# PARECER TÉCNICO
# DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**SOLICITANTE:** CONDOMÍNIO ÁGATA
**TIPO DO IMÓVEL:** Urbano
**CATEGORIA DO IMÓVEL:** Residencial
**IMÓVEL:** Apartamento 02, térreo do BLOCO 05 **– Rua Kenkiti Shimomoto, 1500, esquina com Rua Emília Pilon – Chácara Bussocaba – Butantã – SP - CEP 05583-000 – Condomínio Ágata.**

**DESCRIÇÃO: Apartamento com dois dormitórios, sala de estar, cozinha, área de serviço e sem vaga de garagem.**

**Abaixo segue planilha comparativa de preços de mercado para imóveis no mesmo condomínio e em prédios próximos ao imóvel em avaliação.**

| Aptos Comparados | Valor Venda mil | Área m² | Dorm. | Suítes | Vagas | Valor M² | Localidade |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 185.500 | 38 | 2 | 0 | 0 | 4.881 | Rua Kenkiti Shimomoto - 2° andar |
| 2 | 170.000 | 38 | 2 | 0 | 0 | 4.473 | Rua Kenkiti Shimomoto - 1° andar |
| 3 | 175.000 | 38 | 2 | 0 | 0 | 4.605 | Rua Kenkiti Shimomoto - 2° andar |
| **Média** | 176.833 | 50 | 2 | 0 | 0 | 4.653 | |

| | **Valor Venda** | **Área** | |
|---|---|---|---|
| **Avaliação** | **176.833** | **50** | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 17:24 , sob o número WPIN21700486993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011365-74.2018.8.26.0011 e código u10oe5Er.

Considerando-se, portanto, as ofertas de imóveis na localidade, conclui-se pelo preço de mercado para o imóvel em objeto no valor de R$ 176.833,00 (Cento e setenta e seis mil e oitocentos e trinta e três reais).
Ficam ressalvados, quaisquer alterações que eventualmente venham a ocorrer nas características do imóvel em análise.
Santo André, 26 de março de 2021.

**Eduardo Sampaio Neves**
**Corretor avaliador de imóveis**
CRECI 213.368-F



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 17:24 , sob o número WPIN21700486993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011365-74.2018.8.26.0011 e código u10oe5Er.

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

# IDENTIDADE PROFISSIONAL 2020

# CRECISP 213368



**EDUARDO SAMPAIO NEVES**

VALIDADE

05/04/2021

**CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis**

**CRECI 2ª Região - SP**

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Filiação: VALDEMAR ALVES DAS NEVES
VALMIRA BELARMINA NEVES

Naturalidade: RIBEIRAO PIRES - SP

Data de Nascimento: 21/12/1973

RG: 20620449-8 SSP - SP

CPF: 124.175.298-23

Via: 1º via

Data de Inscrição no CRECI: 11/11/2020

Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: 4EXCT1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 17:24 , sob o número WPIN21700486993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011365-74.2018.8.26.0011 e código u10oe5Er.

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Objeto da avaliação**: Apartamento 02 – localizado no térreo do Bloco 05 – Condomínio Ágata – Rua Kenkiti Shimomoto, 1.500 – Jardim Boa Vista – SP.

**Edgar Aparecido de Jesus,** brasileiro, casado, corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECISP sob o n. 167126, e CNAI 31069, com endereço profissional à Rua Xingu, 497 31 A – Vila Valparaiso - Santo André – SP, de acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor do imóvel Apartamento 02 – localizado no térreo do Bloco 05 – Condomínio Ágata – Rua Kenkiti Shimomoto, 1.500 – Jardim Boa Vista – SP.

Trata-se de um imóvel constituído de 38,720m² de área privativa, integrante de condomínio edilício com área de lazer composta de salão de festas, com estrutura para serviços de portaria 24h, em funcionamento. O imóvel é composto de 02 dormitórios, sala, cozinha e banheiro. O condomínio está situado em área pavimentada.

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:

R$ 180.833,00 (cento e oitenta mil oitocentos e trinta e três reais).

Atenciosamente,

EDGAR APARECIDO DE JESUS
CRECI-SP 167126
CNAI - 31069

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 17:24 , sob o número WPIN21700486993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011365-74.2018.8.26.0011 e código mnh72Fqy.

# OPNIÃO DE VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

**Santo André, 25 de Março de 2021.**

Solicitante:
Objeto: Apartamento Padrão.

Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade Apartamento 02 – localizado no térreo do Bloco 05 – Condomínio Ágata – Rua Kenkiti Shimomoto, 1.500 – Jardim Boa Vista – SP:

Trata-se de um imóvel com área privativa de 38,720 m², área comum de 31,054 m² perfazendo área total de 69,774 m², integrante de condomínio edilício com área de lazer composta de salão de festas, com estrutura para serviços de portaria 24h, em funcionamento. O imóvel é composto de 02 dormitórios, sala, cozinha e banheiro. O condomínio está situado em área pavimentada.

Em pesquisa de mercado verificou-se a oferta de imóveis similares ao pesquisado com preço " médio" para venda de R$ 180.833,00 (cento e oitenta mil oitocentos e trinta e três reais).

As ofertas pesquisadas são similares e próximas ao imóvel analisado.

Portanto nossa opinião baseada na média de valor / m², nas características específicas do imóvel, análise de estado, acabamento e localização é de oferta de venda pelo valor médio apresentado R$ 180.833,00 (cento e oitenta mil oitocentos e trinta e três reais).

Sendo o que tínhamos a relatar, submetemos nossa avaliação à sua análise, colocando-nos à disposição.

Atenciosamente

Edgar Aparecido de Jesus
Corretor de Imóveis
CRECI 167126 F – SP
CNAI - 31069

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 17:24 , sob o número WPIN21700486993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011365-74.2018.8.26.0011 e código mnh72Fqy.

**Base de Informação**

AVALIAÇÃO IMÓVEL

Apto 2 quartos, 1 WC, Rua Kenkiti Shimomoto, 1.500 - Jardim Boa Vista – (Zona Oeste) Osasco – SP
Proprietário:

| Aptos similares | Valor Venda | Valor Condomínio | Área m² | Dorm | Suites | WC | Vagas | Lazer | Valor M² | Rua |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | R$ 179.000 | R$ 250,00 | 41 | 2 | 0 | 1 | 1 | c | R$ 4.365,85 | Rua Kenkiti Shimomoto, 1382 - Residencial Turmalina |
| 2 | R$ 190.000 | R$ 150,00 | 36 | 2 | 0 | 1 | 1 | c | R$ 5.277,78 | Rua Kenkiti Shimomoto |
| 3 | R$ 199.000 | R$ 50,00 | 42 | 2 | 0 | 1 | 1 | c | R$ 4.738,10 | Rua Kenkiti Shimomoto - Condomínio Turquesa, |
| 4 | R$ 210.000 | R$ 230,00 | 38 | 2 | 0 | 1 | 1 | c | R$ 5.526,32 | Rua Kenkiti Shimomoto - Residencial Agata, |
| 5 | R$ 180.000 | R$ 265,00 | 40 | 2 | 0 | 1 | 1 | c | R$ 4.500,00 | Rua Kenkiti Shimomoto |
| 6 | R$ 198.000 | R$ 200,00 | 41 | 2 | 0 | 1 | 1 | c | R$ 4.829,27 | Rua Kenkiti Shimomoto |
| 7 | R$ 163.000 | R$ 50,00 | 42 | 2 | 0 | 1 | 1 | c | R$ 3.880,95 | Rua Kenkiti Shimomoto - Condomínio Turquesa, |
| 8 | R$ 149.689 | R$ 200,00 | 40 | 2 | 0 | 1 | 1 | c | R$ 3.880,95 | Rua Kenkiti Shimomoto |
| 9 | R$ 146.000 | R$ 150,00 | 42 | 2 | 0 | 1 | 1 | c | R$ 3.476,19 | Rua Kenkiti Shimomoto |
| 10 | R$ 199.000 | R$ 260,00 | 41 | 2 | 0 | 1 | 1 | c | R$ 4.853,66 | Rua Kenkiti Shimomoto, 1153 |
| 11 | R$ 154.310 | R$ 200,00 | 41 | 2 | 0 | 1 | 1 | c | R$ 3.763,66 | Rua Kenkiti Shimomoto, 1382 |
| 12 | R$ 202.000 | R$ 230,00 | 38 | 2 | 0 | 1 | 1 | c | R$ 5.315,79 | Rua Kenkiti Shimomoto, |
| Valores médios | R$ 180.833 | R$ 186,25 | 40,17 | | | | | | R$ 4.534,04 | |

| | Valor de Venda | Área | Fator Imobiliário | C |
|---|---|---|---|---|
| Avaliação | R$ 180.833,00 | 38,72 | R$ 180.833,00 | Valor de Venda |

Obs. Os valores acima apresentam média de valores de ofertas atuais no mercado de imóveis, não representando média de valores efetivos de vendas de valores de imóveis no período de 6 meses. Os valores de venda sugerem baixa em média de 8% nos valores dos imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 17:24 , sob o número WPIN21700486993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011365-74.2018.8.26.0011 e código mnh72Fqy.

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

# IDENTIDADE PROFISSIONAL 2020

# CRECISP 167126



**EDGAR APARECIDO DE JESUS**

VALIDADE
30/04/**2021**

---

**CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis**
**CRECI 2ª Região - SP**

**VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)**

**Filiação:**
**CACILDA MARIA DE JESUS**

**Naturalidade:**
**SAO PAULO - SP**

**Data de Nascimento:**
**06/02/1969**

**RG:**
**19122892-8 SSP - SP**

**CPF:**
**096.417.558-46**

**Via:**
**1º via**

**Data de Inscrição no CRECI:**
**24/03/2016**

José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Arthur Boiajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: D2CA6V

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 17:24 , sob o número WPIN21700486993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011365-74.2018.8.26.0011 e código mnh72Fqy.

**EAM** Assessoria Imobiliária
Eloi Antonio Maziero
CREWCI – 199496-F

# OPINIÃO DE VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Santo André, 26 de março de 2021.

Solicitante: Smart (Condomínio Ágata)
Objeto: Apartamento

Em resposta a solicitação de Smart (Condomínio Ágata), apresentamos opinião de valor de mercado para venda do seguinte imóvel:

**Apartamento 2nd. andar, 38m² (trinta e oito metros quadrados, com 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, sem vaga de garagem, localizado na Rua Kenkiti Shimomoto 1500, Butantã - São Paulo.**

Em pesquisa de mercado verificou-se ofertas de apartamentos similares e próximos ao pesquisado, com valor **médio** de venda de **R$ 177.501,00 (cento e setenta e sete mil quinhentos e um reais).**

Portanto, nossa opinião de valor de venda é de igual valor ao pesquisado.

Sendo o que tínhamos para relatar, submetemos nossa avaliação à sua análise, colocando-nos a disposição.

Atenciosamente,

AVALIAÇÃO IMÓVEL

Apartamento 2 nd andar - Rua Kenkiti Shimomoto, 1600 – Jd. Boa Vista (Zona Oeste) – Osasco - SP
Apto 2 dormitórios, sala, cozinha e lavanderia, área útil 38m².

Proprietário:

| Aptos Similares | Valor Venda mil | Valor Cond. | Área m² | Dorm. | Suítes | Vagas | Status | Valor M² | Local |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 205.000 | 260 | 38 | 2 | | | B | 4.855 | Osasco - City Bussocaba |
| 2 | 245.000 | 200 | 38 | 2 | | | C | 5.158 | Osasco - City Bussocaba |
| 3 | 190.000 | 240 | 38 | 2 | | | C | 4.000 | Osasco - City Bussocaba |
| 4 | 210.000 | 180 | 42 | 2 | | 1 | A | 5.000 | Osasco - City Bussocaba |
| 5 | 205.000 | 200 | 38 | 2 | | | B | 4.855 | Osasco - City Bussocaba |
| 6 | 190.000 | 260 | 38 | 2 | | | C | 4.000 | Osasco - City Bussocaba |
| 7 | 245.000 | 260 | 42 | 2 | | 1 | A | 5.833 | Osasco - City Bussocaba |
| 8 | 165.000 | 280 | 38 | 2 | | | C | 3.474 | Osasco - City Bussocaba |
| 9 | 215.000 | 161 | 38 | 2 | | | B | 5.092 | Osasco - City Bussocaba |
| 10 | 185.000 | 219 | 38 | 2 | | | C | 3.895 | Osasco - City Bussocaba |
| 11 | 170.000 | 260 | 38 | 2 | | | C | 3.579 | Osasco - City Bussocaba |
| 12 | 245.000 | 260 | 38 | 2 | | | B | 5.803 | Osasco - City Bussocaba |
| 13 | 200.000 | 220 | 38 | 2 | | | B | 4.737 | Osasco - City Bussocaba |
| 14 | 220.000 | 250 | 42 | 2 | | 1 | A | 5.238 | Osasco - City Bussocaba |
| 15 | 191.000 | 230 | 42 | 2 | | 1 | A | 4.548 | Osasco - City Bussocaba |
| Média | 308.100 | 348 | 59 | | | | | 4.671 | |

| lazer | fator | ITENS RELEVANTES |
|---|---|---|
| A | 1 | Correspondência completa |
| B | 0,9 | Correspondência média |
| C | 0,8 | Correspondência abaixo da média |

| | Valor Venda | Área | Fator | A |
|---|---|---|---|---|
| Avaliação | 177.501,59 | 38 | 177.501,59 | |

VENDA

Obs. Os valores acima apresentam média de valores de ofertas atuais no mercado de imóveis, não representando média dos valores efetivos de venda de imóveis no periodo de 6 meses.
Os valores de vendas efetivas sugerem baixa em média de 8% nos valores dos imóveis.

Eloi Antonio Maziero
Corretor/Avaliador de Imóveis
CRECI 199496 - SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 17:24 , sob o número WPIN21700486993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011365-74.2018.8.26.0011 e código aSURV4sL.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**SISTEMA COFECI/CRECI**

**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**

**2ª Região/SP**

Nº de Inscrição: 199496-F Data de Inscrição: 22/07/2019 Via 1ª

Nome: ELOI ANTONIO MAZIERO

Data de Nascimento: 23/06/1964 Nacionalidade: BRASILEIRA

Filiação: Pai: JAIR MAZIERO

Mãe: TEREZA APARECIDA MAZIERO

Nº RG/Orgão: 10468983-3 SSP

CPF/MF: 063.373.058-09 Naturalidade: SANTO ANDRE - SP

Brasília-DF, 22 de julho de 2019

João Teodoro da Silva
Presidente do COFECI

José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

TEM FÉ PÚBLICA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206 DE 07.05.1975)

CÉDULA DE IDENTIDADE

Formação Específica: Téc. Transações Imobiliárias





Assinatura do Portador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2021 às 17:24 , sob o número WPIN21700486993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011365-74.2018.8.26.0011 e código aSURV4sL.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
1ª VARA CÍVEL
Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

## DESPACHO

**CONCLUSÃO**

Em 31 de março de 2021 faço estes autos conclusos ao MM. Juiz(a) de Direito Dr(a).**PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA**

Eu, (Fabiana Sanches Blaschkauer) Escr. subsc

| | |
|---|---|
| Processo nº: | **1011365-74.2018.8.26.0011 - Execução de Título Extrajudicial** |
| Exequente: | **Condomínio Agata** |
| Executado: | **Adriano Batista Andrade Barbosa e outro** |

Vistos.

Fixo o valor de referência para o leilão o bem penhorado às fls.224, em R$ 180.833,00, valor mais alto alcançado pela parte exequente**, às fls.231/234 (valor médio de mercado)**.

Providencie a parte exequente o endereço atualizado da parte executada e taxa postal. Após, **intime-se a parte executada**, **por carta,** da penhora e avaliação para, querendo, apresentar impugnação no prazo de quinze dias.

**Informe-se o credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, quanto à presente decisão. O presente vale como ofício, devendo ser encaminhado pela parte exequente, com cópia do despacho de fls.224.**

Int. São Paulo, data supra.

**PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA**

**JUIZ(A) DE DIREITO**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA, liberado nos autos em 31/03/2021 às 17:20 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011365-74.2018.8.26.0011 e código 98YkzUaM.