

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

Eu, GIOVANNI PAOLINI, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no conselho regional dos corretores de imóveis sob nº 136.898/SP, com escritório na Av. Rio Real, 219 - Sala 03 - Jd. Pres. Dutra - Guarulhos-SP, atendendo pedido do CONDOMÍNIO BEM VIVER - CNPJ nº 19.761.929/0001-6, através da síndica Sra. KEILA MANZINI, PARA AVALIAR VALOR REAL DE MERCADO DE IMÓVEL PARA VENDA, conforme descrito:

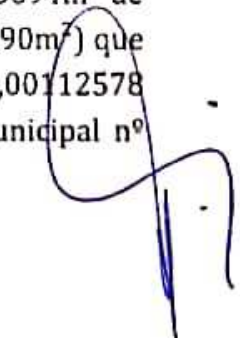
Conforme informações prestadas pelo requerente, o motivo pelo qual o mesmo solicita a referida avaliação, objetivo determinar o valor de mercado do imóvel tipo:

A documentação fornecida para elaboração deste relatório é por conclusão, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises Jurídicas ou medições de campo.

ANALISE DA VISTORIA

Referido Imóvel Residencial, descrito na matrícula nº 133.208 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP da seguinte forma:

Apartamento nº 505, localizado no 4º pavimento do Bloco 15, empreendimento denominado "Condomínio Bem Viver" situado na Av. Papa João Paulo I, nº 4.120, Jardim Presidente Dutra, Bairro Bonsucesso, perímetro urbano e Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possui área total de 105,8594m², sendo 45,49m² de área total privativa de divisão não proporcional, 60,3694m² de real de uso comum, (estando incluída a vaga de garagem com área de 9,90m²) que corresponde à fração ideal no terreno e nas coisas comuns de 0,00112578 (vinculado a esta unidade a vaga de garagem nº 165), Inscrição Municipal nº 092.42.55.0158.00.000 (ÁREA MAIOR)



O valor aferido mencionado a baixo é calculado de acordo com o mercado atual e imóveis vendidos, no mesmo condomínio e outros na região recentemente.

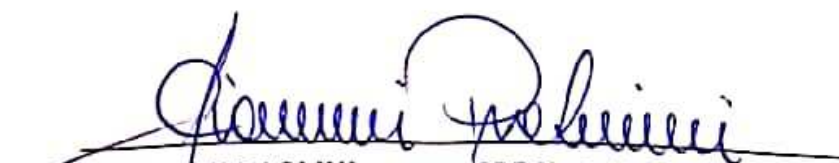
- 1) A avaliação é feita de acordo com base nos valores do metro quadrado da construção na região.
- 2) Considerando os dados dos itens anteriores, informamos que o valor ora aferido é de acordo com a demanda de mercado, sendo que para tanto usamos.
 - a) Método comparativo
 - b) Dados fornecidos
 - c) Disponibilidade de mercado
 - d) Visita ao Condomínio

Valores (em R\$)		
Mínimo	Máximo	Media
R\$ 160.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 170.000,00

Finalmente, informa que o valor apurado por este corretor de imóveis atuante no condomínio e região de acordo com os critérios acima mencionados, fica em média R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) o valor de venda.

Sendo o que tenho a declarar, firmo o presente, colocando-me a disposição para maiores informações e esclarecimentos que se façam necessária.

Guarulhos, 23 de Fevereiro de 2022.


GIOVANNI PAOLINI - CRECI nº 136.989/SP

Termo de Avaliação de Imóvel

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

1. SOLICITANTE

O Condomínio Bem VIVER, Inscrito no CNPJ: sob nº 19.761.929/0001-61, neste ato representado pela Sindica Keila Manzani residente e domiciliada na Avenida Papa João Paulo I, 4120 – Jardim Presidente Dutra – Guarulhos/SP.

2. FINALIDADE

Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a avaliação do valor para comercialização do apartamento situado a Avenida Papa João Paulo I, 4120, Condomínio Parque Viver-Guarulhos, apartamento 505, bloco 05, no bairro Jardim Presidente Dutra – Guarulhos/SP – CEP: 07174-000

3. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação, de propriedade de Marcelo de Santana Oliveira, esta localizado na Avenida Papa João Paulo I, 4120, apartamento 505, bloco 05, no Jardim Presidente Dutra, município de Guarulhos/SP e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 133.208 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, nos seguintes termos:

O apartamento nº 505 que está localizado no 4º pavimento do Bloco: 05 integrante do empreendimento denominado **Condomínio Bem Viver**, situar-se-á na Avenida Papa João Paulo I, Jardim Presidente Dutra, Perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possuirá área total de 105,8594m², sendo 45,49m² de área total privativa de divisão não proporcional, 60, 3694m² de área real de uso comum (estando incluída a vaga de garagem com área de 9,90m²), que corresponde à fração ideal

www.renatosilvaimoveis.com.br
Email: Renato.silva@creci.org.br
11-96555-1735
Creci: 201091-F



no terreno e nas coisas comum de 0,001112578 (vinculada a esta unidade a vaga de garagem nº 165).

4. VISTORIA

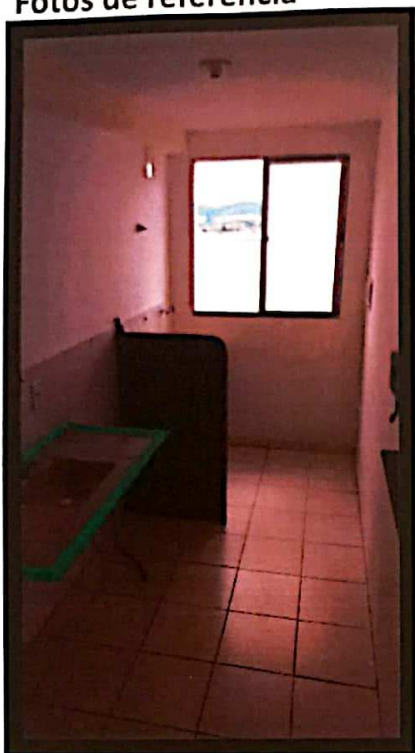
Como não foi analisado o estado de conservação e benfeitorias na parte interna, estará sendo apresentada como referencia apartamento no mesmo condomínio com as mesmas características, conforme entregue pela construtora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

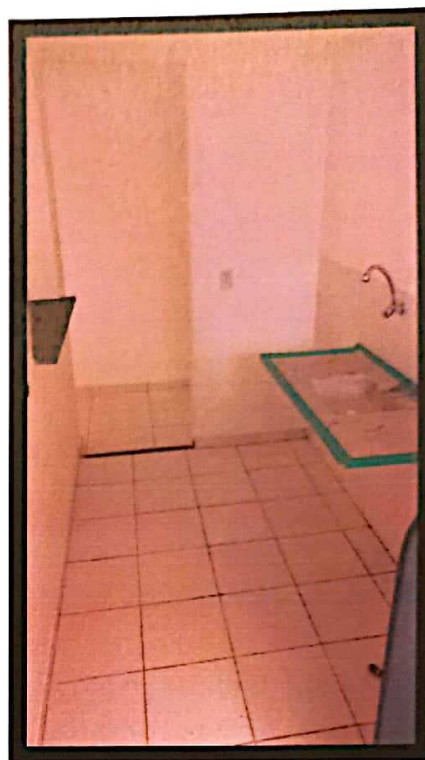
São apresentadas a seguir as características que descrevem o imóvel referencia.

- Idade da construção aproximadamente 08 anos
- Idade aparente do apartamento dois Anos
- 02 (dois) dormitórios ambos com piso, esquadrias janela em alumínio e portas de madeira.
- 01 (uma) sala com piso frio, uma porta de madeira e uma janela com vidros.
- 01 (uma) Cozinha tipo americana com uma peça de ardósia e pia sintética.
- 01 (uma) área de serviço com piso frio, tanque sintético, vitrô com vidro.
- 01 (uma) WC social com piso frio, com revestimento na parede na área do banho e vitrô em alumínio e uma porta de madeira.
- todos ambientes com acabamento em massa corrida.

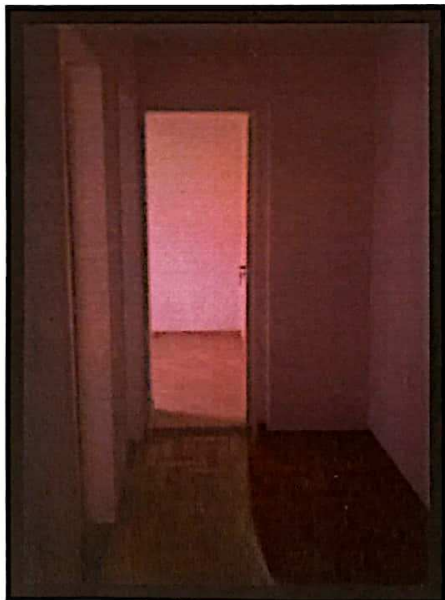
6. Fotos de referencia



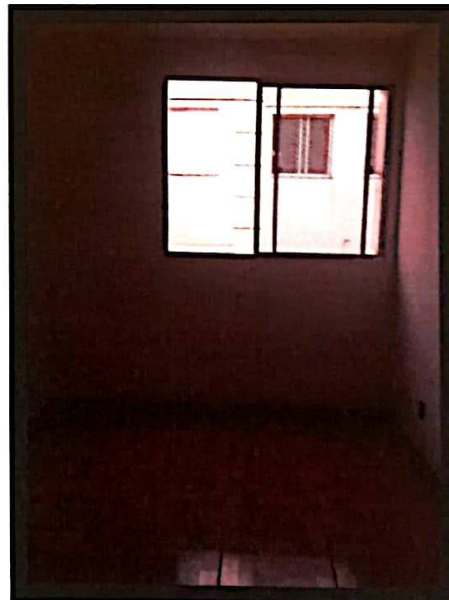
Área de serviço



Cozinha



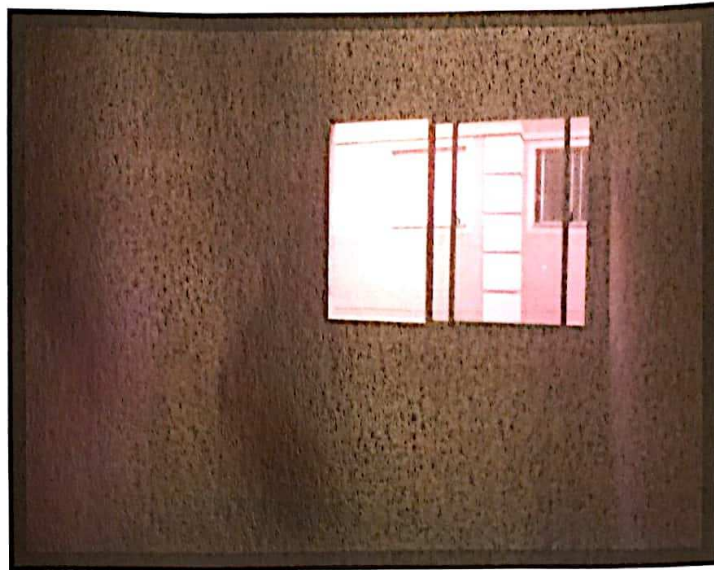
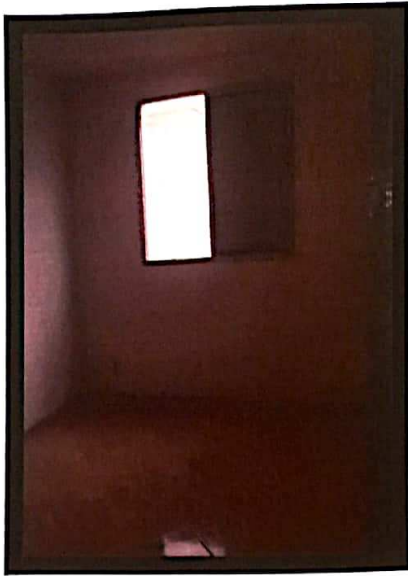
Corredor



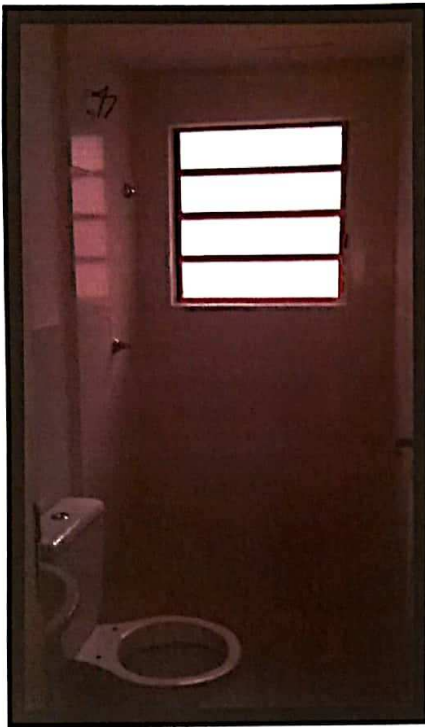
Sala

www.renatosilvaimoveis.com.br
Email: Renato.silva@creci.org.br
11-96555-1735
Creci: 201091-F





Dormitórios



Banheiro

www.renatosilvaimoveis.com.br
Email: Renato.silva@creci.org.br
11-96555-1735
Creci: 201091-F



7. Notas

Portanto, o imóvel referido nessa avaliação como o referencial e o avaliando, possuem a mesma proximidade com características valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

8. CONCLUSÃO

Com base em outros apartamentos no mesmo condomínio concluo que o valor de mercado do referido apartamento dessa avaliação.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO R\$ 170.000,00

(CENTO E SETENTA MIL REAIS)

Por trata-se de uma avaliação de mercado com interesse comercial e considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Agradeço pela oportunidade, me coloco a disposição de V.S.a para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Guarulhos, 28 de Fevereiro de 2022

Atenciosamente,



Renato Cardoso da Silva

Creci: 201091-F

**NOVA NAÇÕES**

Vende - Aluga - Administra

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme solicitado, segue AVALIAÇÃO DO IMÓVEL situado à **AVENIDA PAPA JOÃO PAULO I, 4120 – ANTIGO 4020 - APARTAMENTO 505 – BLOCO 05 – JARDIM PRESIDENTE DUTRA – GUARULHOS – SP (CEP: 07174-000).**

Atendendo possa interessar.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - RESIDENCIAL

- Possuído área total de 105,8594m², sendo 45,49m² de área total privativa de divisão não proporcional, 60,3694m² de área real de uso comum (estando incluída a vaga de garagem com área de 9,90m²), que corresponderá a fração ideal no terreno e nas coisas comum de 0,001112578. (Vinculado a esta futura unidade a vaga de garagem nº 165). Inscrito no Cadastro Imobiliário sob nº 092.42.55.0158.00.000.
- Contendo 02 dormitórios, cozinha, sala, banheiro, lavanderia e 01 vaga de automóvel.

Baseado no exposto, considerando os termos gerais, como, características da zona, padrão do logradouro de situação, melhoramentos públicos existentes, meios normais de transportes, e tipo de ocupação vizinha, foi avaliado o imóvel em **R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais) para VENDA.**

Salientamos que neste instrumento não foram descritos estudos e pesquisas realizados por equipe especializada em construção civil, mas sim, utilizado método de comparação, considerando-se a realidade do mercado imobiliário e levando-se em conta, vários fatores que influenciam no valor final do imóvel.

Por ser verdade, firmo o presente em duas vias.

Guarulhos, 03 de Março de 2022.

JACQUELINE DENARDI DOS SANTOS
CRECI 203803-F

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

1ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, nº 29, 12º andar - sala 1205 - Vila Tijuco, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9254, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1041051-88.2017.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Bem Viver**
 Executado: **Marcelo de Santana Oliveira**

Juiz de Direito: Dr. Ricardo Felicio Scaff

Vistos.

Primeiramente, postergo o deferimento do levantamento do valor penhorado e depositado nos autos.

Para tanto, deverá o executado também ser intimado acerca de tal constrição.

Logo, deverá ser expedido carta ou mandado de intimação do devedor acerca (i) da penhora *on-line* de ativos financeiros, (ii) da avaliação do imóvel (abaixo homologada), bem como da (iii) penhora do imóvel.

Homologo, para que produzam os esperados e legais efeitos, o valor do imóvel penhorado naquele correspondente à média das avaliações dos corretores (fls. 300/307), resultando em **R\$ 173.333,33. Anote-se.**

Expeça-se o necessário para intimação do executado, conforme acima determinado, mediante a comprovação do recolhimento das respectivas custas em cinco dias.

Na mesma oportunidade, deverá o credor promover o cumprimento integral da decisão de fls. 287/288 dos autos, especialmente diligenciando em relação a existência de eventuais débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

No silêncio, conclusos para suspensão e arquivamento da execução.

Intimem-se.

Guarulhos, 09 de maio de 2022.

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