
YURIE DA MOTTA REIMÃO - Advogada

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SÃO PAULO

Processo n.º 1024184-62.2021.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTELINHO, já qualificado nos autos da ação de Execução de Título Extra Judicial que move em face de **VALMIR FERREIRA DA SILVA e outra** por sua advogada e bastante procuradora, infra-assinada, vem muito respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor:

Que junta três avaliações realizados por corretores de imóveis.:

Carlos E Gama - Creci 227.121 F	R\$ 114.000,00
Rodolfo C Castro - Creci 83.081 F	R\$ 118.000,00
Augusta Alves Imóveis – Creci 13.773J	R\$ 125.000,00
Média das avaliações	R\$ 119.000,00

São Paulo, 22 de Junho de 2022.

YURIE DA MOTTA REIMÃO
OAB/SP 187.439

DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

Eu, Carlos Eduardo Gama, Corretor devidamente cadastrado no Conselho Regional de corretores de Imóveis – CRECI/SP sob nº 227.121-F, Venho, por solicitação do Condomínio Edifício Castelinho, a pedido de seu síndico devidamente eleito Sr. Manoel N. da Silva, apresentar avaliação de valor de mercado da unidade 303 do referido Condomínio, sito a rua Helena Zerrenner, 53 – Liberdade – São Paulo. Devidamente matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis Sob nº 22.319.

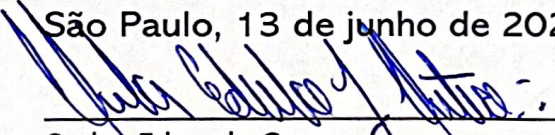
Declaro para todos os fins e direito, que o imóvel residencial, localizado na Rua Helena Zerrenner, 53 apto 303, no 2o subdistrito – Liberdade, Município de São Paulo / SP, CEP 01512-020, com 23,01m² de área útil, área comum de 5,16m² e área total de 28,17m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 3,8595m² ou 0,8872% conforme descrito e caracterizado na Matrícula de Imóvel no 22.319 do 1o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP, pode ser avaliado, para venda à vista nas condições normais de mercado pelo valor comercial em R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais)

Declaro ainda que o valor, refere-se ao imóvel em bom estado de conservação tendo em vista que não foi possível verificar o estado por não termos autorização de adentrar no imóvel em questão.

Sem mais para o momento.

Atenciosamente

São Paulo, 13 de junho de 2022



Carlos Eduardo Gama
Corretor de Imóveis - CRECI-SP 227.121-F

Rodolfo Carlos Gama Castro
Corretor Imóvel CRECI 83.081-F
e-mail: castro.rodolfo@creci.org.br
Tel: 96397-4567

São Paulo, 21 de Junho de 2022.

Ref.: Avaliação de Imóvel Residencial

Dados do Imóvel:

Rua Helena Zerrenner, 53, apto 303 – Subdistrito Liberdade – SP

CEP: 01512-020

1ª. Subdivisão de zona Urbana

Matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sob o nº de matrícula 22.319, sendo contribuinte cadastrado na Prefeitura municipal de São Paulo sob os nº 005.077.0941-1.

Área Útil de 23,01 m² e Área Comum de 5,16 m². Totalizando 28,17 m² (conforme Matrícula), representa a fração ideal de 0,8872% do total do terreno.

Valor na base de cálculo no Cadastro do IPTU é de: R\$ 56.527,00 (cinquenta e seis mil quinhentos e vinte e sete reais), e Valor venal de Referência com Cálculo em 21/06/2022 é de R\$ 72.678,00 (setenta e dois mil seiscentos e setenta e oito reais).



Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	005	077	0941	1 * ?	Data	21/06/2022
--	-----	-----	------	-------	------	------------

SQL	Valor	Endereço
005.077.0941.1	72.678,00	R HELENA ZERRENER, 00053 AP 303 LIBERDADE 01512-020

Dados Região:

Zoneamento: ZEIS 3 – C027 (SE) – Zona Especial de Interesse Social 3: Inicia-se na confluência da Rua Dr. Tomáz de Lima com a Rua Conde de Sarzedas, segue pela Rua Conde de Sarzedas, Praça Dr. Mário Margarido, Rua dos Estudantes, Viela Estudantes, Rua Dr. Lund, Rua Dr. Tomáz de Lima até o ponto inicial.

Rodolfo Carlos Gama Castro
Corretor Imóvel CRECI 83.081-F
e-mail: castro.rodolfo@creci.org.br
Tel: 96397-4567

Via de bairro, sendo próxima a vias principais como a Rua Vergueiro, Av. Liberdade, com condições de transporte boas, sendo atendida em suas proximidades por metro e ônibus. Região de comércio vasto e rede educacional completa, postos de saúde e infra-estrutura.

Condição:

O imóvel antigo com mais de 50 anos, sendo datado de 1970 (segundo cadastro Prefeitura), avaliado pela condição de mercado considerando imóvel em bom estado de conservação tendo em vista a impossibilidade de vistoria ao imóvel devido o mesmo ser ocupado e não permitir a vistoria In Loco.

Valores padrões de mercado:

O valor do metro quadrado aplicado pelo mercado na região para imóveis residências deste tipo, varia de R\$ 7.000,00 (sete mil e cem reais) a 8.000,00 (oito mil reais), sendo o imóvel em bom estado de conservação, e com estrutura de lazer, nas principais vias, esta base pode ser verificada em diversos anúncios e índices do mercado. Informamos que o valor de Mt2 aplicado é para imóveis novos e valor de construção, não se aplicando a este tipo de imóvel. Sendo muito difícil ter uma avaliação precisa pela vasta variação de condições de cada imóvel usado tendo em vista sua estrutura, condição, desenho, aproveitamento, dentre outros.

Avaliação:

Sendo assim apuramos que o valor para venda do referido imóvel considerando suas circunstâncias é de R\$ 118.000,00 (Cento e dezoito mil reais), baseado o valor de mercado da região, considerando todos os fatores como, oferta no bairro, condições de segurança, procura, estrutura do imóvel e considerando o imóvel em bom estado. Sendo calculado na média de R\$ 5.130,00 (cinco mil cento e trinta reais) o m² útil para este imóvel específico.

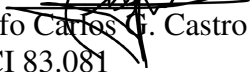
Para informação:

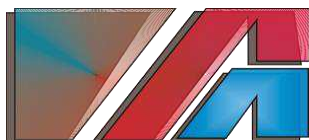
Avaliação Valor Mt2 prefeitura SP: Terreno – R\$ 3.442,00

Construção – R\$ 2.981,00

Base de cálculo do IPTU: R\$ 56.527,00

Atenciosamente,


Rodolfo Carlos G. Castro
CRECI 83.081



**AUGUSTA ALVES
IMÓVEIS S/C LTDA**

Vendas
Locações
Administração de Imóveis e Condomínios

DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Augusta Alves Imóveis Eirelli, inscrita no CNPJ sob nº 73.461.576/0001-20 devidamente cadastrada no Conselho Regional de corretores de Imóveis – **CRECI/SP sob nº 13.773-J**, por meio de sua área comercial vem através do presente apresentar a avaliação do valor de mercado do imóvel abaixo discriminado:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

22.319

ficha

- 1 -

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

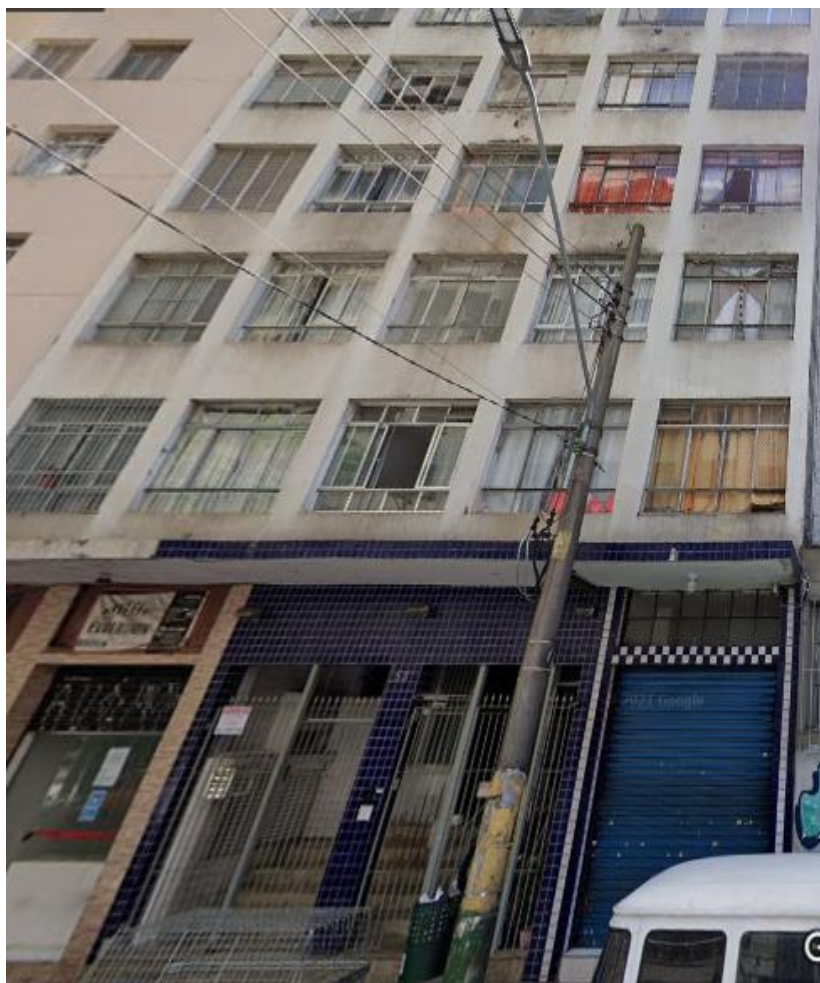
São Paulo, 28 de maio de 1979.

O APARTAMENTO Nº 303 no 3º andar do EDIFÍCIO CASTELINHO, na rua Helena Zerrener nºs 53 (entrada principal) 49 e 57, no 2º sub-distrito Liberdade, contribuinte 005.077.0941.1, com a área útil de 23,01m², área comum de 5,16m² e área total - de 28.17m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 3,8595m² ou 0,8872%. PROPRIETÁRIOS: EDUARDO LUTFALLA, bacharel em direito e sua mulher DIANA CHAMMA LUTFALLA, do -- lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RG nºs 2.334.884-SP e 2.606.607-SP, CPF em comum nº 194.787.718-68, residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço na rua Barão de Paranapiacaba nº 24, 2º andar. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 71.876 e matrícula 6.590.
O ESCRIVENTE AUTORIZADO Cláudio Monteiro J

O empreendimento localizado na Rua Helena Zerrener, 53 - Liberdade, São Paulo, SP, foi construído em 1973 aproximadamente.

O Condomínio não tem área de lazer, apenas salão de festas, portaria 24h. Com localização no bairro Central da liberdade, tem fácil acesso para avenidas importantes da região como Avenida Vinte e Três de Maio e Av. da Liberdade. Fica próximo às estações da Linha Azul do Metrô - São Joaquim e Japão-Liberdade, além de restaurantes, lojas, serviços, supermercados da região.

Visão Frontal do empreendimento:

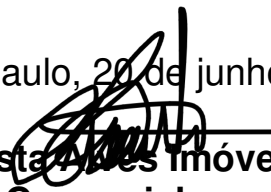


Imóvel tipo Quitinete “(do inglês kitchenette, "pequena cozinha") é um apartamento de pequenas proporções, formado geralmente por apenas três cômodos: uma sala-quarto, uma cozinha-área de serviço e um banheiro.)” **e sem vaga.**

O valor da taxa condominial em Junho de 2022 foi de R\$ 290,00
O valor do IPTU 2022 – considerando isento no ano de 2022.

O valor para venda em Junho de 2022 : R\$ 125.000,00
(considerando imóvel em bom estado, sem necessidade reforma)

São Paulo, 20 de junho de 2022


Augusta Alves Imóveis Eirelli
Dpto. Comercial

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

28ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 10º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
2171-6000, São Paulo-SP - E-mail: upj26a30cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1024184-62.2021.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Castelinho**
Executado: **Valmir Ferreira da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Ana Lúcia Xavier Goldman

Vistos.

Acolho as avaliações juntadas às fls. 164/169, salientando que não foram impugnadas, prosseguindo-se pela média apurada (fls. 164).

Determino o leilão eletrônico (penhora de fls. 98/99), nomeando o leiloeiro Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, cuja comissão fica arbitrada em 5% do produto de eventual arrematação.

Expeça-se o necessário.

Int.

São Paulo, 23 de março de 2024.

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