

1. Solicitante: Determinação Judicial

Processo: 1042185-12.2019.8.26.0021

Requerente: Marius Joseph França Arrigo

Requerido: Maria Paula Cerqueira Souza

Mandado: 021.2020/025122-0

Juízo: Setor de Cartas Precatórias Cíveis – CAP

2. Finalidade: Embasamento de Decisão Judicial

3. Objetivo: Fornecer Subsídios para a Ação Penhora/ Avaliação

4. Objeto da Avaliação: Conjunto Comercial C-11 no 11.º Andar da Rua Xavier de Toledo, 105

5. Rua Xavier de Toledo, 105 – 11.º andar – **Conjunto C-11**, Edifício Xavier de Toledo, 7.º Subdistrito- Consolação, área de 76,30 m², inclusive a co-participação nos locais de uso e serventia comum do andar e do edifício, correspondendo-lhe a quota parte ideal de 1,0922% no solo e partes aferentes. Conforme matrícula 50.100 – Ficha 01 Livro n.º 2 – 5.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

6. Área total construída (m²): **76,30m²**

7. Caracterização: Construído em 1964 em um terreno de 446m² - 15 andares, na região Central de São Paulo, possui infraestrutura completa, ocupação comercial, conta com uma maior, 1 sala menor, 1 copa, e 1 banheiro com lavatório. Salas bem conservadas. Localizado na região central de São Paulo, sendo uma das melhores regiões empresariais, o imóvel tem importantes vias de acesso como a Rua da Consolação, Av. São Luiz, Av. Nove de Julho, Corredor Norte-Sul, Av. Ipiranga, Av. 23 de Maio, além de estar próximo dos metrô República e Anhangabaú, Praça da República e da Prefeitura de São Paulo.

8. Metodologia empregada: Para a elaboração deste trabalho foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado. Deixo claro que não foi encontrado nenhum conjunto comercial à venda com as mesmas características na referida rua.



9. Resultado da Avaliação (Imóvel C-11): Valor mercadológico: De acordo com ^{fls 379} dados acima, os quais foram embasados no valor praticado no mercado de São Paulo - Capital, **ESTIMO a avaliação** do imóvel em R\$ 390.000,00 (Trezentos e Noventa Mil Reais), ressaltando que **não foi encontrado imóvel semelhante nos sites pesquisados: vivareal.co.br, imovelweb.com.br, localimoveis.com.br e zapimoveis.com.br. O valor médio do m² foi ESTIMADO utilizando os websites acima mencionados, verificando imóveis na mesma região. Também foi levado em consideração o valor do m² na região de acordo com o website www.terra.com.br**

Nada mais a acrescentar, o presente Laudo é encerrado em 02 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 02 de Outubro de 2020

Lourdes de Fátima de Oliveira

Oficial de Justiça Avaliador

Matrícula: 307.961-6

EM ANEXO

1. Edifício Xavier de Toledo
2. Entrada do Edifício Xavier de Toledo
3. Entrada dos Conjuntos D-11 e C-11
4. Sala Maior C-11
5. Sala Menor C-11
6. Copa C-11
7. Lavatório e Banheiro C-11

*8) Valor do m² de acordo com o site:

<https://www.terra.com.br/economia/infograficos/preco-metro-quadrado-sp/>

(BAIRRO

República)

*Imovel 1

*Imovel 2

* Imovel 3



Edifício Xavier de Toledo

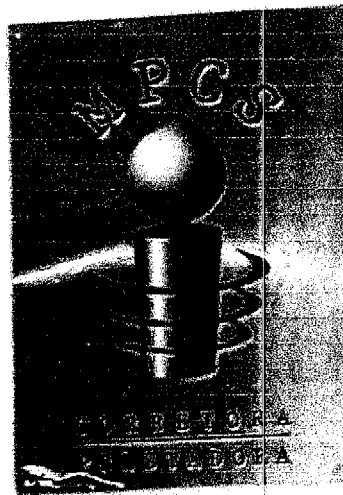


Entrada do Edifício Xavier de Toledo



Este documento é copia do original assinado digitalmente por WOLMER DIAS DOS SANTOS. Liberado nos autos digitais por Wolmer Dias dos Santos, em 27/09/2021 às 14:04. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025180-25.2011.8.12.0001 e o código 4263D0D

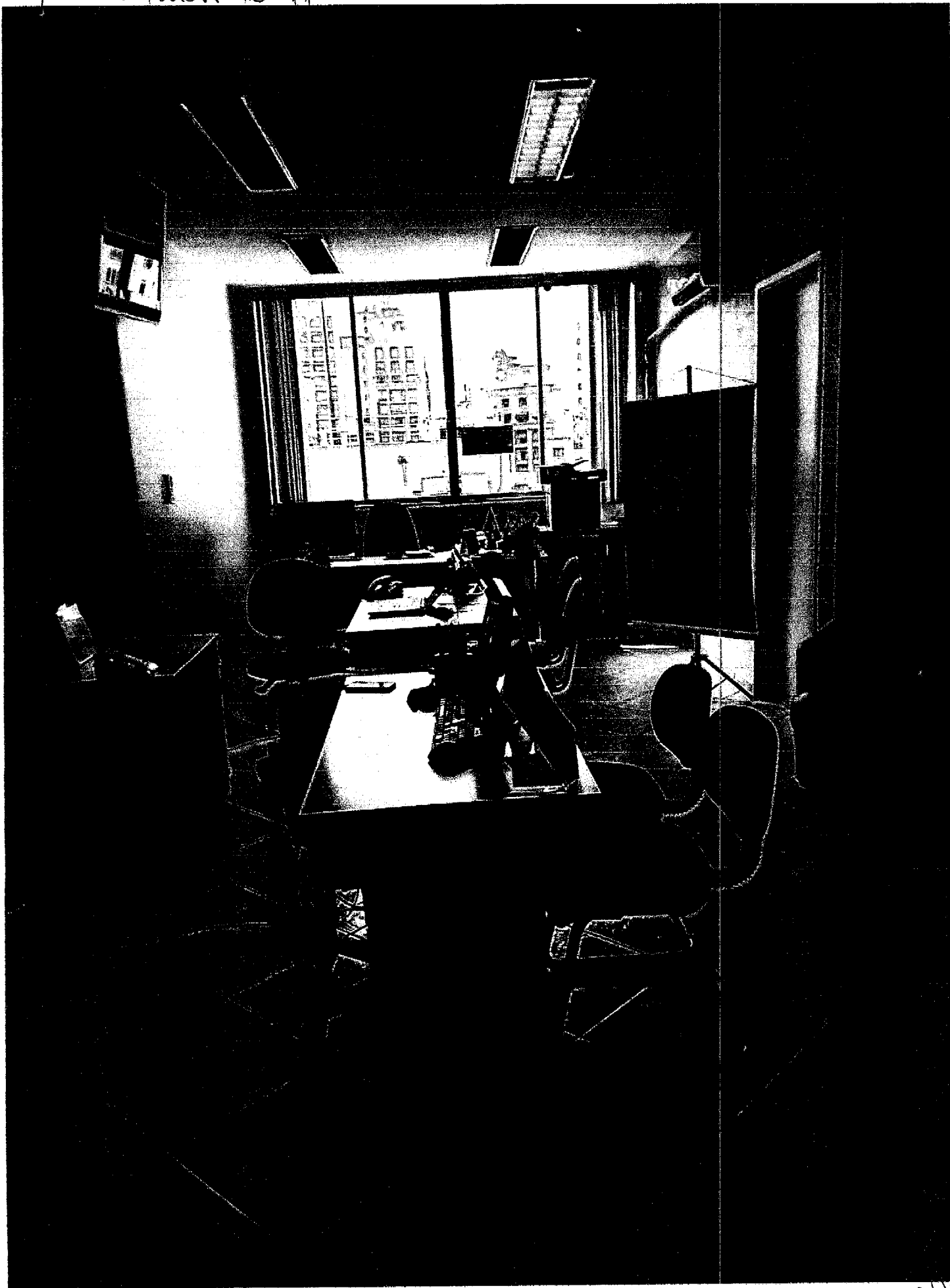
Entrada dos conjuntos D-11 e C-11



Handwritten signature or initials in the bottom left corner.

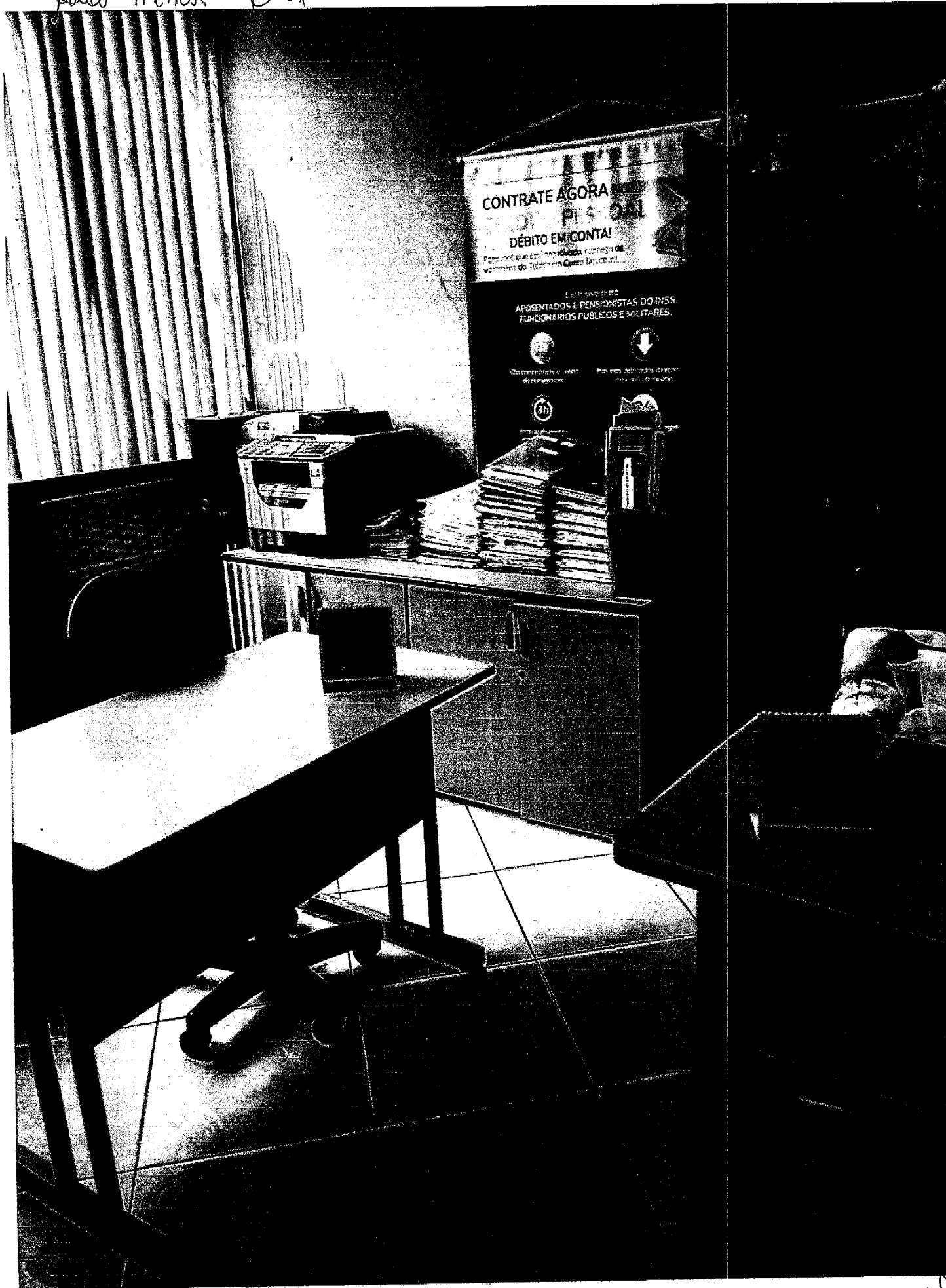
ESTÉ DOCUMENTO É COPIA DO ORIGINAL ASSINADO DIGITALMENTE POR WOLMER DIAS DOS SANTOS. LIBERADO NOS AUTOS DIGITAIS POR WOLMER DIAS DOS SANTOS, EM 27/09/2021 ÀS 14:04. PARA ACESSAR OS AUTOS DIGITAIS, ACESSE O SITE <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, INFORME O PROCESSO 0025180-25.2011.8.12.0001 E O CÓDIGO 4263D0D

Sala Maior E-11



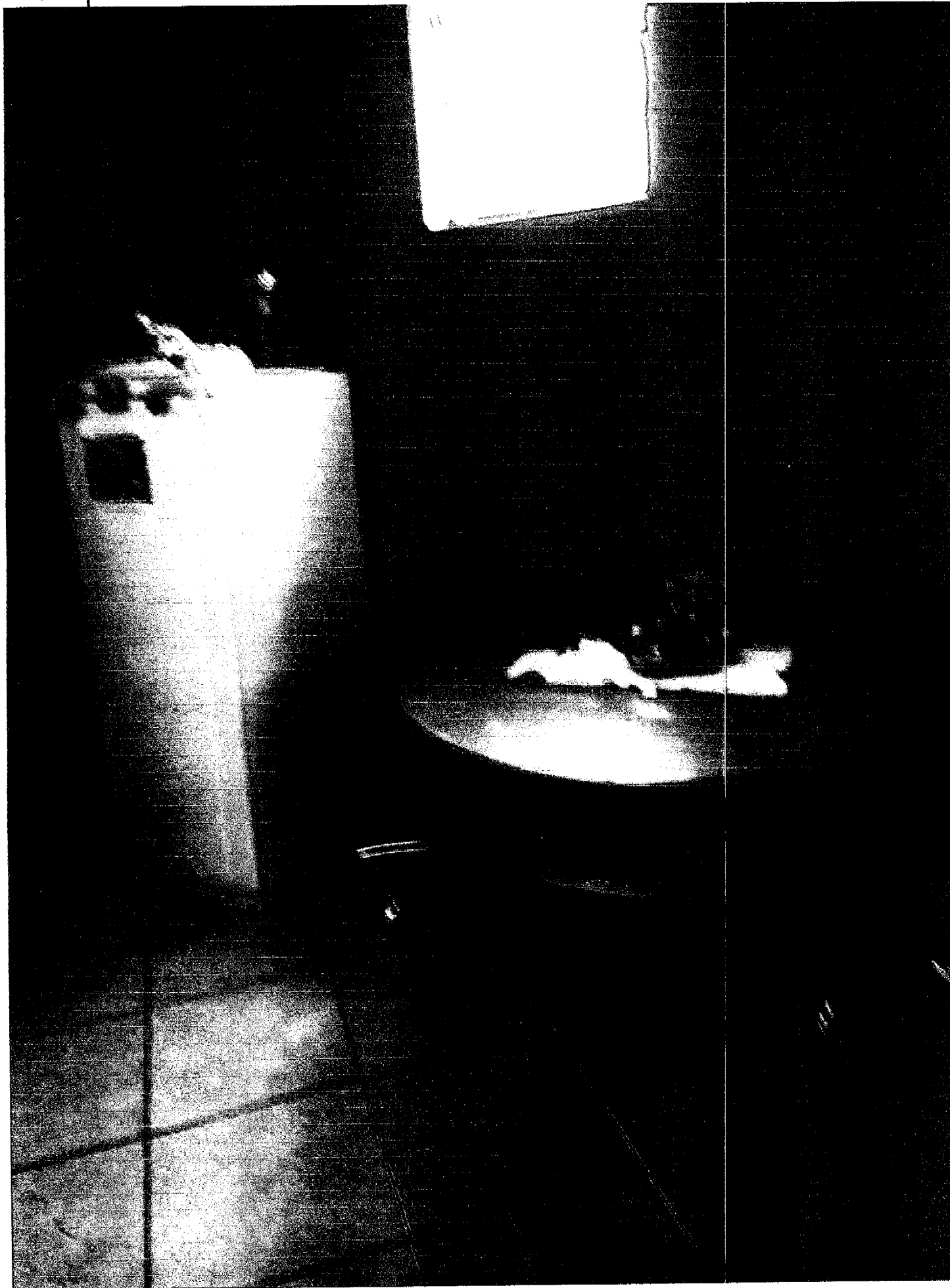
Este documento é uma cópia do original assinado digitalmente por WILHELYN DIAS DOS SANTOS, em 27/09/2021 às 14:04. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025180-25.2011.8.12.0001 e o código 4263D0D

Sala Menor C-11



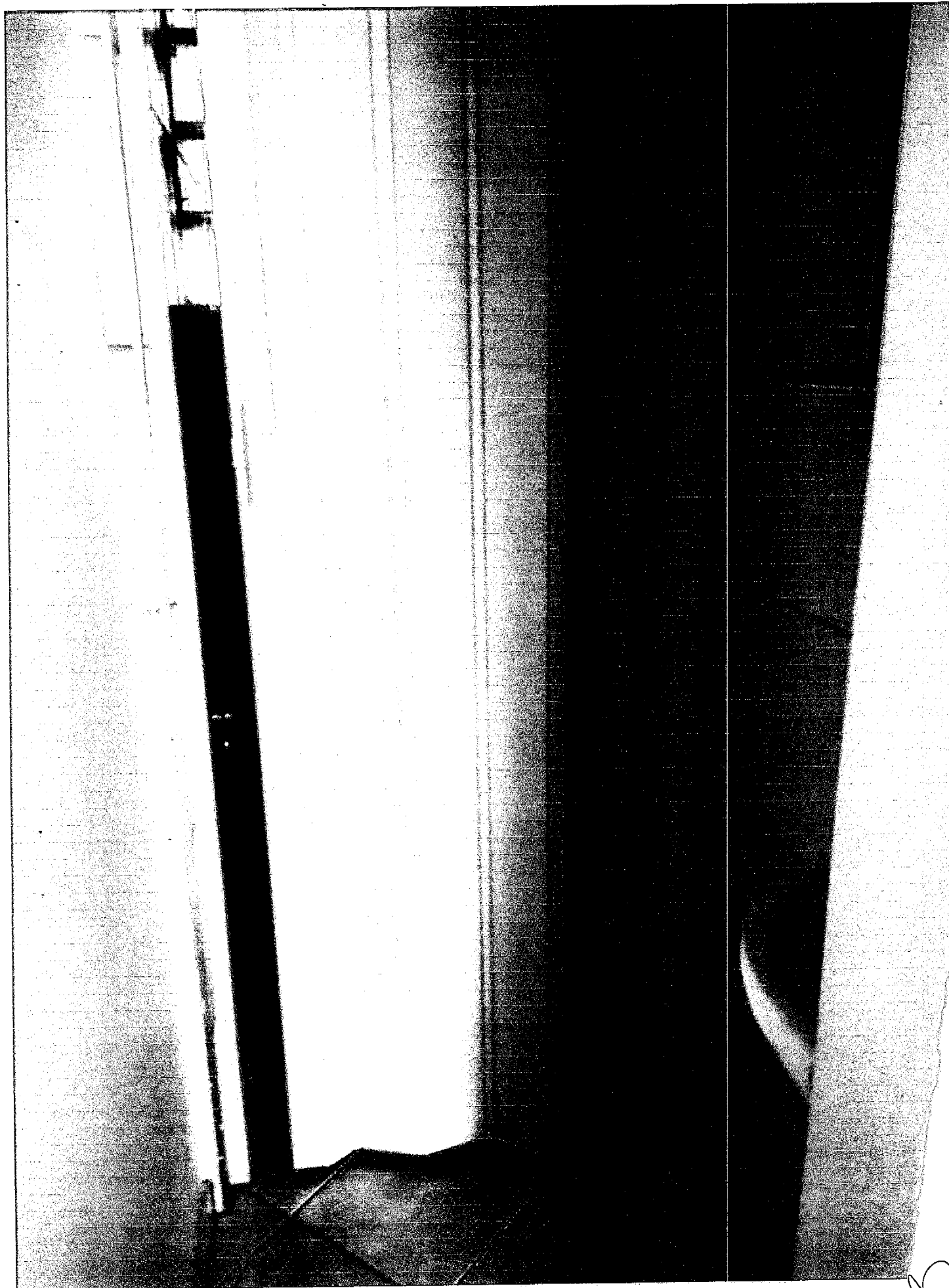
Este documento foi copiado do original assinado digitalmente por WOLMER DIAS DOS SANTOS, em 27/09/2021 às 14:04. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025180-25.2011.8.12.0001 e o código 4263D0D

Lopa E-11



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por WOLMER DIAS DOS SANTOS. Liberado nos autos digitais por Wolmer Dias dos Santos, em 27/09/2021 às 14:04. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025180-25.2011.8.12.0001 e o código 4263D0D

Banheiro e Lavatório do E-11



Este documento é copia do original assinado digitalmente por WOLMER DIAS DOS SANTOS. Liberado nos autos digitais por Wolmer Dias dos Santos, em 27/09/2021 às 14:04. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025180-25.2011.8.12.0001 e o código 4263D0D

PREÇO DO M²

República

R\$ 5.366,00

Projeto do metro quadrado em São Paulo

Preço do metro quadrado em São Paulo
Site: terra.com.br

Zapimovis.com.br - Rua Xavier de Toledo (110 m²)

CONJUNTO C/ 03 SALAS COM ARMS, 02 BANHEIROS

Objeto: sala/conjunto para comprar em

Rua General Xavier de Toledo - Centro, São Paulo - SP

R\$ 600.000

Orçamento R\$ 1.800 - IPTU R\$ 226

ID 

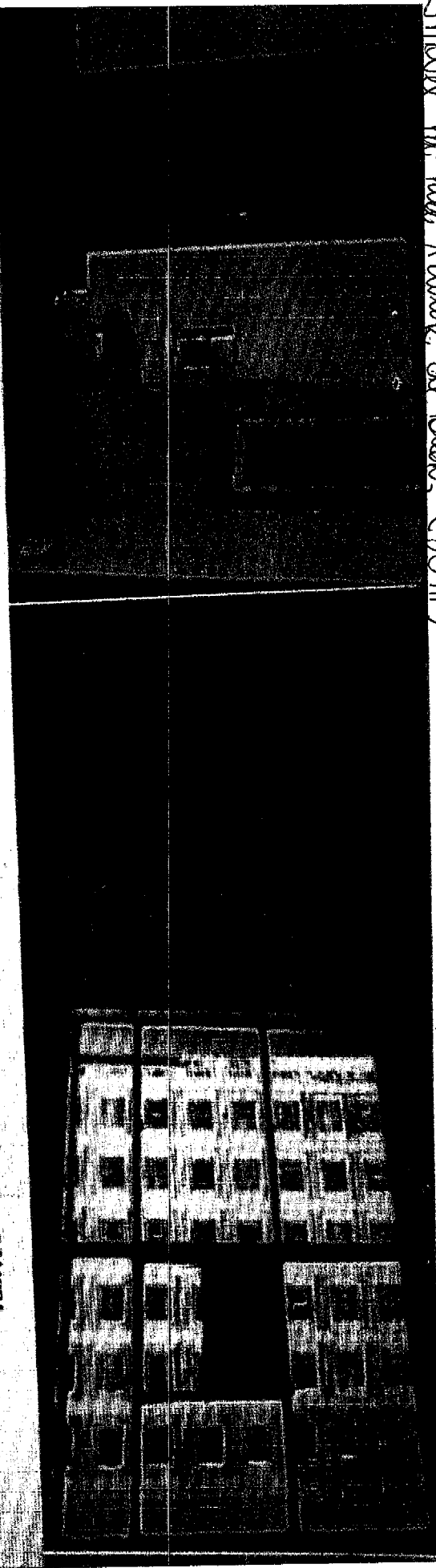
110 m² 2 Banheiros

Descrição

J. NICOLAI
CONSULTORIA

CNPJ: 07.015.118/0001-00





Imóvel para Venda - SP - Sala Comercial à venda em São Paulo - Centro - Centro

Sala Comercial com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 80 m² por R\$ 380.000

Imóvel em São Paulo - SP - VER NO MAPA

100 m²

3 quartos

1 banheiro

Não informado SOLICITAR

Ver mais características (1)

Características do Imóvel: Sala Comercial, Prédio em Aluguel, com 3 Salas, sendo duas pequenas e uma grande, com acesso para uma das salas menores, mais uma recepção, com 2

COMPRÁ
R\$ 380.000

ALUGUEL
R\$ 1.200/mês

Condomínio R\$ 786
Preço c/ condomínio R\$ 1.986
IPTU EQUÍVOCAS

ANUNCIANTE
GONCALVES CONSULTORIA
IMOBILIAR LTDA - ME

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por WALTER DAS DOS SANTOS. Liberado nos autos digitais por Walter Dias dos Santos, em 27/09/2024 às 14:04. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025180-25.2011.8.12.0001 e o código 4263D0D

Imóvel na Rua Xavier de Toledo (500m²)

** Vila Real Imóveis*

3

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 100 m²
 por R\$ 450.000

Rua Comercial Xavier de Toledo - Centro - São Paulo - SP - 01000-000

Área Construída: 100 m² | Área Útil: 100 m² | Área Total: 100 m²

Características: Sala Comercial, 1 Banheiro, 100 m²

Valor: R\$ 450.000

Forma de Pagamento: À Vista

Estado: Novo

Localização: Vila Real Imóveis

Contato: (11) 3111-1111

Imóvel em Rua Xavier de Toledo (500m²)

* Vila Real Imóveis



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - CAP

SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS

**Viaduto Dona Paulina, nº 80,, 13º Andar, Centro - CEP 01501-020, Fone:
3242.2333, São Paulo-SP - E-mail: spprecatoriascv@tjsp.jus.br**

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1042185-12.2019.8.26.0021**
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Requerente: **Marius Joseph Françõis Arrigo**
Requerido: **Maria Paula Cerqueira Souza**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **Lourdes De Fátima De Oliveira (37648)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 021.2020/025122-0 dirigi-me ao endereço: **Rua Xavier de Toledo, 105, onde ESTIMEI a Avaliação de dois conjuntos comerciais, C-11 e D-11, no 11.º andar do Edifício Coronel Xavier de Toledo, cujos laudos seguem em anexo ao presente mandado. Seguem em anexo também as fotos do Edifício, fotos das salas avaliadas e capturas de telas das páginas dos sites utilizados para pesquisa da avaliação dos conjuntos comerciais.**

O referido é verdade e dou fê.

São Paulo, 05 de outubro de 2020.

Número de Cotas: A GRD (Guia 39226)