

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA TERCEIRA  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE REGISTRO

Proc. 0001626-10.2012.8.26.0495  
(495.01.2012.001626)

**José Maria Fagundes**, por seu advogado, nos autos da ação de indenização por danos materiais que intentou perante este D. Juízo contra **Carlos Alberto Puzzi**, processo referido em epígrafe, em fase de execução de sentença, respeitosamente, vem à presença de Vossa Excelência informar que o imóvel penhorado nos autos possui valor de **R\$ 269.298,94**, conforme a média aritmética das inclusas avaliações realizadas por três corretores devidamente credenciados junto ao CRECI-SP, a saber:

1. Corretor Gilmar Pascunelli – CRECI 63014, atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 278.038,00;
2. Corretor Alain Jaques Cohen – CRECI 159.563, atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 243.827,83; e
3. Corretor Hélio Sobreira da Silva – CRECI 142.512-F, atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 286.031,00.

Requer, pois, prosseguimento do feito com intimação da parte executada para manifestar se concorda com a avaliação ou apresentar impugnação acompanhada de estimativa devidamente instruída com os documentos pertinentes, sob pena de imediata rejeição, prosseguindo a execução com designação de hasta pública do imóvel pelo valor ora indicado, como de direito.

Requer, por oportuno, juntada dos comprovantes das despesas com as avaliações, para os devidos fins e efeitos de direito.

Termos em que,  
Pede Deferimento.

Registro, 18 de dezembro de 2017

  
Carlos Alberto Campanati – OAB/SP. 73.874

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

NOSSO PARECER TÉCNICO DO APARTAMENTO 306, LOCALIZADO NO 3º ANDAR DO EDIFÍCIO CECI PERI, BLOCO 1, SITO À AVENIDA ONZE DE JUNHO, Nº 911, NA SAÚDE 21º SUBDISTRITO

**1. SOLICITANTE:**

Sr. José Maria Fagundes

**2. PROPRIETÁRIO:**

Sr. Carlos Alberto Puzzi

**3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

**3.1 Tipo do Bem:**

Apartamento Residencial

**3.2 Descrição Sumária do Bem:**

Padrão da construção: Médio Padrão

Uso: Residencial

Área útil: 33,320 m<sup>2</sup>

Área de garagem (uma vaga indeterminada): 25,792 m<sup>2</sup>

Área comum: 20,625 m<sup>2</sup>

Ano de construção: 1984

Matrícula nº 77.898 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU Contribuinte 042.143.0361-1

**3.3 Ocupante do imóvel:**

Inquilino

**3.4 Tipo de ocupação:**

Residencial

**4. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:**

Ação de procedimento comum - Indenização por dano material

**5. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO:**

Determinação dos valores de mercado.

**6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

Nada a informar.

**7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:**

Como não tive acesso ao imóvel, não posso avaliar as condições que o mesmo se encontra.

**8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

- Prédio com 33 anos, com portaria atualizada, bom visual
- Localização privilegiada próximo a metro, faculdade e comércio em geral;

- Região em plena expansão (alta valorização);
- Liquidez normal;

**9. MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):**

MCDCT - Método comparativo direto de custo

Em diligencia na região, constatei que o preço médio de apartamentos desta padrão gira em torno de R\$ 8.600,00 o m<sup>2</sup> de área útil.

**10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:**

**Valor de Mercado: RS 278.038,00 (duzentos e setenta e oito mil e trinta e oito reais)**

**11. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:**

Gilmar Pascuinelli

CRECI: 63.014

**12. LOCAL E DATA DO PARECER TÉCNICO:**

São Paulo, 05 de dezembro de 2.017.

  
\_\_\_\_\_  
Gilmar Pascuinelli - R.G. 5.667.736-4



# Ceci-Peri

Av. Onze de Junho, 911 - Vila Clementino, São Paulo

Área útil: 33,32

Dormitórios: 1

Vagas: 1

