

São Paulo, 02 de junho de 2021.

Ref.: Processos nºs 1057656-28.2019.8.26.0002 e 1008028-36.2020.8.26.0002


Por solicitação de Ana Martha Alves de Almeida

Prezada Senhora:

Atendendo solicitação de avaliação de um imóvel, respondemos nos seguintes termos:

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Assim descrito em sua certidão de dados cadastrais:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 083.059.0030-4			
Local do Imóvel: R CAMPO VERDE, 117 - CS 9 COND VERT SUPREME CEP 01456-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CAMPO VERDE, 117 - CS 9 COND VERT SUPREME CEP 01456-010			
Contribuinte(s): CPF 519.099.448-15 LUIS FELIPE STARACE TAVARES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.275	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0936
Área total (m²):	4.275		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	601	Padrão da construção:	1-E
Área ocupada pela construção (m²):	2.488	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2004		

1. PRELIMINARES

Salientamos que a pesquisa executada para avaliação do imóvel obedeceu ao critério de uma transação nas condições normais de mercado, nesta data. O método adotado é o comparativo, à luz da realidade do mercado imobiliário, levando-se em conta os inúmeros fatores que influem na avaliação de determinado imóvel e principalmente a lei da oferta e da procura, pois é esta, em última análise, quem determina o valor de uma propriedade.

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação situa-se na antiga ZER1-003, assim tratada pelo Zoneamento revogado, Lei 13.885/04, atualmente considerada Macroárea de Urbanização Consolidada, inserida, mas não participante, na operação urbana Faria Lima, portanto não sofrendo os seus efeitos. Está em local de elevado padrão residencial preservado, oferecendo excelente qualidade de vida em função de sua proximidade com áreas de comércio qualificado, sedes corporativas das principais empresas atuantes no país, clubes, parques e equipamentos públicos de lazer e serviços de âmbito local, como padaria, restaurants e supermercados. Está inserida em um assim denominado bairro-jardim, com áreas de intensa arborização, distante cerca de 1.800m dos serviços de transporte público do Metrô - Faria Lima e cerca de 800m dos serviços de trem da CPTM – Hebraica Rebouças.

3. ÁREA

Área privativa construída	: 518,76 m ²
Área privativa do terreno	: 683,28 m ²
Área Total incluindo comum	: 844,34 m ²

A metragem foi retirada da Certidão de Matrícula do Imóvel – 83.875 – 13ºRI.

4. AVALIAÇÃO

Com base no exposto e considerando-se em termos gerais as características da zona, o padrão do logradouro, os melhoramentos públicos existentes, a exclusividade da localização, dimensões do terreno, as proporções, a área e as condições de aproveitamento do mesmo, a qualidade, o tipo, a idade e o estado de conservação do imóvel, atribuímos o seu valor potencial ideal em:

R\$ 12.000.000,00 (doze milhões mil reais)

5. FATOR DE REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DO IMÓVEL

A despeito do valor de avaliação do imóvel em condições ideais para esta data, a propriedade conta com um fator de redução de liquidez determinado pelo mercado sensivelmente retraído. É notória a escassez de negócios sendo efetivamente concretizados, fato que, ainda neste momento, identificamos a sua veracidade, em contatos mantidos com representantes dos cartórios de registro de imóveis da Capital.

A presente situação tende a uma adequação para cenários mais favoráveis, à medida que a pandemia vá cedendo aos esforços de vacinação, quando, espera-se, haja uma vigorosa recuperação do Mercado.

Esperando haver traçado com clareza os elementos de convicção que possam orientar a sua definição de preço para o imóvel em função das suas intenções, salientamos que o valor efetivo de trabalho em oferta ao mercado é sempre aquele determinado pelo Vendedor e pela sua estratégia traçada, servindo a presente avaliação como referência para a sua tomada de decisão.

Assim exposto, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



[Handwritten signature]

New Home Ltda. – Creci 2578-J
Sergio S. C. Silva
Creci – 40.831 – OAB – 237.911

Alexsandro Silva Trindade
Tabellão

Rua Américo Brasiliense, 1863 - Fone: (11) 5188-2300
Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP - Fone: (11) 5188-2300
www.criatosantosilva.com.br - e-mail: contato@criatosantosilva.com.br

REC. Por Semelhança
SERGIO SOARES CLAUDIO DA SILVA
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE - REC. POR VALOR ECON. 413639
Carimbo: 3307655 - SÃO PAULO, 04 De junho De 2021
Valor: R\$ 10,35 Em Test. da Verdade
Conf.: Vera Lúcia
Alg.: 269904311638
Selo(s): 1036AB-7880

5º TABELÃO DE NOTAS
Denival Marcos de Oliveira
ESCREVENTE AUTORIZADO
SÃO PAULO - CAPITAL

413639
FIRMA
VALOR ECON. NETO
C14036AB0079970

5º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS DE OLIVEIRA ROSSETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/06/2021 às 15:02, sob o número WSTA21703967135. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008028-36.2020.8.26.0002 e código E13EB31

São Paulo, 25 de maio 2021

A Ana Martha Alves de Almeida

Ref.: Processos n°s 1057656-28.2019.8.26.0002 e 1008028-36.2020.8.26.0002

Conforme consulta formulada por V.S.a. procedemos com a avaliação do imóvel abaixo:

Rua Campo Verde, 117, casa 9, Jardim América – São Paulo – SP

Em atendimento à solicitação de Vossa Senhoria, encaminhamos a presente a avaliação para a venda do imóvel situado nesta Capital no "Condomínio Vert Spreme" na Rua Campo verde, nº 117, Casa 09, Jardim América, cep 01456-010, São Paulo.

Considerando o padrão do imóvel, metragem útil e de terreno (518,00 e 683,00 m2 aproximados), o estado de conservação, o valor por metro quadrado comercializado na região, localização e demais fatores, estimamos o valor de venda do mesmo entre R\$13.300.000,00 (treze milhões e trezentos mil reais) e R\$13.600.000,00 (treze milhões e seiscentos mil reais)

Sem mais para o momento, ficamos a disposição caso necessário qualquer esclarecimento adicional.

Atenciosamente.

VERTI NETIMOVEIS

Marco Gubeissi – Creci 116115





São Paulo, 25 de maio 2021

Ilma.Sra.
Ana Martha Alves de Almeida

Ref.: Processos nºs 1057656-28.2019.8.26.0002 e 1008028-36.2020.8.26.0002

Prezada Senhora:

Em atendimento à solicitação de Vossa Senhoria, encaminhamos a presente a avaliação para a venda do imóvel situado nesta Capital no "Condomínio Vert Spreme" na Rua Campo verde, nº 117, Casa 09, Jardim América, cep 01456-010, São Paulo.

Trata-se de imóvel localizado no tradicional bairro do Jardim América de São Paulo.

Para a apresentação da presente avaliação, foram considerados algumas características, levando em consideração sobrado de altíssimo Padrão Condomínio Fechado, com quatro suítes sendo uma suíte master com closet e hidro, sala de estar e jantar, sala de visita, sala de TV, ampla cozinha, com armários, despensa, lavabo, área de serviço, dependência de empregada com WC, elevador, sauna e ofurô, seis vagas de garagem, conforme características de anúncio em mídia eletrônica. Condomínio com portaria 24 horas, seguindo, portanto, os seguintes critérios:

- Valor do imóvel no mercado;
- Potencial de renda locatícia do imóvel;
- Valor de imóveis similares, através de consultas em imobiliárias, empresas avaliadoras, jornais e revistas de grande circulação;
- Tempo de construção do imóvel;
- Estado do imóvel;
- Localização do imóvel;
- Adjacências do imóvel;
- Área útil (518,76 m2) e total (683,28 m2);
- Número de garagens e demais características;

Considerando os elementos supra, avaliamos o valor de venda entre R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais).

Sem mais para o momento, certos de que nosso trabalho foi exercido a contento de Vossa Senhoria, subscrevemo-nos,



Atenciosamente,

WIMAR IMÓVEIS LTDA
Marcos William Dib – Creci 186239



24º Tabelião de Notas
Rua Álvares Penteado, 97 - Centro - S/Loja - São Paulo - SP
Cep 01012-000 - Fone: (11) 3242-1400/8333 - Fax: (11) 3107-4339

Reconheço a(s) firma(s) com valor econômico por semelhança de
MARCOS WILLIAM DIB, a qual confere com o padrão arquivado em
Cartório. Valido somente com Selo de Autenticidade.
N. 3105210 - SÃO PAULO, 31 de Maio de 2021.
Firma R\$10,35. Em testemunha
Total R\$10,35. ADRIANA ALVES GUEDES DE OLIVEIRA - ESCRIVENTE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

9ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Avenida das Nações Unidas, Nº 22.939, Vila Almeida - CEP 04795-100,

Fone: (11) 5541-8166, São Paulo-SP - E-mail: upj7a11fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público << Informação indisponível >>

DECISÃO

Processo Digital nº: **1008028-36.2020.8.26.0002**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos -
 Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Requerente: **Ana Martha Alves de Almeida**
 Requerido: **Luis Felipe Starace Tavares**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tania Zveibil Zekcer**

Vistos.

1) De atenta análise dos autos, observo que foi requerida a fls. 308, item "3", a intimação da Fazenda Nacional, diante do teor da averbação 09 constante da Matrícula do imóvel penhorado (fls. 513 e 581). Contudo, foi procedida à intimação da Fazenda Estadual (fls. 463 e 465). Assim, a fim de evitar nulidade, intime-se a Fazenda Nacional, por mandado, nos termos postulados a fls. 308, item "3". Cumpra-se, com urgência.

2) Fls. 308/310, 484/485, 524/525: nos termos do já consignado na decisão de fls. 304, o valor da avaliação do imóvel penhorado deveria corresponder à média das três cotações imobiliárias a serem apresentadas pela exequente. Nesse contexto, diante das avaliações de fls. 585/590, defiro o requerido pela exequente, para o fim de fixar em R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) o valor de avaliação do bem. Além de tal valor atender ao deliberado a fls. 304, observa-se, conforme demonstrou a credora, que o imóvel encontrava-se anunciado à venda pelo referido valor de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), conforme documento de fls. 314/318 e já havia sido avaliado, por Perito Judicial nomeado, nos autos da ação de execução, processo nº 1083052-09.2016.8.26.0100, que tramitou perante a 8ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, em valor, que atualizado, se aproxima do montante acima indicado (fls. 319/431).

3) Fls. 524/566, 567/577 e 578/590: dê-se ciência ao executado.

4) Fls. 567/569: manifeste-se o executado.

5) No mais, conforme prevê o art. 730, do Código de Processo Civil, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliena-lo em leilão, observando-se, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903 do diploma processual civil.

Pelo Provimento CSM nº 1625/2009, o Tribunal de Justiça de São Paulo autorizou as unidades judiciárias a realizar a alienação judicial eletrônica de que trata o artigo 882, parágrafo 1º do Código de Processo Civil, por meio de entidades públicas ou privadas previamente credenciadas pela Secretaria de Tecnologia da Informação.

Dessa forma, tendo em conta o interesse público na solução do conflito, de forma mais rápida e eficiente, o bem penhorado deve ser submetido a alienação judicial eletrônica, ante a abrangência da comunicação eletrônica.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

9ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Avenida das Nações Unidas, Nº 22.939, Vila Almeida - CEP 04795-100,

Fone: (11) 5541-8166, São Paulo-SP - E-mail: upj7a11fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público << Informação indisponível >>

O procedimento a ser adotado foi disciplinado no Provimento mencionado acima, ficando registrado que correrão por conta do arrematante as despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transparência patrimonial dos bens arrematados.

É de responsabilidade do gestor todos os custos e atos praticados visando à exposição do bem nos locais indicados e à divulgação da venda do bem, de eventual dívida pendente perante órgãos públicos, do estado de conservação, da visualização através de fotografias e site, a confiabilidade do site, a intimação do credor hipotecário e das unidades da Federação em caso de débito fiscal.

O arrematante terá prazo de 24 horas para realizar o depósito judicial, por meio de guias emitidas pelo sistema, em conformidade com o artigo 18 e 19 do Provimento CSM 1625/2009.

Caso a exequente opte por não adjudicar o bem, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. O valor excedente deverá ser depositado no prazo de 24 horas.

Em um caso, como no outro, a parte ou o arrematante deverão arcar com a comissão do gestor, equivalente a 5% o valor da arrematação, que não está incluída no valor do lance vencedor, conforme artigo 17 do Provimento CSM 1625/2009.

O auto de arrematação será assinado após a comprovação efetiva de pagamento integral do valor da arrematação e comissão, ante expressa orientação do artigo 20 do Provimento CSM 1625/2009. Em caso de inadimplência, deve ser observado o procedimento previsto no artigo 21 do mesmo Provimento.

O edital de hasta pública deverá observar todos os requisitos previstos no artigo 886 do CPC.

Em eventual segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC. O segundo pregão deverá ser realizado no prazo máximo de trinta dias, ressalvando-se a extensão de prazo posterior pertinente a finalização do ato, como definido em edital.

Deverá constar no edital e em eventual auto de arrematação a observância quanto ao art. 895, do CPC, em especial os §§ 1º e 2º.

Por derradeiro, observando o Comunicado CG nº 926/2009, que registra a listagem das entidades credenciadas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, para a realização do leilão eletrônico, nomeio "Mega Leilões", que deverá ser contatado pelo portal de auxiliares da justiça para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem objeto da ação.

Tratando-se de processo que tramita sob o formato digital, o edital deverá ser protocolado eletronicamente nos autos, uma vez que, conforme Comunicado 2191/2016 (SPI) e 1666/2017, publicado no DJE de 13/07/2017, o peticionamento Eletrônico para peritos e demais

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

9ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Avenida das Nações Unidas, Nº 22.939, Vila Almeida - CEP 04795-100,

Fone: (11) 5541-8166, São Paulo-SP - E-mail: upj7a11fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público << Informação indisponível >>

Auxiliares da Justiça (Leiloeiros) já está disponibilizado, sendo de caráter obrigatório. As informações sobre o assunto poderão ser acessadas no Portal do Tribunal de Justiça <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>.

Intime-se.

São Paulo, 23 de junho de 2021.

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