PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS

Por solicitação do Sr: Gerson Cavalaro de Oliveira, inscrito sob o CPF 124.661.758-78 titular do RG 6628014 apresento meu parecer de valor para VENDA do imóvel sito à Rua Espírito Santo, 244 Jardim Cruzeiro, Mauá-SP, CEP: 09330-630 com área total de terreno de 150 m², com uma área construída de 175 m² Inscrito na matrícula de nº 20.835 ficha 01 no 1º Registro de Imoveis de Mauá/SP, e devidamente cadastrado junto a "Prefeitura Municipal de Mauá/SP sob inscrição cadastral nº

DA METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do citado imóvel, foi utilizado o método comparativo com outros imóveis de características e proporções similares na região.

O Corretor de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação, procurando adotar a metodologia comparativa.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis mediante o mercado de compra e venda de imóvel na região visto que o Corretor de Imóveis é fonte original nas pesquisas do mercado imobiliário, por estar em contato direto com os proprietários que estão ofertando seus imóveis e também com os clientes que estão procurando adquiri-los.

Assim, vendedores e compradores, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao avaliador identificar valores que estão sendo praticados neste mercado.

Portanto, para comercialização do imóvel acima descrito, sugiro para VENDA o valor de **R$ 598.000,00 (quinhentos e noventa e oito mil reais)** para pagamento à vista ou, de forma a ser negociado entre as partes interessadas.

Para tanto, eu, MARCOS PEREIRA DOS SANTOS, corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP 217200-F Juntamente a CRESCER CONSULTORIA IMOBILIÁRIA DE NEGÓCIOS LTDA, CRECI-SP 38060-J, assino e certifico este parecer.

Mauá, 17 Outubro de 2024.

Marcos Pereira dos Santos
CRESCER CONSULTORIA IMOBILIÁRIA DE NEGÓCIOS LTDA
Creci sob nº 38060.J CNPJ 32.908.088/0001.30 Tel.: 011 99635-9209
E-mail.: crescerconsultoriaimobiliaria@gmail.com

END: AV: Getulio Vargas, 52, sala 02 VILA BOCAINA, MAUÁ, SP, CEP. 09310-180 TEL: (11) 99635-9209

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER VIEIRA DE MORAIS AGUIAR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/10/2024 às 12:04 , sob o número WMAU24701522732
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006544-90.2024.8.26.0348 e código YavjjhIZ.

Digitalizado com CamScanner

JR
JAIME RAMOS
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CRECI 37.322-J

JAIME RAMOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Avenida Presidente Castelo Branco, 1111 – Jardim Zaira – Mauá/SP. Telefone (11) 4516-3644

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

De acordo com a solicitação do Sr **GERSON CAVALARO DE OLIVEIRA**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 6628014, inscrito no CPF/MF sob o nº 124.661.758-78, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, situado à **Rua Espirito Santo, nº 244, Jardim Cruzeiro, Mauá/SP, CEP 09330-630**, o terreno é área particular com IPTU e Contrato de Compra e Venda, descrito abaixo:

TRATA-SE DE UM IMÓVEL COM ÁREA DE TERRENO DE: 150,00m² (Cento e cinquenta metros quadrados), sendo 5,00m (Cinco metros) de Frente a Rua Espirito Santo, nos fundos mede 5,00m (cinco metros) e confronta com parte do lote 05, do lado direito mede 30,00m (Trinta metros) e confronta com lote 10, e do lado esquerdo mede 30,00m (Trinta metros), e confronta com lote 11. Terreno Plaino, com boa infraestrutura e em boa localização, próximo de escola, ponto de ônibus, fácil acesso à avenida principal.

INSCRIÇÃO FISCAL: 25.001.013

CONSTITUÍDO DE UMA CONSTRUÇÃO SENDO: Área construída de 175,00m² (Cento e setenta e cinco metros quadrados).
Sobrado: na parte superior possui 03 Quartos com piso cerâmica e todas as paredes com pintura comum, Banheiro com piso de cerâmica branco e azulejos brancos em todas as paredes.
Na parte inferior possui corredor com piso antigo liso marrom e paredes com pintura comum, banheiro com porta sanfonada PVC, piso cerâmica, azulejo cerâmica branco em três paredes e uma parede com azulejo 3D, Sala com piso antigo de cerâmica marrom detalhado, paredes com pintura comum, Cozinha americana planejada com pia de granito, azulejo cerâmica e com ilha de granito, piso antigo liso marrom e área de jantar com paredes pintadas com tinta comum. Corretor externo possui remendo de pisos de tipo diferente.
Possui uma edícula com 02 cômodos sendo 01 Quarto com Planejado, Piso Cerâmica, janela de madeira com vidro. Cozinha com pia de granito, piso cerâmica e em duas paredes possuem azulejos de bloquetes desenhados até a metade e pintura branca na metade superior e duas paredes pintadas de branco, banheiro com azulejo em todas as paredes e piso cerâmica, box com vidro e lavanderia com piso cerâmica, três muros pintados e uma parede pintada, possui telhas brasilit até a primeira coluna e uma churrasqueira.
Na Garagem possui banheiro lavabo e comporta até 02 carros (01 Coberto e 01 Descoberto),

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:

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA: R$ 630.000,00 (Seiscentos e Trinta Mil Reais).

Cristiano

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER VIEIRA DE MORAIS AGUIAR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/10/2024 às 12:04 , sob o número WMAU24701522732
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006544-90.2024.8.26.0348 e código r7C5p3lh.

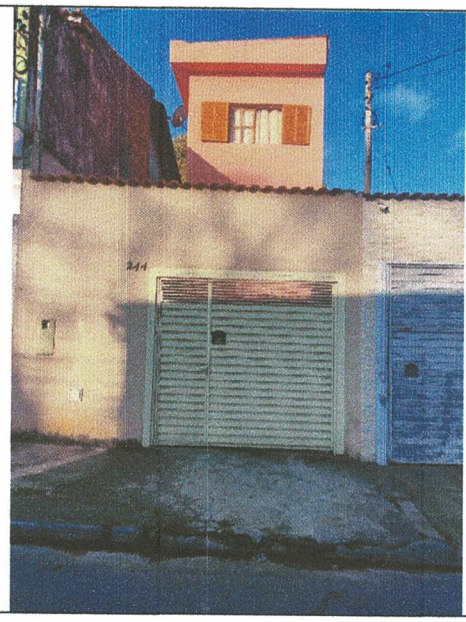
JAIME RAMOS
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CRECI 37.322-J

JAIME RAMOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Avenida Presidente Castelo Branco, 1111 – Jardim Zaira – Mauá/SP. Telefone (11) 4516-3644

Fotos do imóvel

Área Frontal





Sobrado





Cristiano

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER VIEIRA DE MORAIS AGUIAR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/10/2024 às 12:04 , sob o número WMAU24701522732
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006544-90.2024.8.26.0348 e código r7C5p3lh.

JR
JAIME RAMOS
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CRECI 37.322-J

JAIME RAMOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Avenida Presidente Castelo Branco, 1111 – Jardim Zaira – Mauá/SP. Telefone (11) 4516-3644



Cristiano

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER VIEIRA DE MORAIS AGUIAR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/10/2024 às 12:04 , sob o número WMAU24701522732
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006544-90.2024.8.26.0348 e código r7C5p3lh.

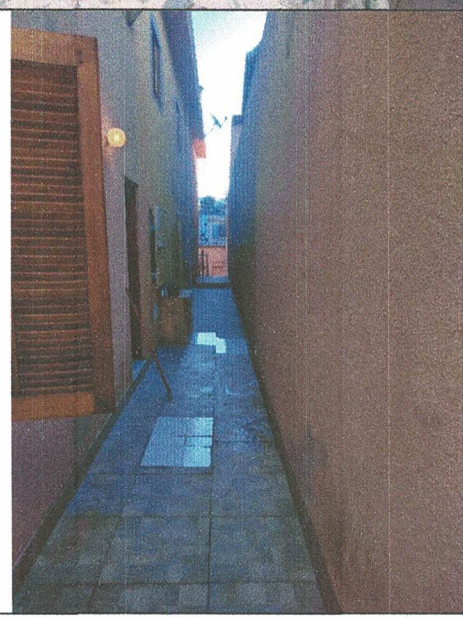
JAIME RAMOS
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CRECI 37.322-J

JAIME RAMOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Avenida Presidente Castelo Branco, 1111 – Jardim Zaira – Mauá/SP. Telefone (11) 4516-3644

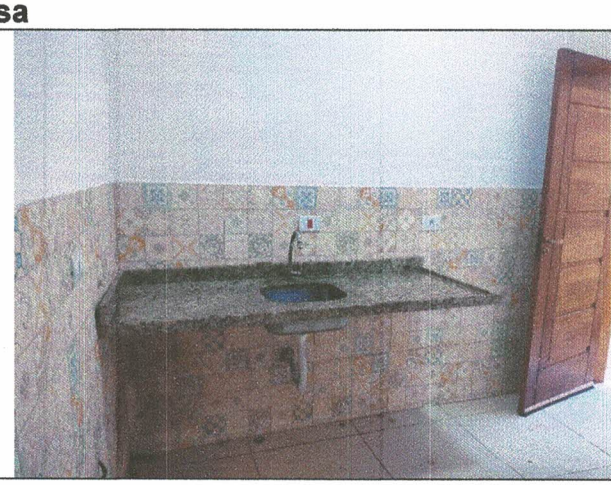






Casa



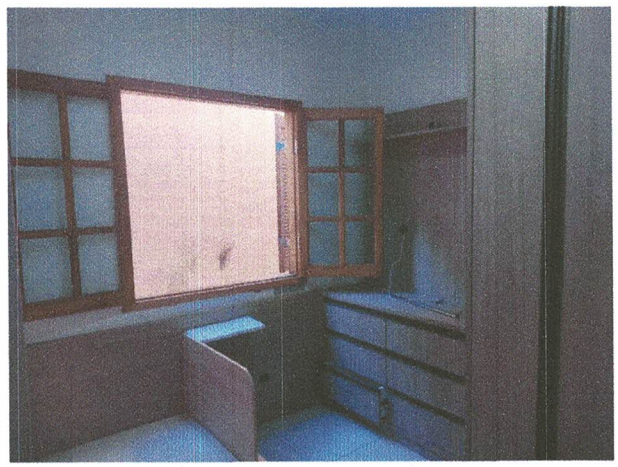


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER VIEIRA DE MORAIS AGUIAR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/10/2024 às 12:04 , sob o número WMAU24701522732
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006544-90.2024.8.26.0348 e código r7C5p3lh.

JAIME RAMOS
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CRECI 37.322-J

JAIME RAMOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Avenida Presidente Castelo Branco, 1111 – Jardim Zaira – Mauá/SP. Telefone (11) 4516-3644







Sendo expressão da verdade assino o presente.

Mauá, 16 de outubro de 2024

Cristiano Anacleto do Nascimento Ramos
CPF nº 332.217.308-96
Creci 172.315

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER VIEIRA DE MORAIS AGUIAR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/10/2024 às 12:04 , sob o número WMAU24701522732
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006544-90.2024.8.26.0348 e código r7C5p3lh.

CONSENSO IMOVEIS
www.consensoimoveis.com.br
CRECI 38346J

Tel. (11) 94081-6723 /(11) 4511-5452
Rua Dr. João Carlos de Azevedo nº 35 – Jd. Maringá –Mauá –SP ceP 09341-260

AVALIAÇÃO TÉCNICA

A pedido verbal do proprietário GERSON CAVALARO DE OLIVEIRA, brasileiro, aposentado, titular da RG : 6628014, e do CPF: 124.661.758-78 inscrito para surtir os efeitos legais almejados, procedemos a vistoria do imóvel abaixo relacionado in loco, visando sua avaliação de mercado imobiliário da região, para fins de Venda:

Inscrição Municipal: 25.001.013
Endereço do Imóvel: Rua: Espirito Santo, 244 – Jd. Cruzeiro- Mauá - SP.
Documentação: Escritura do terreno com averbação
Topografia do lote: Plano
Área do terreno: 150,00 m²
Área construída: 175,00m²
Estrutura, convencional, teto e paredes reboco e massa fina pintura, todos ambientes nos ambientes área molhada com revestimento cerâmico em todas as paredes, cobertura telha de fibrocimento.
Descrição: Casa principal: Piso térreo, garagem com lavabo, sala de tv, cozinha, americana com sala de jantar, banheiro. Piso superior, 03 dormitórios, banheiro. Casa dos fundos: Piso térreo, cozinha, banheiro, dormitório. Piso superior, área de serviço coberta.

Valor estimado R$ 585.000,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil reais).

Mauá 21 de outubro de 2024

ARNALDO JESUINO DA SILVA JUNIOR

Corretor de Imóveis: Creci- SP 084092-F

Arquiteto e Urbanista: A97705-5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER VIEIRA DE MORAIS AGUIAR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/10/2024 às 12:04 , sob o número WMAU24701522732
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006544-90.2024.8.26.0348 e código CDUupurD.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Mauá
FORO DE MAUÁ
3ª VARA CÍVEL
AV. JOÃO RAMALHO, 111, CENTRO - CEP 09371-901, FONE: (11) 2388-6613, MAUÁ-SP - E-MAIL: MAUA3CV@TJSP.JUS.BR

CERTIFICO que até a presente data a parte executada não comprovou a regular distribuição do agravo de instrumento interposto as fls. 48/56, apesar de devidamente intimada pelo DJe as fls. 58/59. Mauá 08 de abril de 2025. Eu, Alexandra Regina da Silva, digitei.

DECISÃO - OFÍCIO

Processo nº:	**0006544-90.2024.8.26.0348 *****
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - DIREITO CIVIL**
Exequente:	**Gerson Cavalaro de Oliveira**
Executado:	**Patricia de Vasconcelos Pereira**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **IVO ROVERI NETO**

Vistos.

Ante a ausência da distribuição do agravo de instrumento, requer a parte exequente em termos de prosseguimento do feito a aplicação de multa por litigância de má fé, alienação do imóvel objeto desta lide e a divisão do produto da venda do referido imóvel, respeitando a fração de 50% pertencente a cada um dos condôminos (fls. 60/62).

Decido.

1. Em que pese a ausência de manifestação da parte executada (fl. 57), resta caracterizado apenas o equívoco da distribuição do agravo de instrução ao órgão competente (fls. 48/56). Desta forma, não restou configurada eventual má-fé da parte executada ou postura tendente a obstar a satisfação do crédito exequendo, para atrair a aplicação de penalidade.

Posto isso, por ora, **indefiro** o pedido para aplicação da multa prevista no artigo 774, V do Código de Processo Civil.

2. Ausente interesse dos litigantes na adjudicação da parte cabente ao adverso, de início, tendo por base a média das avaliações trazidas pelo exequente às fls. 9/15, não especificamente impugnadas pela executada, **atribuo ao imóvel o valor de R$ 604.000,00, com data base para outubro/2024.**

As partes ficam intimadas do valor de avaliação do bem com a publicação da presente decisão, na pessoa dos respectivos advogados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO ROVERI NETO, liberado nos autos em 08/04/2025 às 15:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006544-90.2024.8.26.0348 e código Pmy37bLX.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Mauá
FORO DE MAUÁ
3ª VARA CÍVEL
AV. JOÃO RAMALHO, 111, CENTRO - CEP 09371-901, FONE: (11) 2388-6613, MAUÁ-SP - E-MAIL: MAUA3CV@TJSP.JUS.BR

3. Providencie a parte exequente a pesquisa junto aos órgãos administrativos a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal, bem como de dívidas condominiais (se o caso), referente ao imóvel objeto da matrícula n° 20.835 do Oficial de Registro de Imóveis de Mauá,situado na Rua Espírito Santo, 244, Jardim Cruzeiro, inscrição fiscal nº 25.001.013.

Para tanto, fica autorizada a pesquisa de informações sobre débitos junto à Municipalidade ou ao condomínio edilício, se o caso, servindo a presente decisão como ofício a ser encaminhado diretamente pela parte exequente e eventual resposta poderá ser encaminhada via e-mail ao endereço maua3cv@tjsp.jus.br.

4. Com a vinda das informações, tornem conclusos para designação do leilão judicial.

No silêncio, decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, sem atendimento ao item anterior pelo exequente, aguarde-se provocação em arquivo, iniciando-se o prazo de prescrição intercorrente.

Intimem-se.

Mauá, 08 de abril de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO ROVERI NETO, liberado nos autos em 08/04/2025 às 15:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006544-90.2024.8.26.0348 e código Pmy37bLX.