



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A Sra. ELZA MARIA MONTEIRO

Segue avaliação de imóvel realizada em 18 de fevereiro de 2019

Validade de 60 dias

QUALIFICAÇÕES DO IMÓVEL:

- Propriedade: IMOB. E COML PIRUCAIA LTDA (Titular Munic. Guarulhos)
- Objeto da Avaliação: IMÓVEL RESIDENCIAL
- Rua Odorico Jose de Bim, nº 118
- Bairro: Morros
- Cidade de Guarulhos - SP
- Área construída: 132,50 m
- Área do terreno: 125 m² (5,00 Frente X 25,00)
- Ano de Construção: Não identificado
- Uso do Imóvel: Residencial
- Status do Imóvel: Ocupado
- Finalidade da Avaliação: Avaliação Patrimonial.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- Liquidez: (médio longo prazo)
- Desempenho de mercado: regular
- Absorção pelo mercado: (médio longo prazo)
- Público alvo para absorção do bem: Residencial.

INDICAÇÃO DO MÉTODOS E PROCEDIMENTO UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO:

Método comparativo direto de dados de mercado.

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Período de pesquisa: ULTIMOS 12 MESES.

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O Imóvel não possui: Invasões, posseiros, benfeitorias não averbadas, restrições de órgãos Municipais, de proteção ambiental ou de cessionárias de energia elétrica e telecomunicações, projeto de desapropriação, e patrimônio histórico.



Obedecendo a padrões de avaliação que norteiam os custos da região específica de sua localização neste caso: Guarulhos – Bairro Morros – que estabelece o preço avaliado, pelo local do IMÓVEL, acrescido da área construída, destacando que estes valores referem-se à imóveis com características de acabamento, projeto construtivo e tempo da construção.

Diante do exposto, o valor objeto desta avaliação, fevereiro de 2019 de **R\$ 268.000,00**.
Gostaria de enfatizar que os valores desta avaliação estão sujeitos a variações de acordo com as tendências do mercado imobiliário, e também conforme evolução da valorização.

Terreno: R\$ 130.000,00

Edificação: R\$ 138.000,00

Sendo só para o momento, e por ser esta a expressão da verdade, visto que foram obedecidas todas as normas recomendadas não ocorrendo qualquer interferência estranha ao laudo, assino abaixo a presente avaliação,

São Paulo, 19 de fevereiro de 2019



M.Cesar Negócios Imobiliários Ltda.
Marcus Cesar Stripeikis

VALDECI MARTINS

Corretor de Imóveis – CRECI - 57.200-F/SP

(011) 97175 6207-WhatsApp

Rua Antonieta 398-caa 02 – Picanço Guarulhos SP – CEP 07.080-000

Guarulhos, 22 de fevereiro de 2019.

Ref: avaliação para venda

Imóvel: Odorico José de Bin n. 118 – Pq. Continental IV – Guarulhos/SP. CEP 07.124.720.

Inscrição Municipal 062.03.29.0034.00.000 (ainda em área

A pedido verbal da Sra. ELZA MARIA MONTEIRO, portadora do RG.19.612.247-8-SSP/SP, e do CPF(MF) 129.754.598-23, formulamos o presente documento para apresentar avaliação para venda do imóvel sito no endereço acima, no sentido de estipular a base de mercado de acordo com as características abaixo:

Imóvel residencial com edícula nos fundos, área construída de 132,00 m2, garagem coberta e fechada para 02 (dois) automóveis, num terreno de 125,00 m2.

O imóvel trata-se de construção sólida, localizado em local privilegiado, cercado de todas as melhorias públicas, Escolas, Postos de Saúde, como: asfalto, iluminação pública, coletas de lixo, e próximo ao comércio, como: Supermercados, Farmácias, Padarias e também próximos a linhas de ônibus para o Centro de Guarulhos e para várias estações de Metrô.

Diante do exposto, nossa avaliação para a presente venda é de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), para preço à vista, ou seja: Terreno: R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

Construção: R\$ 135.00,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

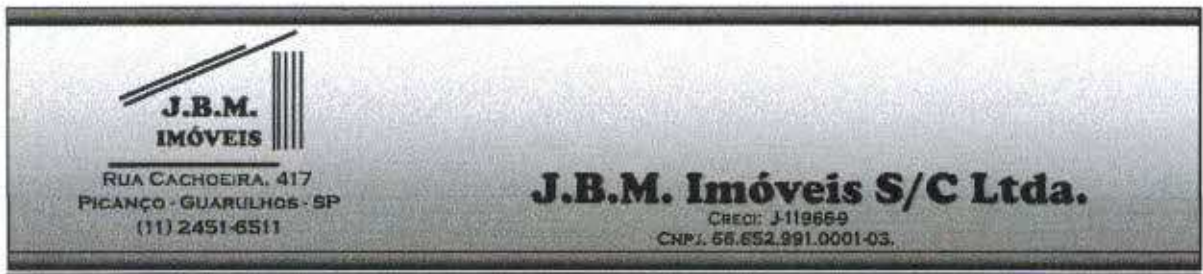
Sendo so o que os oportuna para o presente momento, nos colocamos a inteira disposição, para maiores esclarecimentos



VALDECI APRECIDO MARTINS – CRECI 57.200-F/SP

RG. 15.399.337-6-SSP/SP

CPF 032.600.008-95



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO

A requerimento verbal de **ELZA MARIA MONTEIRO**, brasileira, maior, portadora da cédula de identidade RG. n.º 19.612.247-8, executamos avaliação no imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço médio de mercado sugerido.

IMÓVEL:

Rua Odorico José de Bim n.º 118 Parque Continental IV
- Guarulhos - SP. CEP. 07124-720.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Um imóvel residencial com 01 (Um) dormitório, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, área de serviço, mais um cômodo nos fundos e garagem para 02 (dois) automóveis.



Trata-se de imóvel com as seguintes características:

Construção seminova em boas condições, com boa estrutura.

Área do Terreno: 125,00m² (Cento e Vinte e Cinco Metros Quadrados).

Testada Única: 5,00 (Cinco Metros Lineares)

Área(s) Construída(s): 132,50m² (Cento e Trinta e Dois Metros e Cinquenta Centímetros Quadrados)

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel está localizado em rua predominantemente residencial, com baixa fluxo de veículos.

Encontramos nas imediações:

- Supermercados.
- Restaurantes;
- Padarias
- Escola Pública;
- Transporte público;
- Etc.

PREÇO MÉDIO SUGERIDO:

Levando-se em consideração o aproveitamento do terreno, a construção, as características da via, proximidade dos comércios, o preço médio praticado na região, dentre outros fatores, sugerimos, para venda, o seguinte preço:

Valor do Terreno R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais).

Valor da Construção R\$ 130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais).

Guarulhos, 21 de Fevereiro de 2019.


J.B.M. IMÓVEIS S/C LTDA
CRECIJ. 11966-9
2451-6511
RUA CACHOEIRA, 417 - PICAPO
GRUPO SP
66.652.991-0001-03
JBM IMÓVEIS S/C LTDA.
Corretor: OSEAS OLIVEIRA DOS SANTOS
CRECI Nº 180.169F

Terreno Parque Continental II, 125m. Ac Veículo e Parcela- Guarulhos/SP

Anúncio de Empresa | Inserido em: 20 Junho às 15:16



Preço: R\$ 56.000

Terreno no Parque Continental II - 5x25
Com 2m abaixo do nível da rua para garagem subsolo.(Feito terraplanagem)
Rua Cento e Três, boa e tranquila.

Documentação- Contrato apenas de Compra e Venda.

Venda: 56 mil + 25 mil débito de IPTU=Valor Total R\$ 81 mil (Aceita veículo e estuda pequeno parcelamento)

*Deixe o seu número ou entre em contato com o corretor;
Walter: 94835-3810 (WhatsApp)

Detalhes do imóvel

Tamanho: 125 m²

Localização

Município: Guarulhos
CEP do imóvel: 07085-040
Bairro: Parque Continental II

Código do anúncio: 496846534

R\$ 56.000

FHALABI ADMN E IMÓVEIS

(11) 94835 3810

25 anúncios na loja

Iniciar chat

Mais anúncios desse vendedor



Sobrado para Alugar na Vila Itapoan, Guarulhos. 02 Dorms R\$ 900



Casa dois (02) cômodos no Jardim Cocaia, Guarulhos. Com R\$ 600



Casa para alugar no Jardim Valéria, 50m². 02 Dorms. R\$ 750

Dicas de Segurança

- Evite pagar adiantado
- Desconfie de anúncios não realistas

Favoritos



Denunciar



Compartilhar





BuscarAjudaMeus AnúnciosLojasChatOlá, sauloi

Inserir anúncio

SP » São Paulo e região » Terrenos, sítios e fazendas » Terrenos e lotes » Guarulhos » Parque Continental

Terreno

Inserido em: 13 Junho às 21:09



Preço: R\$ 35.000

5,00m . de frente 25.00m de fundo

Localização

Município:	Guarulhos
CEP do imóvel:	07087-015
Bairro:	Parque Continental

Código do anúncio: 494438374

R\$ 35.000

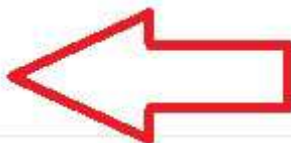
Rita Menezes
(11) 98716 2893

Iniciar chat

Dicas de Segurança

- Evite pagar adiantado
- Desconfie de anúncios não realistas

Favoritos Denunciar Compartilhar



Anúncio fechado por Google

Não exibir mais este anúncio

Anúncio? Por quê?

SP » São Paulo e região » Terrenos, sítios e fazendas » Terrenos e lotes » Guarulhos » Jardim Valéria

Terreno

Inserido em: 6 Junho às 22:08



R\$ 60.000

nataraes

Iniciar chat

Dicas de Segurança

- Evite pagar adiantado
- Desconfie de anúncios não realistas

Favoritos



Denunciar



Compartilhar



Preço: R\$ 60.000

Vendo Terreno Continental 4 medindo 5x25 , sendo documento de posse valor 60.000
Pronto para construir

Detalhes do imóvel

Tipo: Terrenos
Condomínio: R\$ 0
Tamanho: 112 m²

Localização

Município: Guarulhos
CEP do imóvel: 07124-700
Bairro: Jardim Valéria

Código do anúncio: 491898056


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

9ª VARA CÍVEL

RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, 16º ANDAR, CENTRO - CEP 07091-060,

FONE: (11) 2845-9269, GUARULHOS-SP - E-MAIL:

GUARULHOS9CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº:	0023179-43.2018.8.26.0224
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos
Exequente:	Elza Maria Monteiro
Executado:	Imobiliária e Construtora Continental Ltda e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Artur Pessoa De Melo Moraes

Vistos.

1) Ante a inércia das executadas, HOMOLOGO a avaliação do imóvel penhorado às fls. 17/18 pela média dos valores de fls. 62/69, qual seja, R\$ 269.333,33, abrangendo terreno com construção.

Manifeste-se a exequente em termos de prosseguimento, requerendo o que de direito, no prazo de 10 dias.

2) À fl. 195 a executada foi intimada a esta esclarecer, à luz dos artigos 77 e 80, do CPC, a juntada de prova emprestada ainda não homologada por um juiz competente, quedando-se inerte.

As advertências deste juízo não inibiram a conduta da parte executada, que insiste em desconsiderar a autoridade das decisões proferidas pelo Poder Judiciário, restando bem configurado o abuso processual e descumprimento dos deveres previstos nos incs. II, III e IV do art. 77, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, conforme o enunciado n. 148, aprovado na II Jornada de Direito Processual Civil, do Conselho da Justiça Federal, “*A reiteração pelo exequente ou executado de matérias já preclusas pode ensejar a aplicação de multa por conduta contrária à boa-fé.*”

E, sobre o tema, vale a pena lembrar:

“O processo não é um jogo de esperteza, mas instrumento ético da jurisdição para efetivação dos direitos de cidadania.” (REsp 65.906/DF, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira). O Código de Processo Civil (artigo 14, inciso II) **impõe aos litigantes um comportamento regido pela lealdade e pela boa-fé, o que se traduz na obediência a um padrão de conduta que razoavelmente se espera de qualquer pessoa em uma relação jurídica impedindo a conduta abusiva e contrária à equidade**” (STJ, 3a T., AgRg no REsp 709.372, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, ac. 24.05.2011, DJe 03.06.2011).