



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RELATÓRIO DE APRESENTAÇÃO BÁSICA DE IMÓVEL

INTERESSADO:

Jefferson Silva dos Santos

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Frei Francisco, nº 267 - Jardim Helena – CEP: 08420-200 – São Paulo – SP

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Residencial

ÁREA ESTIMADA:

200m² total do terreno

Inscrição do IPTU:

Nº 115.338.0016-1

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- Casas antigas, em terreno de topografia plana, situada em área residencial;
- Casa 1 – parte inferior: Sua fachada simples, não há acesso para vaga de garagem, possui varanda, sala, sala de estar, 1 (um) dormitório com suíte, 1 (um) dormitório simples, cozinha, 1 (um) banheiro;
- Casa 1 – parte superior: possui sala, cozinha, 1 (um) banheiro, área de serviço e 1(um) dormitório simples;
- Edícula (fundo) – térreo: possui sala, cozinha, 1 (um) banheiro e 1(um) dormitório simples;
- Pela sua localização privilegiada, encontra-se próximo a Estação de Trem José Bonifácio – EMTU e vias para transportes urbanos de fácil acesso;
- A região periférica é dotada de toda infra estrutura tais como: AMA, UPA, escolas, creches, hipermercados, serviços públicos entre outros;
- O imóvel necessita de obras.

VALOR PARA VENDA:

Considerando a localização do imóvel e o estado geral de conservação, o valor aproximado é de **R\$ 545.000,00 (quinhentos e quarenta e cinco mil reais).**

Vale ressaltar que o valor fixado no presente laudo é provisório e sujeito a alteração, *sendo oportuno lembrar que atualmente o imóvel não possui documentação em ordem dificultando uma possível venda, sendo nessa condição, o valor sugerido é de **R\$ 446.000,00 (quatrocentos e quarenta e seis reais).***

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessária e subscrevemo-nos mui,

Atenciosamente,

São Paulo, 06 de dezembro de 2023.

ELAINE CRISTINA DA SILVA

CPF: 179.897.978-01

Creci: 135684-F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilmo. Sr.

JEFFERSON SILVA DOS SANTOS

ENDEREÇO:

RUA FREI FRANCISCO, 267 – Jardim Helena, CEP 08420-200 – São Paulo – SP

PREZADO SENHOR:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, situado **à RUA FREI FRANCISCO, 267 – Jardim Helena, CEP 08420-200 – São Paulo – SP**, descrito abaixo:

Trata-se de um imóvel constituído em um terreno de 200m² - contendo 2 (duas) casas construídas sendo:

Casa (frente) contendo na parte térrea - sala, cozinha, copa, 1 WC social e 2 dormitórios sendo 1 suíte e varanda; na parte superior contendo sala, cozinha, 1 WC social, 1 dormitório e área de serviço.

Casa (fundo) contendo sala, cozinha, 1 WC social e 1 dormitório.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

- R\$ 445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil reais) para pagamento à vista.

- R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais) para pagamento à prazo, nas seguintes condições: carta de crédito e/ou financiamento bancário

Atenciosamente,

São Paulo, 04 de dezembro de 2023.

ALBERTO KIM
CRECI 154772-F



TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilmo Sr. JEFFERSON SILVA DOS SANTOS - CPF/MF nº 347.826.078-73

Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade situado à **RUA FREI FRANCISCO, 267 – Jardim Helena, CEP 08420-200 – São Paulo – SP.**, de acordo com a matrícula nº 41.057 – N° Contribuinte 115.338.0016-1, no 9º Cartório de Registro Imóveis, conforme segue:

Trata-se de um imóvel residencial que possui uma área construída de 80,00 m² e uma área de 200,00m² de terreno localizado em via asfaltada, com fácil acesso à comércios, escolas, postos de saúde e transportes públicos na região da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, estado de conservação e media de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização com as seguintes especificações:

- **Somente o terreno:**

R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais).

- **Somente a área construída:**

R\$ 510.000,00 (Quinhentos Mil Reais).

- **Sugestão de valor para o imóvel com documentação irregular - R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais).**

São Paulo, 07 de dezembro de 2023.

Adriana Pereira da Silva
CRECI nº 179902-F



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VII - ITAQUERA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, nº 3915, Sala 14, Jardim Liderança - CEP
08240-095, Fone: (11) 3489-2219, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvitaquera@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0011444-09.2023.8.26.0007**
Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial**
Requerente: **Jefferson Silva dos Santos e outro**
Requerido: **Espólio de Aparecida Sorrentino Valerio**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Sueli Juarez Alonso**

Vistos.

1. Diante do silêncio dos executados, e com base nas avaliações apresentadas pelos exequentes, fixo o valor do bem para fins de alienação judicial em R\$447.000,00.

2. Proceda-se à alteração da classe processual para cumprimento de sentença.

3. Concedo aos exequentes o prazo de quinze dias para informar se há interesse na alienação judicial do bem por meio de leilão eletrônico, sendo-lhes facultada, em caso de resposta positiva, a indicação de leiloeiro oficial devidamente cadastrado junto à JUCESP.

4. Após, tornem conclusos.

Intime-se.

São Paulo, 12 de agosto de 2025.

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