

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

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

3ª VARA CÍVEL

RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, GUARULHOS-SP - CEP 07091-060

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

Processo Digital nº: **0011192-10.2018.8.26.0224**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IPÊ**  
 Executado: **DÉBORA HELENA DA CONCEIÇÃO e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Adriana Porto Mendes

Vistos.

1. Fls. 212/213: anote-se que o imóvel esta sendo ocupado pela executada, informação corroborada em sua manifestação de fls. 218/227.

2. Considerando o teor dos avisos de recebimento de fls. 204 e 205, assim como, que não consta dos documentos juntados a fls. 228/232, a efetiva quitação do contrato pela proprietária Elage Engenharia Ltda, determino seja feita a pesquisa de endereço do sócio Guilherme Elage, por meio dos sistemas Sisbajud e Infojud, devendo o Condomínio exequente providenciar o recolhimento da taxa devida ao Estado no prazo de quinze dias.

Com o resultado da pesquisa, intime-se o exequente para que, no prazo de quinze dias, providencie o necessário para expedição de carta para os novos endereços informados.

3. Fls. 218/220: em razão da expressa recusa do Condomínio exequente, indefiro o pedido formulado, consignando que nada impede às partes se contatarem por meio de seus patronos a fim de tentar a composição extrajudicial, cuja minuta do acordo, devidamente subscrita pelos interessados, deverá ser juntada aos autos para análise do Juízo, observando que, nos termos do artigo 3º, § 2º e 3º, do CPC, a conciliação deverá ser priorizada para a solução do conflito.

4. Outrossim, a fim de se verificar a necessidade de reserva de eventual meação do valor da arrematação e intimação de seu ex cônjuge e compromissário comprador do imóvel, deverá a executada juntar aos autos cópia do acordo homologado nos autos da ação de separação, comprovando que o imóvel objeto da lide pertence exclusivamente a ela.

Alternativamente, poderá juntar aos autos declaração subscrita pelo ex cônjuge, no qual conste sua expressa concordância em relação à penhora do imóvel, ausência de interesse em impugna-la e renuncia a eventual direito em relação à meação do bem.

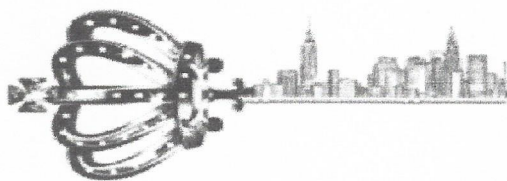
5. No mais, considerando que os valores apresentados nas avaliações de fls. 207 e fls. 233, diverge em quantia mínima, fixo a média dos valores para venda do imóvel e homologo o preço de venda do bem na quantia de R\$ 317.799,95, observando, no entanto, que a data base para atualização do valor será 09/2023, eis que, se refere à avaliação realizada recentemente.

Intime-se.

Guarulhos, 27 de fevereiro de 2024.

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

# AVALIAÇÃO A PREÇO DE MERCADO



## AVALIAÇÃO A PREÇO DE MERCADO

### AVALIAÇÃO A PREÇO DE MERCADO

#### 1 - Método:

**Comparativo direto de dados de mercado:** Este método analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, buscando a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliado.

#### Dados Comparativos Imóveis na Região:

| Item | Valor de Venda | Tamanho (m²) | Fonte       | Valor por m² |
|------|----------------|--------------|-------------|--------------|
| 01   | R\$ 310.000,00 | 62           | Zap Imóveis | 5.000,00     |
| 02   | R\$ 199.900,00 | 48           | Zap Imóveis | 4.164,58     |
| 03   | R\$ 287.000,00 | 47           | VivaReal    | 6.106,38     |

Avaliação imobiliária média estimada



**R\$ 315.599,90**

O método para apurar o valor de estimado foi feito mediante a média apurada dos 3 anúncios, onde foi dividido o valor anunciado pelos metros quadrados da respectiva unidade, e assim somado os valores apurados dos metros quadrados dos 3 imóveis, e dividido por 3, e com o valor apurado do metro quadrado se multiplicou pela metragem do imóvel avaliando, obtendo-se o valor demonstrado.

#### 2 - CONCLUSÃO

Após os levantamentos realizados concluímos o valor médio na região. A variação no valor médio do metro quadrado das amostras decorre, muito provavelmente, do estado de conservação dos imóveis, padrão de acabamento e interesse do comprador/vendedor.

Guarulhos, 20 de setembro de 2023.

Eliana Maria de Jesus  
CRECI 209.917-F  
Corretora de Imóveis

## AVALIAÇÃO A PREÇO DE MERCADO

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

46 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Macedo / Rua Jorge Felipe Haddad

### Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 62 m² por R\$ 310.000

COD. 5334208762

Rua Jorge Felipe Haddad - Macedo, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

62m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

[Simular Financiamento](#)

**COMPRA**  
R\$ 310.000

Condomínio R\$ 481  
IPTU R\$ 2

**ANUNCIANTE**  
QuintoAndar Vendas

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

## AVALIAÇÃO A PREÇO DE MERCADO

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

25 fotos e vídeo

Info / Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Macedo / Rua Jorge Felipe Haddad

### Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 199.900

Rua Jorge Felipe Haddad, 300 - Macedo, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

48m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(25\)](#)

[Simular Financiamento](#)

**COMPRA**  
R\$ 199.900

Condomínio R\$ 200  
IPTU R\$ 10

**ANUNCIANTE**  
PABLO ALEJANDRO BAYA  
CESAR

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

## AVALIAÇÃO A PREÇO DE MERCADO

VivaReal

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

18 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Macedo / Rua Manoel de Souza

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m<sup>2</sup> por R\$ 287.000** CCID: AIZ2349

Condomínio Alvorada A • Rua Manoel de Souza, 220 - Macedo, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

47m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA

**R\$ 287.000**

Condomínio **R\$ 300**

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

ALIANÇA A.

Ativar o Windows

Quero visitar

Quero mais informações

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilmo. Sra

Débora Helena da Conceição

Endereço: Rua Jorge Felipe Haddad, nº 710/722 Apto 41 4º andar Edifício Ipê Jardim Bom  
Clima Guarulhos-SP

### PREZADO 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 à Rua Jorge Felipe Haddad, nº 710/722 Apto 41 4º andar Edifício Ipê Jardim Bom Clima Guarulhos-SP, descrito abaixo:

Trata-se de um apartamento de 75m<sup>2</sup> (área útil 62m<sup>2</sup>) constituído: de 1 vaga de garagem descoberta; de 2 dormitórios planejados ambos tem piso laminado e tem revestimento de gesso no teto; sala integrada à sacada tem piso laminado e tem revestimento de gesso no teto; cortina junto a porta de correr que separa sala da sacada; sacada tem parede revestida de textura e piso cerâmico; cozinha mobiliada integrada à área de serviço ambos revestidos cerâmica com pequenas avarias na parede e piso; banheiro com box tem revestimento cerâmico na parede/piso e tem teto revestido de gesso; tem janelas em todos os cômodos proporcionando boa ventilação e boa luminosidade; de infraestrutura com água incluso à taxa de condomínio cujo o valor é R\$ 550,00/mês, luz com taxa de R\$120,00/mês, gás com taxa de R\$20,00/mês, o valor de iptu é R\$55,00/mês, portão eletrônico, interfone, hall social, caixas de correio, boa arborização no condomínio de única torre que tem 13 andares sendo 4 apartamentos por andar e de 1 vaga de garagem descoberta; e de área de lazer com piscina arborizada de Palmeiras, sala de jogos e salão de festas.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização (comparado à imóveis similares) em:

R\$ 320.000,00 (Trezentos e vinte mil Reais) para pagamento à vista.



Avaliado por: Everaldo A. Trindade em 17/09/2022