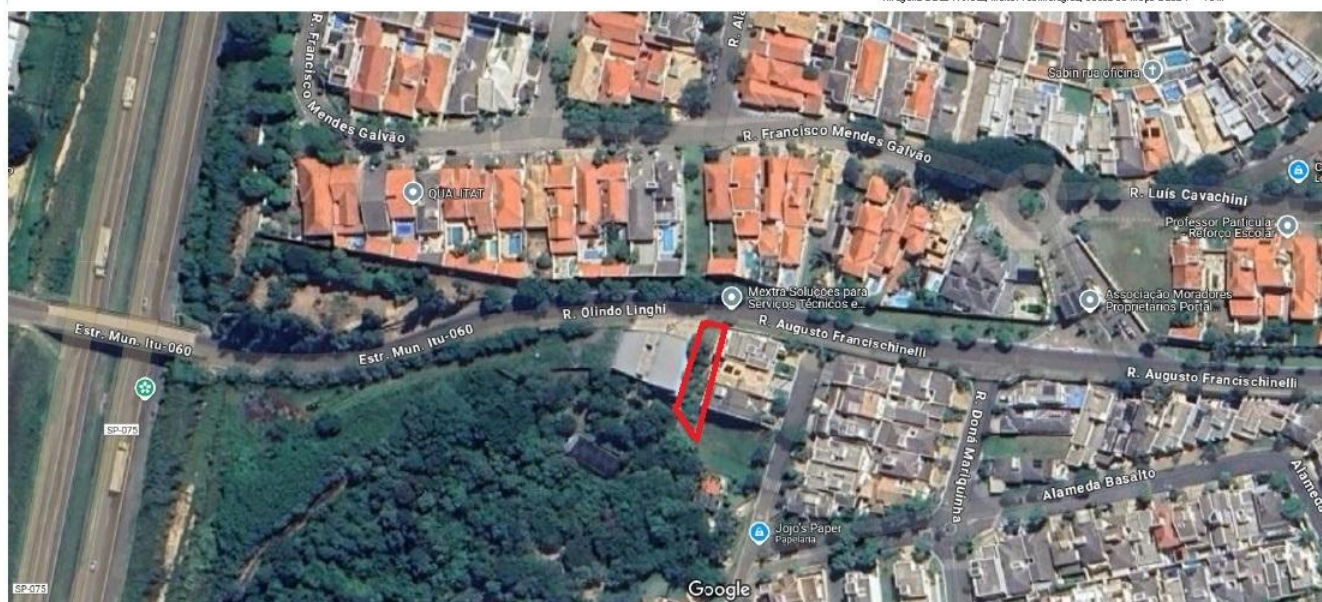


Google Maps



Imagens ©2024 Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2024 10 m



Captura da imagem: ago. de 2024 © 2024 Google



Criar conta

Entrar

Comprar

Alugar



Parque do Varvito, Itu - SP



Salvar busca

Tipo de imóvel

Terreno / Lote / Condomínio



Mobiliado

Aceita pets

Piscina

Varanda

Ordenar por

Mapa

Quartos

1

2

3

4+

Banheiros

1

2

3

4+

Vagas

1

2

3

4+

Só no ZAP você encontra

Apê com vista para o Cauã Reymond

Preço

Mínimo

Máximo

R\$ 0

R\$ 0



Preço abaixo do mercado



Preço do condomínio

Mínimo

Máximo

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda > ... > Parque do Varvito

18 Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Parque do Varvito, Itu - SP

Destaque



Parque do Varvito, Itu
Alameda Mármore



Terreno à venda no Condomínio Parque do Varvito na cidade de Itu! Dispõe de 2...



260 m²

R\$ 250.000

Cond. R\$ 850 | IPTU R\$ 840

Mensagem

Telefone

Destaque



Parque do Varvito, Itu



Terreno/lote com ótima localização á venda na cidade de Itu/sp, no condomínio Parque do Varvito. Plano, com área total 250m². Estuda-se...

250 m²

R\$ 250.000

Cond. R\$ 560 | IPTU R\$ 0

Mensagem

Telefone

R\$ 0

R\$ 0

Área do imóvel

Mínimo

Máximo

0 m²

0 m²

Próximo ao metrô/trem

i

Tipo de lançamentos

☐ Na planta

☐ Em construção

☐ Pronto pra morar

Características do imóvel

☐ Tv a cabo (2)

Lazer e esporte

☐ Churrasqueira (6)

☐ Jardim (1)

☐ Playground (6)

☐ Quadra poliesportiva (6)

☐ Salão de jogos (2)



Parque do Varvito, Itu

Alameda Quartzo

Terreno à venda no Condomínio Reserva Parque do Varvito - Itu/SP Terreno de...

300 m²

R\$ 360.000

Cond. R\$ 760 | IPTU R\$ 1.800

Mensagem

Telefone



Centro, Itu

Alameda Barão do Rio Branco

Terreno à venda no Condomínio Parque do Varvito em Itu/SP Excelente topografi...

250 m²

R\$ 280.000

Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 622

Mensagem

Telefone



Parque do Varvito, Itu

Alameda Mármore

Com a topografia em leve declive e ótima localização! Agende sua visita com um de...

250 m²

R\$ 260.000

Mensagem

Telefone

Segurança

- ☐ Condomínio fechado (13)
- ☐ Portaria 24h (6)
- ☐ Sistema de alarme (1)

Limpar

Buscar Imóveis

🔍 Digite o código do imóvel



Parque do Varvito, Itu

Loteamento Residencial Reserva Parque do Varvito



Ótimo terreno à venda no condomínio Parque Reserva do Varvito em ITU/SP.O condomínio tem excelente localização...

🏠 260 m²

R\$ 300.000

Cond. R\$ 620 | IPTU R\$ 71

Mensagem

Telefone



Parque do Varvito, Itu

Alameda Quartzo



Disponível para venda no Condomínio Parque Varvito na cidade de Itu, interior...

🏠 300 m²

R\$ 415.000

Cond. R\$ 718 | IPTU R\$ 2.600

Mensagem

Telefone



Parque do Varvito, Itu

Alameda Basalto



Ótimo terreno de 300 m² no Condomínio Parque do Varvito, plano e bem...

🏠 300 m²

R\$ 340.000

Mensagem

Telefone



Jardim Pedreira, Itu
Rua Tenente João de Almeida



Terreno no Condomínio Parque do Varvito Metragem do terreno: 300 m² Excelente oportunidade de adquirir um terreno no Condomínio Parque do Varvito. Este terreno possui uma metragem de 300 m²,...

300 m²

R\$ 360.000

Mensagem

Telefone



Centro, Itu
Alameda Barão do Rio Branco



Ótimo terreno à venda no Condomínio Reserva do Parque do Varvito em ITU/SP...

252 m²

R\$ 300.000
Cond. R\$ 620 | IPTU R\$ 200

Mensagem

Telefone

PUBLICIDADE



Parque do Varvito, Itu
Alameda Mármore



Belo lote, plano, com 250 m2. Doc. ok -

250 m²

R\$ 280.000

Mensagem

Telefone



Parque do Varvito, Itu
Loteamento Residencial Reserva Parque do Varvito



Lindo lote, com aclave, contendo 300 m2. Documentação em ordem. -

300 m²

R\$ 340.000

Mensagem

Telefone



Parque do Varvito, Itu
Alameda Mármore



Terreno à venda no condomínio Reserva
Parque Itu. Belo terreno de 250m² de área...

250 m²

R\$ 250.000
Cond. R\$ 700 | IPTU R\$ 0

Mensagem

Telefone

CÁLCULO COMPARATIVO VALOR DO BEM OFERTADO

Amostra	Valor venda	Área	Valor M²
1	R\$ 250.000,00	260	R\$ 961,54
2	R\$ 250.000,00	250	R\$ 1.000,00
3	R\$ 360.000,00	300	R\$ 1.200,00
4	R\$ 280.000,00	250	R\$ 1.120,00
5	R\$ 260.000,00	250	R\$ 1.040,00
6	R\$ 300.000,00	260	R\$ 1.153,85
7	R\$ 415.000,00	380	R\$ 1.092,11
8	R\$ 340.000,00	300	R\$ 1.133,33
9	R\$ 360.000,00	300	R\$ 1.200,00
10	R\$ 300.000,00	252	R\$ 1.190,48
11	R\$ 280.000,00	250	R\$ 1.120,00
12	R\$ 340.000,00	300	R\$ 1.133,33
13	R\$ 250.000,00	250	R\$ 1.000,00
		MÉDIA	R\$ 1.103,43

Área do imóvel ofertado	384,53 m²
Valor estimado	R\$ 424.303,20

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano material
Processo Digital nº 0029383-14.2023.8.26.0100

INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168641/SP, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora Judicial nomeada nos autos do processo em epígrafe que **CONDOMÍNIO RAÍZES GRANJA VIANA** move em face de **GAFISA S/A E OUTRO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrada com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

A signatária foi honrada com a nomeação de fls. 909/910 para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 149.131, do 3º ORI - SP, a seguir transcrito:

“IMÓVEL: O APARTAMANETO SOB Nº 75ª, localizado no 11º pavimento ou 7º andar do **BLOCO A – BLOCO CENTRAL**, parte integrante do empreendimento denominado “**GAFISA HI CENTRO**” situado à Rua Paraná, nº 137 no 6º **Subdistrito – Brás**, possuindo a área privativa de 66,640m², a área comum de 49,6329m², já incluída a área correspondente a **01 vaga** de garagem localizada na garagem coletiva, perfazendo a área total de 116,272m², e correspondendo a reação ideal de 0,004166 do terreno; cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem comum e indeterminada, sujeita ao auxílio de manobrista/garagista, localizada na garagem coletiva do condomínio no térreo, no 1º, 2º, 3º ou 4º pavimentos.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL: 003.028.0128-6 (área maior)

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento residencial
LOCALIZAÇÃO	Rua Paraná, 137 – Apartamento nº 75A -7º andar – Gafisa HI Centro – Brás – São Paulo - SP - CEP: 01315-000
MATRÍCULA	149.131 – 3 ° ORI
CONTRIBUINTE	003.028.0128-6 (área maior)
QUADRO DE ÁREAS	
Área Privativa: 66,640m²	
Área Comum: 49,632m²	
Área Total: 116,272m²	
NOTA: Dados extraídos da respectiva Matrícula e PMSP	
FINALIDADE: APURAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
DATA DA VISTORIA:01/10 /2024	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 600.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 02/10/2024	

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações, etc.

4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**.

5.0 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

5.1 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Paraná**, no trecho em consideração, onde está situado o imóvel avaliando, tem perfil plano, sendo dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se no **Bairro do Brás – S/P**.

5.2 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se a Rua Paraná, nº 137, Brás, a despeito dos esforços empreendidos, a signatária não obteve êxito em vistoriar internamente o imóvel, segundo o síndico, senhor Arnoldo Mesquita, o imóvel encontra-se vazio, nunca foi habitado e o condomínio não possui a chave, restando prejudicada sua vistoria interna.

Cumpre ressaltar, porém, que com base em sua área construída, comparação com imóveis semelhantes no mesmo condomínio, e demais elementos coligidos foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança.



FOTO Nº 01
Vista parcial Fachada do Imóvel

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641



FOTO Nº 02
Vista parcial Fachada do Imóvel



FOTO Nº 03
Vista parcial Recepção do Edifício

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641



FOTO N° 04
Vista parcial Hall de elevadores

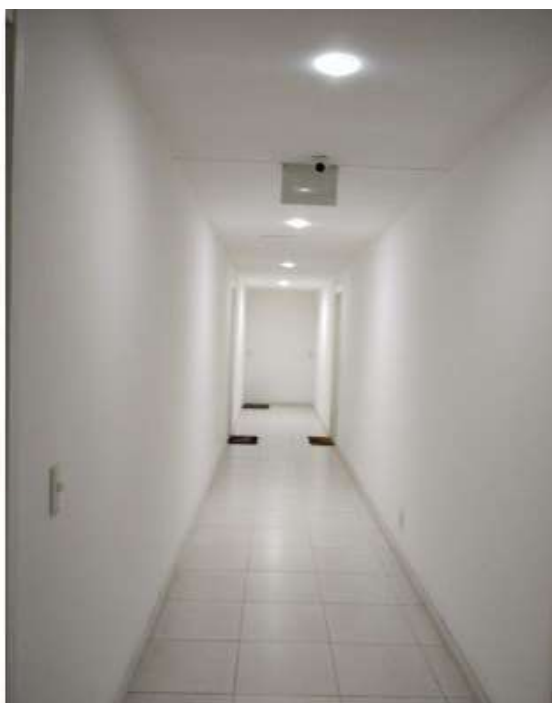


FOTO N° 05
Vista parcial corredor de acesso ao apartamento 7° andar

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INÊS CRISTINA BORGES, Perita-Avaliadora Judicial, inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) nº 168641, sob o nº de registro 238485050, com data de 2024/08/26 às 14:56:20, com validade de 10 (dez) dias úteis, conforme o artigo 1º da Lei nº 11.343/2006. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/autenticacao/nuovo, informando o código do documento e o código de verificação.

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641



FOTO Nº 06
Vista parcial Porta do Apartamento

5.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

A unidade nº 75 A localiza-se no 7º andar do Condomínio Gafisa II, torre A, com 66,640m² de área privativa, 49,632m² de área comum, totalizando a área de 116,272m².

Trata-se de apartamento residencial, composto de 02 dormitório, 01suíte, sala para 02 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro e 01 vaga de garagem.

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO GAFISA HI

ANO DE CONSTRUÇÃO/IDADE ESTIMADA	08 anos
TIPO	Residencial
ANDARES/ APARTAMENTOS POR ANDAR	19 andares – 08 apto por andar
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	Sim - 03
VAGA DE GARAGEM	Sim - 01
SALÃO DE FESTAS	Sim
PARQUE INFANTIL	Sim
QUADRA POLIESPORTIVA	Sim
PISCINA	Sim
SALA FITNESS	Sim
BRINQUEDOTECA	Sim
SALÃO DE JOGOS	Sim
ESPAÇO GORMET/CHURRASQUEIRA	Sim
JARDINS	Sim
TV A CABO	Sim
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom

6.0 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Prejudicada, haja vista a impossibilidade de vistoria interna.

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

7.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R) -

R 1

Data:	10/2024	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO		
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO		
Endereço:	RUA PARANÁ 137 - MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO				
Empreendimento:	CONDOMÍNIO GAFISA HI				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 565.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	08	Conservação:	Otimo
Área Privativa:	66m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	66 m²
Infra-Estrutura:					
Características:	02 DORMITÓRIO, 01 SUÍTE, SALA, VARANDA, COZINHA, 02 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, E 01 VAGA DE GARAGEM.				
Fonte de Informação:					
Contato:	Cod: 655738	Site:www.vivareal.com.br			
Imobiliária:	Foxter Imóveis	Fone: 5198-0818			



VV	M²	CM²
R\$ 565.000,00	66	R\$ 8.560,60

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

R 2					
Data:	10/2024	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO		
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO		
Endereço:	RUA PARANÁ 137 - MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO				
Empreendimento:	CONDOMÍNIO GAFISA HI				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 513.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	08	Conservação:	Ótimo
Área Privativa:	66 m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	66 m²
Infra-Estrutura:					
Características:	02 DORMITÓRIO, 01 SUÍTE, SALA, VARANDA, COZINHA, 02 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, E 01 VAGA DE GARAGEM.				
Fonte de Informação:					
Contato:	Cod: ML 544	Site: :www.vivareall.com.br			
Imobiliária:	Castan Imóveis	Fone: 2694-0655			



VV	M²	CM²
R\$ 513.000,00	66	R\$ 7.772,72

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

R 3					
Data:	10/2024	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO		
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO		
Endereço:	RUA PARANÁ 137 - MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO				
Empreendimento:	CONDOMÍNIO GAFISA HI				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 600.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	08	Conservação:	Ótimo
Área Privativa:	66m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 66 m²	
Infra-Estrutura:					
Características:	02 DORMITÓRIO, 01 SUÍTE, SALA, VARANDA, COZINHA, 02 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, E 01 VAGA DE GARAGEM.				
Fonte de Informação:					
Contato:	Cod. AP6836	Site: :www.vivareal.com.br			
Imobiliária:	Premium Luxury Home Imóveis	Fone: 44182843/94700-8591			



VV	M²	CM²
R\$ 600.000,00	66	R\$ 9.090,90

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

R 5

Data:	10/2024	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA PARANÁ 137 - MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO GAFISA HI		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 649.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	Conservação: Ótimo
Área Privativa:	66 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 66m²
Área Total:			
Infra-Estrutura:			
Características:	02 DORMITÓRIO, 01 SUÍTE, SALA, VARANDA, COZINHA, 02 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, E 01 VAGA DE GARAGEM		
Fonte de Informação:			
Contato:	COD: AP45224	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	BEG Imóveis	Fone:	4750-5988/2592-9030



VV	M²	CM²
R\$ 649.000,00	66	R\$ 9.833,33

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por INÊS CRISTINA BORGES, Perita-Avaliadora Judicial, inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) nº 168641, sob o nº 2384895050. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/autenticar/assinatura.html, informe o código 28293383024 2024 052620 e o código de verificação B4H4W64EeW.

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

R 6

Data:	10/2024	Tipo:	APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA PARANÁ 137 - MESMO PRÉDIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO GAFISA HI		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 650.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	08 Conservação: Ótimo
Área Privativa:	66 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 66m²
Área Total:			
Infra-Estrutura:			
Características:	02 DORMITÓRIO, 01 SUÍTE, SALA, VARANDA, COZINHA, 02 BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, E 01 VAGA DE GARAGEM.		
Fonte de Informação:			
Contato:	COD: 320303	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Foxter Imóveis	Fone:	5198-0818



VV	M²	CM²
R\$ 650.000,00	66	R\$ 9.848,48

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

R4		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 600.000,00	66	R\$ 9.090,90

R5		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 649.000,00	66	R\$ 9.833,33

R6		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 650.000,00	66	R\$ 9.848,48

R 7		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 565.000,00	66	R\$ 8.560,60

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

10.0 – VALOR DO IMÓVEL

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, a signatária fará o arredondamento, avaliando o **APARTAMENTO Nº 75 A, localizado no 7º andar do - “CONDOMÍNIO GAFISA HI” do situado na Rua Paraná nº 137 no bairro do Brás em**

R\$ 600.000,00
(SEISCENTOS MIL REAIS)

11.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 19 páginas somente no anverso, contendo 13 fotografias digitais.

São Paulo, 02 de outubro de 2024

INÊS CRISTINA T BORGES
PERITA AVALIADORA JUDICIAL
(Assinado digitalmente)

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605,
Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br**DECISÃO**

Processo nº: **0000288-71.2024.8.26.0562**
Classe - Assunto **Cumprimento Provisório de Sentença - Obrigações**
Requerente: **Auddrey Sismotto Flores**
Requerido: **Gafisa Spe 48 Sa e outro, CPF da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Sheyla Romano Dos Santos Moura**

Vistos.

Fls. 643: Tendo em vista o requerimento apresentado pelo credor, esclareço que, embora o Juízo tenha adotado novo posicionamento quanto à avaliação de imóveis, fundamentado no entendimento consolidado pela jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, observo que não há decisão determinando a avaliação do imóvel.

No entanto, em observância aos princípios da celeridade processual e da menor onerosidade às partes, e considerando que o imóvel encontra-se situado na Comarca de Itu, **defiro a avaliação apresentada pelo leiloeiro às fls. 502/507, para fins de leilão**, por se mostrar mais compatível com o valor de mercado, conforme as avaliações apresentadas pelo exequente.

Fixo o valor do imóvel, objeto da matrícula nº 139.638 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP, em R\$ 424.303,20.

Embora o mercado imobiliário não siga fielmente o mercado financeiro, pode ser utilizado índice de correção monetária, visando atualizar a avaliação pela tabela

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605,
Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

prática do Tribunal de Justiça, sem que haja necessidade de nova avaliação.

Portanto, determino a intimação do executados, bem como seus coproprietários da homologação do valor do imóvel penhorado.

Decorrido o prazo de interposição de recurso, determino a intimação da gestora de leilões para que prossiga com a hasta pública, observando os requisitos do artigo 885 do CPC.

Intime-se.

Santos, 16 de junho de 2025.

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