

São Paulo, 13 de Janeiro de 2025.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A pedido do **Colégio Garulhense de Educação Infantil e Ensino Fundamental Ltda.**, inscrito no CNPJ nº 08.409.793/0001-09, situado à Rua do Rosário, 423 – Bairro Macedo – Gurulhos/SP CEP 07111-080, apresento a avaliação para do imóvel abaixo descrito:

A conclusão do parecer quanto ao valor do imóvel, situado à **Rua Vinte e Um de Abril, 1283 – Bairro Brás – São Paulo/SP.**, com testada de 4,50m, terreno de 99m² e área construída de 93m², área ocupada pela construção 47m, conforme descrito no cadastro de imóveis IPTU na Prefeitura de São Paulo sob nº 026.041.0047-9 e matriculado sob número 48.198 no 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Imóvel encontra-se em regular estado de conservação, necessitando de muitos reparos em sua construção.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao imóvel, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características de zoneamento, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, e comparações com outros imóveis próximos e semelhantes, e seu estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais)

Sem mais, nos colocamos a disposição para esclarecimentos e ou dúvidas quanto a esta avaliação.

Nome : Ademir Lozano Porfirio

CRECI nº 63.939



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (Parecer Técnico para Venda)

Por solicitação do **Colégio Guarulhense de Educação Infantil e Ensino Fundamental Ltda., CNPJ 08.409.793/0001-09**, com sede à Rua do Rosário nº 423 – Macedo – Guarulhos - SP. CEP 07.111.080, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações quanto ao valor de comercialização do imóvel situado à **Rua Vinte e Um de Abril nº 1283 – Brás -Subdistrito Belenzinho – São Paulo – SP - CEP:03047-000**, identificado na Prefeitura de São Paulo como contribuinte nº **026.041.0047-9**, e devidamente matriculado sob nº **48.198** no **7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**, como segue:

Características do imóvel:

Dados extraídos da matrícula atualizada Do imóvel:

- **UM PRÉDIO e seu respectivo terreno, situada à Rua Vinte e Um de Abril, 1283 – Brás – São Paulo – SP.**

Informações extraídas do IPTU.

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 99
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 99
 Testada (m): 4,50

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²) 93
 Área ocupada pela construção (m²): 47
 Ano da construção corrigido: 1959
 Padrão da construção: 1-C
 Uso: Residencial



(FOTO EXTERNA DO IMÓVEL)

Para a realização do presente trabalho utilizou-se a Avaliação Direta de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor de locação do imóvel avaliando será atribuído baseado na avaliação do imóvel em si, bem como valoriza-lo de acordo com sua localização e seu entorno, sempre tomando como base a realidade Mercadológica do local e do momento.

Valor avaliado:

R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), para pagamento à vista.

Se trata de um valor médio, onde poderá sofrer alteração, levando em consideração as variações de mercado e suas consequências.

São Paulo, 14 de Janeiro de 2025



ROMANO IMÓVEIS
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CRECI JURÍDICO Nº 26686 -SP

São Paulo, 10 de janeiro de 2025.

À quem possa interessar

Sr. Carlos Regis CRECI 246800f, técnico habilitado, conforme solicitação do Colégio Guarulhense de educação infantil e ensino fundamental Ltda, CNPJ 08.409.793/0001-09, com sede à rua do Rosário, 423 – Macedo - Guarulhos – SP, CEP: 07.111-080, segue avaliação para venda do imóvel abaixo:

A avaliação leva em conta as seguintes características:

- 1-Localização: verifica as facilidades de acesso ao bairro;
- 2-Legislação: analisa em que categoria de zoneamento se enquadra o imóvel;
- 3-Análise da região: leva em conta o estado de urbanização da área, os serviços públicos disponíveis, arborização, transportes, as facilidades de acesso ao comércio, lazer, atendimento de saúde. Também se verifica o tipo de ocupação nas áreas vizinhas;
- 4 -Diagnóstico de mercado: são analisadas as condições da região, os projetos que podem modificar sua estrutura e outras variáveis que influenciam o valor do imóvel;
- 5-Terreno: verifica a condição do solo onde se ergue a edificação e suas dimensões;
- 6- Ofertas existentes na área da localização do imóvel.

Imóvel:

Situado na rua Vinte e Um de Abril, 1283 - Brás, CEP: 03047-000, São Paulo, SP, com área de terreno de 99,00m², com área construída de 93m²; inscrito no contribuinte junto a PMSP sob nº 026.041.0047-9, e devidamente matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 48.198.



Conforme as características apresentadas e imóveis comercializados na região, o valor de venda é de R\$ 497.000,00 (Quatrocentos e noventa e sete mil reais) à vista para o presente momento.

Atenciosamente,



Carlos André Regis
CRECI 246800f



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

2ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0005367-51.2019.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Estabelecimentos de Ensino**
 Exequente: **Colegio Guarulhense de Educação Infantil e Ensino Fundamental Ltda**
 Executado: **Fabiana Pignata**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Felipe Albertini Nani Viaro**

Vistos.

A parte exequente juntou três avaliações realizadas por profissionais do ramo imobiliário. Os valores informados são de R\$ 490.000,00 (fls. 236), R\$ 510.000,00 (fls. 237/238) e R\$ 497.000,00 (fls. 239/240).

Ante a divergência de valores entre as avaliações juntados, mostra-se razoável a fixação do valor do imóvel através de simples cálculo matemático de média aritmética entre os valores apresentados nos autos.

Assim, conforme os parâmetros acima descritos, chaga-se ao valor de avaliação do imóvel em R\$ 499.000,00.

Ainda, defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico, nomeando leiloeiro/gestor o Sr. **José Roberto Neves Amorim** – JUCESP 1106 devidamente habilitado no Tribunal de Justiça de São Paulo, sob o código nº 39053, com utilização exclusiva da plataforma D1Lance Intermediação de Ativos Ltda. (D1LANCE LEILÕES), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.962.222/0001-13, sediada na Av. Paulista, 1274, 21º andar, São Paulo/SP, telefone (11) 3101 - 9851, e-mail nevesamorim@d1lance.com.

Intime-se o leiloeiro/gestor, para as providências de praxe, observado o disposto nos arts. 886 a 903, do CPC, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. TJSP.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro/gestor será de 5% sobre o valor

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARULHOS****FORO DE GUARULHOS****2ª VARA CÍVEL****Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:
(11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

da arrematação, não se incluindo no valor do lance, será paga diretamente.

O leilão poderá ser efetivado em uma ou duas etapas, a critério do leiloeiro. O edital deverá conter todos os requisitos do art. 887, do CPC, observando que: (i) os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantia; (ii) o arrematante arcará com os débitos pendentes, exceto os decorrentes de débitos fiscais conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, e despesas propter rem, sub-rogadas no preço.

Cumpra-se, no mais, o disposto no art. 889 do CPC, intimando-se os interessados.

Int.

Guarulhos, 16 de junho de 2026.

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