

Lorival Alves da Silva  
ADVOGADO

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO D,  
COMARCA DE GUARULHO/SP

Processo nº 0010520-22.2006.8.26.0224  
Sumário (Cobrança de Condomínio)

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOLDEN VILLE, na**

autos do cumprimento de sentença que move em face de **PAULO CÉSAR D JESUS COSTA**, por seu advogado, e em resposta ao despacho de fls., informa que não há prescrição intercorrente, na medida em que a sentença de fls. 58/59 incluiu na condenação todas as cotas condominiais vencidas e vincendas durante o curso da ação, nos termos do artigo 290 do CPC revogado, hoje representado pelo art. 323 do atual Código de Ritos. Em razão disso, as parcelas vencidas desde o ajuizamento da demanda estão contempladas no título executivo judicial a que se dá cumprimento desde 06/11/2006 e até hoje.

Ainda, em resposta ao despacho de fls., e diante do contexto dos autos, verifica-se que o imóvel penhorado para garantia da execução ainda não pôde sofrer nenhum ato executivo além da penhora, haja vista que a CE apresentou impugnações e recursos enquanto participou da relação processual, o que impediu o praxeamento do bem, restando que atualmente é que o feito encontra-se na fase de alienação do sobredito apartamento para pagamento da dívida.

493

?

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224 e digite o número WGRU20704636751. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224 e digite o número WGRU20704636751.

Lorival Alves da Silva  
ADVOGADO

Por fim, requer a juntada das inclusões e melhoramentos, feitas que foram por corretores de imóveis, restando que a média de valores é de R\$ 226.533,33 ( $235.000,00 + 224.600,00 + 220.000,00 = 679.600,00$ ), seguindo anexa a C.R.I. atualizada do imóvel, conforme determinação deste Juízo.

Requer, desta forma, o regular prosseguimento da execução, com designação de datas para alienação judicial, e protestando-se por oportuna indicação de leiloeiro.

Pede deferimento.

São Paulo, 21 de outubro de 2020.

LORIVAL ALVES DA SILVA  
OAB/SP 115.758/SP

494

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

WGRU20704636751. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LORIVAL ALVES DA SILVA. Protocolado em 21/10/2020 às 16:34:58, sob o número WGRU20704636751. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LORIVAL ALVES DA SILVA. Protocolado em 21/10/2020 às 16:34:58, sob o número WGRU20704636751. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

506

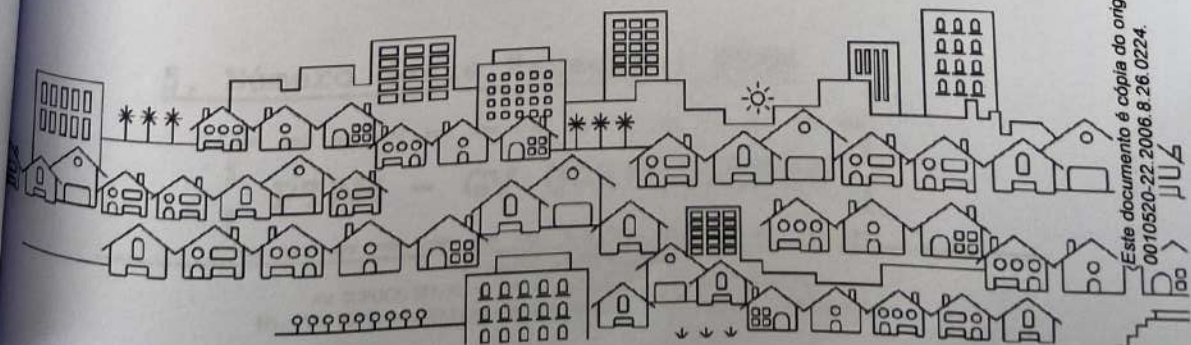
Outubro de 2020



Local Novo Imóveis - CRECI: 031178-J

# Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Condomínio Residencial Golden Ville



Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

JUL 2020

**1. Solicitante**

Condomínio Residencial Golden Ville, inscrito no CNPJ sob o nº 07.115.540/0001-60.

**2. Localização**

Imóvel situado na Avenida da Paz, 225, Bloco 4, Apto. 51 - Jardim São Judas Tadeu, Guarulhos - SP, 07061-032.

**3. Objetivo**

Determinar o valor de mercado da Unidade 51 do bloco 4 do Condomínio Residencial Golden Ville, através de avaliação do imóvel.

**4. Finalidade**

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel citado em avaliação para fins judiciais da Unidade 51 do bloco 4 do Condomínio Residencial Golden Ville.

**5. Número deste Parecer - PTAM**

PTAM - GV 005\*10/2020

508  
②

## 6. Vistoria

O imóvel avaliando está precisando de uma limpeza e de pequenos reparos. As paredes estão manchadas e sujas, os pisos estão quebrados e soltos. Ainda há alguns móveis e pertences do antigo morador.

Já a área externa, com o fornecimento de serviços de água pela Sabesp, energia elétrica pela EDP - Bandeirantes, gás encanado pela COMGÁS também é considerado na presente avaliação.

Também pode-se considerar os serviços do condomínio, como interfone, áreas comuns, sala de ginástica, câmeras de segurança, portaria 24 horas, churrasqueira, quadra poliesportiva, playground, elevador, salão de jogos e de festas.

## 7. Descrição do imóvel

Considera-se que o referido imóvel possui área privativa de 54m<sup>2</sup>.

O imóvel é composto de 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) sala de estar e 01 (uma) vaga.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LORIVAL ALVES DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

009

## 8. Características da Região

O imóvel avaliando está situado em região residencial, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela:

### 8.1. Infraestrutura e Fornecimento de Serviços

Internet, TV e  
Telefonia

Rede Elétrica

Rede de Água e  
Esgoto

Vias

### 8.2. Elementos Relevantes da Região

Serviços

Comércios

Refeição

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

510

## 9. Mapa da Localização



Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo judicializado.

## 10. Vista Via Satélite

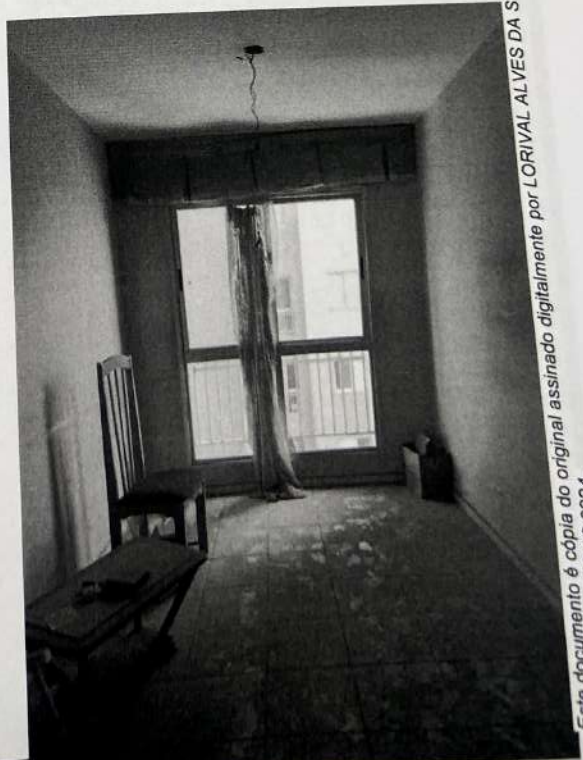
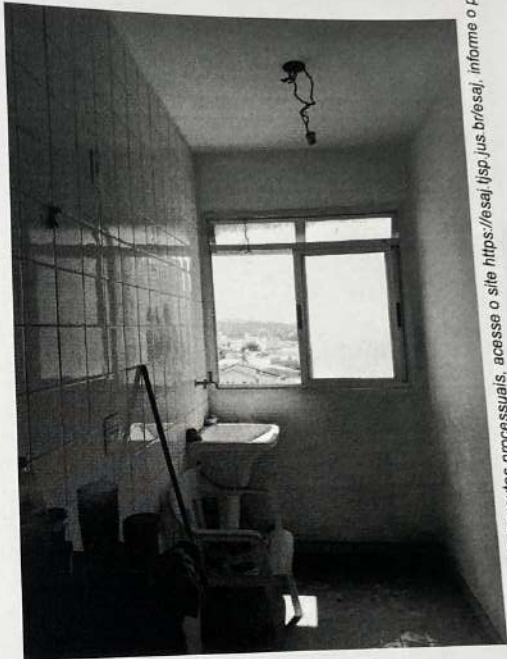


Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LORIVAL ALVES DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo judicializado.

0010520-22 2006.8.26.0224

511  
0

11. Fotos do Imóvel Avaliando

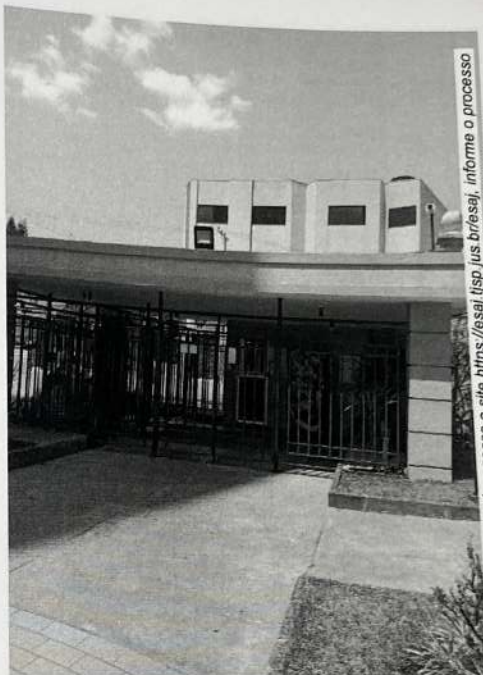
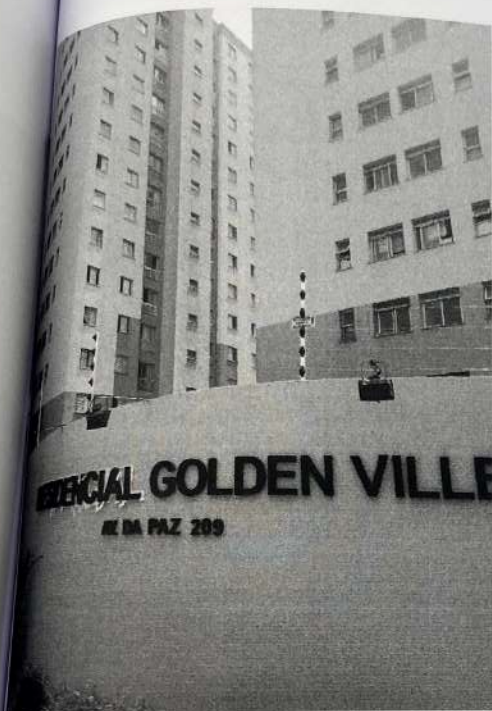


Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo LORIVAL ALVES DA SILVA.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LORIVAL ALVES DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.



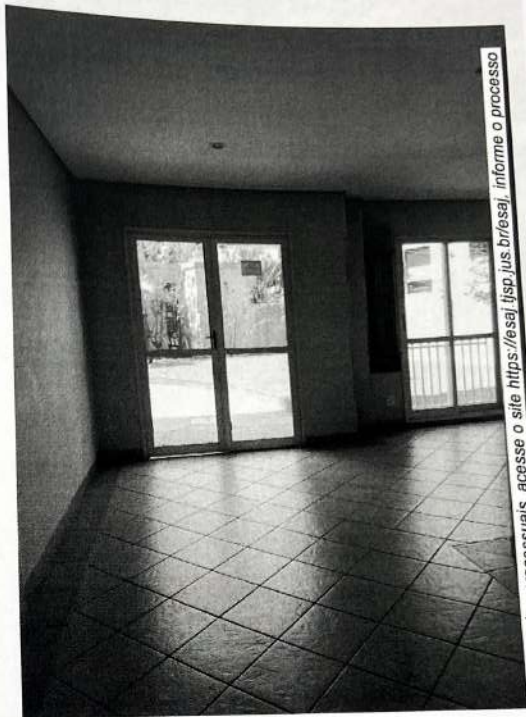
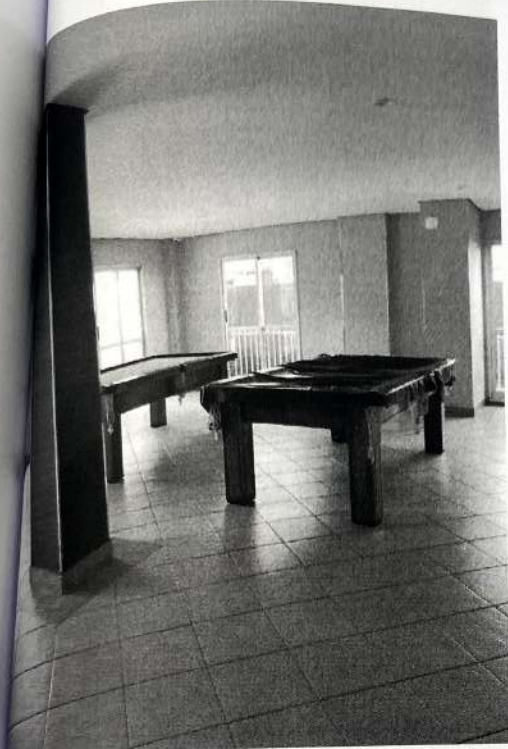
512  
0



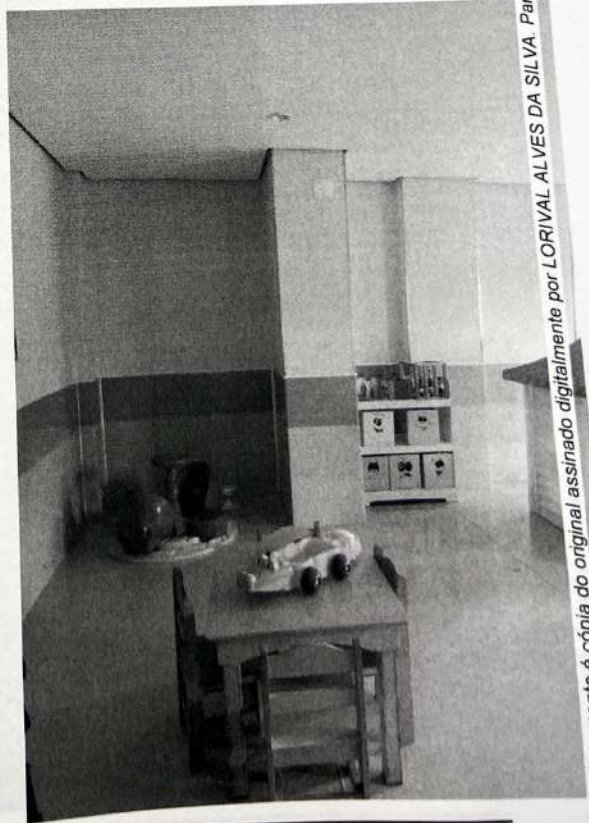
Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LORIVAL ALVES DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

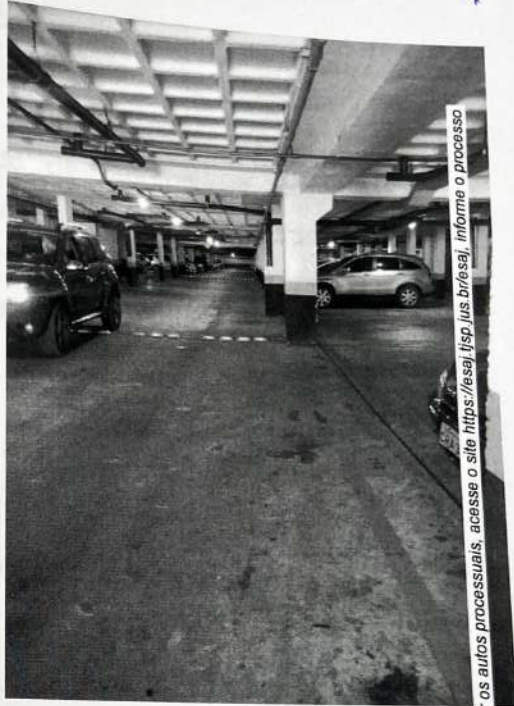
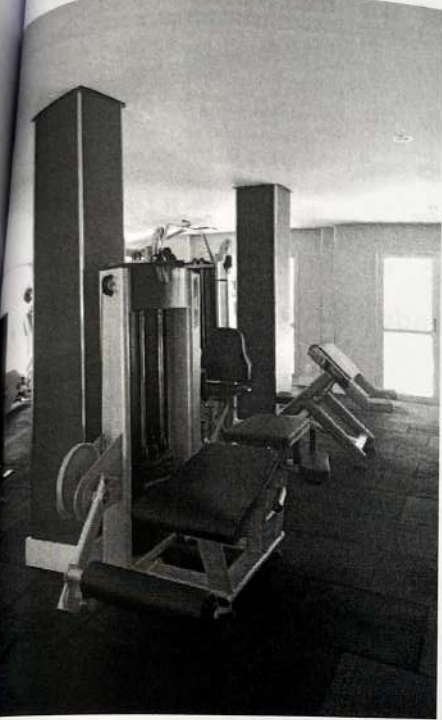


Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaaj>, informe o processo

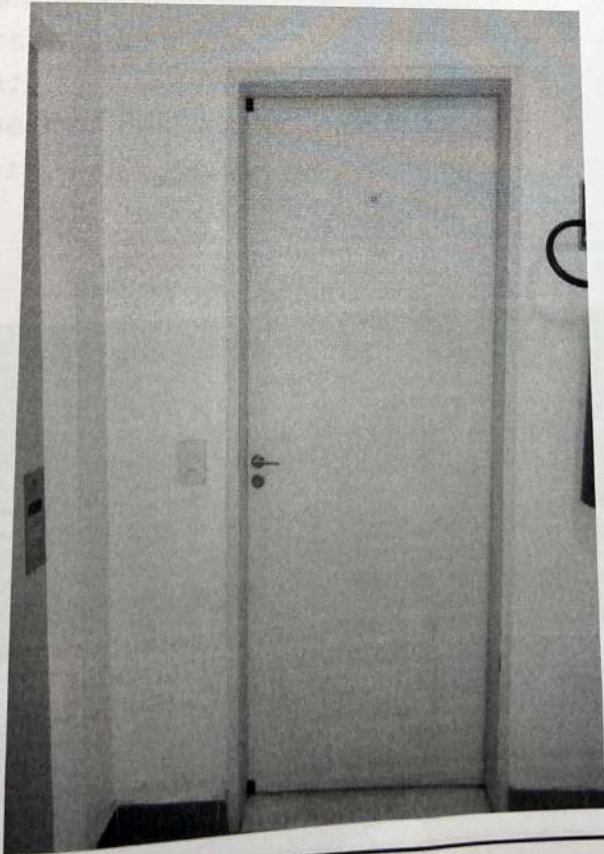


Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LORIVAL ALVES DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

514  
D



Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LORIVAL ALVES DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

## 12. Pesquisa de Mercado

A determinação do valor do imóvel foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (cinco) imóveis que apresentam características comparáveis com as características do imóvel em avaliação. Segue abaixo as amostras dos imóveis referenciais:

**a) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54m<sup>2</sup> por R\$ 245.000.**

- Valor de venda: R\$ 245.000,00.
- Condomínio: R\$ 465,00.
- IPTU: R\$ 47,00.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 54m<sup>2</sup>.



Imobiliária Compare - CRECI 23030-J

515  
0

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.jus.br/esaj>, informe o processo LORIVAL ALVES DA SILVA.

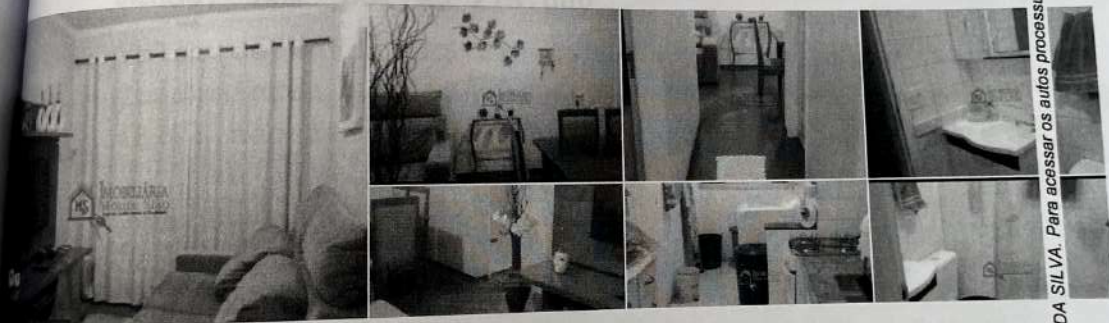
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LORIVAL ALVES DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

**b) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à  
venda, 54m<sup>2</sup> por R\$ 223.000.**

- Valor de venda: R\$ 223.000,00.
- Condomínio: R\$ 430,00.
- IPTU: não informado.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 54m<sup>2</sup>.



Imobiliária Monte Sião - CRECI 33150-J

**c) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à  
venda, 57m<sup>2</sup> por R\$ 215.000.**

- Valor de venda: R\$ 215.000,00.
- Condomínio: R\$ 460,00.
- IPTU: R\$ 50,00.

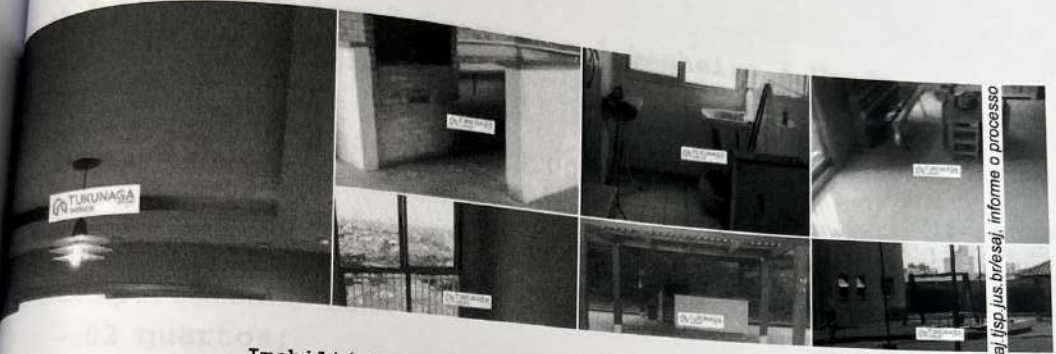
Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala
- 01 banheiro;
- 01 vaga;

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

- 57m<sup>2</sup>.

517  
0



Imobiliária Tukunaga - CRECI 31740-J

**d) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52m<sup>2</sup> por R\$ 215.000.**

- Valor de venda: R\$ 215.000,00.
- Condomínio: R\$ 410,00.
- IPTU: não informado.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 52m<sup>2</sup>.



IJR Imóveis - CRECI 102975-J

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>. Informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

518  
0

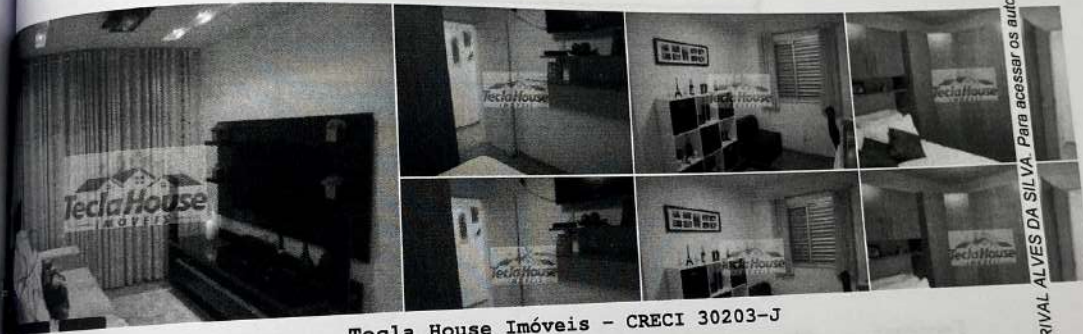
13. Cálculos Para Determinar o Valor do  
e) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda,  
54m<sup>2</sup> por R\$ 225.000.

- Valor de venda: R\$ 223.000,00.
- Condomínio: não informado.
- IPTU: não informado.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 54m<sup>2</sup>;

AMOSTRAS	VI
1	R\$ 213.000,00
2	R\$ 213.000,00



Tecla House Imóveis - CRECI 30203-J

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224. Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LORIVAL ALVES DA SILVA.

13. Cálculos Para Determinar o Valor do Imóvel

519  
P

13.1. Definições:

**VI = Valor do Imóvel**

- Refere-se aos valores de venda dos imóveis citados acima, nos anúncios selecionado com os dados similares ao imóvel avaliando.

AMOSTRAS	VI
A	R\$ 245.000,00
B	R\$ 223.000,00
C	R\$ 215.000,00
D	R\$ 215.000,00
E	R\$ 225.000,00
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$ 1.123.000,00</b>

13.2. Valor de Venda - VV:

Para determinação do valor do imóvel avaliando, é necessário utilizar a seguinte fórmula, retradada a seguir:

$$VV = \frac{VI}{\text{Nº de Amostras}}$$

Para finalmente determinar o Valor de Venda do imóvel avaliando:

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.

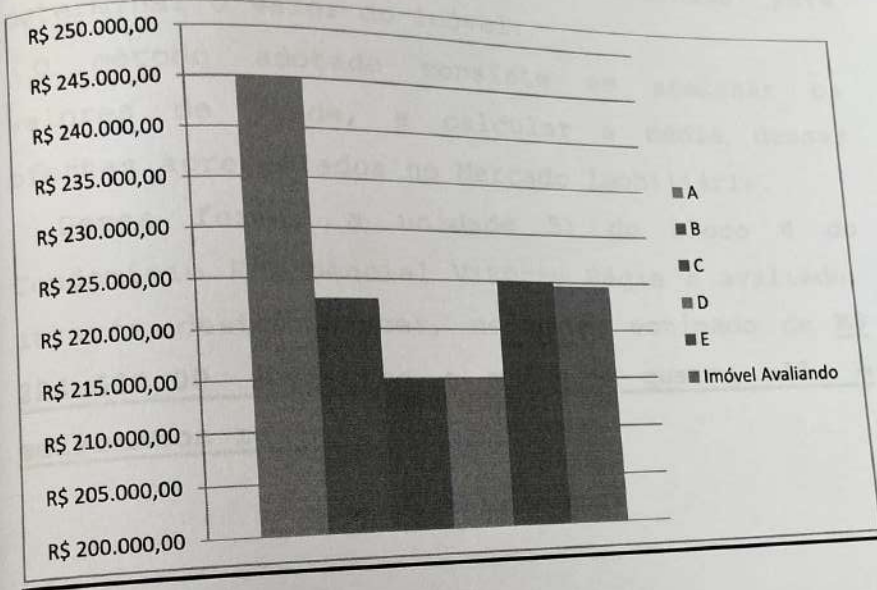


520  
R

VV = R\$ 224.600,00

## 14. Gráfico

### 14.1. Valores de Venda dos Imóveis



Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

0010520-22.2006.8.26.0224. Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LORIVAL ALVES DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

15. Conclusão

Conforme apresentado neste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com base na pesquisa de imóveis efetivada com características comparáveis, foram utilizados cálculos para determinar o valor do imóvel.

O método adotado consiste em analisar os valores de venda, e calcular a média dessas ofertas apresentados no Mercado Imobiliário.

Dessa forma, a unidade 51 do bloco 4 do Condomínio Residencial Vitória Régia é avaliado, através deste parecer, no valor estimado de R\$ 224.600,00 (Duzentos e vinte e quatro mil, e seiscentos reais).

Guarulhos, 13 de Outubro de 2020.

**LOCAL NOVO IMÓVEIS EIRELI - CRECI 031178-J**

521  
0

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informe o processo

0010520-22.2006.8.26.0224. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LORIVAL ALVES DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0010520-22.2006.8.26.0224.