



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Prezados(as) Senhor(as), Proprietários:

Srº José Meira e Christina Meira de Figueiredo

Atendendo à solicitação, e no uso de nossas atribuições como avaliadores imobiliários, a Crys Imóveis, inscrita CNPJ:41.178.888\0001-34 e CRECI: 40.921-J.

Descrição do Imóvel:

Trata-se do apartamento nº 51, localizado no Edifício Meira, situado à Rua Conselheiro Moreira de Barros, nº 698 e 700, e Rua Luiz Augusto, nº 700, São Paulo – SP, conforme consta na matrícula nº 112.017, registrado no 3º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo. O imóvel possui uma área útil de 94.4250 m² e as vagas descritas abaixo:

Vagas de Garagem:

- Vaga nº 06, matriculada sob o nº 112.018, com área útil de 29.4344 m² e cadastrada no IPTU sob o nº 072.135.0110-0.
- Vaga nº 07, matriculada sob o nº 112.019, com área útil de 29.4344 m² e cadastrada no IPTU sob o nº 072.135.0111-9.

O referido apartamento é um imóvel antigo, contendo 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, além de 02 (duas) vagas de garagem descritas acima. Após avaliação criteriosa técnica, considerando aspectos como localização, condições de conservação, dimensões e características do imóvel, bem como os valores de mercado de propriedades similares na região, estimamos que o valor de mercado do imóvel seja de **R\$ 610.000,00 (Seiscentos e dez mil reais)**.

Crys Imóveis- Av Nova Cantareira nº 291 – Sala 51 – Tucuruvi – São Paulo – SP - CEP 02340-001



Reforçamos que a presente avaliação imobiliária foi realizada de forma imparcial e fundamentada em dados de mercado, tendo como objetivo fornecer uma estimativa justa e precisa do valor de venda do imóvel.

Estamos à disposição para esclarecimentos eventuais e agradecemos pela confiança

Atenciosamente,

São Paulo, 24 de outubro de 2024.

Crys Imóveis – CRECI – J 40.921

São Paulo, 24 de outubro 2024

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL .

Conforme solicitação Vimos por meio desta informar sobre a avaliação: **Um apartamento situado a rua Conselheiro moreira de barros , nº 700 5º andar ,apto 51 Edifício Meira no bairro de Santana no 8º subdistrito - Santana desta capital ,** possuindo aproximadamente 115 m² Registrado no 8º cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob matrícula nº 112.017 e 2 vagas de garagem vaga 1 sob matrícula 112.018 e vaga 02 sob matrícula 112.019 e cadastrado como Contribuinte Municipal: 019.055.0040

ANALISE MERCADOLÓGICA .

Conforme informações sobre demanda de imóveis similares disponíveis no mercado e anunciados na região .



www.boncristiano.com.br

Av Leôncio de Magalhães 525. Jardim São Paulo –SP fone 11 2287-7757



boncristiano_imobiliaria

METODO UTILIZADO .

Para a realização da presente avaliação utilizou-se o método comparativo Direito do Mercado que permite a determinação do valor levado em consideração as diversas tendências do mercado imobiliário normalmente diferente de outros segmentos da economia, sendo por isso mais recomendado e utilizado para avaliação de imóvel .

AVALIAÇÃO

Com base em valores de mercado, localização, prédio, disposição e acabamento, o **VALOR PARA COMERCIALIZAÇÃO (prédio e ponto comercial)** é de **R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais)** valendo o metro quadrado o valor mínimo de **R\$ 5.478,00 (cinco mil quatrocentos e setenta e oito reais)**

Sendo só o que se apresenta para o momento, colocamo-nos a disposição, para quaisquer outras informações.

Atenciosamente,

BONCRISTIANO NEG. IMOB. LTDA

Camila Boncristiano Magni
Creci 15.993J

Boncristiano
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

www.boncristiano.com.br

Av Leôncio de Magalhães 525. Jardim São Paulo –SP fone 11 2287-7757



boncristiano_imobiliaria



São Paulo, 24 de outubro de 2024

Avaliação do Imóvel Localizado

Rua Conselheiro Moreira de Barros, 700, apto 51 - São Paulo, SP – CEP 20180-012

Matrícula:

112.017 - Apartamento

112.018 - Vaga 01

112.109 - Vaga 02

Descrição do Imóvel:

Apartamento tipo localizado no 5º andar do “Edifício Meira”, com área privativa aproximada de 115 m² e 02 (duas) vagas de garagem.

Conforme solicitado, avalio seu imóvel para venda no valor de R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais), livre de comissão.

A avaliação considerou a localização do imóvel, seu formato, dimensões, área construída, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, além do tipo, idade, qualidade dos materiais empregados no acabamento e estado geral de conservação.

Atenciosamente,


SC CAMPIONE IMÓVEIS
CRECI/SP nº 21.991J
FLÁVIA KOZAK
CRECI/SP nº 138131

SC Campione Empree. Imob. e Participações Ltda.
CNPJ: 12.709.213/0001-76
CRECI: 21991-J

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:

santana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0115642-14.2006.8.26.0001**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Edifício Meira**
 Requerido: **Paulo Afonso Carlana Silva - Espólio e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza

Vistos.

O valor da avaliação do imóvel será determinado pela média simples dos valores indicados nas fls. 1055/1059. Diante do exposto, fixo o valor do imóvel em R\$ 626.666,67, conforme apurado.

Considerando que o valor do débito, R\$ 1.006.048,66, supera significativamente o valor do bem, intime-se o credor para que se manifeste sobre como pretende viabilizar a alienação do imóvel, esclarecendo a responsabilidade de eventual arrematante em relação ao débito que excede o valor do bem.

Intime-se.

São Paulo, data da assinatura digital.

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