

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª
VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL IX - VILA
PRUDENTE – SÃO PAULO.**

**PRIORIDADE PROCESSUAL DEFERIDA
PELA IDADE E DOENÇA**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Processo n.º 0109975-23.2006.8.26.0009

SONIA ROSA DA SILVA E OUTROS, e Antonio Fernandez Saenz e outro, os primeiros devidamente representados pelos advogados e procuradores, e os segundos em causa própria, infra-assinados, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, nos presentes autos de, CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, movida contra JOÃO KURIZINI, , expor o quanto segue;

1. Segue em anexo a requerida avaliação do imóvel objeto da A. epigrafada, como a seguir recebida há pouco, e enviando prontamente ao R. Juízo, para sua apreciação e decisão.

atendimento@peritajudicial.com.br <atendimento@peritajudicial.com.br>

Para:antonio fernandez

Cc:antonio fernandez,Sonia Rosa Da Silva

qua., 2 de ago. às 15:05

Dr.Antonio Fernandez:

segue anexo o Laudo assinado digitalmente e o Relatório de Conformidade da assinatura.

Por oportuno, lhe envio o meu PIX, que é o telefone: (11) 94682 8621

E o valor terá o desconto de 5% conforme combinado, ou seja, será de R\$ 2.508,00, se for essa a sua opção.

Atenciosamente,

Dirce Ramiro de Andrade

Perita Judicial

Número de Registro APEJESP 2333

P.S. Enviei cópia deste para a sua cliente D.Sonia

Mostrar mensagem original

Baixar todos os anexos como um arquivo zip

Laudo_57-2003_VILA_SANTA_CLARA_assinado.pdf

17.5MB

Relatório de Conformidade Laudo_57-2003_VILA_SANTA_CLARA_assinado.pdf

13kB

2. Requer-se a Anexação à esta do Relatório de Conformidade DOC.1 comprovando a assinatura digital e validando todo o contido no **Laudo de Avaliação do imóvel em questão DOC.2.**, visando atender a avaliação, e caminhar para o encerramento deste cumprimento, após a apreciação de **VOSSA EXCELENCIA**

3. Ratificam-se os pedidos anteriores, e roga-se o envio à Conclusão, **vez que o Item 2 da R. Decisão de fls. 1330 da averbação na ARISP, pode ser feito simultaneamente com a decisão de adjudicação, como requerido**, e expresso nas fls. 1325/6 com o conteúdo do que coube a cada um dos herdeiros, como resultado da execução.

4. O expresso e constante dos autos, nas fls.1325/6, descortina o constante absurdo da conduta do **executado, valendo a pena lembrar seu comportamento**, a teor;

De meridiana clareza que os **R\$166.780,65, NEM DE LONGE**, conseguem cumprir e pagar do que se apropriou indevidamente e em detrimento de seus irmãos e irmãs, que como lemos nos autos, já esta no valor de **R\$7.069.503,29 (sete milhões e sessenta e nove mil, e quinhentos e três reais e vinte e nove centavos)**.

Assim, qualquer insurgência do executado, quanto ao valor de avaliação para venda do imóvel, no qual o executado, possui 25% que atinge o valor de R\$166.780,65, atinge o limite da má-fé pela própria disparidade como provado e comprovado nos autos, requerendo-se desde já ADVERTIR o executado da aplicação do CPC. art. 772 , II, e 774, e itens, c/c art.77, II, e art.5, e art.6., pois não custa lembrar que deve R\$7.069.503,29, aos herdeiros. Eis porque, cabível advertir via intimação por seu advogado.

ROGA-SE pela juntada de DOC.1 e DOC.2 e a **seguir se faça à conclusão para APRECIACÃO E DECISÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO REQUERIDO PELOS EXEQUENTES, E PARA QUE SE FAÇA O CUMPRIMENTO POR COMPLETO DO DEMAIS CONTIDO NA DECISÃO DE FLS. 1330.**

POR DERRADEIRO E MUITO IMPORTANTE, - REITERA-SE OS MAIS PROFUNDOS AGRADECIMENTOS A VOSSA EXCELÊNCIA, M. M. JUÍZA DRA. LUCIANA CAPRIOLI PAIOTTI, e a SUA DIGNA E IGUALMENTE EFICIENTE SERVENTIA, PELA BREVE E FINALIZAÇÃO, DESTE PROCESSO.

TERMOS QUE
ROGA POR DEFERIMENTO
SÃO PAULO, 02 de agosto de 2023.

ANTONIO FERNANDEZ SAENZ
OAB/SP 40034 – OAB/DF 57008

**Anexação à esta do Relatório de Conformidade DOC.1
Laudo de Avaliação do imóvel em questão DOC.2.,**

Relatório de Conformidade

Nome: Validador de assinaturas eletrônicas

Data de Validação: 02/08/2023 16:58:39 BRT

Versão do software(Verificador de Conformidade): 2.11rc7

Versão do software(Validador de Documentos): 2.4.1rc3

Fonte de verificação: Offline

Informações do Arquivo

Nome do arquivo: Laudo_57-2003_VILA_SANTA_CLARA_assinado-1.pdf

Resumo da SHA256 do arquivo:

22911f5d89f26bc39254c8bd5d92fba4cd9ce8dd1a847defa2d749d2d721e92d

Tipo do arquivo: PDF

Quantidade de assinaturas: 1

Quantidade de assinaturas ancoradas: 1

CN=DIRCE RAMIRO DE ANDRADE

Informações da assinatura

Assinante: CN=DIRCE RAMIRO DE ANDRADE

Tipo de assinatura: Destacada
Status de assinatura: Aprovado
Caminho de certificação: Válida
Estrutura: Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica: Aprovada
Resumo criptográfico: Correto
Data assinatura: 02/08/2023 16:57:19 BRT
Atributos obrigatórios: Aprovados
Mensagem de alerta: undefined
CPF: ***.610.478-**

CN=DIRCE RAMIRO DE ANDRADE

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 02/08/2023 14:50:02 BRT

Aprovado até: 01/08/2024 14:50:02 BRT

Expirado (LCR):Não

CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 17/06/2020 17:50:27 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Expirado (LCR):Não

CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 16/06/2020 17:03:47 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Expirado (LCR):Não

CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 10/06/2020 12:45:29 BRT

Aprovado até: 10/06/2033 12:00:29 BRT

Expirado (LCR):Não

Atributos usados

Atributos Obrigatórios

Nome do atributo: IdMessageDigest

Corretude: Valid

Nome do atributo: IdContentType

Corretude: Valid

Atributos Opcionais

Nome do atributo: IdSigningTime

Corretude: Valid

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613

LAUDO DE AVALIAÇÃO REQUERIDO PELOS EXEQUENTES AO ASSISTENTE TÉCNICO

AVALIAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL

Data de Emissão: 01/Agosto/2023

Número do Laudo: 57/2023

Perito Avaliador: Dirce Ramiro de Andrade

Registros Profissionais:

APEJESP - Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo -

Número de registro 2333

FENAJ - FEDERAÇÃO NACIONAL DOS JORNALISTAS - Número de registro 32.613

Objeto da Avaliação

Endereço: RUA SÃO JOÃO BATISTA, 233, VILA SANTA CLARA, CEP 03273-100, SÃO PAULO, SP

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)102.037.0122-3

Matrícula: 44.387 – 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

I - Introdução

PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613

O presente laudo tem como finalidade a realização de avaliação pericial do valor de imóvel localizado no endereço acima mencionado. O trabalho foi solicitado pelo Dr. Antonio Fernandez Saenz, OAB 40.034-SP / OAB 57.008-DF, advogado dos exequentes, com o propósito de atender à M.M. Juíza da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Vila Prudente - SP e fornecer uma avaliação objetiva e imparcial do valor do imóvel, de acordo com as normas técnicas e éticas aplicáveis à profissão de perito avaliador.

II - Informações Gerais do Imóvel

Tipo de imóvel: Residencial

Endereço completo: RUA SÃO JOÃO BATISTA, 233, VILA SANTA CLARA, CEP 03273-100, SÃO PAULO, SP

Matrícula: 44.387 – 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Área do terreno: 313 m2

Área Total Construída: 120 m2

Descrição do Imóvel: Trata-se de construção original do ano de 1965, com possíveis alterações “a posteriori” e sinais de vandalismo, padrão construtivo “C”, e com estado geral de deterioração visível nas fotos deste laudo (ANEXO “A”) também a ser exibido ao Juízo.

Ano de Construção: 1965

PERITAJUDICIAL.COM.BR

Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br

III – Metodologia e Métodos Utilizados

A avaliação do valor do imóvel foi realizada com base em métodos e critérios técnicos reconhecidos e preconizados pelas boas práticas periciais em avaliação de imóveis. Foram utilizados os seguintes eixos:

1. A assistente técnica iniciou os trabalhos consultando previamente o Dr. Agostinho Praça, Conselheiro Estadual do CRECI-SP desde 2008 e com prática de mais de 35 anos no mercado imobiliário, com o fito de ser precisa.
2. Além disso, a assistente técnica, que é jornalista profissional com registro na FENAJ - FEDERAÇÃO NACIONAL DOS JORNALISTAS desde 2006 e credenciada na SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, realizou entrevistas informais presenciais com a vizinhança e telefônicas com os corretores da região.
3. Utilizou-se, também, o Índice FipeZAP+, índice de preço com abrangência nacional que acompanha os preços de imóveis residenciais e comerciais. O índice é calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, organização de direito privado criada em 1973 e que apoia instituições de ensino e pesquisa, públicas ou privadas, em especial o Departamento de Economia da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo (FEA-USP).

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613

4. Por derradeiro, a assistente técnica realizou vistoria presencial no local do imóvel, com as fotografias acostadas ao laudo.

Método Comparativo de Dados de Mercado

Foram coletados dados de imóveis similares na região, comparando-se características como localização, tamanho, padrão construtivo, idade, entre outros fatores relevantes. Com base nessas informações, foi realizado um ajuste dos valores para chegar a uma estimativa de valor do imóvel avaliado.

Método da Renda

Considerando o avançado estado de deterioração do imóvel, e o custo necessário para as extensas reformas que o mercado pede, foi considerado que o potencial de geração de renda do imóvel e a taxa de retorno esperada estão prejudicados.

IV - Análise e Resultados**Entrevistas presenciais com a vizinhança**

Os vizinhos relataram que o local é bom para se morar, com ambiente de “cidade do interior”, aliado à boa presença de aparelhos públicos (UBS, escolas, delegacia, pracinhas, etc.) e facilidade de locomoção com o uso da malha de transporte público, pois há o monotrilho Linha 15 do Metrô à distância de 900 metros a pé, bem como linhas de ônibus próximas.

Entrevistas presenciais e telefônicas com corretores e análise de metadados da internet (“RAW data “)

Os corretores entrevistados trouxeram a informação de valores de venda de imóveis próximos, inclusive uma na mesma rua, e relataram a dificuldade de comercialização nos últimos anos, devido aos juros altos do sistema financeiro e a recente pandemia.

Análise dos valores médios de mercado

Verificou-se que o preço médio ponderado dos imóveis encontrados na região com área construída superior a 100 m² é de **R\$ 810.094,00**, com preço médio do metro quadrado em **R\$ 7.642,39**

JUSTIFICATIVA E ANÁLISE: Ver ANEXO “B”

Valor venal referência do município de São Paulo: **R\$ 667.123,00** [conforme pesquisa pública no Portal da Prefeitura Municipal de São Paulo no link]

https://itbi.prefeitura.sp.gov.br/valorreferencia/tvm/frm_tvm_consulta_valor.aspx

Secretaria Municipal da Fazenda (SP)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) Data

SIGL.	VALOR	Endereço
102 837 0122 3	667.123,00	R S JOAO EVANGELISTA, 10233 VL STA CLARA 03273-100

PERITAJUDICIAL.COM.BR

Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br

Valor estimado do imóvel

Com base na aplicação dos métodos e metodologia acima descritos, e em vista das informações coletadas e das análises realizadas, o valor final do imóvel, obtido por meio de uma média ponderada dos valores estimados pelos métodos utilizados, é de **R\$ 740.880,00** [valor estimado do imóvel com base no método comparativo de dados de mercado coma relação à metragem], **com tolerância de 5% a maior ou a menor deste valor.**

OBS: Ressalto que, embora o estado geral de conservação do imóvel esteja bastante deteriorado, há de se considerar no valor de avaliação a METRAGEM DO TERRENO, que permite a construção de imóvel de alto padrão no local, com valores potenciais acima da média.

V - Observações Adicionais

Observou-se discrepância entre a testada de 12m² no IPTU e 16m² no Registro de Imóveis. A exigir regularização.

VI – Conclusão

Com base nas análises realizadas e nos métodos aplicados, o valor estimado do imóvel objeto desta avaliação é de R\$ **R\$ 740.880,00.**

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613

Ressalta-se que este laudo é válido apenas para os fins a que se destina, ou seja, apresentar o mesmo aos olhos da M.M. Juíza, que decidirá com a sabedoria de sempre, não podendo, pois, ser utilizado para outros fins ou negociações.

São Paulo, 01 de Agosto de 2023

ASSINADO DIGITALMENTE

Perito Avaliador: Dirce Ramiro de Andrade

Registros Profissionais:

APEJESP - Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo -

Número de registro 2333

FENAJ - FEDERAÇÃO NACIONAL DOS JORNALISTAS - Número de

registro 32.613

PERITAJUDICIAL.COM.BR

Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767

WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br

ANEXO “A”

FOTOS DO IMÓVEL OBJETO DESTES LAUDO DE AVALIAÇÃO

**TODAS AS FOTOS CONSTANTES DESTES LAUDO CONTAM COM EXIF E
DADOS DE GEOLOCALIZAÇÃO ARQUIVADOS COM A PERITA
JUDICIAL.**

**POR ECONOMIA PROCESSUAL, OS DADOS SERÃO MANTIDOS COM A
PERITA E FORNECIDOS MEDIANTE PEDIDO DA M.M. JUIZA OU SUA
DETERMINAÇÃO.**

**FORAM PRODUZIDOS, AINDA, 4 (QUATRO) VIDEOS EM FORMATO
MP4 QUE PELO MESMO MOTIVO NÃO ESTÃO INCLUÍDOS NESTE
LAUDO.**

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*





DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613





Galaxy A14 5G

PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

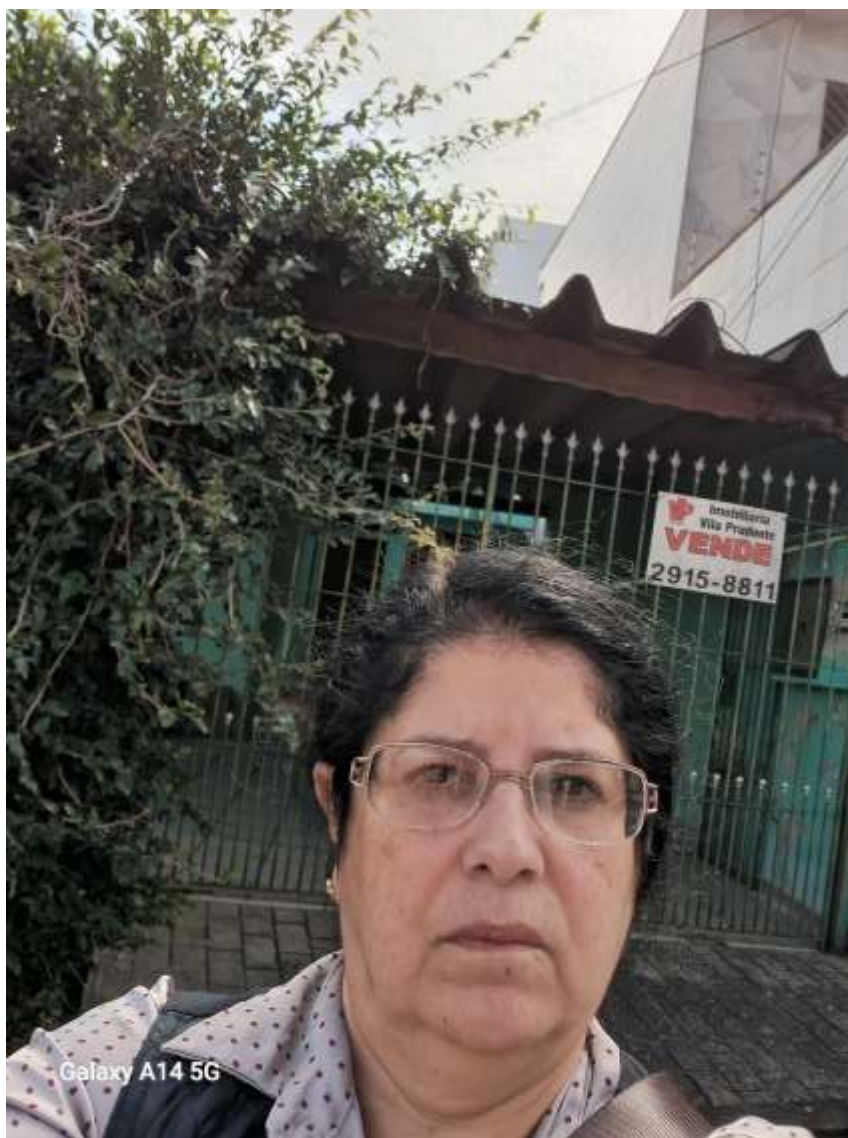
DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



Galaxy A14 5G

PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



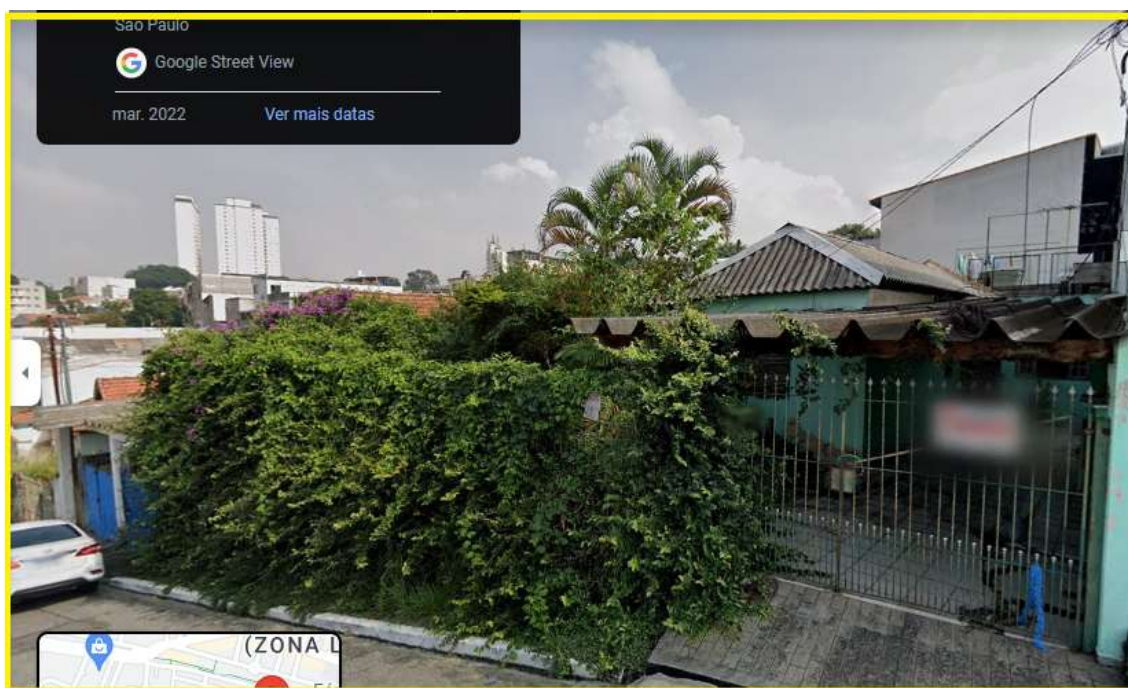
PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

ANEXO “B”

**FOTOS DA LINHA DO TEMPO GOOGLE MAPS MARÇO
2022**

**IMÓVEL RUA SÃO JOÃO EVANGELISTA, 233 – VILA
SANTA CLARA – SP**



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



[https://moovitapp.com/index/pt-br/transporte_p%C3%BAblico-Rua Domingos Afonso Avenida Vila Ema-Sao Paulo-site 44535044-242](https://moovitapp.com/index/pt-br/transporte_p%C3%BAblico-Rua%20Domingos%20Afonso%20Avenida%20Vila%20Ema-Sao%20Paulo-site%2044535044-242)

PERITAJUDICIAL.COM.BR

Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613

Direções para Rua Domingos Afonso / Avenida Vila Ema, a partir dos locais mais visitados em Vila Prudente, usando o transporte público.

As linhas abaixo têm rotas que passam perto de Rua Domingos Afonso / Avenida Vila Ema

Ônibus: 3021-103112-10364A-10373T-104029-105110-105142-10514T-10

Metrô: LINHA 15

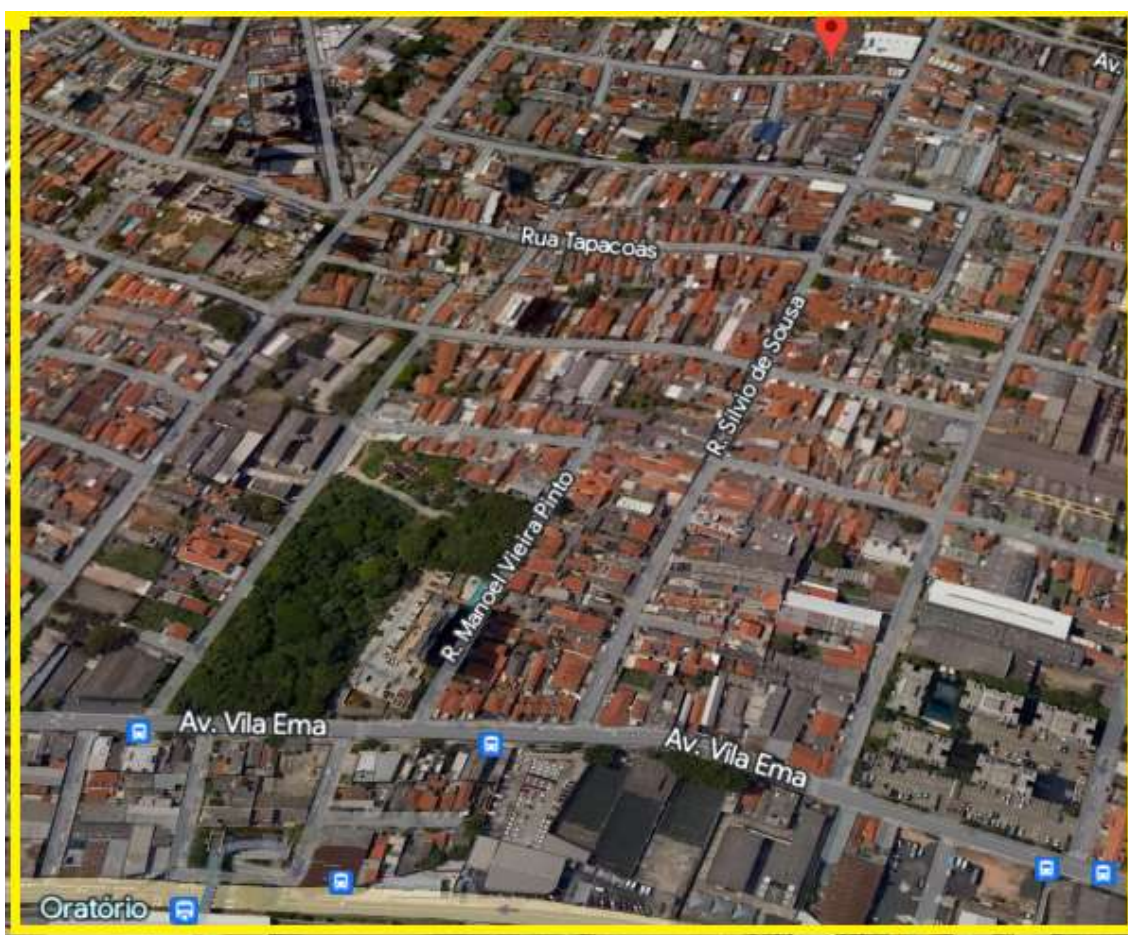
Trem: SERVIÇO 710

PERITAJUDICIAL.COM.BR

Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613

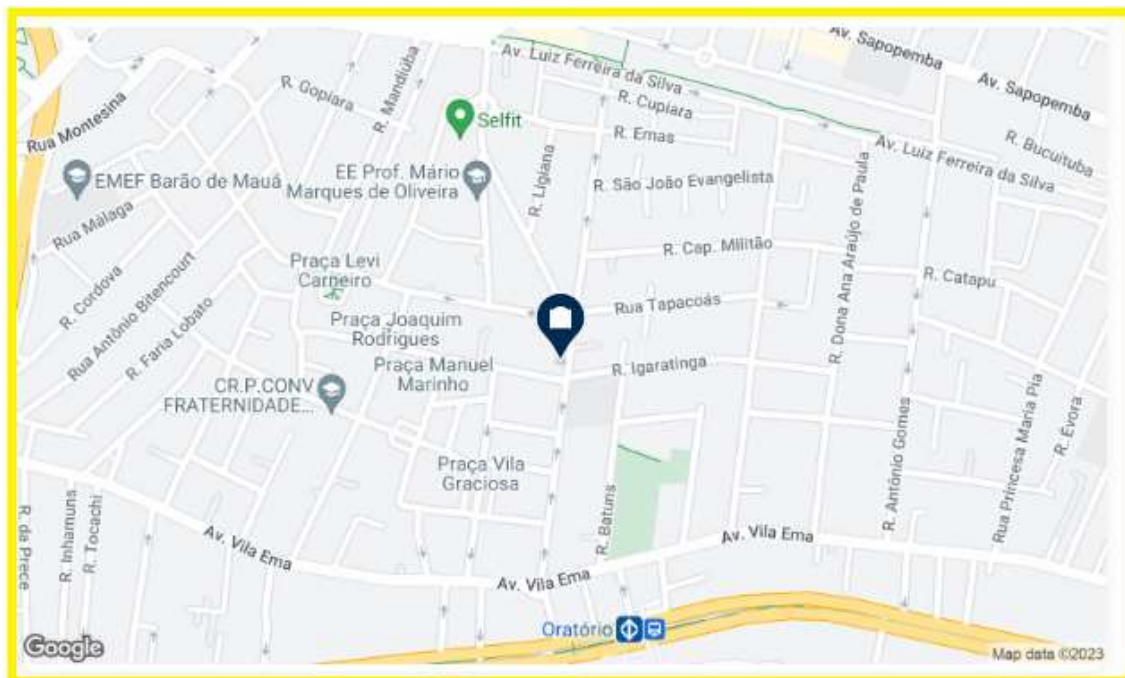
**IMOVEL DISTANTE 600 METROS DE PONTO DE
ONIBUS ESTRADA DE VILA EMA
IMOVEL DISTANTE 900 METROS DE ESTAÇÃO
ORATORIO**



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E ARREDEDORES DO IMÓVEL SITO NA RUA SÃO JOÃO EVANGELISTA, 233 VILA SANTA CLARA



<https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-paulo/zona-leste/vila-santa-clara/rua-domingos-afonso/>

171 Imóveis à venda na Rua Domingos Afonso - Vila Santa Clara, São Paulo - SP



Vila Santa Clara, São Paulo - SP

Casa com 2 Quartos à Venda, 120m²

120 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Garagem

R\$ 647.000

TELEFONE

PERITAJUDICIAL.COM.BR

Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613



Rua Domingos Afonso - Vila Santa Clara, São Paulo - SP
Casa com 2 Quartos à Venda, 100m²
 100 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas
 Garagem Lavanderia Cozinha
R\$ 650.000 TELEFONE



Rua Domingos Afonso - Vila Santa Clara, São Paulo - SP
Casa com 3 Quartos à Venda, 131m²
 131 m² 3 Quartos 4 Banheiros 2 Vagas
R\$ 900.000 TELEFONE
 Condomínio: R\$ 150



Rua Domingos Afonso - Vila Santa Clara, São Paulo - SP
Casa com 3 Quartos à Venda, 175m²
 175 m² 3 Quartos 2 Banheiros 12 Vagas
 Varanda Garagem Varanda gourmet
R\$ 850.000 TELEFONE

PERITAJUDICIAL.COM.BR

Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
 WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br

**TERRENO DE TERRENO COM DUAS CASAS ANTIGAS RUA
DOMINGOS AFONSO**



PERITAJUDICIAL.COM.BR

*Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br*

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613

/ Rua Domingos Afonso

Lote/Terreno à Venda, 320 m² por R\$ 700.000

COD. 19408

Rua Domingos Afonso - Vila Santa Clara, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

🏠 320m²
🚗 Não informado
SOLICITAR
🏠 Não informado
SOLICITAR
🚗 Não informado
SOLICITAR

[Simular Financiamento](#)

Imóvel a Venda

ÓTIMO TERRENO COM 8X40 SENDO 2 CASAS ANTIGAS NO TERRENO. CASA 1 - 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA E BANHEIRO. CASA 2 - 1 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA E BANHEIRO. O QUE VALE MESMO É MAIS O TERRENO.

A CARBONE IMÓVEIS TRABALHA COM TODOS OS TIPOS DE IMÓVEIS, EM DIVERSAS REGIÕES, ASSIM, OFERECENDO O MELHOR PARA NOSSOS CLIENTES. TRABALHAMOS COM DIVERSOS AGENTES FINANCEIROS E OFERECEMOS AOS NOSSOS CLIENTES, ASSESSORIA NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. FICAREMOS HONRADOS COM A SUA VISITA!!

CARBONE IMOVEIS LTDA - ME

TERRENO DE TERRENO COM CASA ANTIGA RUA DOMINGOS AFONSO



PERITAJUDICIAL.COM.BR

Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
 WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Santa Clara
 / Rua Domingos Afonso

Lote/Terreno à Venda, 320 m² por R\$ 900.000

COD. TE0134

Rua Domingos Afonso, 145 - Vila Santa Clara, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

 320m ²	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR
---	--	--	--

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Terreno à venda, 320 m² por R\$ 900.000,00 - Vila Santa Clara - São Paulo/SP
 Terreno em ótima localização!!!

VILELLA IMOVEIS

PERITAJUDICIAL.COM.BR

Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
 WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br



Anderson Batista da Silva

12 de maio às 16:31 · 🌐

❤️ VAMOS SUBIR O NÍVEL NOVAMENTE?

❤️ SOBRADO MARAVILHOSO ❤️

👉👉 VALOR 950mil ! Oportunidade única

🚗 SÓ VIR COMIGO

🎯🎯 ÓTIMA LOCALIZAÇÃO : VILA PRUDENTE

150mts do metrô em construção da orfanato

✅ 3 dormitórios

✅ 5 Wc

✅ 2 suítes

✅ 4 vagas de garagem

✅ Sala

✅ Cozinha

✅ 194mts de área construída

✅ 140mts terreno

✅ IPTU 293

✅ Maiores informações estou a disposição WhatsApp 11 94 750 5467 Anderson

❤️ Vamos agendar uma visita?

Creci 230 595 f

**Anderson Batista da Silva**

17 de maio às 16:09 · 🌐

🙏❤️ OLHA ESSA OPORTUNIDADE

❤️❤️ IMPERDÍVEL

SOBRADO NO PARQUE SÃO LUCASI

✅ Ótima localização

✅ VALOR ABAIXOU 850mil ❤️

✅✅ acabamento de primeira

✅✅ 2 vagas

✅✅✅ 3 dormitórios com 3 suítes

✅ Lavabo

✅ Lavanderia

✅ Sala

✅ Cozinha / com planejados

✅ sacada

MAIORES INFORMAÇÕES ESTOU A DISPOSIÇÃO WHATSAPP 📞 11 94 750 54 67

ANDERSON

Creci 230 595f

#vilaprudentesaopaulo #vendasinstagram #valorização #negociosinteligentes #boraserfe

**Anderson Batista da Silva**

12 de maio às 16:31 · 🌐

❤️ VAMOS SUBIR O NÍVEL NOVAMENTE?

❤️ SOBRADO MARAVILHOSO ❤️

👉👉 VALOR 950mil ! Oportunidade única

🚀 SÓ VIR COMIGO

🎯🎯 ÓTIMA LOCALIZAÇÃO : VILA PRUDENTE

150mts do metrô em construção da orfanato

✅ 3 dormitórios

✅ 5 Wc

✅ 2 suítes

✅ 4 vagas de garagem

✅ Sala

✅ Cozinha

✅ 194mts de área construída

✅ 140mts terreno

✅ IPTU 293

✅ Maiores informações estou a disposição WhatsApp 11 94 750 5467 Anderson

❤️ Vamos agendar uma visita?

Creci 230 595 f



Anderson Batista da Silva

12 de junho às 17:03 · 🌐

❤️❤️ SOBRADO + EDÍCULA COM COZINHA E SUÍTE.

LOCALIZAÇÃO: VILA EMA.

ESTUDA PERMUTA POR CASA DE ATÉ R\$ 500 MIL REAIS.

ACEITA FINANCIAMENTO BANCÁRIO.

USE SEU FGTS.

➡️ 3 DORMITÓRIOS (SENDO 1 SUÍTE).

➡️ SALA 2 AMBIENTES.

➡️ COZINHA E COPA COZINHA COM ARMÁRIOS.

➡️ 5 BANHEIROS.

➡️ ÁREA DE SERVIÇO COBERTA.

➡️ 6 VAGA DE GARAGEM SUB TERRANEA.

➡️ PORTÃO AUTOMÁTICO.

➡️ EDÍCULA COM COZINHA E SUÍTE.

🔥 VALOR DO IMÓVEL: R\$680mil

Telefones para contato (11) 94 750 5467

Anderson

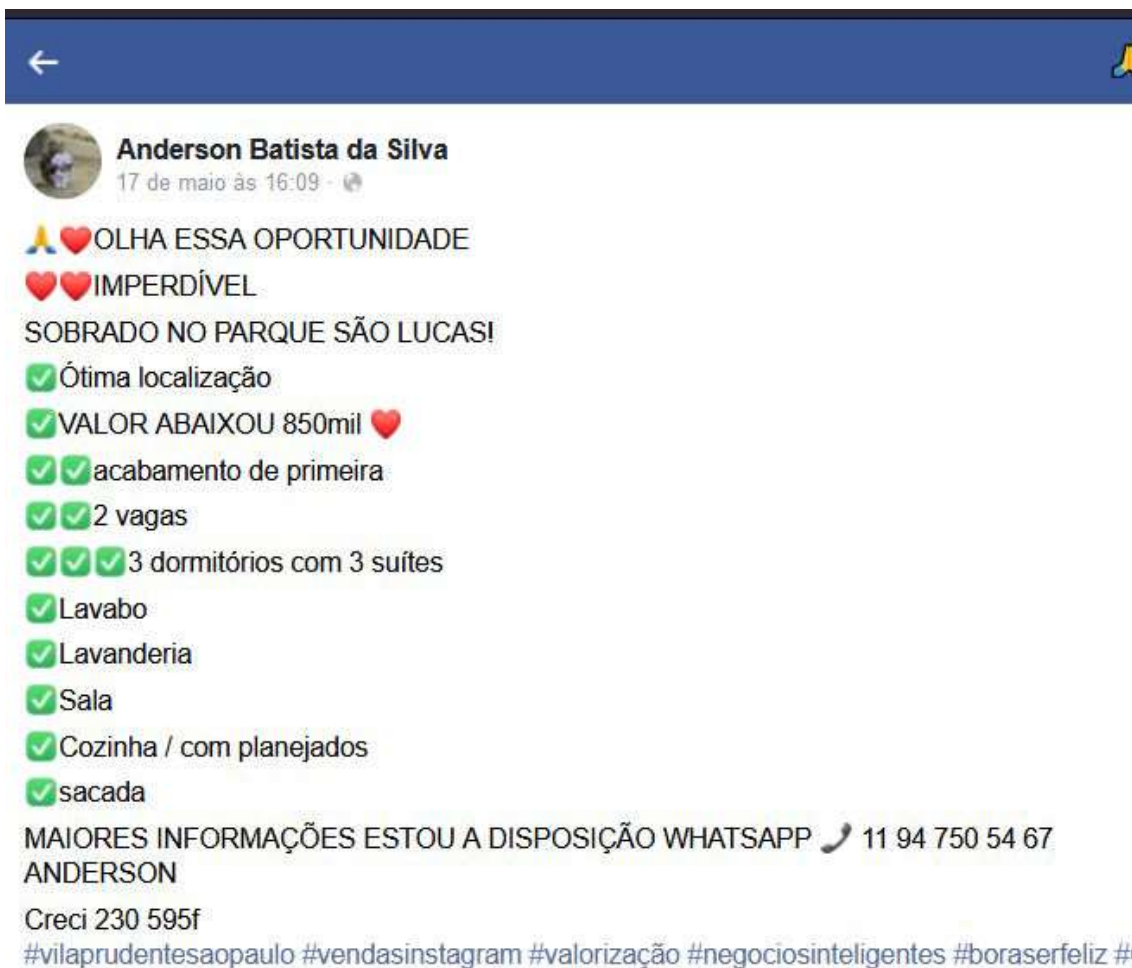
Creci 230 595f

Vamos agendar uma visita?


PERITAJUDICIAL.COM.BR

Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767

WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br

DIRCE RAMIRO DE ANDRADE – APEJESP 2333 – FENAJ 32.613

←

 **Anderson Batista da Silva**
17 de maio às 16:09 - 🌐

🙏❤️ OLHA ESSA OPORTUNIDADE
❤️❤️ IMPERDÍVEL

SOBRADO NO PARQUE SÃO LUCAS!

- ✅ Ótima localização
- ✅ VALOR ABAIXOU 850mil ❤️
- ✅✅ acabamento de primeira
- ✅✅ 2 vagas
- ✅✅✅ 3 dormitórios com 3 suítes
- ✅ Lavabo
- ✅ Lavanderia
- ✅ Sala
- ✅ Cozinha / com planejados
- ✅ sacada

MAIORES INFORMAÇÕES ESTOU A DISPOSIÇÃO WHATSAPP 📞 11 94 750 54 67
ANDERSON

Creci 230 595f

#vilaprudentesaopaulo #vendasinstagram #valorização #negociosinteligentes #boraserfeliz #C

PERITAJUDICIAL.COM.BR

Telefone São Paulo (11) 3136-0057 - Telefone Brasília (61) 2626-2767
WhatsApp (11) 9 4682 8621 - E-mail: atendimento@peritajudicial.com.br