

## Apartamento Residencial

Sendo representada pela imobiliária indiana e Jhones a corretora de Imóveis. **STEFANI GOMES ARAUJO MARTINS**, portadora do RG nº 41.889.878-9 e CPF nº332.791.308-08 - CRECI nº 123102.

Endereço: RUA Princesa Isabel, N° 34 Vila Bocaina – Mauá – SP.

Fone (11)94974-6984

EMAIL: [imobiliária.indianaejahones@gmail.com](mailto:imobiliária.indianaejahones@gmail.com)

Solicitante Senhor **JOAO NEVES DO NASCIMENTO** portador do RG 6.864.064-x e CPF 956.454.898-53.

Venho por meio de esta encaminhar o parecer de avaliação do imóvel residencial Um Apartamento nº 31 do Condomínio Zanella, situado na Rua Almirante Tamandaré, 227, esquina com a Rua Santos Dumont, constituído de três dormitórios, WC, corredor de circulação interna, sala, cozinha e lavanderia, possuindo área privativa de 88,44m<sup>2</sup>, área comum de divisão proporcional de 10,58m<sup>2</sup>, área comum de divisão não proporcional de 46,00m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 145,02m<sup>2</sup>, possuindo uma fração ideal no terreno de 20,83% e demais coisas de uso comum do edifício, correspondendo a 41,66m<sup>2</sup> do referido terreno, confinando pela frente, tomando-se por base o alinhamento da Rua Almirante Tamandaré; pelo lado direito, com parte do lote 20 (inscrição fiscal 01.044.012) parte com a caixa de escadas e parte com o hall de circulação do andar; pelo lado esquerdo, parte com a Rua Santos Dumont, parte com caixa de escadas e parte com o hall de circulação do andar, e, nos fundos, parte com área de iluminação e ventilação do edifício, e parte com a caixa de escadas. Cabe a esta unidade o direito de uso exclusivo além da área livre de construção localizada nos fundos do edifício, considerada desde logo “non aedificandi”, a área de cobertura localizada no 3º andar deste Edifício, contento área descoberta, área coberta, corredor de circulação do andar, lavanderia, WC e despejo, não dispondo elevador. Inscrição Fiscal nº 01.044.048 (área maior). O imóvel tem inscrição na Prefeitura de Mauá/SP sob o nº 01.044.064 Matrícula do Imóvel nº 45.023, do Registro de Imóveis de e Anexos de Mauá-SP.

Analisando o local e valor de mercado concluiu que:

O valor de Venda do referido imóvel.

Apartamento Residencial..... R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais).

Sendo que esse valor de imóvel e uma media mediante analise de mercado e comparação com imóveis em condomínios vizinhos.

Vale ressaltar, que o valor fixado neste parecer de avaliação é provisório e sujeito a alteração futura, colocamo-nos a disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessária.

### Segue fotos para parâmetro

Nesse caso não podemos ver o imóvel por dentro sendo apenas pelas informações fornecidas e fotos apenas do prédio por fora.





A Avaliação considerou a atual situação do mercado imobiliário, no presente momento.

Colocamo-nos a vossa disposição para quaisquer esclarecimento que se façam necessários

Atenciosamente

Corretora Responsável.

*Stefani Gomes Araujo Martins*

Stefani Gomes Araujo Martins

## AValiação Mercadológica Residencial

Solicitante:

JOÃO NEVES DO NASCIMENTO RG nº 68.640.64-X e CPF nº 956.454.898-53  
E-mail: [carmimnascimento@gmail.com](mailto:carmimnascimento@gmail.com)

Dados do imóvel:

Inscrição Fiscal nº 01.044.048 (área maior). O imóvel tem inscrição na Prefeitura de Mauá/SP sob o nº 01.044.064 matrícula do imóvel nº 45.023, (não averbada) o instrumento particular de compra e venda, imóvel localizado no 3º andar e não possui elevador.

Venho por meio desta, encaminhar o parecer de avaliação do imóvel residencial parte deste objeto:

Trata-se de um Apartamento com área privativa de 88,44m<sup>2</sup> situado à Rua Almirante Tamandaré nº 227, Apto 31, Vila Bocaina na cidade de Mauá estado de São Paulo, esquina com a Rua Santos Dumont;

Constituído de: Três dormitórios, WC, corredor de circulação interna, sala, cozinha e lavanderia, possuindo área privativa de 88,44m<sup>2</sup>, área comum de divisão proporcional de 10,58m<sup>2</sup>, área comum de divisão não proporcional de 46,00m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 145,02m<sup>2</sup>, possuindo uma fração ideal no terreno de 20,83% e demais coisas de uso comum do edifício, correspondendo a 41,66m<sup>2</sup> do referido terreno, confinando pela frente, tomando-se por base o alinhamento da Rua Almirante Tamandaré; pelo lado direito, com parte do lote 20 (inscrição fiscal 01.044.012) parte com a caixa de escadas e parte com o hall de circulação do andar; pelo lado esquerdo, parte com a Rua Santos Dumont, parte com caixa de escadas e parte com o hall de circulação do andar, e, nos fundos, parte com área de iluminação e ventilação do edifício, e parte com a caixa de escadas. Cabe a esta unidade o direito de uso exclusivo além da área livre de construção localizada nos fundos do edifício, considerada desde logo "non aedificandi", a área de cobertura localizada no 4º andar deste Edifício,



conteúdo área descoberta, área coberta, corredor de circulação do andar, lavanderia, WC e despejo.

A Rua é provida de asfalto com iluminação pública, instalações de água e energia elétrica, coleta de lixo.

Pelo padrão, documentação somente instrumento Particular de Compra sem registro ou averbação em matrícula da transação, localização, área construída, aproveitamento, características, logradouro, serviços públicos, idade do imóvel estado geral e conservação, bem como pesquisas levada a efeito na região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, utilizando-se de Método Comparativo de Mercado,

Sendo assim, deixo minha opinião sobre o valor de Venda do referido imóvel residencial, levando em consideração os fatores acima citados R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

Sendo que esse valor de imóvel é uma média mediante análise de mercado e comparação com imóveis em condomínios na região.

Ressalto que pode haver uma variação em torno do valor obtido em 5% (cinco por cento) do valor médio obtido.



Segue foto parte externa do imóvel e redondezas, os parametros foram feitos através de comparativos de imóveis vizinhos e atual situação do mercado no presente momento na região.



Nada mais havendo a avaliar, dou por encerrada a presente, ao final por mim assinada.

Mauá, 25 de novembro de 2023

Elenice Lima  
Cred: 2380294F

Contato : (11) 96827-2279  
E-mail: [elenicecorretoraimoveis51@gmail.com](mailto:elenicecorretoraimoveis51@gmail.com)

Milena Biazotto

Corretora de Imóveis  
Crecin° 182487F

## Avaliação Mercadológica Residencial Método Comparativo

### Finalidade do Parecer:

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial.

### Solicitante:

João Neves do Nascimento, inscrito sob CPF/MF 956.453.898-53  
E-mail: [carmimnascimento@gmail.com](mailto:carmimnascimento@gmail.com)

### CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Objeto desta avaliação é provido de Instrumento Particular de Compra e Venda do Imóvel, não havendo registro do compromisso de compra e venda junto à matrícula do imóvel referente a última transação em questão.

O imóvel não possui elevador;

Não foi emitida a certidão negativa de débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, não sendo possível a consulta de débitos existentes no próprio site da municipalidade de Mauá/SP, sendo que a informação que aparece no site é “Atenção! Não foi possível gerar a certidão para o Imobiliário digitado, compareça a Prefeitura para maiores esclarecimentos. A certidão negativa do Imobiliário só é gerada quando a Inscrição informada não possui débitos junto a Prefeitura. Em pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Mauá na data de 29/11/2023, consta a informação que recaem sobre o imóvel débitos de

Milena Biazotto  
Corretora de Imóveis  
Crecin° 182487F  
[imoveismbadm@gmail.com](mailto:imoveismbadm@gmail.com)  
(11) 96356-2171

Milena Biazotto

Corretora de Imóveis

Crecin° 182487F

IPTU “Não havendo registro do compromisso de compra e venda junto à matrícula do imóvel.

Do Objeto, Localização e Descrição:

O imóvel sendo um Apartamento, objeto do presente, situa-se no 3° andar de um prédio residencial de um total de 3 andares, localizado:

Condomínio Zanella

Rua: Almirante Tamandaré, 227

Apartamento 31

CEP: 09310-350

Bairro: Vila Bocaina

Cidade: Mauá

Estado: São Paulo

Sob inscrição municipal nº 01.044.064

Matricula nº 45.023 (Cartório de imóveis e anexos da Cidade de Mauá – SP).

Milena Biazotto  
Corretora de Imóveis  
Crecin° 182487F

[imoveismbadm@gmail.com](mailto:imoveismbadm@gmail.com)

(11) 96356-2171

Milena Biazotto

Corretora de Imóveis  
Crecin° 182487F

Constituído:

Cozinha, sala, 3 (três) dormitórios sendo 1 (um) suíte, 2 (dois) banheiros, área de serviço;

O apartamento possui corredor de circulação interna, possuindo área privativa de 88,44m<sup>2</sup>, área comum de divisão proporcional de 10,58m<sup>2</sup>, área comum de divisão não proporcional de 46,00m<sup>2</sup>, totalizando uma área construída de 145,02m<sup>2</sup>, com fração ideal do terreno de 20,83% e uso comum do edifício, correspondendo a 41,66m<sup>2</sup> do referido terreno, confinado pela frente, tomando-se por base o alinhamento da Rua Almirante Tamandaré; pelo lado direito, com parte do lote 20, parte com a caixa de escadas com o hall de circulação do andar; pelo lado esquerdo, parte com a Rua Santos Dumont, parte com caixa de escadas com o hall de circulação do andar, e, nos fundos, parte com área de iluminação e ventilação do edifício.

Cabe a esta unidade o direito de uso exclusivo além da área livre de construção localizada nos fundos do edifício.

Milena Biazotto  
Corretora de Imóveis  
Crecin° 182487F  
[imoveismbadm@gmail.com](mailto:imoveismbadm@gmail.com)  
(11) 96356-2171

Milena Biazotto  
Corretora de Imóveis  
Crecin° 182487F

## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem 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, por todo o padrão, localização, área construída, aproveitamento, ausência de garantia, dificuldade para regularização documental, características, logradouro, serviços públicos, idade do imóvel estado geral e conservação, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Mercadológica é de R\$ 490.000,00 (Quatrocentos e noventa mil reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Nada mais havendo a avaliar, dou por encerrada a presente, digitada em 01 (uma) lauda, ao final por mim assinada

Mauá/SP, 29 de novembro de 2023.

**Milena Biazotto**  
**Corretora de Imóveis**  
**CRECI nº 182487F - 2ª Região (São Paulo)**  
**Este documento é original, assinado digitalmente por Milena Biazotto.**

Documento assinado digitalmente  
gov.br  
MILENA DE OLIVEIRA CUNHA BIAZOTTO  
Data: 30/11/2023 18:37:08-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Milena Biazotto  
CPF nº 313.046.078-40

Milena Biazotto  
Corretora de Imóveis  
Crecin° 182487F  
[imoveismbadm@gmail.com](mailto:imoveismbadm@gmail.com)  
(11) 96356-2171

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

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

5ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: 4555-0244, Mauá-SP - E-mail: maua5cv@tjstj.jus.br

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

Processo Digital nº: **0010404-22.2012.8.26.0348**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**  
Exequente: **João Neves do Nascimento e outro**  
Executado: **Célia Jandyra Camargo Maluf**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Soares**

Vistos.

O despacho de fls. 179, considerando o requerido pelas partes, concedeu o prazo de vinte dias para que apresentassem três avaliações do imóvel penhorado, a ser realizada por meio de corretores credenciados.

A exequente apresentou as avaliações que se encontram juntadas a fls. 182/192.

A executada juntou aos autos uma avaliação realizada por engenheiro perito credenciado no CREA/SP.

As partes tiveram ciência dos documentos juntados pela parte contrária.

É o relatório do essencial. Decido.

A avaliação apresentada pela executada por meio de engenheiro credenciado junto ao CREA/SP, não comporta acolhimento.

O laudo contém inconsistências que levam ao desmerecimento do valor apontado para os direitos penhorados nos autos.

Conforme bem asseverado pelos exequentes a fls. 238/239, os critérios empregados na elaboração do laudo distorcem a realidade dos fatos e apontam para um

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

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

5ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: 4555-0244, Mauá-SP - E-mail: maua5cv@tjsp.jus.br

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

valor superior ao real valor de mercado. Com efeito, sendo o imóvel de padrão simples, conforme apurado pelo expert deste Juízo na avaliação que se encontra juntada a fls. 347 do fragmento físico, a utilização de padrão fino, como procedeu o avaliador, certamente refletirá em valor superior ao imóvel.

Como se não bastasse, a idade da edificação (de aproximadamente 30 anos), possuir três pavimentos e não dispor de elevador, não possuir salão de festas e outras áreas comuns voltadas ao lazer e, principalmente, não dispor de escritura e registro imobiliário em nome da executada, também influenciam no valor final do imóvel.

Tais fatos não foram observados no laudo apresentado pela executada, mas foram observados pelo expert judicial quando da elaboração do trabalho que se encontra juntado a fls. 339/392 do fragmento físico.

Diante desse quadro, o laudo apresentado pela executada aponta um valor para o imóvel muito acima daquele praticado no mercado (R\$842.811,91 – fls. 214). Lado outro, as avaliações apresentadas pelo exequente, encontram-se bem próximas do valor apurado pelo expert judicial, apontando apenas um acréscimo decorrente da valorização em razão do atual mercado imobiliário.

Desse modo, para o prosseguimento da execução deve ser adotado como valor do bem penhorado a média das três avaliações apresentadas pela exequente, elaboradas por corretores credenciados, que resulta na quantia de R\$475.000,00 (média das avaliações de R\$460.000,00, R\$480.000,00 e R\$490.000,00).

Por tais fundamentos, fixo o valor dos direitos penhorados nos presentes autos em R\$475.000,00 na presente data.

Passado o prazo para recurso manifeste-se a exequente sobre o prosseguimento, observando-se, em caso de leilão, que o bem que será levado a hasta pública são os direitos titularizados pela executada decorrentes do compromisso de compra e venda acostado aos autos.

Intime-se.

Mauá, 02 de fevereiro de 2024.



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

**COMARCA DE MAUÁ**

**FORO DE MAUÁ**

**5ª VARA CÍVEL**

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: 4555-0244, Mauá-SP - E-mail: maua5cv@tjsp.jus.br

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

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