A-KADE
Empreendimentos imobiliários
CRECI 113019
ADMINISTRAÇÃO, LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Dados do cliente:

Eduardo de Amorim (Inventariante)
Endereço do imóvel Rua Leopoldo de Freitas, 380, no 3º subdistrito – Penha de França – São Paulo, Contribuinte nº 061.069.0024-8
Metragem da área construída = 117m2
Tipo do imóvel = CASA
01 cozinha, 01 banheiro e 02 quartos, 01 sala, uma lavanderia, uma garagem para dois veículos.
Objeto: Casa com terreno medindo 5mts de frente por 60 mts de fundos de um lado e igual metragem de outro. Com área construída de 117 mts2 de frente para rua com recuo de 5mts para garagem e cumprimento de obrigatoriedade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL AUGUSTO DANIELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2017 às 17:06 , sob o número WPEN17700083010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004949-13.2015.8.26.0006 e código 362EF02.

ADMINISTRAÇÃO, LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS

AKADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS

AV. AMADOR BUENO DA VEIGA , 557 SALA 08 PENHA SÃO PAULO CEP 03639-080
TEL:32944876 TIM 960693279

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL AUGUSTO DANIELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2017 às 17:06 , sob o número WPEN17700083010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004949-13.2015.8.26.0006 e código 362EF04.

A-KADE
Empreendimentos imobiliários
CRECI 113019
ADMINISTRAÇÃO, LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS

Avaliação:

Este imóvel está dentro da conformidade de construção, atendendo sua condição social de habitação.

A localização, próxima ao centro da penha, bairro em franca expansão, visto a proposta de mais duas estações de metrô e um terminal rodoferroviário em breve, faz com que este bairro se sobressaia na zona leste de São Paulo, tendo fácil acesso ao Metrô e ônibus.

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pelos nossos técnicos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza. O imóvel possui uma MATRÍCULA nº 115.530, do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo. www.cpos.sp.gov.br 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de média valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL AUGUSTO DANIELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2017 às 17:06 , sob o número WPEN17700083010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004949-13.2015.8.26.0006 e código 362EF05.

A-KADE
Empreendimentos imobiliários
CRECI 113019
ADMINISTRAÇÃO, LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

> "9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Este parecer técnico está fundamentado em pesquisas de amostras semelhantes, inclusive no mesmo bairro, e na região de abrangência do imóvel. Os valores indicados a seguir representam os valores por metro quadrado, mínimo e máximo praticados pelo mercado imobiliário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL AUGUSTO DANIELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2017 às 17:06 , sob o número WPEN17700083010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004949-13.2015.8.26.0006 e código 362EF06.

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado próximo da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região). Fatores Utilizados: Fator Transposição: Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação: Ft = Ia/Ic, onde: Ft = Fator Transposição Ia = índice local do avaliando e Ic = índice local dos comparativos. O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. Para o imóvel avaliando foi adotado o índice igual a 100; Fator Oferta: Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90, a fim de compensar a super estimativa / elasticidade da oferta;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL AUGUSTO DANIELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2017 às 17:06 , sob o número WPEN17700083010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004949-13.2015.8.26.0006 e código 362EF07.

A-KADE
Empreendimentos imobiliários
CRECI 113019
ADMINISTRAÇÃO, LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS

Construções:

Para os comparativos com construções, as mesmas foram deduzidas conforme Estudos Valores de Edificações Imóveis Urbanos – 2002, considerando classificação, estado de conservação e idade aparente.

Valor do metro quadrado nessa região gira em torno de R$ 2.000,00 a R$ 5.000,00.

Valor mínimo do imóvel R$ 2.000,00 x 300m2 = R$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais) .

Valor Máximo do imóvel R$ 5.000,00 x 300m2=R$1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais).

Valor Venal do imóvel junto a prefeitura de São Paulo R$ 242.349,00.

Valor avaliado para comercialização / compra/ venda entre 680.000,00 (Seiscentos e oitenta mil reais) e R$ 780.000,00 (Setecentos e oitenta mil reais).

Junto detectamos que existem débitos junto à prefeitura. Certidões anexas.

CARLOS EDUARDO DA CRUZ

CRECI /SP 113019.

AKADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS

AV. AMADOR BUENO DA VEIGA , 557 SALA 08 PENHA SÃO PAULO CEP 03639-080
TEL:32944876 TIM 960693279

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL AUGUSTO DANIELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2017 às 17:06 , sob o número WPEN17700083010
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004949-13.2015.8.26.0006 e código 362EF08.

J. SOLA
Consultoria em Neg. Imobiliários Ltda. Creci nº 16.770-J

AVALIAÇÃO DE VALOR DE VENDA IMÓVEL URBANO

Local: Rua Leopoldo de Freitas, nº 380 – Vila Centenário – Penha – Cep. 03645-010.

Matricula nº 115540 , 12º Cartório de Registro de imóveis.

Inscrição na prefeitura: nº 061.069.0024-8

Tipo: Casa térrea e respectivo terreno

Área: 300 mts2

Topografia: predominância plana.

Dimensões: 5,00 m. de frente, 60,00 m. de frente aos fundos de ambos os lados, encerrando com a área de 300,00m2.

Área Construída: 117,00 m2. (Cento e Dezessete metros quadrados), Conforme IPTU.

Acomodações: 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia , quintal e garagem 02 autos coberta com telha de cimento, tudo construído em alvenaria, prédio geminado com prédios vizinhos nas laterais, frente revestida com pastilhas da época em tom marrom, janelas em alumínio, cobertura parcial laje pré, proteção telhado com telhas em barro do tipo francesa.

Ano da Construção: 1.981 (Hum Mil Novecentos e Oitenta e Um)

Considerações Gerais:

Da localização: Via de mão dupla, com trânsito de média intensidade, com asfalto, guias e sarjetas, imóveis de predominância residencial, próximo a rede completa de estabelecimentos comerciais tais como; padaria, farmácia, supermercado, escolas, academia de ginástica, etc.

Do Valor: Para efeito de avaliação a pedido da parte interessada, com base em visita e pesquisa no local julgadas necessárias bem como vistas aos documentos apresentados, certidão de dados cadastrais e da matrícula competente do imóvel objeto, concluímos que o valor médio de mercado atualmente para a venda do imóvel no estado em que se encontra é de:

R$ 580.000,00 (Quinhentos e Oitenta Mil Reais) para pagamento a vista.

São Paulo, 24 de outubro de 2016.

J Sola Consultoria em Negócios Imobiliários Ltda.
Jorge Solano de Almeida – Creci nº 53.235-F.
Responsável Técnico

Rua: Manuel Jorge Ribeiro, nº 45 – Penha - CEP: 03616-010 - São Paulo
PABX: (0xx11) 2684-8181
Site: www.jsolaimoveis.com.br E-MAIL: jsolaimoveis@jsolaimoveis.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLI APARECIDA RODRIGUES ABDALLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2017 às 22:19 , sob o número WPEN17700326312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004949-13.2015.8.26.0006 e código 3B317D9.

AVALIAÇÃO DE VALOR DE VENDA IMÓVEL URBANO

Local: Rua Leopoldo de Freitas, nº 380 – Vila Centenário – Penha.

Inscrição na prefeitura: nº 061.069.0024-8

Tipo: Casa térrea e respectivo terreno

Área: 300 mts2

Dimensões: 5,00 m. de frente, 60,00 m. de frente aos fundos de ambos os lados, encerrando com a área de 300,00m2.

Área Construída: **117,00 m2. (** Cento e Dezessete metros quadrados).

Acomodações: 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia , quintal e garagem 02 autos, tudo construído em alvenaria, janelas em alumínio, toda em piso frio, dormitórios e sala em forro de PVC e telhas em barro do tipo francesa, cozinha e banheiro em laje, quintal com churrasqueira em alvenaria área coberta com telhas brasilit.

Ano da Construção: 1.981 (Mil Novecentos e Oitenta e Um)

Considerações Gerais:

Da localização: Via de mão dupla, com transito de média intensidade, com asfalto, guias e sarjetas, imóveis de predominância residencial, próximo ao metro, rede completa de estabelecimentos comerciais tais como; padarias, farmácias, supermercados, escolas, etc.

Do Valor: Para efeito de avaliação a pedido da parte interessada, com base em visita e pesquisa no local julgadas necessárias, concluo que o valor médio de mercado atualmente para a venda do imóvel no estado em que se encontra é de R$ 550.000,00 (Quinhentos e Cincoenta Mil Reais) para pagamento a vista.

São Paulo, 24 de outubro de 2016.

CARLOS ALBERTO PATRICIO
CRECI.: 89.182 - F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLI APARECIDA RODRIGUES ABDALLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2017 às 22:19 , sob o número WPEN17700326312
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004949-13.2015.8.26.0006 e código 3B317D9.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA
2ª VARA CÍVEL
Rua Dr. João Ribeiro nº 433, 5º andar - Sala 512, Penha de França - CEP 03634-010, Fone: 2093-6612r6007, São Paulo-SP - E-mail: penha2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1004949-13.2015.8.26.0006**
Classe - Assunto	**Procedimento Comum - Condomínio**
Requerente:	**Eduardo de Amorim e outros**
Requerido:	**Joana D'arc de Amorim Nunes e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Sinval Ribeiro de Souza**

Vistos.

Tendo em vista que as partes ainda divergem acerca do valor da avaliação do bem, fixo-o em R$ 630.000,00, equivalente à média dos valores trazidos às fls. 193/194 e 206/207.

Assim, indique a parte autora gestor de hospedagem para realização da hasta pública na modalidade eletrônica.

Intime-se.

São Paulo, 26 de abril de 2017.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SINVAL RIBEIRO DE SOUZA, liberado nos autos em 27/04/2017 às 15:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004949-13.2015.8.26.0006 e código 3D6F05E.