

**ADVOCACIA AZEVEDO RIBEIRO, SAAD, MARTINS LEITE**

*Luiz Carlos de Azevedo Ribeiro  
Paulo Martins Leite  
Adriana Oiveira Lima de Souza*

*Carim Cardoso Saad  
Diana Jaén Saad  
Victor Scardova*

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DE SÃO PAULO.**

Processo nº 0033683-92.2018.8.26.0100

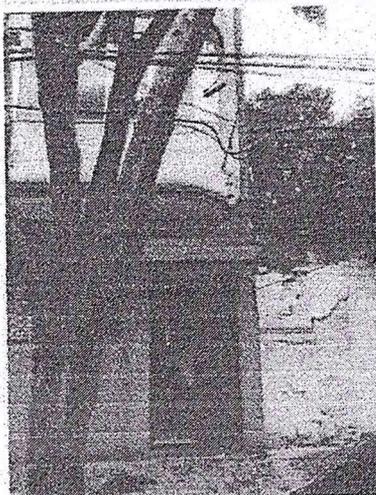
**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HELIANTO**, por seu advogado, nos autos da **ação de cobrança**, mediante o *procedimento comum*, em **cumprimento de sentença** que move a **CARLOS MIGUEL FAUNDEZ**, em cumprimento ao r. despacho de fl. 121, vem, requerer a juntada do incluso laudo de avaliação elaborado por corretor idôneo, que atua na região (doc. anexo), o qual apresentou a avaliação do preço de venda do bem penhorado (**AP. 03**), no importe de **R\$ 308.638,00 para outubro/2020**.

Assim, requer a intimação do executado, pelo correio, a fim de que se manifeste acerca desta estimativa, cujo comprovante de recolhimento de custas postais está às **fls.116/117**.

P. Deferimento.  
São Paulo, 19 de outubro de 2020.

pp. Carim Cardoso Saad  
OAB-SP 114.278

## TERMO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL PARA VENDA



### SOLICITANTE

Sr. Mario Yosiharu Makiyama

#### 1. IMÓVEL:

Alameda Barão de Piracicaba, 810 apt ° 03 – Campos Elíseos - Bairro Santa Cecília – CEP 01216-012 - São Paulo - SP

#### 2. OBJETO:

Esta Avaliação tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para VENDA / COMPRA do Imóvel situado na Alameda Barão de Piracicaba, nº 810 aptº 03, Campos Elíseos – Bairro Santa Cecília, nesta cidade de São Paulo – SP.

3 – Por solicitação verbal do Sr. Mario Yosiharu Makiyama, RG . Nº 3.579.169-x SSP/SP, procedi a Vistoria externa do referido imóvel e ato contínuo passei a Avaliar o imóvel objeto: Um apartamento residencial situado à Alameda Barão de Piracicaba, nº 810 aptº 03, - Campos Elíseos - Bairro Santa Cecília, nesta cidade de São Paulo – SP, localizado no 1º pavimento ou andar térreo, com área construída ou de condomínio de 95,76m<sup>2</sup>, assim entendida a área privativa de 80,18m<sup>2</sup>, área de

## TERMO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL PARA VENDA

terreno de uso comum de 7,82m<sup>2</sup> e a correspondente quota-parte ideal no terreno do edifício, de 8,305%, competindo a este apartamento uma pequena área de uso exclusivo com 7,76m<sup>2</sup>, a qual constitui a base de um dos poços de iluminação do edifício. Objeto da Transcrição nº 32.217 do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital.

- O imóvel foi construído aproximadamente 67 (sessenta e sete) anos;

### 4 – MELHORIAS PÚBLICAS

A rua onde está situado o imóvel objeto possui todas as ruas pavimentadas iluminadas com iluminação pública, rede de Água e de Esgoto, Rede de Telefonia, Internet, Escolas Públicas, Estaduais e Municipais, destacando-se infraestrutura comercial da Região, Bairro Campos Elíseos, Zona Central.

### 05. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração da presente avaliação foi a do "METODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região.

06

### CONCLUSÃO

Concluimos que para Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de R\$ 308.638,00 (trezentos e oito mil seiscientos e trinta e oito reais) por tratar-se de uma Avaliação Mercadológica que se louva em

## TERMO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL PARA VENDA

informações obtidas junto ao Mercado Imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever.

uma possível variação de até 5% (cinco por cento) nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio Mercado e de seu proprietário.

Atenciosamente,

São Paulo, 16 de outubro de 2020.

Carlos Yan Valeriano NG

CRECI Nº 16.7819-F