



Pela redação do artigo acima transcrito, verifica-se, de todo possível que a penhora recaia sobre a **totalidade do bem imóvel**, até para que seja a alienação efetivada de forma mais célere, pois a meação do cônjuge, como enunciado no dispositivo, deve recair sobre o produto da alienação do bem.

Dessa forma, os exequentes pugnam pela reconsideração da r.decisão mencionada, para que seja determinada a penhora sobre a **totalidade do bem, com preservação da meação sobre o produto da alienação, em favor da cônjuge do executado.**

## II. INDICAÇÃO ENDEREÇOS PARA CITAÇÃO:

---

Em cumprimento a r.determinação de fls. 220/222, os exequentes, indicam os endereços abaixo, para intimação acerca da penhora:

### 1. Executado **VALTER BERTUCCI:**

Avenida Reynaldo de Porcari, nº 1425, Bloco C, apto 11, Jundiaí/SP, Cep.: 13212-321;

### 2. Coproprietária **DIVA FERREIRA:**

Rua Voluntário da Pátria, nº 1660, Centro, Araraquara/SP, Cep.: 14801-320

3. Locatários do imóvel **CLÁUDIO BERTACIN FARINELLA e ANA LUCIA DO VALE FARINELLA**, para eventual exercício do direito de preferência em caso de alienação judicial, em que pese a redação do art. 32 da Lei de Locação disponha em sentido contrário:

Avenida Prudente de Moraes, nº 900, apto 74, Vila Santa Cruz, na cidade de Itatiba/SP, Cep.: 13251-500;



### III. COTAÇÃO VALOR MERCADO IMÓVEL:

Atendendo a determinação de Vossa Excelência, os exequentes pugnam pela juntada dos documentos em anexo, referente a anúncios publicitários de venda do imóvel, alcançando a média de R\$ 691.666,66 (seiscentos e noventa e um mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos)<sup>1</sup>

#### 1. Imobiliária SONAR IMÓVEL

Valor Venda anunciada: R\$ 735.000,00

[https://www.sonarimovel.com.br/imovel/apartamento-padrao-compra-vila-santa-cruz-itatiba-3-quartos-com-garagem-120m2-RS735000-vivarealVR\\_2446478085\\_1](https://www.sonarimovel.com.br/imovel/apartamento-padrao-compra-vila-santa-cruz-itatiba-3-quartos-com-garagem-120m2-RS735000-vivarealVR_2446478085_1)

#### 2. Imobiliária Gildo Milanez

Valor Venda anunciada: R\$ 690.000,00

<https://www.gildomilanez.com.br/1463/imoveis/venda-apartamento-3dormitorios-alto-da-santa-cruz-itatiba-sp>

#### 3. Imóvel Web

Valor Venda anunciada: R\$ 650.000,00

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-padrao-para-venda-em-vila-santa-cruz-2944195176.html>

### IV. DISCRIMINAÇÃO DE DÉBITOS FISCAL E CONDOMINIAL DO IMÓVEL:

O imóvel possui os débitos abaixo listados:

1. **Débito Condominial: R\$ 17.943,98** (dezessete mil novecentos e quarenta e três reais e noventa e oito centavos), objeto de cumprimento de sentença, no Processo nº 0004751-02.2019.8.26.0281, em trâmite neste juízo;

<sup>1</sup> R\$ 735.000,00 + R\$ 690.000,00 + R\$ 650.000,00 = R\$ 2.075.000,00 / 3 = R\$ 691.666,66;



**2. Débito Fiscal: R\$ 8.368,16** (oito mil trezentos e sessenta e oito reais e dezesseis centavos), referente ao IPTU do imóvel dos exercícios 2015, 2016, 2017 e 2018, conforme extrato em anexo.

## V. PREFERÊNCIA DOS EXEQUENTES NA EXPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

Por fim, com relação a expropriação os exequentes informam que pretendem a alienação em **leilão judicial eletrônico**, na forma do art. 876, II do CPC, requerendo seja designado por Vossa Excelência o leiloeiro público.

## VI. VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO

O valor atualizado do débito corresponde a quantia de **R\$ 234.413,76 (duzentos e trinta e quatro mil quatrocentos e treze reais e setenta e seis centavos)**, conforme planilha atualizada de cálculo que instrui a presente;

Nesses termos,  
pede deferimento.

Itatiba, 05 de novembro de 2019.

**NATÁLIA PENTEADO SANFINS**  
**OAB/SP 241.243**

Natália Penteado Sanfins  
OAB/SP 241.243

Marcelo Augusto da Silva  
OAB/SP 285.442

Leandro Augusto Gaboardi  
OAB/SP 295.888

Thiago Alessandro Fattori  
OAB/SP 330.568

Trav. Monsenhor Kolly, nº 6  
Centro, Itatiba/SP, CEP: 13250-300  
(11) 4524-3691 / 4524-8555

The screenshot displays a web browser window with the following elements:

- Browser Tabs:** Multiple tabs are open, including "Portal de Serviços e-SAJ", "Apartamentos à Venda em Vila...", and "Apartamento à Venda - Itath".
- Address Bar:** The URL is "https://www.sonarimovel.com.br/imovel/apartamento-padrao-compra-vila-santa-ruz-itali".
- Page Header:** Navigation icons (back, forward, home) and a search bar with the text "Digite aqui para pesquisar".
- Main Content:**
  - Section Header:** "Apartamento de 3 dormitórios" (Apartment with 3 bedrooms).
  - Description:** "Lindíssimo Apartamento com 110 metros 3 dorms 1 suite 3 vagas pronto para morar" (Beautiful apartment with 110 square meters, 3 bedrooms, 1 suite, 3 parking spaces, ready to live in).
  - Source:** "kettasuveimoveis.com.br" (with a magnifying glass icon).
  - Call to Action:** A blue button labeled "ABRIR" (Open).
- Side Panel (Left):**
  - Informações do Imóvel:**
    - Imóvel: Apartamento
    - Comprar: R\$735.000,00
    - Área: 120
    - Quartos: 3
    - Banheiros: 3
    - Vaga: 2
    - R\$ 6.125,00 / m²
  - Ver anúncio completo:** A link with a magnifying glass icon.
  - VivaReal Logo:** The logo for VivaReal is prominently displayed.
- Browser Footer:** Shows system information: "POR 21:29", "PTB2 04/11/2019".

# Apartamento de 3 dormitórios

Lindíssimo Apartamento com 110 metros 3 dorms 1 suíte 3 vagas pronto para morar

katiassuaimoveis.com.br

ABRIR

## Informações do Imóvel

- 🏠 Imóvel: Apartamento
- 💰 Comprar: R\$735.000,00
- 📏 Área: 120
- 🛏️ Quartos: 3
- 🚿 Banheiros: 3
- 🚗 Vaga: 2
- 💵 R\$ 6.125,00 / m²

Ver anúncio completo



Portal de Serviços e-SAJ

Apartmentos à venda na Vila

Apartamento à venda com 3

MOCAMBO - Pesquisa Google

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-padrao-para-venda-em-vila-sa

80%

DrCalc / EasyCal

Calculadora Prazos

Movimente

CCVIL

imovelweb

Calcula seu financiamento

Annunciar um imóvel

Entrar

§ Você já sabe quanto vale seu imóvel?

Venda

R\$ 650.000

Simule aqui o seu crédito

Mensagem ao anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

CONTATAR ANUNCIANTE

Falcom Imobiliária

1194

Ver a telefonia

Imprimir

Compartilhar

Denunciar anúncio

360°

Favorito

1/8

Quero que me liguem

Enviar consulta

Agendar visita

Imovelweb > Apartamentos > Sorocaba > Vila Santa Cruz > Apartamento Padrão para Venda em Vila Santa Cruz Itatiba-SP

**Apartamento - 129m² - 3 Quartos - 2 Vagas**

Publicado há 123 dias

**Apartamento Padrão para Venda em Vila Santa Cruz Itatiba - Sp**

Lindo e espaçoso apartamento em zona nobre de Itatiba - SP, pronto para morar. Agende a sua visita. Oportunidade

Portal de Serviços e-SAJ

DEFENSORIA

Introdução

Apartmentos à venda na Vila

Apartamento à venda com 3

MOCAMBO - Pesquisa Google

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-padrao-para-venda-em-vila-sa

80%

DrCalc / EasyCal

Calculadora Prazos

Movimente

CCVIL

imovelweb

Calcula seu financiamento

Annunciar um imóvel

Entrar

§ Você já sabe quanto vale seu imóvel?

Venda

R\$ 650.000

Simule aqui o seu crédito

Mensagem ao anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

CONTATAR ANUNCIANTE

Falcom Imobiliária

1194

Ver a telefonia

Imprimir

Compartilhar

Denunciar anúncio

360°

Favorito

1/8

Quero que me liguem

Enviar consulta

Agendar visita

Imovelweb > Apartamentos > Sorocaba > Vila Santa Cruz > Apartamento Padrão para Venda em Vila Santa Cruz Itatiba-SP

**Apartamento - 129m² - 3 Quartos - 2 Vagas**

Publicado há 123 dias

**Apartamento Padrão para Venda em Vila Santa Cruz Itatiba - Sp**

Lindo e espaçoso apartamento em zona nobre de Itatiba - SP, pronto para morar. Agende a sua visita. Oportunidade



(11) 4524-6366  
contato@mocamboimoveis.com.br

FELIPE CHAGAS DA SILVA  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI N° 81317 CNAI N° 14726

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

IMÓVEL: APARTAMENTO  
AV PRUDENTE DE MORAES, N° 900, APARTAMENTO N° 74  
EDIFÍCIO RARITÁ, BAIRRO VILA SANTA CRUZ - ITATIBA/SP  
MATRÍCULA N° 52.743





(11) 4524-6366  
contato@mocamboimoveis.com.br

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

### 1 – INTRODUÇÃO

A solicitação deste parecer é do Sr Jorge Baladi e Sr<sup>a</sup> Vera Maria Alvarez Baladi, domiciliados na cidade de Itatiba/SP.

Este Parecer de Avaliação atende a todos os requisitos da LEI 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A Avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 2 – OBJETIVO

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para determinação do seu real valor de mercado como determina a NBR 14.653-1 – item 3.44

### 3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL, sob o nº 74, localizada no 7º andar do EDIFÍCIO RARITÁ, nesta cidade e comarca de Itatiba, na avenida Prudente de Moraes, nº 900, contendo terraço, sala de estar, sala de jantar, hall de acesso à cozinha, cozinha, área de serviço com despensa e W.C., lavabo, corredor de circulação, dois(02) dormitórios, banheiro, suíte com sacada, closet e banheiro; com área útil de 118,9775m<sup>2</sup>, área de vaga de garagem vinculada de 25,0000m<sup>2</sup>, área comum construída de 38,3051m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 182,2826m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno e coisas comuns de 56,6684m<sup>2</sup>, correspondente a 2,4909%, cabendo ainda uma (01) vaga de garagem vinculada, designada para efeito de localização pelo nº 74, comportando dois veículos de tamanho médio, localizada no pavimento subsolo.

O referido imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, sob a matrícula nº 52.743.





(Imagem 1 – Mapa de Localização do Imóvel)



(Imagem 2 – Mapa de Situação do imóvel)



(Foto 1 - Fachada do Edifício)



(Foto 2 - piscina e fachada do condomínio)



(Foto 3 - academia do condomínio)



(Foto 4 - brinquedoteca do condomínio)



(Foto 5 - foto interna, sala)



(Foto 6 - foto interna, sala)



(Foto 7 - foto interna, lavabo)



(Foto 8 - foto interna, dormitório)



(Foto 9 - foto interna, suíte)



(Foto 10 - foto interna, cozinha)



(Foto 11 - foto interna, corredor)



(Foto 12 - foto interna, sacada com espaço gourmet)



(11) 4524-6366  
contato@mocamboimoveis.com.br

#### 4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IDADE APROXIMADA: 8 anos

ÁREA ÚTIL: 118,97m<sup>2</sup>

ÁREA GARAGEM: 25,00m<sup>2</sup>

O prédio onde se situa o imóvel avaliando localiza-se próximo ao centro da cidade, tendo o local todos os recursos de infraestrutura urbana.

O imóvel localiza-se no 07º (sétimo) andar tendo acesso por elevador e escadaria e é constituído de 03 dormitórios, sendo uma suíte com closet e varanda, banheiro social, sala para 02 ambientes, lavabo, varanda com churrasqueira e espaço gourmet, área de serviço, banheiro de serviço, garagem para 02 carros. Na Área Externa o condomínio possui estrutura para lazer com piscina adulto e infantil, deck de madeira, espaço gourmet com churrasqueira e salão de festas integrado as piscinas, chuveiro externo, sauna com chuveiro frio, vestiários, academia de ginástica e espaço fitness.

#### 5- VISTORIA

Não obtive o perito avaliador autorização para entrada na unidade, tendo o perito conhecimento do edifício e acesso a apartamentos com a mesma composição e utilizou-se de fotos obtidas em período em que esteve o imóvel em oferta no mercado, meados de maio de 2018.

#### 6- METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia avaliatória utilizada para determinar o valor de venda é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e para determinar o valor de locação é o Método de Renda.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

O Método de Renda é aquele que apropria o valor do imóvel com base na capitalização presente da sua renda líquida, seja ela real ou prevista.





(11) 4524-6366  
contato@mocamboimoveis.com.br

## 7- PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada foi baseada em imóveis com as mesmas características do imóvel objeto deste laudo, tendo como fonte amostras de imóveis comercializados e imóveis disponíveis para venda na Mocambo Imóveis.

## QUADRO AMOSTRAL

	Código	Endereço	Condomínio	dorm	vaga	Área	Valor - R\$	Valor - m²	Cadastro	Status
1	FCAP30456	Avenida Prudente de Moraes 900 Apto. 33	Edifício Rarità	3	2	118,97	700.000,00	5.883,84	05/12/2018	À VENDA
2	FCAP30436	Avenida Prudente de Moraes 900 Apto. 61	Edifício Rarità	3	2	118,97	745.000,00	6.262,08	16/07/2018	À VENDA
3	FCAP30430	Avenida Prudente de Moraes 900 Apto. 32	Edifício Rarità	3	2	118,97	700.000,00	5.883,84	25/06/2018	À VENDA
4	FCAP30402	Avenida Prudente de Moraes 900 Apto. 63	Edifício Rarità	3	2	118,97	840.000,00	7.060,60	31/01/2018	À VENDA
5	FCAP30355	Avenida Prudente de Moraes 900 Apto. 21	Edifício Rarità	3	2	118,97	690.000,00	5.799,78	21/03/2017	À VENDA
6	FCAP30304	Avenida Prudente de Moraes 900 Apto. 54	Edifício Rarità	3	2	118,97	780.000,00	6.556,27	21/07/2016	À VENDA
7	FCAP30270	Avenida Prudente de Moraes 900 Apto. 44	Edifício Rarità	3	2	118,97	720.000,00	6.051,95	14/04/2016	À VENDA
8	FCAP30196	Avenida Prudente de Moraes 900 Apto. 22	Edifício Rarità	3	3	118,97	745.000,00	6.262,08	15/09/2015	FORA DE VENDA

## DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$MA = \frac{\text{soma do valor do m}^2 \text{ das amostras}}{\text{n}^\circ \text{ de amostras}} = \frac{\text{R\$ } 49.760,44}{8} = \text{R\$ } 6.220,05/\text{m}^2$$

## DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

Considerando-se um intervalo de desvio padrão de 20% temos:

$$MF = \text{R\$ } 6.220,05/\text{m}^2$$

$$\begin{aligned} (+) 20\% &= \text{R\$ } 7.464,06 \text{ m}^2 \\ (-) 20\% &= \text{R\$ } 4.976,04 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



(11) 4524-6366  
contato@mocamboimoveis.com.br

Considerando as amostras existentes no intervalo de R\$ 4.976,04 /m<sup>2</sup> a R\$7.464,06/m<sup>2</sup>, não observamos nenhuma amostra fora do desvio padrão, sendo a média final.

MÉDIA FINAL:

$$MF = \frac{\text{soma do valor do m}^2 \text{ das amostras}}{\text{n}^\circ \text{ de amostras}} = \frac{\text{R\$ 49.760,44}}{8} = \text{R\$ 6.220,05 / m}^2$$

#### 8- VALOR DE VENDA DO IMÓVEL DESTE PARECER:

Para determinar o valor de venda do imóvel utilizamos:

Valor venda= Área privativa do imóvel x valor médio de m<sup>2</sup>

Valor venda= 118,97 m<sup>2</sup> x R\$ 6.220,05 = R\$ 739.999,35

Para determinar o valor de locação do imóvel, utilizamos:

Valor de locação= Valor de Venda x Taxa de Rendimento (0,40%)=

Valor de locação= R\$ 739.999,35 x 0,40 % = R\$ 2.959,99



(11) 4524-6366  
contato@mocamboimoveis.com.br

## 9- CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

### VALOR MÉDIO ESTIMADO:

**VENDA: R\$ 730.000,00** (setecentos e trinta mil reais)

- Limite inferior: R\$ 584.000,00 (variação de até o máximo de 20%)
- Limite superior: R\$ 876.000,00 (variação de até o máximo de 20%)

**LOCAÇÃO: R\$ 2.900,00** (dois mil e novecentos reais)  
neles inclusos as taxas de condomínio e IPTU

- Limite inferior: R\$ 2.320,00 (variação de até o máximo de 20%)
- Limite superior: R\$ 3.480,00 (variação de até o máximo de 20%)

## 10- ENCERRAMENTO:

O presente Parecer de Avaliação é composto por 14 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve abaixo.

Itatiba, 07 de novembro de 2019

DocuSigned by:  
  
B9374505FE8943D...

**FELIPE CHAGAS DA SILVA**  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 81317 CNAI Nº 14726