



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE LIMEIRA-SP**

Proc. N°: 0013924-35.2016.8.26.0320

CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL, pessoa jurídica de direito privado, já qualificada nos autos do processo de número em epígrafe, que move em face de TEIXEIRA COMÉRCIO & REPRESENTAÇÕES LTDA., pessoa jurídica também qualificada, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, por sua advogada que esta subscreve, em atenção ao r. despacho de fls. 92/93, para requerer a juntada de 3 declarações de corretores imobiliários acerca do valor do imóvel penhorado nos autos, bem como dois anúncios publicitários<sup>1</sup> para serem usados como referência para alienação judicial.

Termos em que;

P. e E. Deferimento.

Limeira, 22 de Fevereiro de 2018.

Mônica Hauschild de Aragão  
**Advogada - OAB/SP 237.217**

1

Sala a venda –

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-limeira-com-garagem-86m2-venda-RS250000-id-2430396427/>

Venda 250.000,00

<http://www.roqueimoveis.com.br/vendas/detalhes-do-imovel/ref/-Cjto-Comercial-Sala-Limeira-Centro/tpr/V/fic/1646003>

Roque Imóveis – 260.000,00

## DECLARAÇÃO

Atendendo a solicitação, declaramos a quem possa interessar, que o imóvel situado nesta cidade de Limeira, à Rua Santa Cruz n.754 – Condomínio Centro Empresarial - sala 34 - 3º andar, tem valor de R\$230.000,00 ( Duzentos e trinta mil reais).

Colocando-nos à disposição para maiores informações, firmamos a presente declaração.

Limeira, 21 de junho de 2019.



=Cláudia Regina Roland Wiss=

Creci : 39.921

**ANDERSON JACON SASSI – CRECI 51554**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

ANDERSON JACON SASSI, brasileiro, casado, corretor de imóveis, estabelecido nesta cidade de Limeira à Rua Boa Morte n.º 725, esquina com Rua Santa Cruz n.º 754, sala 34, 3º andar, Edif. Centro Empresarial, atendendo solicitação da pessoa interessada, procede a avaliação do imóvel que abaixo descreve:

### **Localização:**

**Imóvel situado à Rua Boa Morte, n.º 725, esquina com Rua Santa Cruz, n.º 754, sala 34, 3º andar, Edif Centro Empresarial, Limeira/SP.**

### **Descrição:**

Trata-se de um imóvel comercial, que assim se descreve: salão para sala comercial, com sanitários masculino e feminino, correspondendo a uma área útil total de 71,50 mt<sup>2</sup>, imóvel devidamente cadastrado na prefeitura de Limeira sob n.º 0035.004.012, e registrada sob n.º 44.424.

### **Avaliação:**

Diante do exposto avaliamos o imóvel em **RS 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)** para venda na presente data.

### **Considerações:**

Considerando – se a localização e o estado de conservação em que se encontra o imóvel, aplicamos para esta avaliação o Método

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 417 CENTRO – LIMEIRA SP




**ANDERSON JACON SASSI – CRECI 51554**

Comparativo de valores. Ressaltamos que o valor exposto neste trabalho é provisório, pois pela grande quantidade de imóveis disponíveis para venda atualmente no mercado os valores tendem a cair e oscilar os valores, devendo ser realizado periodicamente, novas avaliações tendo em vista que o mercado imobiliária sobre constante modificações.

E para que se produza os efeitos legais, eu Anderson Jacon Sassi, Creci 51554, assino o presente laudo de acordo com o art. 3º da lei 6.530/78.

Limeira, 28 de junho de 2019.



---

**ANDERSON JACON SASSI**  
**CRECI: 51.554**

# AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Solicitante:** CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL

**Imóvel Avaliando:** Sala comercial sob nº 34, bloco A, do Condomínio Centro Empresarial, Cidade de Limeira. Matrícula nº 44.424 do 2º Registro de Imóveis.

**Finalidade:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

**Lucas Donadel**

Corretor e Avaliador Imobiliário

Creci nº 147515, CNAI nº 016852 - 4ª Região (Brasil)

Av. Acadêmico Luiz. A. Bitencourt, 200, Jardim Esmeralda, Limeira, SP, Brasil, BR

Fone: 19 99912-9108 - E-mail: lucasfdonadel@gmail.com

Limeira/SP, 26 de junho de 2019

**Lucas Donadel**, Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário com registro no CRECI da 4ª Região (Brasil) sob o nº 147515 e CNAI sob nº 016852, domiciliado à Av. Acadêmico Luiz A. Bitencourt, 200 Jd. Esmeralda, Limeira, SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário, vem apresentar-lhe a presente Avaliação Mercadológica.

## **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **FINALIDADE**

A finalidade da presente avaliação é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para comercialização.

### **CONTEXTO URBANO**

O imóvel avaliando localiza-se em bairro central da cidade, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo e TV a cabo) e comércios.

### **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Conforme informações de imobiliárias e corretores que atuam no bairro e na cidade, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando na região, o que viabiliza a sua comercialização em curto/médio espaço de tempo.

### **METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

**Portanto:**

**Valor de mercado do imóvel avaliando**

**R\$ 240.000,00**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto de Avaliação é de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de **R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais)** e o máximo de **R\$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais)**.

Limeira/SP, 26 de junho de 2019.

  
**Lucas Donadel**

Corretor e Avaliador Imobiliário  
CRECI nº 147515, CNAI 016852 - 4ª Região (Brasil)



MENU VivaReal ENTRAR

MORELLI  
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

1/9

COMPRA  
**R\$ 250.000**

Contatar anunciante




**FILTRE A SUA BUSCA**



Ref.: 95131.002

**Cjto Comercial/Sala - Centro Empresarial**  
Centro

1  118,57 m<sup>2</sup> 

**Comprar - R\$ 260.000,00**

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

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

3ª VARA CÍVEL

VIA ANTONIO CRUÃNES FILHO, Nº 300, Limeira-SP - CEP 13480-672

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **0013924-35.2016.8.26.0320**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **CONDOMINIO CENTRO EMPRESARIAL**  
Executado: **TEIXEIRA REPRESENTAÇÕES LTDA, pelo rep. legal FLAVIO ANTONIO HANSEN MARTINS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mário Sergio Menezes**

Vistos.

Admito a estimativa de valor do imóvel apresentada pelo autor às fls. 118/125 por meio de laudos de avaliação e de anúncios imobiliários, fixando como valor total, a título de avaliação do imóvel penhorado às fls. 92/93, a importância de R\$ 230.000,00.

Fls. 132/134: defiro a intimação do executado, por oficial de justiça e no endereço indicado, acerca da penhora e da avaliação supra, na pessoa de seus representantes legais.

Int.

Limeira, 04 de fevereiro de 2020.

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