AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 111.974 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba - SP, sendo um apartamento nº 54, no 5º andar do Bloco A, integrante do "Condomínio Residencial Butiá", localizada na Rua Terêncio Costa Dias, nº 1020 - Bairro Jardim Bertanha - Sorocaba/ SP - CEP 18052-200.

Área:

Área privativa = 52,31m²
Área comum de divisão não proporcional (garagem descoberta) = 10,81m²
Área comum de divisão proporcional = 19,71m².
Área total = 82,832m²
Fração Ideal do Terreno = 0,34605%.

Imóvel:

Imóvel com área privativa de 52,31m² e possui o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta, para veículo de passeio de pequeno ou médio porte, em local indeterminado.

Valor:

De acordo com apartamentos similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor de avaliação do imóvel é de R$170.455,00 (cento e setenta mil e quatrocentos e cinquenta e cinco reais).

São Paulo, 25 de Outubro de 2023.

Atenciosamente,



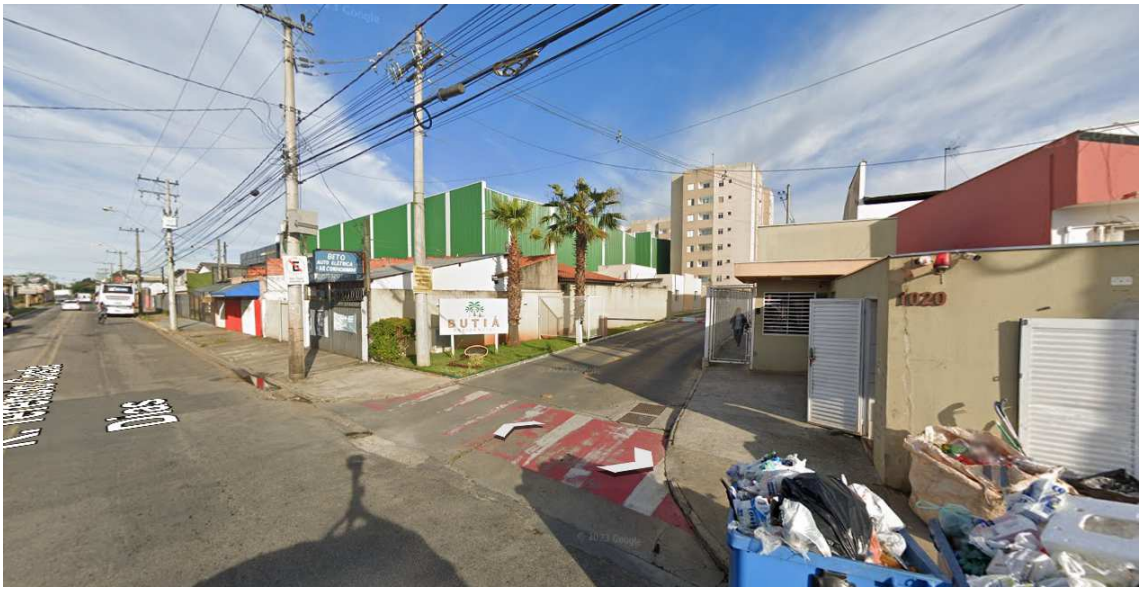
André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO FLAVIO LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2023 às 10:49 , sob o número WSCB23704747297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027498-96.2020.8.26.0602 e código n7omragk.

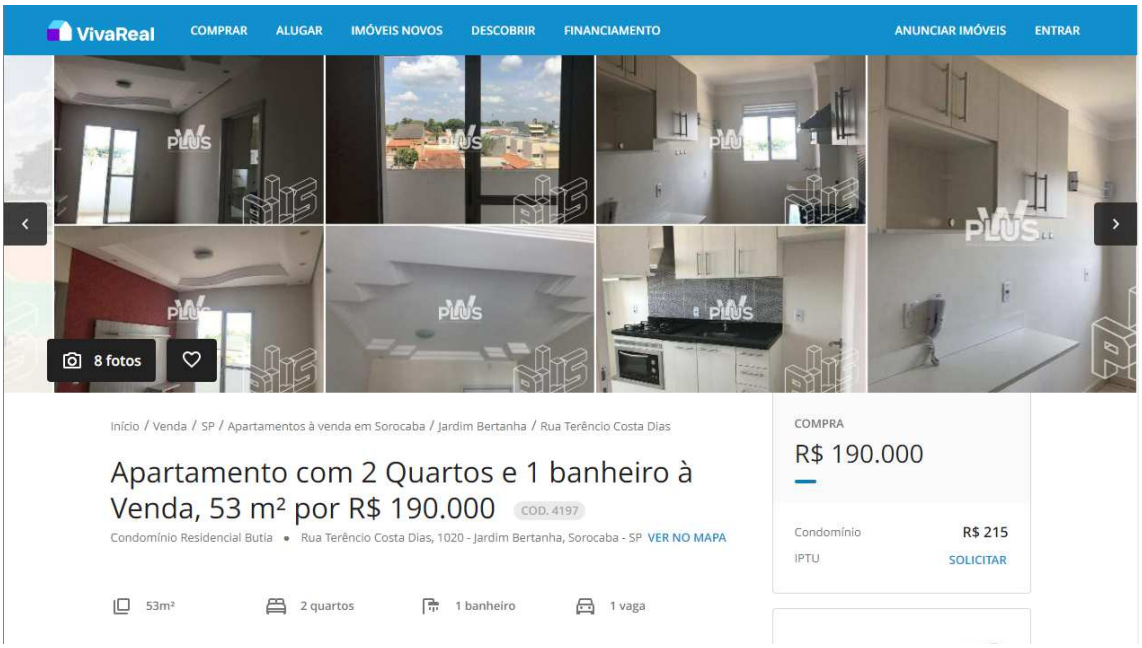
(Anexo) - Fotos da entrada do Condomínio Residencial Butiá.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO FLAVIO LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2023 às 10:49 , sob o número WSCB23704747297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027498-96.2020.8.26.0602 e código n7omragk.

(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO FLAVIO LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2023 às 10:49 , sob o número WSCB23704747297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027498-96.2020.8.26.0602 e código n7omragk.

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Apartamento nº 54 do Bloco A, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BUTIÁ", localizado em São Paulo, no bairro Jardim Bertanha, no município de Sorocaba, com área útil de 52,31m².

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o "fator oferta" 0 ,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

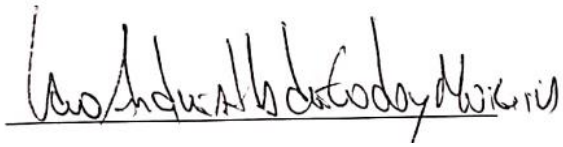
Interessado: A quem se interessar pelo mercado imobiliário.

Valor de mercado: R$188.014,21 (cento e oitenta e oito mil e quatorze reais e vinte e um centavos)

Corretor de imóveis: Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f

Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053

Data de expedição: 26 de Outubro de 2023



Caio Godoy Moreira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO FLAVIO LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2023 às 10:49 , sob o número WSCB23704747297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027498-96.2020.8.26.0602 e código ka58Ln0Z.

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R$/m2
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-bertanha-sorocaba-sp-50m2-id-2629905981/	R$ 200.000,00	0,9	R$ 180.000,00	50	R$ 3.600,00
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-bertanha-sorocaba-sp-52m2-id-2521765815/	R$ 210.000,00	0,9	R$ 189.000,00	52	R$ 3.634,62
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-bertanha-sorocaba-sp-52m2-id-92887428/	R$ 205.000,00	0,9	R$ 184.500,00	52	R$ 3.548,08
			média de venda do m²		**R$ 3.594,23**

Área Privativa 52,31 m² x 3.594,23R$/m² = R$188.014,21

Valor de avaliação: R$ 188.014,21







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO FLAVIO LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2023 às 10:49 , sob o número WSCB23704747297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027498-96.2020.8.26.0602 e código ka58Ln0Z.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Unidade autônoma n° 54.

Endereço: R. Terêncio Costas Dias, 1020.

Distrito: Jd. Bertanha.

Cidade: Sorocaba.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 53m².

Observações gerais:

Sorocaba, 11 de abril de 2016.
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº 03, localizada no andar térreo, do Bloco E, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BUTIÁ", situado nesta cidade, na Rua Terencio Costa Dias, nº 1020, Parque Santa Izabel, com a área privativa de 52,31 metros quadrados; área de uso comum de divisão não proporcional (garagem descoberta) de 10,81 metros quadrados; área privativa descoberta de divisão não proporcional (área destinada a quintal) de 44,97 metros quadrados e área comum de divisão proporcional de 20,551 metros quadrados com uma área real total de 128,641 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,36078% de terreno; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta (que integra a área de uso comum de divisão não proporcional), para veículo de passeio de pequeno ou médio porte, em local indeterminado, localizada no estacionamento coletivo de edifício.
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 33.63.40.0542.05.003.

IMAGEM:



juca@diagonalimoveis.com.br Tel.: (11) 3782-6060

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO FLAVIO LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2023 às 10:49 , sob o número WSCB23704747297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027498-96.2020.8.26.0602 e código 2Imxz5yA.

METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R$ 176.000,00 (CENTO E SETENTA E SEIS MIL REAIS).

João Antunes

27 DE OUTUBRO DE 2023

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

juca@diagonalimoveis.com.br Tel.: (11) 3782-6060

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO FLAVIO LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2023 às 10:49 , sob o número WSCB23704747297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027498-96.2020.8.26.0602 e código 2Imxz5yA.

CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ANDRE FERREIRA GONÇALVES
CRECI/SP Nº 228757-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro "**ATIVO**". Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **EFF1CAEE0D**
Data/hora de emissão: **22 de agosto de 2023 às 9h7m15s**
Válida até: **9h7m15s de 21 de setembro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.
Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO FLAVIO LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2023 às 10:49 , sob o número WSCB23704747297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027498-96.2020.8.26.0602 e código a1PWe2R7.

CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO
CRECI/SP Nº 054970-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro "**ATIVO**". Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **87C7EFE307**
Data/hora de emissão: **22 de agosto de 2023 às 9h9m21s**
Válida até: **9h9m21s de 21 de setembro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.
Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO FLAVIO LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2023 às 10:49 , sob o número WSCB23704747297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027498-96.2020.8.26.0602 e código a1PWe2R7.

CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

CAIO ANDREATTA DE GODOY MOREIRA
CRECI/SP Nº 204458-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro "**ATIVO**". Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **266F10A718**
Data/hora de emissão: **22 de agosto de 2023 às 9h8m19s**
Válida até: **9h8m19s de 21 de setembro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.
Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO FLAVIO LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2023 às 10:49 , sob o número WSCB23704747297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027498-96.2020.8.26.0602 e código a1PWe2R7.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Sorocaba
FORO DE SOROCABA
4ª VARA CÍVEL
Rua 28 de Outubro, 691, Sala 105, Alto da Boa Vista - CEP 18087-082,
Fone: (15) 2102-8352, Sorocaba-SP - E-mail: upj1a5sorocaba@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1027498-96.2020.8.26.0602**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Residencial Butiá**
Executado:	**Jnk Empreendimentos, Participações e Incorporações Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARIO MENDES DE MOURA JUNIOR

Vistos.

Trata-se de execução de título extrajudicial ajuizada pelo Condomínio Residencial Butiá em face de Jnk Empreendimentos, Participações e Incorporações Ltda., visando à cobrança de despesas condominiais relativas à unidade autônoma nº 54 do Bloco A, matrícula nº 111.974 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, de titularidade da executada.

Após a penhora do referido imóvel e a rejeição do pedido de reconhecimento de preferência formulado pelo Banco do Brasil S.A., na qualidade de credor hipotecário, sobrevieram os laudos de avaliação de fls. 456/465, produzidos por três corretores de imóveis regularmente inscritos no CRECI, apontando os valores de R$ 170.000,00, R$ 188.014,21 e R$ 176.000,00, dos quais resulta a média de R$ 178.004,73.

As partes e o terceiro interessado foram intimados da penhora e da avaliação em diversas oportunidades, certificando-se o decurso *in albis* do prazo sem qualquer impugnação.

O Banco do Brasil S.A., embora sem êxito quanto ao reconhecimento de preferência sobre o crédito exequente, já delimitado por decisão preclusa, requereu que eventual saldo remanescente do produto da expropriação seja resguardado em razão do arresto deferido nos autos nº 1039901-39.2016.8.26.0602, em trâmite perante a 6ª Vara Cível local, medida esta mantida por decisão daquele Juízo, e informou a existência de cumprimento de sentença sob nº 0015787-38.2025.8.26.0602.

Verifiquei, nesta data, ainda, que os embargos à execução autônomos nº 1002898-74.2021.8.26.0602, opostos pela executada, foram cancelados por ausência de recolhimento da taxa judiciária, não subsiste óbice ao regular prosseguimento dos atos expropriatórios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO MENDES DE MOURA JUNIOR, liberado nos autos em 21/09/2026 às 14:15 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027498-96.2020.8.26.0602 e código 3ha1ds5j.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Sorocaba
FORO DE SOROCABA
4ª VARA CÍVEL
Rua 28 de Outubro, 691, Sala 105, Alto da Boa Vista - CEP 18087-082,
Fone: (15) 2102-8352, Sorocaba-SP - E-mail: upj1a5sorocaba@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Homologo as avaliações de fls. 456/465, fixando o valor de mercado do imóvel penhorado, unidade nº 54 do Bloco A do Condomínio Residencial Butiá, matrícula nº 111.974 do 2º CRI de Sorocaba, em R$ **178.004,73, atualizado a partir de 27 de outubro de 2023,** ficando dispensada nova avaliação por Oficial de Justiça.

Determino a alienação judicial do imóvel penhorado por meio de leilão eletrônico, nos termos dos artigos 879, inciso II, e 882 do Código de Processo Civil.

Designo leiloeira a Sra. CÁSSIA NEGRETE NUNES BALBINO, contato@globoleiloes.com.Br. COMUNIQUE-SE POR E-MAIL.

Competirá ao leiloeiro público a publicação do respectivo edital, observadas as formalidades legais.

Determino a intimação do Banco do Brasil S.A., na qualidade de credor hipotecário do imóvel penhorado, acerca da data, horário e condições da alienação judicial, na forma do artigo 889, inciso V, do Código de Processo Civil, sob pena de ineficácia da arrematação em relação a esse credor.

O produto da arrematação será destinado, prioritariamente, à quitação integral do crédito exequente, atualizado, acrescido das despesas e custas da execução e dos honorários advocatícios fixados, observada a preferência do crédito condominial já reconhecida nestes autos.

Remanescendo saldo, este deverá ser transferido para conta à disposição do Juízo da 6ª Vara Cível local, para vinculação aos autos do cumprimento de sentença nº 0015787-38.2025.8.26.0602, em atenção ao arresto ali mantido em favor do Banco do Brasil S.A.

O imóvel será levado ao 1º leilão pelo valor mínimo da avaliação atualizada; em segundo leilão, a partir de 60% da avaliação atualizada.

Intimem-se. Cumpra-se.

Sorocaba 21 de setembro de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO MENDES DE MOURA JUNIOR, liberado nos autos em 21/09/2026 às 14:15 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027498-96.2020.8.26.0602 e código 3ha1ds5j.