

## Avaliação de Imóvel por oficial de Justiça

### De acordo com o artigo 872 CPC

Trata-se da avaliação do imóvel penhorado nos autos nº 0000112-41.2022.8.26.0634 da 1ª Vara da Comarca de Tremembé, em que são partes Suely Mieco Ogata Gomes e outro X Delfin Rio S/A Crédito Imobiliário e outro.

#### Descrição do Imóvel Penhorado de acordo com a matrícula imobiliária:

Um conjunto nº 42-B localizado no 4º andar, ou 5º Pavimento, do Condomínio Business Center, atualmente denominado Ibirapuera Central Park, sediado na Rua Estela, 515, esquina com a Rua Artur de Almeida, no 9º Subdistrito, Vila Mariana, contribuinte nº 037.003.025/026. Possui a área útil ou privativa de 93,65m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe nas áreas de uso comum uma parte ideal de 28,769m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 122,419m<sup>2</sup> e no terreno uma fração ideal de 16,737m<sup>2</sup> ou 0,2532%. Outrora denominava-se conjunto nº 44 do bloco A, tendo havido alteração de acordo com a averbação datada de 21/11/1980. Tudo conforme a matrícula de nº 13.895, ficha 1, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP.

#### Características do imóvel penhorado de acordo com as informações colhidas em diligência no endereço e em pesquisas na internet:

Não tive acesso ao imóvel avaliado, de forma que não foi possível fazer vistoria em seu interior. **Em diligência realizada pessoalmente no endereço encontrei o imóvel 42-B fechado, e aparentemente desocupado, conforme a fotografia**

**digitalizada anexa.** Segundo consta, o atendimento referente ao imóvel deveria ser realizado no bloco C, 6º Andar, porém em diligência empreendida ali também não obtive atendimento, ninguém atendeu a porta. Segundo o administrador do condomínio, Sr. Osvaldo Tavares, há uma pessoa que trabalha no 6º andar, bloco C, que cuida das questões supostamente relacionadas à Delfin Rio S/A, contudo ele aparece esporadicamente, em dias e horários incertos.

**Segundo o administrador, o imóvel avaliado não possui vaga de garagem.**

Trata-se de um modelo de imóvel padrão dentro do condomínio, composto de 93,523m<sup>2</sup>

Segundo o administrador, um imóvel nas mesmas condições dentro do condomínio é vendido entre R\$ 500 e 550mil reais. Acredita-se que o interior do imóvel, independentemente do estado, pouco muda o valor de mercado do bem, o qual eminentemente é determinado pelo fator localização X metro quadrado. **Para efeito desta avaliação, adotarei a cotação do administrador como valor pesquisado, adotando a média de R\$ 525 mil reais.**

O condomínio dispõe de portaria com seguranças profissionais, catracas de acesso automatizadas, galeria comercial variada no térreo, duas entradas distintas. Segundo consulta realizada na internet, o valor de condomínio gira em torno de R\$ 1.500,00.

O conjunto comercial encontra-se sediado em área nobre da capital (Vila Mariana), a qual dispõe de todos os serviços públicos existentes (boas escolas, comércio, transporte público, hospitais, clínicas, diversas empresas instaladas na área, calçamento em bom estado, disponibilidade de instalação de gás natural, serviços de comunicação, internet etc., além de estar sediado ao lado da Avenida 23 de Maio, uma das principais via de acesso da capital, ligando a zona norte à zona sul, bem como situa-se a uns 400ms de uma estação de Metrô(Paraíso), bem como a um km aproximadamente da Avenida Paulista, principal via empresarial da cidade)

Valor médio do metro quadrado na localidade, de acordo com o site Agente Imóvel:  
R\$ 7.429,00

Método para chegar ao valor avaliado:

Em consonância com o presente mandado, utilizei a prova emprestada constante dos autos, às fls. 252/258, como baliza da presente avaliação, uma referência de valor coerente, visto que angariada em pesquisas de venda e histórico de avaliações, da qual decerto não se pode fugir, a fim de se atribuir um valor adequado ao bem, tomando o cuidado de, no mesmo diapasão, pesquisar dados mais atualizados, visto que a presente avaliação reflete a situação presente concernente à janeiro de 2024. Para chegar ao valor desta avaliação, fiz uma média de valores pesquisados em anúncios atualizados obtidos na internet, através do site vivareal.com.br, e cotejei tais dados com a cotação feita pelo administrador do condomínio, bem como adicionei o valor pesquisado junto a corretor imobiliário profissional. Note-se que consultei três corretores diferentes, porém somente um fornecer resposta em tempo hábil: um recusou fornecer dados e outro não respondeu. **O valor avaliado será o de mercado, o valor de venda, obtido pela média dos valores pesquisados.** Para chegar a um número que aparentemente expressa o valor de mercado do bem, **PERFIZ A MÉDIA DE TODOS OS VALORES PESQUISADOS**, preliminarmente somando todos os valores pesquisados e posteriormente dividindo a soma por três (número das fontes de pesquisa), logo chegando a um valor médio que adoto, para efeito dessa avaliação, como o valor de mercado do bem, o qual reputo como correto e conforme. Assim sendo, a priori relacionando os valores pesquisados e somando-os:

- A) Anúncios de venda colhidos junto ao site [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br) (pesquisas anexas) – 3 anúncios coletados, de imóveis nos moldes do avaliado, entre 92 e 94 m<sup>2</sup>. Valores encontrados: R\$ 645.000,00; R\$ 500.000,00; R\$ 550.000,00. O valor considerado no item "Anúncio de Internet", para evitar disparidade, será a média dos valores pesquisados, somando-se os valores e dividindo por três, tem-se, R\$ 1.695.000,00 / 3: **R\$ 565.000,00**
- B) Valor fornecido pelo corretor imobiliário Sr. Caio Augusto Zabeo Serzedello, CRECI- 114.686 F: **R\$ 620.00000**. Adotado o valor a menor, visto que mais

coerente com a finalidade de leilão judicial ("venda rápida, sem comissão").  
Pesquisa Anexa.

- C) Estimativa de valor colhido junto ao administrador do condomínio, Sr. Osvaldo Tavares, o qual reflete supostamente os valores efetivamente negociados no condomínio, pela experiência: **R\$ 525.000,00**

Somando-se os valores considerados:

Tem-se:  $A + B + C = \text{R\$ } 1.710.000,00$

Agora, divide-se esse valor conseguido pelo número de fontes pesquisadas (3),  
tem-se:

$\text{R\$ } 1.710.000,00 / 3: \text{R\$ } 570.000,00$

Assim sendo, equacionando todos os valores, pela média: chegamos ao valor de R\$ 570.000,00, que adoto como valor de mercado do bem para o fim dessa avaliação.

Por conseguinte, **AVALIO o valor do bem penhorado nos autos em R\$ 570.000,00(quinzentos e setenta mil reais).**

Lido e achado conforme, segue esse auto de avaliação devidamente assinado por mim.

São Paulo, 17 de janeiro de 2024



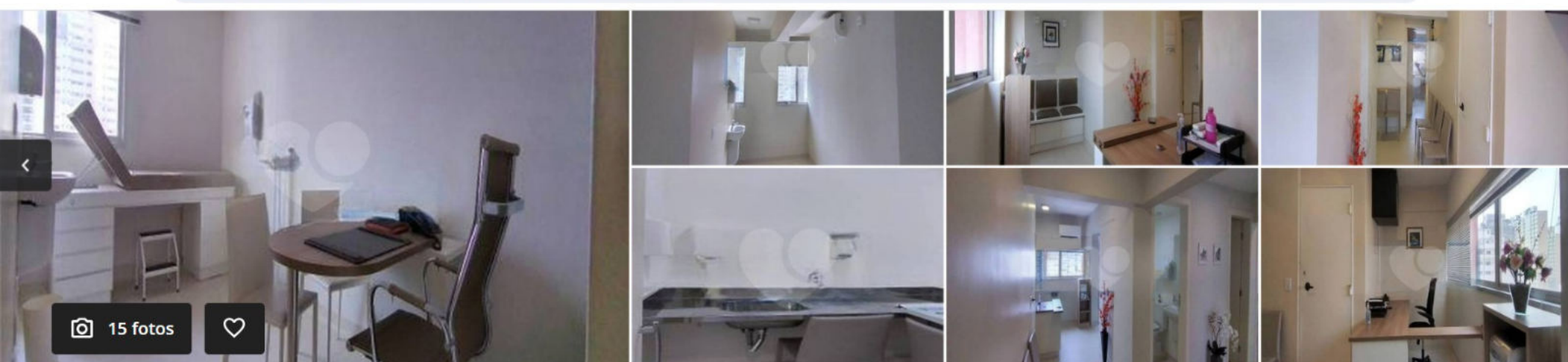
Márcio Domingos Teixeira (of. de Justiça Avaliador)

Matrícula TJSP- 318075

### **Anexos/Referências de Pesquisa**

- 1 – Anúncios extraído do site vivareal.com.br
- 2 – Pesquisa feita em consulta a corretor imobiliário profissional
- 3 – Fotos Ilustrativas do imóvel





15 fotos

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Estela

# Sala Comercial e 3 banheiros à Venda, 94 m<sup>2</sup> por R\$ 645.000

COD. REO706802

Rua Estela - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

94m<sup>2</sup> Não informado 3 banheiros 0 vagas

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

[Simular Financiamento](#)

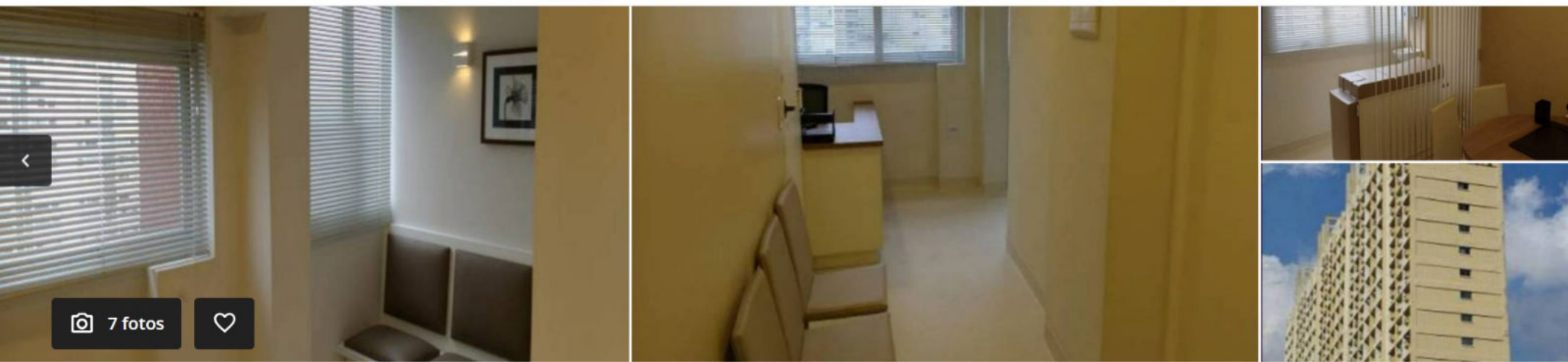
COMPRA	R\$ 645.000
Condomínio	R\$ 1.178
IPTU	R\$ 253

**ANUNCIANTE**  
Lopes Condovel Vila Mariana



[Contato por WhatsApp](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DOMINGOS TEIXEIRA, liberado nos autos em 05/02/2024 às 14:54. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000112-41.2022.8.26.0634 e código 6108mFfG.



7 fotos

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Estela

# Sala Comercial e 3 banheiros à Venda, 94 m<sup>2</sup> por R\$ 500.000

COD. RI175485

Condomínio Ibirapuera Central Park • Rua Estela, 515 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

94m<sup>2</sup> Não informado 3 banheiros 0 vagas

[SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

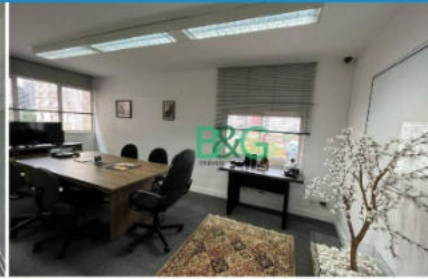
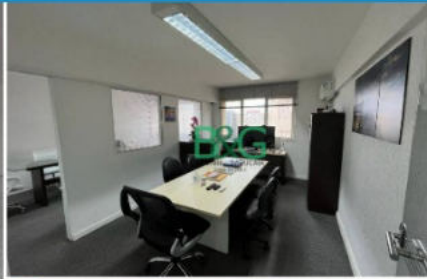
COMPRA	
R\$ 500.000	
Condomínio	R\$ 1.450
IPTU	R\$ 2.500

ANUNCIANTE  
RI Prime Digital



[Contato por WhatsApp](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DOMINGOS TEIXEIRA, liberado nos autos em 05/02/2024 às 14:54. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/pastadigital/jsp/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000112-41.2022.8.26.0634 e código 6106mFfG.



9 fotos

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Estela

# Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 92 m<sup>2</sup> por R\$ 550.000

COD. CJ0368

Condomínio Ibirapuera Central Park • Rua Estela, 515 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

92m<sup>2</sup> Não informado 1 banheiro 0 vagas [SOLICITAR](#)

COMPRA	R\$ 550.000
Condomínio	R\$ 1.538
IPTU	R\$ 325

ANUNCIANTE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DOMINGOS TEIXEIRA, liberado nos autos em 05/02/2024 às 14:54. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jus.br/pastadigital/jsp/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000112-41.2022.8.26.0634 e código 6108mFRG.



**Re: Estimativa de valor de imóvel para avaliação judicial**

Caio Serzedello &lt;c.serzedello@gmail.com&gt;

Ter, 16/01/2024 12:17

Para: MARCIO DOMINGOS TEIXEIRA &lt;marcioteixeira@tjsp.jus.br&gt;

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Marcio,

Considerando somente a metragem e localização indicada na matrícula do imóvel anexa, avalio a unidade entre R\$ 620.000,00 a R\$ 650.000,00.

Um abraço,

**Caio Augusto Zabeo Serzedello****Corretor de Imóveis****CRECI/SP: 114.686-F****(11) 5536-4505****(11) 9-1179-5000**

Em ter., 16 de jan. de 2024 às 12:07, Caio Serzedello &lt;c.serzedello@gmail.com&gt; escreveu:

Marcio, bom dia!

Imóveis neste conjunto variam de entre 70m<sup>2</sup> e 765m<sup>2</sup>.

Qual a metragem do conjunto em questão?

**Caio Augusto Zabeo Serzedello****Advogado****OAB/SP: 358.882****CRECI/SP: 114.686-F****(11) 5536-4505****(11) 9-1179-5000**

Em ter., 16 de jan. de 2024 às 11:51, MARCIO DOMINGOS TEIXEIRA &lt;marcioteixeira@tjsp.jus.br&gt; escreveu:

Prezado Sr. Caio Augusto Serzedello,

Por gentileza, conforme conversado, poderia me passar uma estimativa do valor de venda de um imóvel comercial estabelecido na Rua Estela, 515, Central Park Ibirapuera, Vila Mariana. Qual, na sua opinião, o valor de venda deste imóvel?

Segue anexa cópia da matrícula do imóvel.

Desde já agradeço a colaboração,

Atenciosamente,

Márcio Domingos Teixeira,  
oficial de Justiça TJSP

Figura 1-foto da porta do imóvel avaliado. Fechado e aparentemente desocupado, tendo em vista o aviso existente ali.





Figura 1-foto da entrada do edifício



Figura 2-foto da fachada do edifício

**Bloco B**  
Ed. Orosimbo Nonato da Silva

41	Advocacia	71	IBO PROPAGANDA	101	KLATICA SAG PULLIS
42	Advocacia	72	Agencia de Comunicação	102	Orange Media
51	BEAUTY CONTABILIDADE LTDA	81	Representações e Comércio de Secatas	111	BARRELL CONTABILIDADE LTDA
52	Contabilidade	82	GE LIVE	112	Contabilidade
53	BEAUTY CONTABILIDADE LTDA	83	Eventos Corporativos	121	RESCALTIMERA TRANSPORTES E LOGÍSTICA
54	Contabilidade	84	GE LIVE	122	Agência de Curso
61	EXPERT GESTÃO OCUPACIONAL	85	Eventos Corporativos	131	INTECERTEIRA TRANSPORTES E LOGÍSTICA
62	Saúde Ocupacional	91	EVENTOS	132	Agência de Curso
63	ABERC	92	DEPUTADO VALDEIRLEI MACIEL	141	EMER ADVOGADOS ASSOCIADOS
	Ass. Bras. Emp. Refeições Coletivas	93	Escritório Técnico	142	Advocacia
				151	
				152	
				153	
				154	
				155	
				156	
				157	
				158	
				159	
				160	
				161	
				162	
				163	
				164	
				165	
				166	
				167	
				168	
				169	
				170	
				171	
				172	
				173	
				174	
				175	
				176	
				177	
				178	
				179	
				180	
				181	
				182	
				183	
				184	
				185	
				186	
				187	
				188	
				189	
				190	
				191	
				192	
				193	
				194	
				195	
				196	
				197	
				198	
				199	
				200	

Figura 2-foto do quadro de ocupantes-bloco b



Figura 1-foto da entrada do bloco B