



## PREFEITURA DE GUARULHOS

Data Emissão:  
23/03/2021

### DADOS CADASTRAIS

Inscrição Imobiliária: 084.03.55.0971.01.018      Inscrição Mobiliária:      Não Estabelecido:      Matrícula:      Nº Cadastro: 133661

Contribuinte: LEANDRO LOPES DE LIMA      CPF ou CNPJ: 226.275.008-48

Ramo de Atividade:      Situação:      Quadra: BL-A

Local do Imóvel: RUA ELIS REGINA , 154 212A / 1AND JD PARAVENTI      Lote: PREDIO 2

CEP - 07114-190      Endereço Entrega: RUA ELIS REGINA , 154 212A / 1AND JD PARAVENTI CEP - 07114-190

### POSIÇÃO ANALÍTICA DE LANÇAMENTOS

Ano	Tipo	Recibo	Vi. Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas	Total	Proc/Ano	Status
2006	002-IPTU	0127074	68,40	76,70	7,30	120,72	27,32	0,00	300,44	593553/2010	execução fiscal /
2007	002-IPTU	0126296	84,48	89,64	8,76	139,83	32,27	0,00	354,98	538639/2011	execução fiscal /
2009	002-IPTU	0124956	109,92	95,52	10,32	155,54	37,14	0,00	408,44	561144/2013	execução fiscal /
2010	002-IPTU	0124251	114,60	90,84	10,32	148,41	36,42	0,00	400,59	561144/2013	execução fiscal /
<b>Totais :</b>			<b>377,40</b>	<b>352,70</b>	<b>36,70</b>	<b>564,50</b>	<b>133,15</b>	<b>0,00</b>	<b>1.464,45</b>		

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Informamos que houve avaliação técnica imobiliária em 20/03/2021, visando valor atualizado do respectivo imóvel descrito como "apartamento 212", situado à Avenida Doutor Renato de Andrade Maia, nº1082, no Jardim Paraventi, Guarulhos/SP, descrito nos termos da matrícula nº 65.424 do Cartório do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP.

matrícula 65.424	ficha 01	Guarulhos, 01 de FEVEREIRO de 19 88
<p>IMÓVEL:- O apartamento nº 212, localizado no 1º andar, do prédio nº 2, Bloco "A", do "CONDOMÍNIO VITÓRIA", sito à Avenida Dr. Renato de Andrade Maia, nº 1082, no Jardim Paraventi, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, com a área útil de 49,72m², a área comum de 3,30m², a área total de 53,02m², e a fração ideal de 0,0052% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe uma vaga de garagem no estacionamento coletivo, situada em lugar indeterminado, sujeita a manobrista.-</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 084.03.55.0971.00.000.-</p>		

A presente avaliação se baseia apenas na condição externa do imóvel e preço de mercado adotado para os imóveis na região, podendo sofrer alterações de acordo com a conservação interna do bem.

O método de avaliação adotado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este o que define o valor através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Este método é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na avaliação de imóveis.

O **IMÓVEL AVALIANDO** está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, abaixo o valor:

**Valor: R\$ 215.000,00 (Duzentos e quinze mil reais).**

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

São Paulo, 22 de Março de 2021.



**TIAGO ALENCAR**  
**CRECI- 131.836-F**

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** de um apartamento situado à AVENIDA DOUTOR RENATO DE ANDRADE MAIA, 1082, unidade 212 do Condomínio Vitória, bairro Jardim Paraventi, Cidade de Guarulhos/SP, descrito nos termos da matrícula nº 65.424 do Cartório do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP.

Da metragem da unidade em avaliação:

- Matrícula 65.424: Área total de 53,02m<sup>2</sup>, sendo 49,72m<sup>2</sup> de área útil e 3,39m<sup>2</sup> de área comum, conforme descrito nos termos da matrícula mencionada.

A presente avaliação se baseia nos dados e fotos recebidos, podendo sofrer alterações dependendo do estado de conservação interno do imóvel.

A **UNIDADE AVALIADA** está livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação. **CONCLUIMOS** que:

**Valor para venda** no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **RS 222.000,00 (Duzentos e vinte e dois mil reais)**.

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

São Paulo, 22 de Março de 2021.

*Daniela Ferreira Nascimento*  
**DANIELA FERREIRA NASCIMENTO**  
**CRECI- 147.452-F**



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Foi realizada avaliação técnica imobiliária na data de 22/03/2021, com objetivo principal de estabelecer o valor atualizado da respectiva unidade residencial apartamento número 212, localizado no 1º pavimento do EDIFÍCIO CONDOMÍNIO VITÓRIA, situado à Avenida Doutor Renato de Andrade Maia, 1082, no Jardim Paraventi, Comarca de Guarulhos-SP, conforme descrito nos termos da matrícula nº 65.424 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

matrícula 65.424	ficha 01	Cartório: 01 de	ZUVERELO	de 12.88
<p>IMÓVEL:- O apartamento nº 212, localizado no 1º andar, do prédio nº 2, Bloco "A", do "CONDOMÍNIO VITÓRIA", sito à Avenida Dr. Renato de Andrade Maia, nº 1082, no Jardim Paraventi, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, com a área útil de 49,72m², a área comum de 3,30m², a área total de 53,02m², e a fração ideal de 0,0052% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe uma vaga de garagem no estacionamento coletivo, situada em lugar indeterminado, sujeita a manobrista.-</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 084.03.55.0971.00.000.-</p>				

O método de avaliação adotado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este o que define o valor através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Este método é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na avaliação de imóveis.

O IMÓVEL AVALIANDO está localizado em área considerada residencial e estando livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, abaixo o valor:

**Valor: R\$ 225.000,00 (Duzentos e vinte e cinco mil reais).**

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

São Paulo, 22 de Março de 2021.

ALEXANDRE ABREU  
CRECI-66.803-F



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
RUA DOS CRISANTEMOS, 29, Guarulhos-SP - CEP 07091-060  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0023198-59.2012.8.26.0224**  
Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
Requerente: **Condominio Vitoria I**  
Requerido: **Leandro Lopes de Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Beatriz de Souza Cabezas**

Vistos.

Recolhida a diligência do Sr. Oficial de Justiça, intime-se o executado acerca da avaliação do imóvel, que ora fixo em R\$ 220.000,00.

A expedição ficará sobrestado diante do Comunicado CG nº 653/2021.

Int.

Guarulhos, 12 de abril de 2021.

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