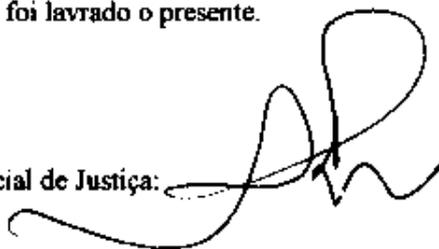


## Auto de Avaliação

Aos cinco dias do mês de outubro de dois mil e vinte, comparecemos nós Oficial de Justiça ao final assinados, na Rua Almirante Brasil, 99, Condomínio Solar dos Girassóis, no Bairro da Mooca, nesta, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado nº 100.2020/026303-6, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, processo nº 1074101-89.2017.8.26.0100, que Condomínio Edifício Solar dos Girassóis move contra Severino Bertoldo Magalhães e outro, em andamento no Juízo de Direito da 36ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca de São Paulo e respectivo Cartório. Preenchidas as formalidades legais, passamos a avaliar o bem penhorado, consistente no Apartamento nº 92, tipo A, localizado no 9º Andar da Torre B do Condomínio Solar dos Girassóis, situado no endereço supramencionado, no 16º Subdistrito Mooca, com a área útil de 48,150 metros quadrados, área comum de 48,322 metros quadrados, a área total de 96,472 metros quadrados e fração ideal do terreno de 0,8849%, sendo que na área desse apartamento está incluída uma vaga indeterminada na garagem localizada nos 1º e 2º subsolos. Unidade autônoma matriculada sob nº 119.941 do 7º Oficial de Registro de Imóvel de São Paulo. Foi consultada três imobiliárias no Bairro da Mooca, nesta: Personal Imóvel, na Rua dos Capitães-Mores, 175; Imobiliária Bella Casa, na Rua Padre Raposo, 206, e Castan Imóveis & Arquitetura, na Rua da Mooca, 2879. Consultado os corretores João Paulo da Personal; Ana Maria da Bella Casa e Leonardo da Castan; ficou apurado que o valor de metro quadrado na região oscila entre R\$ 3.000,00 e R\$ 6.000,00, dependendo do diferencial do imóvel, tal como idade, estado de conservação, localização etc. Trata-se de um condomínio com aproximadamente 20 anos de idade, que tem como diferenciais piscina, interfone, churrasqueira, salão de festas, espaço fitness pequeno; playground pequeno e portaria, ou seja, faltam alguns itens para ser considerado lazer completo. Por outro lado, o apartamento é pequeno contando somente com dois dormitórios; ficando no nono andar com somente uma vaga de garagem e isso por si só desvaloriza o imóvel. Segundo a corretora Ana Maria, apartamento semelhante naquele condomínio foi por ela avaliado no valor de R\$ 320.000,00, pois não contava com nenhuma melhoria, como teto de gesso rebaixado e luminárias de led, móveis sob medida; destituído de decoração e com apenas uma vaga de garagem. O Sr. Leonardo me disse que uma grande parte dos apartamentos são alugados para estudantes, pois fica próximo de duas Universidades. O Sr. João Paulo, afirmou que como vantagem o condomínio fica próximo ao metrô, mas na área mais desvalorizada da Mooca. Segundo os corretores consultados, o valor de mercado desse apartamento varia entre R\$ 320.000,00 e R\$ 450.000,00, dependendo do estado do apartamento e já levando em conta todas as características supracitadas. Assim, como não tive acesso ao apartamento e não pude ver o seu estado, avaliamos o imóvel em R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). E, para constar foi lavrado o presente.

O Oficial de Justiça:



O Oficial de Justiça:

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1211/1213, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6243, São Paulo-SP - E-mail: sp36cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1074101-89.2017.8.26.0100**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Solar dos Girassóis**  
 Executado: **Severino Bertoldo Magalhães e outro**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência as partes acerca do Auto de Avaliação de fls. 253.

Nada Mais. São Paulo, 18 de dezembro de 2020. Eu, \_\_\_\_,  
 Cristiane Sayuri Dairiki, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0934/2020, foi disponibilizado na página 376/381 do Diário da Justiça Eletrônico em 08/01/2021. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Deise Aparecida Arenda Ferreira Monteiro (OAB 206932/SP)

Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)

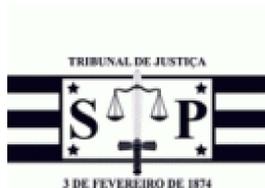
Piero Hervatin da Silva (OAB 248291/SP)

Teor do ato: "Ciência as partes acerca do Auto de Avaliação de fls. 253."

SÃO PAULO, 8 de janeiro de 2021.

Cristiane Sayuri Dairiki

Escrevente Técnico Judiciário

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1211/1213, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6243, São Paulo-SP - E-mail: sp36cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1074101-89.2017.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Solar dos Girassóis**  
 Executado: **Severino Bertoldo Magalhães e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Priscilla Bittar Neves Netto

Vistos.

Homologo o valor da avaliação do imóvel de matrícula 119.941, do 7º CRI de São Paulo (fl. 253) em R\$ 320.000,00 e defiro a designação de leilão, por meio do leiloeiro indicado pelo exequente em fls. 259.

Conforme o Provimento do CSM nº 1625/2009, autorizo (i) a venda, em segundo pregão, pelo maior lance ofertado, a partir de 50% do valor de avaliação; (ii) o pagamento da comissão devida ao gestor, pelo arrematante, no importe de 5% sobre do valor de arrematação, não incluído no lance; (iii) conste do edital que a venda de bens imóveis será livre e desembaraçada de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN; e (iv) o prazo de 24 horas para depósito do lance vencedor, a partir do encerramento do Pregão.

Intime-se.

São Paulo, 06 de abril de 2021.

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