

G. BASSETTO
ADVOCACIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DE
GUARULHOS – SP.

PROCESSO: 1009689-68.2017.8.26.0224.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AEROPORTOS INTERNACIONAIS, já qualificado nos autos do cumprimento de sentença em epigrafe que move em face de *HÉSIO CHAGAS DE SOUZA*, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, por seu advogado que a esta subscreve, em atendimento ao r. despacho de *fls. 227 - 228*, requerer a juntada das avaliações realizadas por este exequente, requerendo por derradeiro a homologação do valor médio obtido, qual seja, de **R\$ 215.333,33 (DUZENTOS E QUINZE MIL TREZENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E TRINTA E TRÊS CENTAVOS)**.

Neste sentido, requer o prosseguimento dos trâmites de encaminhamento a hasta pública, com conseqüente nomeação de leiloeiro.

Termos em que

Pede deferimento.

Guarulhos, 27 de Janeiro de 2021.

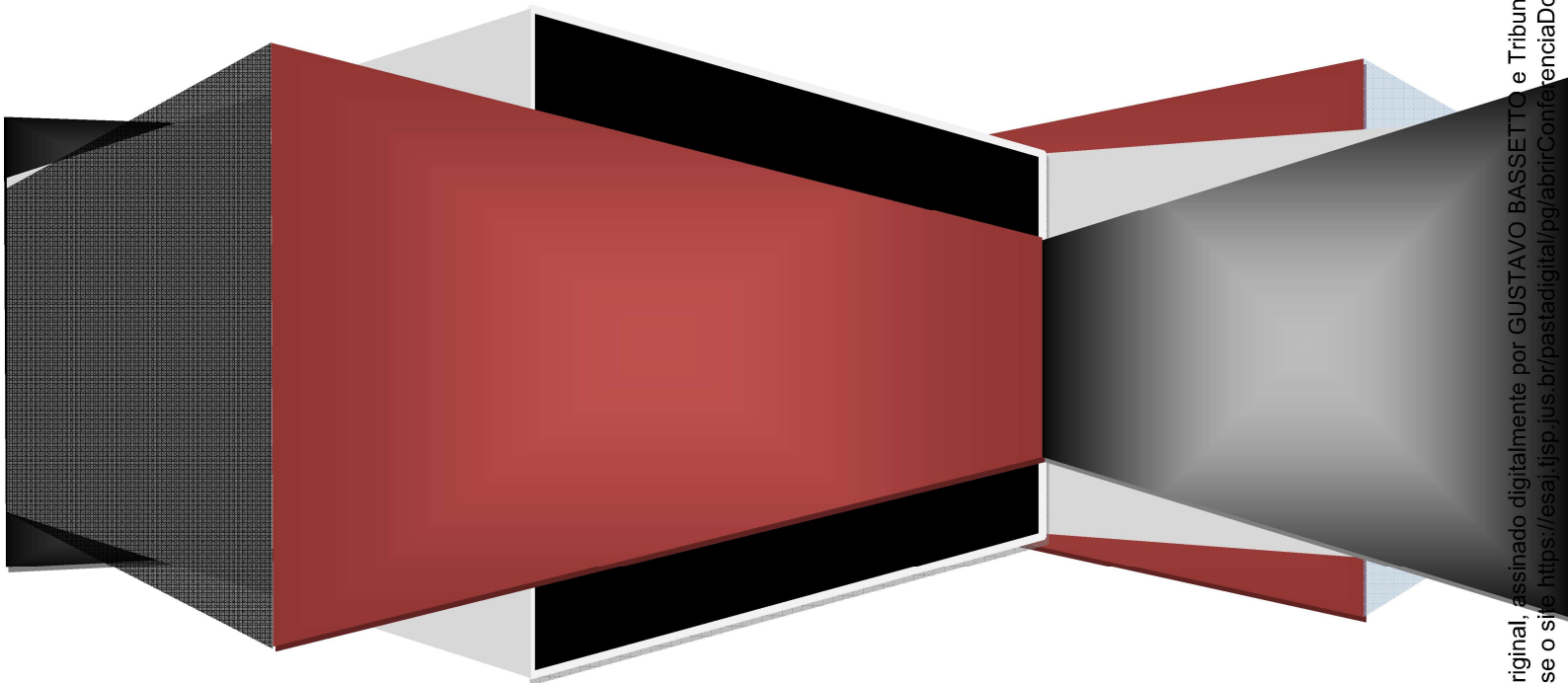
Gustavo Bassetto.

OAB/SP: 369.101.

Avaliação de Imóvel

Rafael Uriel Zanin – CRECI: Nº 184525-F

Corretor de Imóveis



1. Localização

Rua Pedra Lavada, 335, Bloco 1, Apto. 32 – Jardim Castanha, Guarulhos – SP; CEP: 07182-310.

2. Solicitante

Condomínio Residencial Aeroportos Internacionais, inscrito no CNPJ sob o nº **12.991.264/0001-33**, Rua Pedra Lavada, 335 – Jardim Castanha, Guarulhos – SP; CEP: 07182-310.

3. Finalidade

Para fins Judiciais.

4. Características da Região

4.1.: Fatores e elementos nas proximidades que denotam valor ao imóvel:

Comércio

- Supermercados
- Lojas de Material de Construção
- Postos de Gasolina
- Lojas
- Farmácias
- Adegas

Alimentação

- Restaurantes
- Padarias
- Sorveterias
- Lanchonetes
- Pizzarias

Serviços Públicos

- Escolas
- Pontos de ônibus
- Coleta de lixo

Serviços

- Mecânicas
- Igrejas
- Academias

4.2.: Serviços fornecidos e infraestrutura:

- Pavimentação;
- Rede de TV a cabo;
- Internet;
- Rede Elétrica;
- Rede de Água e Esgoto;
- Rede de Telefonia;
- Churrasqueira;
- Portaria 24 horas;
- Quadra;
- Elevador;
- Estacionamento;
- Playground;

5. Descrição do Imóvel

A unidade é integrante de condomínio fechado, com área privativa total de 58m², o imóvel possui 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) sala de estar, 01 (um) banheiro e 01 (uma) vaga de garagem.

6. Vistoria

Não foi possível adentrar no imóvel para efetivar a vistoria interna.

7. Pesquisa de Mercado

Amostra ①: “Apartamento com 2 dormitórios à venda, 58 m² por R\$ 225.000.”

Imobiliária: Goedert Imóveis – CRECI: 27729-J

Valor: R\$ 225.000,00.

Metragem: 58m²

➤ Descrição:

“Apartamento com 2 dormitórios à venda, 58 m² por R\$ 225.000 - Jardim Castanha - Guarulhos/SP, Localização excelente para quem quer ficar perto do Aeroporto Internacional de Guarulhos e com vista para pista do Aeroporto.”

Amostra ②: “Imóvel recém reformado. Planejados na cozinha e nos quartos.”

Imobiliária: Monte Sião – CRECI: 33150-J

Valor: R\$ 220.000,00.

Metragem: 58m²

➤ Descrição:

“Imóvel recém reformado.
Planejado na cozinha e nos quartos
Ventiladores de teto
Sala com lustre e painel
piso laminado
vaga fixa”

Amostra ③: “Ótimo apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço.”

Imobiliária: Aliança Imóveis – CRECI: 04383-J

Valor: R\$ 220.000,00.

Metragem: 58m².

➤ Descrição:

Ótimo apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, banheiro e 1 vaga de garagem. Condomínio conta com quadra poliesportiva, salão de festas com churrasqueira e vagas para visitante. Bairro com excelente infraestrutura, ótimo comércio local e facilidade de mobilidade por transporte público e particular, com acesso pelas Rodovias Fernão Dias e Ayrton Senna. Ótima infraestrutura no entorno.

8. Fotos do Imóvel















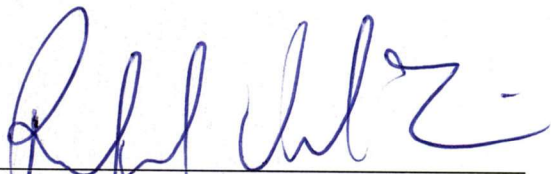


9. Conclusão

O presente termo de avaliação de imóvel tem como objeto de análise a Unidade 32, bloco 1 do Condomínio Residencial Aeroportos Internacionais. Entre os fatores determinantes que contribuíram para a avaliação, foi considerada a estrutura do condomínio, a localização do imóvel, os comércios e serviços oferecidos.

Portanto, concluo e avalio o imóvel descrito desta avaliação no valor total de **R\$215.000,00 (Duzentos e quinze reais)**.

Guarulhos, 18 de Dezembro de 2020.



RAFAEL URIEL ZANIN

Consultor de Imóveis – CRECI Nº 184525-F

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2020
CRECISP 184525

RAFAEL URIEL ZANIN

Assinatura do Portador

VALIDADE
30/04/2021



CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Filiação: **ADONIS ZANIN**
SIRLEI ZANIN

Naturalidade: **SAO PAULO - SP**

RG: **34.400.800-9 / SSP / SP**

Via: **1ª via**

Data de Nascimento: **20/06/1990**

CPF: **229.828.028-21**

Data de Inscrição no CRECI: **05/02/2018**

Jose Augusto Viana Neto
 Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Arthur Bolajian
 Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP




Dezembro de 2020



Local Novo Imóveis - CRECI: 031178-J

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Condomínio Residencial Aeroportos Internacionais



1. Solicitante

Condomínio Residencial Aeroportos Internacionais, inscrito no CNPJ sob o nº 12.991.264/0001-33.

2. Localização

Imóvel situado na Rua Pedra Lavada, 335, Edifício Orly, Apto. 32 - Jardim Castanha, Guarulhos - SP, 07182-310.

3. Objetivo

Determinar o valor de mercado da Unidade 32 do Edifício Orly do Condomínio Residencial Aeroportos Internacionais.

4. Finalidade

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel citado em avaliação para fins judiciais da Unidade 32 do Edifício Orly do Condomínio Residencial Aeroportos Internacionais.

5. Número deste Parecer - PTAM

== == == == == == == == == == == == == == == ==
|| **PTAM - AI0010*12/2020** ||
== == == == == == == == == == == == == == == ==

6. Vistoria

A vistoria interna do imóvel não foi realizada, pois não tínhamos permissão para entrar no imóvel.

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, portaria 24 horas, churrasqueira, quadra poliesportiva, playground, elevador.

7. Descrição do imóvel

Considera-se que o referido imóvel possui área privativa de 58m².

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

8. Características da Região

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

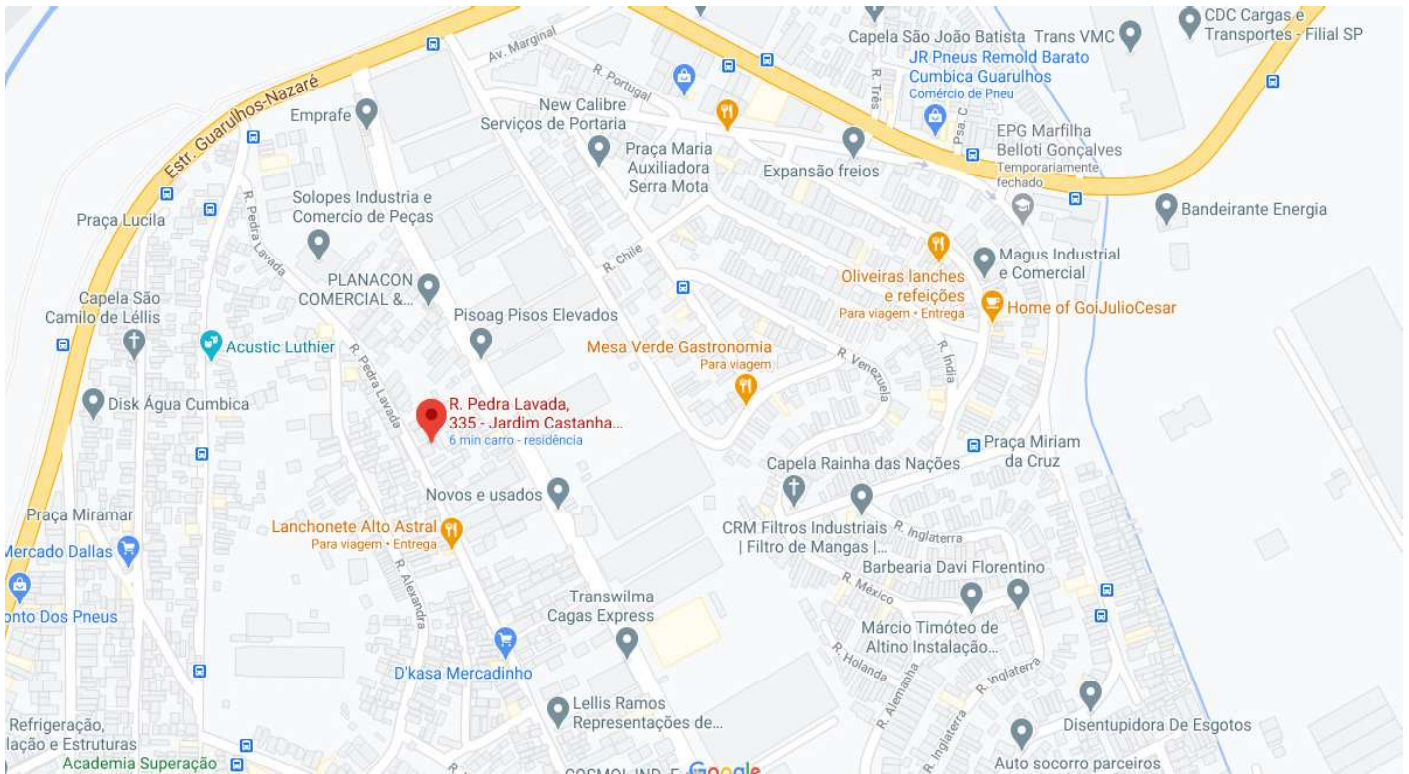
8.1. Infraestrutura e Fornecimento de Serviços

Internet, TV e Telefonia	•Vivo, Claro/Net, entre outros.
Rede Elétrica	• EDP - Bandeirantes
Rede de Água e Esgoto	• SABESP
Vias	• Ruas Pavimentadas

8.2. Elementos Relevantes da Região

Serviços	• Escolas • Igrejas • Bancos • Pontos de ônibus • Coleta de lixo
Comércios	• Supermercados • Lojas em geral • Postos de gasolina • Farmácias
Refeição	• Padarias • Pizzarias • Lanchonetes diversas • Bares

9. Mapa da Localização



10. Vista Via Satélite



11. Fotos do Imóvel Avaliando







LOCAL NOVO IMÓVEIS EIRELI

AV. SUPPLY, 162, JD. SANTA MENA, GUARULHOS, SP - CEP: 07096-000

TEL.: 2086-2010 - contato@localnovomoveis.com.br - www.localnovomoveis.com.br



LOCAL NOVO IMÓVEIS EIRELI

AV. SUPPLY, 162, JD. SANTA MENA, GUARULHOS, SP - CEP: 07096-000

TEL.: 2086-2010 - contato@localnovomoveis.com.br - www.localnovomoveis.com.br



LOCAL NOVO IMÓVEIS EIRELI

AV. SUPPLY, 162, JD. SANTA MENA, GUARULHOS, SP - CEP: 07096-000
TEL.: 2086-2010 - contato@localnovoimoveis.com.br - www.localnovoimoveis.com.br







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, 58 m² por R\$ 229.998.

- Valor de venda: R\$ 229.998,00.
- Condomínio: Não informado.
- IPTU: Não informado.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 58m².



Tietê Imóveis - CRECI 01627-J

b) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 225.000.

- Valor de venda: R\$ 225.000,00.
- Condomínio: R\$ 200,00.
- IPTU: R\$ 98,00.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 58m².



Moderna Imóveis - CRECI 20370-J

c) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 68 m² por R\$ 210.000.

- Valor de venda: R\$ 210.000,00.
- Condomínio: R\$ 150,00.
- IPTU: R\$ Não informado.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 68m².



Leal Imóveis SP - CRECI 30868-J

d) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 220.000.

- Valor de venda: R\$ 220.000,00.
- Condomínio: R\$ 220,00.
- IPTU: R\$ Não informado.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 58m².



Imobiliária Monte Sião - CRECI 33150-J

e) Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 220.000.

- Valor de venda: R\$ 220.000,00.
- Condomínio: R\$ 220,00.
- IPTU: não informado.

Apartamento com:

- 02 quartos;
- 01 sala;
- 01 banheiro;
- 01 vaga;
- 58m².



Aliança Imóveis - CRECI 04383-J

13. Cálculos Para Determinar o Valor do Imóvel

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\$ 229.998,00
B	R\$ 225.000,00
C	R\$ 210.000,00
D	R\$ 220.000,00
E	R\$ 220.000,00

13.2. Valor de Venda - VV:

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

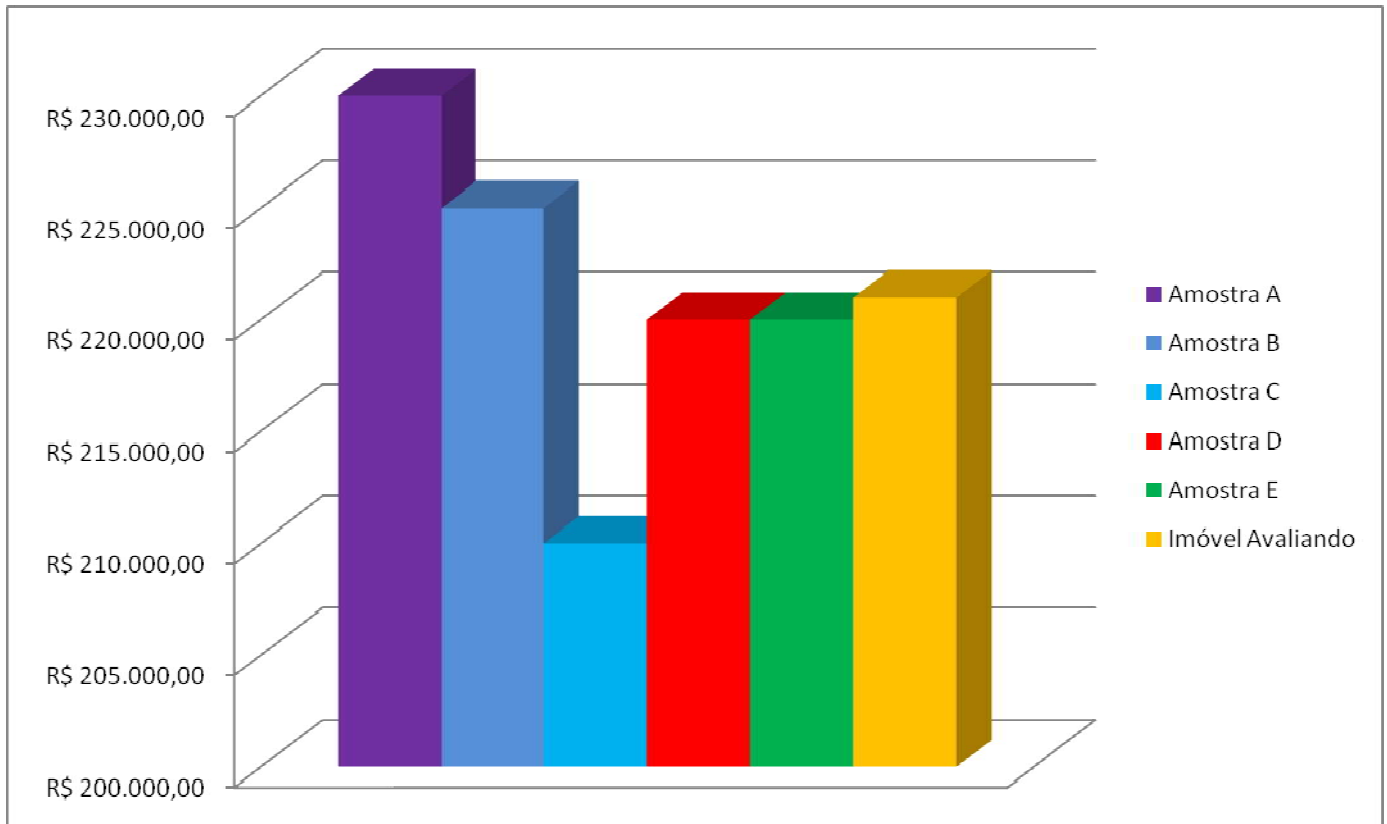
$$VV = \frac{VI}{\text{N}^{\circ} \text{ de Amostras}}$$

Para finalmente determinar o Valor de Venda do imóvel avaliando:

VV = R\$ 220.999,60

14. Gráfico

14.1. Valores de Venda dos Imóveis



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 32 do Edifício Orly do Condomínio Residencial Aeroportos Internacionais é avaliado, através deste parecer, no valor estimado de **R\$ 221.000,00 (Duzentos e vinte e um mil reais)**.

Guarulhos, 22 de Novembro de 2020.



LOCAL NOVO IMÓVEIS EIRELI - CRECI 031178-J

Avaliação de imóvel



Reginaldo dos Santos
Dezembro/2020

Termo de Avaliação de Imóvel

Eu, Reginaldo dos Santos, corretor de imóveis, devidamente credenciado no CRECI sob nº 139766-F, declaro que procedi com a avaliação de imóvel sito a **Rua Pedra Lavada, 335, Bloco 1, Apto. 32 – Jardim Castanha, Guarulhos/SP; CEP: 07182-310. Condomínio Residencial Aeroportos Internacionais.**

INFORMAÇÕES:

- **Do imóvel:** Apartamento 32 do bloco 1 do Condomínio Residencial Aeroportos Internacionais;
- **Das dependências:** 02 (dois) dormitórios sendo, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) sala e 01 (uma) vaga de garagem;
- **Da estrutura:** Unidade construída em alvenaria, com 58m², incluso nas dependências de condomínio fechado, com áreas comuns, elevador, churrasqueira, playground, quadra e portaria 24 horas;
- **Da localização:** Zona urbana residencial.
- **Dos serviços:** Unicamente para fins residenciais, a unidade contempla fornecimento de água encanada, energia elétrica, gás encanado, tv e internet.



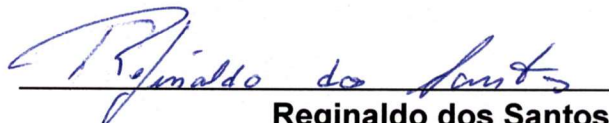






- **Da avaliação:** Não foi possível realizar a vistoria dentro do imóvel.
- **Conclusão:** Leva-se em conta as dependências da área útil da unidade acima citada, bem como sua localização e disponibilidade para moradia sem maiores empecilhos, considerando os serviços cedidos ao imóvel, as áreas comuns do condomínio e a região a que este pertence. Sem mais, avalio o referido imóvel no valor estimado de **R\$ 210.000,00 (Duzentos e dez mil reais)**.

Guarulhos, 17 de Dezembro de 2020.


Reginaldo dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI 139766-F