



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**SOLICITANTE: ELAINE DE CASSIA CAUNETO RIBEIRO**, brasileira, portadora da cédula de identidade: 40.657.526-5 SSP/SP e inscrita no CPF: 356.772.578-50, residente e domiciliada na **Rua: Redução de Guarambare, 203 – Parque São Rafael – São Paulo – CEP: 08310-520.**

### **PREZADA SENHORA:**

De acordo com a solicitação de V.Sa. apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, situado a **Rua: Araguaia, 135 – Vila Curuçá – Santo André – SP – CEP: 09291-230**, descrito abaixo:

Trata-se de um imóvel residencial com 03 dormitórios sendo um com suíte, sala ampla com terraço gourmet, banheiro social, cozinha, área de serviço, sendo a unidade de nº 22, localizado no **2º pavimento, bloco 01, Torre: Gardênia do "Condomínio Pátio Boulevard Santo André", situado na Rua: Araguaia. 135 – Vila Curuçá**, perímetro urbano desta cidade, possuindo uma área privativa de 85,100m<sup>2</sup>, a área comum de 72,024m<sup>2</sup> (sendo 37,360m<sup>2</sup> de divisão não proporcional e de 34,664m<sup>2</sup> de divisão proporcional), já incluindo o direito ao uso de 02(duas) vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo área total de 157,124m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,0035610 do terreno. O referido condomínio foi construído sobre o terreno de 7.000,00m<sup>2</sup>. Classificação Fiscal nº 06.036.205 (em área maior)

Condomínio com área de lazer completa, piscina com raia de 25 metros, piscina infantil, duas quadras poliesportivas, salão de festas adulto e infantil, brinquedoteca, playground, área de churrasqueira e forno de pizza, praça de leitura, academia, praça de babá, salão de jogos, guarita com vidros blindados, segurança 24 horas, vagas internas exclusivas para visitantes.

Excelente localização.

Rua: Daniel Berg, 435 - salão 01 - Pq. Marajoara II - Santo André -CEP: 09112-115 - SP

Telefone: 11 4434-7018 – [www.valentimoveis.com.br](http://www.valentimoveis.com.br)

Gleici Generalli Valentim - ME - Creci: 32627-J



**O imóvel acima está descrito na matrícula de nº 100.191 Ficha 01 do livro nº2 do 2º Registro de Imóveis de Santo André.**

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

**Valor de Venda de Mercado: R\$ 785.000,00 (Setecentos e oitenta e cinco mil reais)**

Atenciosamente,

Santo André, 01 de Agosto de 2023.

**Gleici Generalli Valentim – ME (Valentim Imóveis)**

**CRECI: 32627-J**

**Representante: Gleici Generalli Valentim**

**CRECI: 183317-F**

Rua: Daniel Berg, 435 - salão 01 - Pq. Marajoara II - Santo André -CEP: 09112-115 - SP

Telefone: 11 4434-7018 - [www.valentimimoveis.com.br](http://www.valentimimoveis.com.br)

Gleici Generalli Valentim - ME - Creci: 32627-J



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Este parecer esta em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 19/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Conforme solicitação para avaliação do imóvel abaixo descrito, realizada pela Imobiliária Mota Imóvel, CNPJ nº 09.331.324/0001-87, neste ato representada pelo nosso corretor de imóveis Edivaldo de Sousa Mota, CRECI nº 45.299, sito á Av. São Paulo, 114, Pq. Marajoara, Santo André/SP.

- **SOLICITANTE:** Sra. ELAINE DE CASSIA CAUNETO RIBEIRO, portadora da cédula identidade RG nº 40.657.526-5 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 356.772.578-50.
- **IMÓVEL AVALIADO**

O apartamento nº22, localizado no 2º Pavimento, Bloco 01, Torre Gardênia, do "Condomínio Pátio Boulevard Santo André", situado na Rua Araguaia, nº135 – BL I - Vila Curuçá –perímetro urbano desta cidade, possuindo uma área privativa de 85,100m², a Área comum de 72,024m² (sendo 37,360m² de divisão não proporcional e 34,664m² de divisão proporcional), já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 157,124m², correspondendo à fração ideal de 0.0035610 do terreno .O referido condomínio, foi construído sobre o terreno de 7.000,00m². Classificação Fiscal nº 06.036.205( em área maior)

Que se encontra perfeitamente descrito e caracterizado na matricula nº 100.191 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis desta comarca de Santo André ( DOCUMENTO 05), Estado de São Paulo com Valor do Bem, valor venal de R\$ 259.110,72 ( duzentos e cinquenta e nove mil, cento e dez reais e setenta e dois centavos).” Classificação Fiscal 06.036.213.

**Classificação Fiscal:** nº 06.036.213.

**Matricula do imóvel:** 100.191 (registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.)

**Área do terreno:** 24,92 mts ( Vinte e quatro metros quadrados e noventa e dois centímetros)

**Área construída:** Aproximadamente 157,00m² ( Cento e cinquenta metros quadrados)

- **VALOR DA AVALIAÇÃO**

**Valor total avaliado (terreno e construção):** R\$ 760.000,00 (Setescentos e sessenta mil reais) para venda, com uma percentual variável de segurança de mais ou menos 8%.

Avaliação feita considerando o valor de mercado da região, padrão da construção e acabamento

Santo André, 01 de Agosto de 2023.

  
 Edivaldo de Sousa Mota  
 IMOBILIARIA MOTA IMÓVEIS

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

A Vanessa Ribeiro dos Santos Imobiliária ME, CNPJ N°. 10.926.896/0001-98, através de sua corretora legalmente habilitada, Vanessa Ribeiro dos Santos, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade RG n°. 26.523.944-8 e inscrita no CPF sob n°. 172.993.108-13, CRECI F. 73.670, com escritório na Rua Paulo Nunes Félix, 115 - Pq. São Rafael - São Paulo - SP., atendendo a pedido de Elaine de Cassia Cauneto Ribeiro, portadora da cédula de identidade RG n°. 40.657.526-5 - SSP/SP e inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob n° 356.772.578-50, procedeu a avaliação do imóvel abaixo descrito caracterizado:

O apartamento de n°. 22, localizado na Rua Araguaia, 135 - Vila Curuçá - Santo André/SP., medindo 85,100m<sup>2</sup> com 03 dormitórios, sendo um suíte, sala e cozinha estilo americano, banheiro, área de serviço, sacada gourmet e duas vagas de garagem. Área de lazer completo e portaria 24 horas.

Sendo assim, considerando-se as características do imóvel, acabamento, sua localização, topografia e documentação disponível, bem como os valores praticados para imóveis semelhantes na mesma região, atribui-se ao mesmo o valor para venda de R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais).

Sem Mais, Subscrevemo-nos.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

Vanessa Ribeiro dos Santos Imobiliária ME  
CRECI F - 73.670



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua José Caballero, 03, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11)4573-3255,  
Santo André-SP - E-mail: stoandre5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0009471-27.2023.8.26.0554**  
Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial**  
Exequente: **Elaine de Cassia Cauneto Ribeiro**  
Executado: **Fernando Jose da Silva Perossi**

**CONCLUSÃO**

Em 20 de setembro de 2023, faço estes autos conclusos à Exma. Sra. Dra. **Adriana Bertoni Holmo Figueira**, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Santo André - Marcelo Angelo Fontonlam – Chefe de Seção Judiciário.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Bertoni Holmo Figueira**

Vistos,

As partes foram intimadas a apresentar três pareceres de profissionais do ramo imobiliário (fls. 05).

A exequente apresentou 3 avaliações, nos valores de R\$ 785.000,00, R\$ 760.000,00 e R\$ 780.000,00 respectivamente (fls. 10/13), ao passo que o executado deixou de juntar as avaliações.

Requeru a exequente a homologação do valor médio das três avaliações juntadas, no valor de R\$ 775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais), e consequente realização de hasta pública, tendo o requerido anuído com o pedido (fls. 14).

Assim, à falta de oposição das partes, homologo o valor de avaliação em R\$ **775.000,00, base: agosto/2023.**

Considerando a ausência de interesse recursal, **defiro** o leilão eletrônico, nos termos dos artigos 879, inciso II, e 881, do Código de Processo Civil, observando-se os requisitos do Provimento 1625/2009, c.c. Comunicado nº. 1082/2021.

Traga a parte interessada a certidão imobiliária devidamente atualizada, bem como a de débito municipal.

Fixo o preço da venda em valor não inferior ao da avaliação, devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão; e não inferior a 70% (setenta por cento) ao valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 2º leilão.

Deverá o leiloeiro observar que na hipótese de existência de condomínio, o artigo 843, § 2º, do CPC, faculta aos coproprietários o exercício do direito de preferência e a



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua José Caballero, 03, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11)4573-3255,  
Santo André-SP - E-mail: stoandre5cv@tjssp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

garantia de que o valor auferido pela hasta garanta "sua quota parte calculado sobre o valor da avaliação".

Os interessados em adquirir o imóvel em prestações, deverão apresentar proposta, por escrito, até o início do primeiro leilão, observado o disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil, o que será avaliado pelo juízo no momento oportuno, observando-se que a apresentação de propostas de pagamento parcelado não suspende o leilão (CPC, § 6º do art. 895).

Para realização do leilão eletrônico, defiro a indicação do leiloeiro público **FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA – JUCESP 844** ([www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br)), o qual foi considerado tecnicamente habilitado pelo Tribunal de Justiça.

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15 e Provimento CG nº 14/2018.

Designadas as datas, afixe-se o edital a ser encaminhado, devendo a parte interessada providenciar as devidas publicações.

Nos termos dos parágrafos 1º e 2º ao artigo 269 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça: "§ 1º Observado o art. 799 do CPC pelo exequente, as hipotecas anteriores à arrematação serão extintas (art. 1.499, VI, do CC), devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. § 2º O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições.

Int.

Santo André, 20 de setembro de 2023.

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