

OKAMI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CNPJ 41.095.988/0001-05  
Av. Rio Real nº 188 – Guarulhos/SP  
CEP 07170-000 – fone (11) 96991-7224

**TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**  
**URBANO**

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de 01.02.2023 comparecemos no imóvel localizado à Timóteo Penteado, nº 3845 (antigo 3719), bairro Vila Galvão, na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo (CEP 07061-002), consistente de um imóvel residencial, unidade de apartamento no Edifício Cravina, sob inscrição municipal de número não informado e regularidade de débitos do imóvel desconhecida.

**METODOLOGIA:**

Foram analisados critérios de conservação do bem imóvel, localização, valor de m² na região, finalidade de uso do imóvel e infraestrutura regional. Para compor o preço de avaliação, foi utilizado o *método comparativo de dados do mercado*, conforme imóveis com semelhança na mesma região, além dos pontos antes informados.

**OBJETO:**

O imóvel em questão, é localizado em condomínio de apartamentos, sendo 6 (seis) por andar, bloco único, 10 (dez) andares com acesso por elevadores e escadas de emergência, possuindo 1 (uma) vaga rotativa de garagem. Quanto sua metragem, possui uma área útil de 68,88 m², considerando 2 (dois) dormitórios, banheiro social, sala com 2 (dois) ambientes, cozinha e lavanderia.

**ANÁLISE:**

Apartamento residencial com aspectos e indicativos de abandono, em más condições de conservação e limpeza, necessitando reforma geral como revisão de parte elétrica, substituição/ colocação de revestimentos, troca/ remoção de carpete nos dormitórios e salas; comprometendo um dos critérios usados para o cálculo da avaliação imobiliária.

Conforme as seguintes imagens, é possível constatar a necessidade da reforma geral, além da manutenção em portas, janelas, batentes e cobertura de pequenas fissuras no teto:





RE



Por se tratar de condomínio residencial antigo, na área comum do Edifício não possui itens de lazer, apenas portaria 24h.

**CONCLUSÃO:**

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais) para pagamento à vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Heveline Soares Kise, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 214696, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Guarulhos, 02 de fevereiro de 2023.

HEVELINE  
SOARES  
KISE:45943511  
822

Assinado de forma  
digital por HEVELINE  
SOARES  
KISE:45943511822  
Dados: 2023.02.02  
01:14:58 -03'00'

## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel objeto do presente trabalho, conforme segue:

### I – Objetivo do Laudo

A presente avaliação tem como objetivo analisar o valor atual de mercado, considerando o valor de venda do imóvel situado Avenida Timóteo Penteado, nº 3.845 – antigo nº 3.719 - 6º andar – Apto 61 – Edifício Cravina – Vila Milton – Guarulhos – São Paulo/SP.

À pedido da parte interessada, comparemos no imóvel na data de 01/02/2023.

### II – Da propriedade

O imóvel em questão possui Matrícula nº 51.109 constante no Livro 02 Registro Geral do cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, conforme cópia da certidão acostado aos autos.

### III – Da descrição do imóvel avaliado

Trata-se de um imóvel residencial urbano, possuindo a área útil de 68,88 m<sup>2</sup>, a área comum de 15,15 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 84,44 m<sup>2</sup> e a fração ideal de 1,79088% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito de 01 (uma) vaga de garagem no estacionamento.

O condomínio em questão não possui área de lazer, apenas garagem sendo uma parte coberta e outra não, possui portaria 24 hs.



O imóvel em questão é composto por 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) pequena área de serviço.

- Dormitórios: Com iluminação e ventilação natural, paredes com pintura simples e piso em carpete;
- Sala: Com iluminação e ventilação natural, paredes com pintura simples e piso em carpete;
- Banheiro social: com box de vidro, louças antigas, revestido em cerâmica no piso e paredes, vidro para ventilação e iluminação.

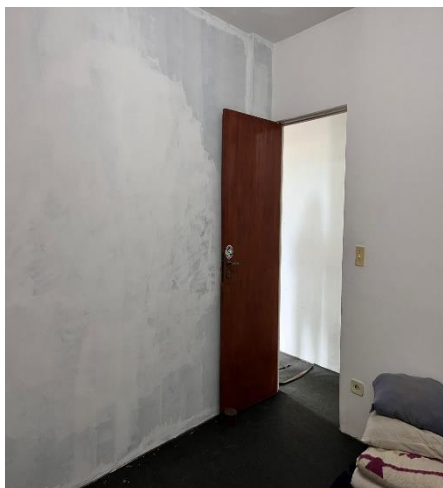
Obs.: A parede apresenta ausência de algumas peças de revestimento cerâmico na parte superior.

- Cozinha: com gabinete e bancada revestida de granito, sem porta para divisão dos ambientes, revestida em cerâmica antiga no piso e paredes;

Obs.: A parede onde fica o gabinete apresenta ausência de algumas peças de revestimento cerâmico.

- A área de serviço: possui tanque de alvenaria, piso com revestimento cerâmico e com parede parcialmente revestida com cerâmica, com iluminação e ventilação natural através da janela.

Obs.: A porta que divide os ambientes (cozinha e área de serviço), apresenta ausência de fechadura.



Dormitório 1



Dormitório 2



Sala



Cozinha



Gabinete da cozinha



Área de serviço



Banheiro

Parede do banheiro sem revestimento

- Na parte elétrica: apresenta instalações antigas;
- Na parte hidráulica: Apresenta bom estado de funcionamento;

#### IV – Caracterização da região

Trata-se de uma região mista com imóveis residenciais e bastante ocupada com vasta opção de estabelecimentos comerciais nas proximidades.

O local também conta com infraestrutura completa, há pavimentação, meio-fio, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, gás e serviço de transporte coletivo público.

#### V – Metodologia empregada.

Foram analisados critérios de conservação do bem imóvel, qualidade dos materiais de acabamento, localização, valor por m<sup>2</sup> na região, finalidade de uso do imóvel e infraestrutura regional. Para compor o preço de avaliação, foi utilizado o método comparativo de dados do mercado, conforme imóveis com semelhança na região.

Finalizamos a presente avaliação quanto ao valor de comercialização em R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais).

Observação: Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas de boa-fé.

E para que produza os efeitos legais e jurídicos, eu **JUCIVÂNIA APARECIDA CANOSSA**, corretora de imóveis inscrito no CRECI, sob o nº 253475-F, assino e certifico esta avaliação.

CORRETORA: JUCIVÂNIA APARECIDA CANOSSA

CRECI 253475-F



Guarulhos, 02 de fevereiro de 2023.

## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A fim de proceder uma avaliação para comercialização imobiliária, a pedido da parte interessada, na data de 01/02/2023, comparecemos no imóvel localizado na Avenida Timóteo Penteado, nº 3.845 – antigo nº 3.719 - 6º andar – Apto 61 – Edifício Cravina – Vila Milton – Guarulhos – São Paulo/SP.

Trata-se de um imóvel residencial urbano, possuindo a área útil de 68,88 m<sup>2</sup>, a área comum de 15,15 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 84,44 m<sup>2</sup> e a fração ideal de 1,79088% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. O imóvel em questão possui Matrícula nº 51.109 constante no Livro 02 Registro Geral do cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

O imóvel em questão é composto por 02 dormitórios, 01 sala, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 área de serviço.

O imóvel apresenta carpete no piso dos dois dormitórios e sala, revestimento cerâmico nas paredes e piso do banheiro, cozinha e área de serviço. Pintura simples e instalações elétricas antigas.

Observação: Ausência de revestimento cerâmico em alguns pontos nas paredes do banheiro e cozinha.

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércios, escolas, academias e agência bancária.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais).

E para que produza os efeitos legais e jurídicos, eu **LUCIANO ANGELIM CARNEIRO**, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob o nº 140949-F, assino e certifico esta avaliação.

  
\_\_\_\_\_  
Luciano Angelim Carneiro

CRECI 140949-F

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARULHOS****FORO DE GUARULHOS****3ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0026351-85.2021.8.26.0224**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **Edifício Cravina**  
 Executado: **Roseli Ferreira dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fábio Alves da Motta**

Vistos.

Trata-se de incidente de cumprimento de sentença promovido por Condomínio Edifício Cravina em face de Roseli Ferreira dos Santos, fundado em título executivo judicial decorrente de ação de cobrança de despesas condominiais (processo nº 1001147-56.2020.8.26.0224), que julgou procedente o pedido para condenar a requerida ao pagamento das cotas em atraso. O trânsito em julgado da sentença foi devidamente certificado nos autos (fls. 7).

Determinada a intimação da executada para o pagamento voluntário do débito (fls. 13), a carta restou devidamente recebida por terceiro no endereço cadastrado (fls. 17). Transcorrido o prazo legal sem manifestação ou pagamento voluntário (fls. 18), o exequente pleiteou a constrição de ativos financeiros da devedora (fls. 22).

Realizado o bloqueio de valores pelo sistema Sisbajud (fls. 29/44), a executada Roseli Ferreira dos Santos compareceu aos autos e apresentou impugnação à penhora de ativos (fls. 48/53), alegando que as quantias bloqueadas eram impenhoráveis por possuírem natureza de proventos de aposentadoria de servidora pública federal inativa do Tribunal Regional Federal da 1ª Região.

O exequente requereu a penhora e a avaliação do imóvel sobre o qual recai a dívida condominial, consistente no Apartamento nº 61 do Edifício Cravina, matriculado sob o nº 51.109 perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos (fls. 71/73), juntando a respectiva certidão imobiliária (fls. 74/77).

Pela decisão de fls. 93, foi concedido prazo para que a executada comprovasse a alegada impenhorabilidade dos valores bloqueados e determinada a intimação dos coproprietários



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijucu - CEP 07091-060, Fone:  
(11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

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

do imóvel constante na matrícula. O exequente comprovou o recolhimento das taxas de postagem e recolheu o valor do preparo da averbação da penhora pela Central Registradores de Imóveis (fls. 105/107).

A executada manifestou-se a fls. 108/109, apresentando certidões e comprovantes de transferências bancárias, reiterando o pedido de desbloqueio das contas. Na mesma oportunidade, informou o óbito de sua irmã e coproprietária, Rosana Ferreira dos Santos Garcia, ocorrido em dezoito de outubro de dois mil e sete (fls. 130), bem como juntou cópia da carta de sentença de separação consensual desta com Paulo Roberto Garcia (fls. 133/145), alegando que a fração ideal cabível ao ex-casal (64,22%) havia sido destinada em doação aos filhos Paulo André Dantas Garcia e Michelle Novais Garcia.

A penhora sobre o imóvel foi averbada junto à matrícula nº 51.109 (fls. 146/147).

O exequente juntou três avaliações imobiliárias para fins de estimativa de valor do imóvel (fls. 98/100, 101/103 e 104), as quais apontaram os montantes de R\$ 195.000,00, R\$ 240.000,00 e R\$ 250.000,00.

Pela decisão de fls. 165, acolheu-se a alegação de impenhorabilidade da executada, determinando-se o desbloqueio dos valores constrictos nas contas da Caixa Econômica Federal e do Banco Nu Pagamentos, diante da comprovação de sua natureza alimentar. Na mesma decisão, determinou-se a intimação do credor hipotecário Caixa Econômica Federal e dos sucessores e donatários do imóvel, Paulo André e Michelle.

As cartas de intimação direcionadas aos sucessores Paulo André e Michelle retornaram negativas. Diante disso, o exequente promoveu pesquisas de endereços pelos sistemas oficiais e requereu a intimação nos novos endereços localizados.

Os sucessores Paulo André Dantas Garcia e Michelle Novais Garcia compareceram espontaneamente aos autos por meio de procurador constituído (fls. 291/292), alegando que desconheciam a propriedade do imóvel e requerendo a intimação do credor hipotecário para que esclarecesse a quitação do contrato de financiamento por eventual seguro habitacional decorrente do óbito de sua genitora Rosana.

O coproprietário Paulo Roberto Garcia também compareceu aos autos (fls. 307/308), aderindo aos termos da manifestação de seus filhos e requerendo que a credora hipotecária trouxesse aos autos informações sobre a situação do contrato de financiamento.

A Caixa Econômica Federal manifestou-se a fls. 344/345 informando que cedeu o

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARULHOS****FORO DE GUARULHOS****3ª VARA CÍVEL****Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijucu - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

crédito imobiliário à Empresa Gestora de Ativos (EMGEA).

Intimada a se manifestar (fls. 441), a Empresa Gestora de Ativos (EMGEA) peticionou nos autos (fls. 452) para regularização de sua representação processual e requereu dilação de prazo (fls. 475).

Posteriormente, a EMGEA apresentou manifestação detalhada a fls. 481/486, acompanhada de extratos de evolução de financiamento (fls. 507/508) e demonstrativos de débito (fls. 509). Esclareceu que o contrato de financiamento habitacional firmado em vinte e nove de março de 1984 possuía prazo de duzentos e setenta e seis meses, tendo seu decurso ocorrido em vinte e nove de março de dois mil e sete. Informou que o óbito de Rosana Ferreira dos Santos ocorreu em dezoito de outubro de dois mil e sete, ou seja, após o encerramento do contrato e da cobertura securitária, não havendo falar em quitação por sinistro. Afirmou que o contrato permanece ativo com saldo devedor em aberto.

Por fim, o Condomínio exequente requereu o prosseguimento do feito com a designação de leilão judicial do imóvel penhorado, declinando do interesse na adjudicação do bem e indicando leiloeiro oficial (fls. 549/550).

A Caixa Econômica Federal peticionou reiterando o pedido de desabilitação de seu nome do cadastro processual (fls. 551).

É o relatório. Fundamento e decido.

No que pertine ao pedido de desabilitação da Caixa Econômica Federal, verifica-se dos autos que a instituição financeira cedeu integralmente o crédito imobiliário decorrente do contrato de financiamento do imóvel objeto da penhora à Empresa Gestora de Ativos (EMGEA). A EMGEA ingressou espontaneamente no feito, regularizou sua representação processual e prestou as informações solicitadas na qualidade de titular exclusiva dos direitos de garantia hipotecária sobre o imóvel.

Considerando que a Caixa Econômica Federal não detém mais nenhuma relação jurídica de direito material com o crédito hipotecário que grava o imóvel penhorado, carecendo de legitimidade ou interesse para figurar nesta fase procedimental, o acolhimento do pedido de desabilitação é medida que se impõe.

Quanto à de quitação do contrato de financiamento habitacional por cobertura securitária, os coproprietários Paulo Roberto Garcia, Paulo André Dantas Garcia e Michelle Novais Garcia pleitearam a intimação da credora hipotecária para fins de verificação de eventual quitação



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:  
(11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

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

do saldo devedor.

A credora EMGEA demonstrou documentalmente que o contrato de financiamento habitacional nº 102500547201 foi firmado em vinte e nove de março de dezenovecentos e oitenta e quatro, com prazo de amortização de duzentos e setenta e seis meses, cujo termo final operou-se em vinte e nove de março de dois mil e sete, momento em que se deu o decurso do prazo pactuado e, por via de consequência, a extinção da cobertura securitária atrelada à apólice habitacional do Sistema Financeiro da Habitação.

Considerando que o óbito de Rosana Ferreira dos Santos Garcia ocorreu em dezoito de outubro de dois mil e sete (fls. 130), aproximadamente sete meses após o término do contrato e da respectiva cobertura do seguro habitacional, constata-se a impossibilidade de quitação da dívida pelo sinistro de morte, porquanto o evento ocorreu quando não mais existia contrato de seguro vigente. Ademais, como bem ressaltado pela credora hipotecária, inexistiu qualquer comunicado tempestivo de sinistro durante a vigência do contrato .

Afasta-se, assim, qualquer alegação de quitação da dívida habitacional por cobertura securitária, restando indene o saldo devedor apontado pela EMGEA no valor consolidado de R\$ 125.564,25 (fls. 509).

No tocante à avaliação do imóvel, o exequente apresentou três pareceres técnicos de avaliação mercadológica realizados por corretores de imóveis credenciados (fls. 98/100, 101/103 e 104), com valores estimados de R\$ 195.000,00 (fls. 98/100), R\$ 240.000,00 (fls. 101/103), e R\$ 250.000,00 (fls. 104). Intimados a se manifestar sobre as avaliações apresentadas, a executada e os coproprietários mantiveram-se silentes, deixando de acostar qualquer elemento técnico capaz de infirmar os laudos trazidos pelo exequente ou de demonstrar eventual incorreção nos critérios mercadológicos adotados.

A ausência de impugnação qualificada, após regular intimação de todas as partes, aliada à convergência de três avaliações elaboradas por profissionais distintos, oferece base técnica suficiente para a fixação do valor do bem, tornando desnecessária a realização de perícia judicial, nos termos do art. 871, inciso I, do Código de Processo Civil.

Adota-se, desse modo, a média aritmética simples dos três laudos apresentados, que resulta no montante de R\$ 228.333,33 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), valor este que deverá ser corrigido monetariamente pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir de fevereiro de dois mil e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:  
(11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

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

vinde e três, data das avaliações, até a data da efetiva publicação do edital do leilão.

Quanto ao leilão judicial e à ordem de preferência na distribuição do produto da arrematação, o credor condominial requereu a designação de leilão judicial eletrônico para a alienação do imóvel penhorado, tendo em vista o desinteresse na adjudicação direta do bem. Os coproprietários e sucessores foram integrados ao feito e intimados da penhora. A credora hipotecária EMGEA manifestou sua ciência e não apresentou oposição à alienação judicial do imóvel, ressalvando apenas a sua preferência sobre o produto da arrematação.

A obrigação decorrente das despesas condominiais possui natureza *propter rem*, adere à própria coisa e destina-se à conservação e à subsistência do próprio condomínio edilício. Por essa razão, o crédito condominial prefere ao crédito garantido por hipoteca, nos termos da Súmula 478 do Superior Tribunal de Justiça. O produto da arrematação judicial do imóvel será destinado, observada a eventual preferência de créditos tributários que recaiam sobre o bem, prioritariamente à satisfação da dívida condominial objeto deste cumprimento de sentença e ao pagamento das custas processuais. Eventual saldo remanescente será colocado à disposição da credora hipotecária EMGEA para abatimento do saldo devedor do financiamento e, se ainda sobejar valor, será rateado entre os coproprietários na proporção de suas frações ideais registradas na matrícula.

Ante o exposto:

a) defiro o pedido de desabilitação da Caixa Econômica Federal do polo passivo e do cadastro processual, devendo a z. serventia providenciar as anotações necessárias;

b) rejeito a alegação de quitação do contrato de financiamento habitacional por cobertura securitária, declarando-se subsistente o saldo devedor em favor da Empresa Gestora de Ativos (EMGEA);

c) homologo a avaliação do imóvel apartamento nº 61, matriculado sob o nº 51.109 perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, fixando o seu valor em R\$ 228.333,33 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), atualizado monetariamente pelos índices da Tabela Prática deste Tribunal de Justiça a contar de fevereiro de dois mil e vinte e três;

d) defiro a alienação judicial eletrônica do imóvel penhorado, devendo a venda ser realizada em dois leilões, sendo o primeiro pelo valor total da avaliação atualizada e o segundo por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, patamar que ora se fixa como



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:  
(11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: [upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br](mailto:upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br)

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

limite para evitar preço vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil;

e) nomeio para a condução do ato o leiloeiro oficial indicado pelo exequente, Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 844, com endereço eletrônico [fernando@megaleiloes.com.br](mailto:fernando@megaleiloes.com.br);

f) determino intimação do leiloeiro nomeado para que, no prazo de dez dias, apresente as datas para a realização das praças, elabore a minuta do edital de leilão e informe a estimativa de despesas, as quais correrão sob a responsabilidade do arrematante;

g) assinalo que caberá ao leiloeiro providenciar as comunicações exigidas pelo art. 889 do Código de Processo Civil, certificando-se nos autos a regular intimação da executada, dos coproprietários, dos herdeiros e da credora hipotecária EMGEA sobre as datas designadas para o ato alienatório.

Intimem-se.

Guarulhos, 08 de junho de 2026.

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