

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

À SIGLIANO ADVOGADOS

A requerimento das partes interessadas, executei a avaliação no imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado.

PROPRIETÁRIOS:

Pietro Carlo Spera, CPF Nº 011.058.688-34 e Ione Zani Spera, CPF 019.789.008-30, conforme dados extraídos da matrícula.

LOCALIZAÇÃO:

Rua Conselheiro Nébias, 1726 – CEP 01203-002 – São Paulo – SP, com cadastro na Prefeitura Municipal de São Paulo nº 020.018.0001-0 e registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São paulo - SP com o número de matrícula 35.768.

OBJETIVO:

O presente parecer de avaliação imobiliária tem o objetivo de determinar o valor real de mercado do imóvel.

CARACTERÍSTICAS:

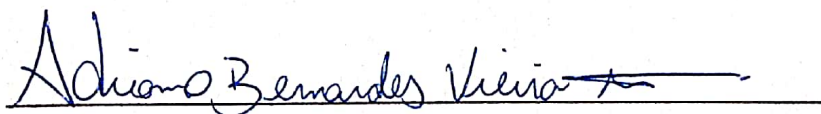
Um terreno e seu prédio na Zona Urbana da Cidade de São Paulo, com área total de terreno de 1.025,80 m², tendo nele construção de 2.162m², de acordo com o cadastro da prefeitura municipal de São Paulo.

Localizado em uma região central, o prédio apresenta aspectos de deterioração / má conservação da construção, porém com fácil acesso às várias vias importantes da cidade.

AVALIAÇÃO

Considerando que trata se de um imóvel em terreno com metragem considerável, localizado em zona com ampla oferta de comércio e serviços, próximo à equipamentos públicos como parques, universidades, hospitais e UBS (unidade básica de saúde), avalio o imóvel com valor de comercialização de R\$ 5.000.000,00 (Cinco Milhões).

São Paulo, 01 de agosto de 2022.



Adriano Bernardes Vieira – Corretor de Imóveis

Regularmente Inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 2ª Região - Sob o Nº 117528 e inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob o Nº 305.691.438-88

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitado por: Sigliano Advogados

Atendendo a sua solicitação, apresento a avaliação do valor para comercialização do imóvel localizado na Rua Conselheiro Nébias, 1726, Campos Elíseos, CEP 01203-002, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

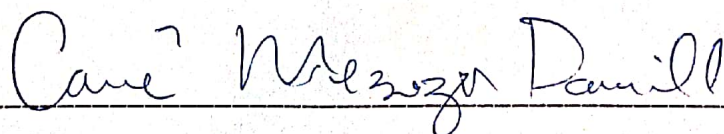
Trata-se de um imóvel com 2.162m² de área construída cadastrada na municipalidade. O terreno possui área total de 1.026m², tamanho esse cadastrado tanto na matrícula do imóvel quanto no cadastro da Prefeitura Municipal de São Paulo.

O Imóvel é matriculado no décimo quinto registro de imóveis da cidade de São paulo sob o nº 35.768 e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo com o número de contribuinte 020.018.0001-0 , constando como proprietários tabulares Pietro Carlo Spera e Ione Zani Spera, CPFs 011.058.688-34 e 019.789.008-30, respectivamente.

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, transporte e avenidas importantes da cidade, a cerca de 4 quilômetros do centro da cidade (ponto zero). A região atualmente é formada por alguns imóveis parecidos com o avaliando, galpões em terrenos de metragem consideráveis, porém ainda não modernizados/reformados, que vem dando lugar à construções novas, sobretudo incorporações imobiliárias.

Considerando a localização, terreno, construção e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 5.200.000,00 (Cinco Milhões e Duzentos Mil Reais).

São Paulo, 29 de julho de 2022.



Corretor de Imóveis: Cauê Menezes Daniel

Creci: 137841-F

CPF: 395.337.448-63

MARLI CALISTRATO ALVES
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO N° 230093
CPF 116.695.638-55

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Solicitante: Sigliano Advogados

Imóvel: Rua Conselheiro Nébias, 1726

Matrícula: 35768 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Cadastro de Contribuinte da Prefeitura: 011.058.688-34


Proprietária: Pietro Carlo Spera
Ione Zani Spera

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte solicitante que, na data de hoje compareci no imóvel localizado à rua Rua Conselheiro Nébias, 1726, Bairro Campos Eliseos, CEP 01203-002, São Paulo - SP, consistente de um prédio e seu respectivo terreno que mede 1.025,80 metros quadrados de área total. Pelo cadastro municipal, a área construída total é de 2.162 metros quadrados.

Procedendo a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, **concluo que o seu valor de mercado, atualmente é de R\$ 4.650.000,00 (Quatro Milhões, Seiscentos e Cinquenta Mil Reais), para pagamento à vista.**

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Marli Calistrato Alves, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI da 2a. Região sob n° 230093 - F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 04 de agosto de 2022.


.....
MARLI CALISTRATO ALVES

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

COMARCA DE JUNDIAÍ / SP

FORO DE JUNDIAÍ

4ª VARA CÍVEL

Largo São Bento, s/nº, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 2136-6204,
Jundiaí-SP - E-mail: jundiai4cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0015336-35.1996.8.26.0309**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S.A.**
 Requerido e Executado: **Atlanpaper Comercio de Produtos Graficos Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcio Estevan Fernandes**

Vistos.

Homologo o valor do imóvel tal como requerido, ou seja, pela média das avaliações imobiliárias.

Relativamente ao ingresso do Branco do Brasil S/A no feito, tenho que provavelmente se deu por descuido, vez que o crédito foi transferido à ora exequente.

No tocante à parte executada, observo que houve notícia do falecimento de PIETRO CARLOS SPERA e IONI ZANI SPERA, consoante se observa dos autos nº 1011842-88.2022.8.26.0001, em trâmite na 1ª Vara do Foro Central da Capital, razão pela qual concedo à exequente, com a suspensão da execução, o prazo de 10 (dez) dias para se manifestar, providenciando, no interregno, o que entender necessário.

Adianta-se que no inventário citado o único bem a ser partilhado é exatamente aquele da Avenida Conselheiro Nébias, nº 1.726, na Capital.

Intime-se.

Jundiaí, 24 de janeiro de 2023.

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