

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

➤ **OBJETIVO DA PRESENTE:**

Determinar o valor de mercado do imóvel objeto da presente avaliação, situado na Rua Gertrudes de Lima, nº 53, Centro, Santo André - SP - CEP 09020-000.

➤ **IMÓVEL OBJETO:**

O CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 62, tipo II, localizado no 6º andar do Edifício Studio II, o qual possui a área privativa de 79,516 m2, 01 (uma) vaga de garagem. Imóvel este, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 71.011 devidamente registrada no 1º Cartório de Registros de Imóveis de Santo André-SP.

➤ **CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

Dotada de toda infraestrutura e aparelhos públicos como: escolas; hospitais; praças; mercados, restaurantes; farmácias; centros comerciais entre outros.

Acesso fácil as principais Avenidas da cidade.

➤ **METODOLOGIA DE PREÇO APLICADA**

Comparativo com os preços praticados e disponíveis para venda de imóveis nas proximidades e arredores.

➤ **CONCLUSÃO E CERTIFICAÇÃO:**

Eu, Ocimar Bento Da Silva, na qualidade de representante legal da Planicomp Imóveis, certifico, a quem interessar possa, que nesta data estive em frente ao local para avaliação do imóvel objeto e concluí que o valor de mercado é de R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais), considerando uma margem de 10% para cima ou para baixo, conforme o interesse para eventual alienação.

Sem mais, firmo a presente em uma única via.

Santo André 12 de Abril de 2.024

PLANICOMP IMÓVEIS.

Rua Nilde, Nº 221, CEP 09230-550, Santo André -SP. Fone: (11) 9 7075-2710.

E-mail: ocimar.bento@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 11:56, sob o número WSNF24701382949. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026695-92.2022.8.26.0554 e código R6IDlgJL.



Soluções em Negócios Imobiliários

PARECER COM LAUDO AVALIATÓRIO DE COMERCIAL

DATA DA AVALIAÇÃO: 29/07/2024

OBJETO: Imóvel Conjunto Comercial de Sala de Escritório

FINALIDADE: Determinação do valor para venda

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de mercado

LOCALIZAÇÃO: Rua Gertrudes de Lima, nº 53, Centro, Santo André -SP -CEP 09020-000.

1- INFORMAÇÕES GERAIS

UM CONJUNTO DE ESCRITÓRIO nº 62, localizado no 6º andar do Edifício Studio II, o qual possui a área privativa de 79,516 m², 01 (uma) vaga de garagem. Imóvel este, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 71.011 devidamente registrada no 1º Cartório de Registros de imóveis de Santo André-SP.

2 – FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Avaliação do valor de mercado para venda do imóvel.

O critério geral empregado foi o de avaliar o bem, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente.

3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de julho de 2024.

Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por anúncios de venda de áreas, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”.

O imóvel em questão foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar



Soluções em Negócios Imobiliários

o seu valor, pressupondo que suas medidas, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. O corretor e os signatários deste laudo entendem e assumem que todas as informações fornecidas são corretas e fornecidas de “boa fé”.

4 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O valor de mercado a ser determinado de acordo com anúncios e imobiliárias da região. “O valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

5 – ASPECTOS GERAIS CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

Dotada de toda infraestrutura e aparelhos públicos como: escolas, hospitais, praças, mercados, restaurantes, farmácias, centros comerciais entre outros.

6– LOCALIZAÇÃO

O Imóvel está localizado em um acesso fácil às principais Avenidas da cidade.

7 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Conjunto Comercial possui a área privativa de 79,516 m², 01 (uma) vaga de garagem.

8 – DA AVALIAÇÃO

Na avaliação do imóvel em estudo foi adotado justamente o método comparativo direto de dados de mercado. Este método, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

9 – ANÁLISE DO MERCADO

O estudo de mercado tem o objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.



Soluções em Negócios Imobiliários

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

10 - AVALIAÇÃO

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogeneizados e eliminando as fontes discrepantes.

Então o Imóvel ora avaliado terá o valor de: R\$ 345.000,00 (Trezentos e Quarenta e Cinco Mil Reais).

O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio.

Discrepantes e com base em anúncios na mesma rua do imóvel avaliado

11 - CONCLUSÃO

Dentro do campo de arbítrio que tem o avaliador para decidir, conclui-se que o Imóvel avaliado, está localizado em um acesso fácil às principais Avenidas da cidade, e dotada de toda infraestrutura como: escolas; hospitais; praças; mercados, restaurantes; farmácias; centros comerciais entre outros, mais as características particulares e especiais do imóvel ora avaliando, chegou ao seguinte valor de avaliação:

Valor do Imóvel = R\$ 345.000,00 (Trezentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)

O profissional abaixo assinado, responsável pela elaboração do laudo, coloca-se à inteira disposição para prestar eventuais esclarecimentos que porventura venham a se fazer necessários.

São Paulo, 29 de Julho de 2024

Emerson Guerra – Creci SP 266369

Av Dr Timoteo Penteado, 3367 – Vila Galvão – Guarulhos – SP
emersonlguerra@gmail.com - Tel. 11 94759-8505



AXEL GOMES VAZ DA SILVA
CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 2a. REGIÃO Nº204.373-F

Rua General Mallet nº 11, Vila Humaitá – Santo André – SP.

CEP 09121-260 – Fone (11) 9 85319115

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a quem possa interessar, que o imóvel sito na: Rua Gertrudes de Lima, nº 53, Centro, Santo André -SP - CEP 09020-000, O CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 62, tipo II, localizado no 6º andar do Edifício Studio II, o qual possui a área privativa de 79,516 m², 01 (uma) vaga de garagem. Imóvel este descrito a margem da matrícula nº71.011, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André – SP.

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o valor de mercado para venda do respectivo imóvel, gira atualmente em torno de: **R\$343.000,00** (trezentos e quarenta e três mil reais), para pagamento a combinar.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Axel Gomes Vaz da Silva, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª. Região sob nº 204.373-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

São Bernardo do Campo, 30 de Julho de 2024.

AXEL GOMES VAZ DA SILVA

RG Nº 36426851-7

CPF Nº 443.571.158-33

Rua Vicente de Carvalho, 120 – Parque São Dlogo – SBC – CEP: 09732-600
Telefone: +55 (11)4509-8282 www.graelmouveis.com.br



PARECER COM LAUDO AVALIATÓRIO DE COMERCIAL

DATA DA AVALIAÇÃO: 26/07/2024

OBJETO: Imóvel Conjunto Comercial de Sala de Escritório

FINALIDADE: Determinação do valor para venda

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de mercado

LOCALIZAÇÃO: Rua Gertrudes de Lima, nº 53, Centro, Santo André -SP -CEP 09020-000.

1- INFORMAÇÕES GERAIS

0 CONJUNTO DE ESCRITÓRIO nº 62, Localizado no 6º andar do Edifício Studio II, o qual possui a área privativa de 79,516 m², 01 (uma) vaga de garagem. Imóvel este, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 71.011 devidamente registrada no 1º Cartório de Registros de imóveis de Santo André-SP.

2 – FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Avaliação do valor de mercado para venda do imóvel.

O critério geral empregado foi o de avaliar o bem, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente.

Avenida Onze de Junho 1104-Vila Clementino-São Paulo/SP

WhatsApp-(11) 98439 0486- Email-mpmnegociosimobiliarios@gmail.com



3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de julho de 2024.

Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por anúncios de venda de áreas, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”.

O imóvel em questão foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que suas medidas, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. O corretor e os signatários deste laudo entendem e assumem que todas as informações fornecidas são corretas e fornecidas de “boa fé”.

4 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O valor de mercado a ser determinado de acordo com anúncios e imobiliárias da região. “O valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

5 – ASPECTOS GERAIS CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

Dotada de toda infraestrutura e aparelhos públicos como: escolas, hospitais, praças, mercados, restaurantes, farmácias, centros comerciais entre outros.

6 – LOCALIZAÇÃO

O Imóvel está localizado em um acesso fácil às principais Avenidas da cidade.

Avenida Onze de Junho 1104-Vila Clementino-São Paulo/SP

WhatsApp-(11) 98439 0486- Email-mpmnegociosimobiliarios@gmail.com



7 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Conjunto Comercial possui a área privativa de 79,516 m², 01 (uma) vaga de garagem.

8 – DA AVALIAÇÃO

Na avaliação do imóvel em estudo foi adotado justamente o **método comparativo direto de dados de mercado**. Este método, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

9 – ANÁLISE DO MERCADO

O estudo de mercado tem o objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

10 - AVALIAÇÃO

Avenida Onze de Junho 1104-Vila Clementino-São Paulo/SP

WhatsApp-(11) 98439 0486- Email-mpmnegociosimobiliarios@gmail.com



Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogêneos e eliminando as fontes discrepantes.

Então o Imóvel ora avaliado terá o valor de: R\$365.000,00 (Trezentos e Sessenta e Cinco Mil Reais).

O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio.

Discrepantes e com base em anúncios na mesma rua do imóvel avaliado

11 - CONCLUSÃO

Dentro do campo de arbítrio que tem o avaliador para decidir, conclui-se que o Imóvel avaliado, está localizado em um acesso fácil às principais Avenidas da cidade e dotada de toda infraestrutura e aparelhos públicos como: escolas; hospitais; praças; mercados, restaurantes; farmácias; centros comerciais entre outros, mais as características particulares e especiais do imóvel ora avaliando, chegou ao seguinte valor de avaliação:

Valor do Imóvel = R\$ 365.000,00 (Trezentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)

O profissional abaixo assinado, responsável pela elaboração do laudo, coloca-se à inteira disposição para prestar eventuais esclarecimentos que porventura venham a se fazer necessários.

São Paulo, 26 de Julho de 2024

EDUARDO APARECIDO MORAIS
CRECISP: 46275

Avenida Onze de Junho 1104-Vila Clementino-São Paulo/SP
WhatsApp-(11) 98439 0486- Email-mpmnegociosimobiliarios@gmail.com

Código de validação: LW4YSA6WF28CKHZ7Z67H

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/LW4YSA6WF28CKHZ7Z67H>

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

➤ **OBJETIVO DA PRESENTE:**

Determinar o valor de mercado do imóvel objeto da presente avaliação, situado na Rua Gertrudes de Lima, nº 53, Centro, Santo André - SP - CEP 09020-000.

➤ **IMÓVEL OBJETO:**

O CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 62, tipo II, localizado no 6º andar do Edifício Studio II, o qual possui a área privativa de 79,516 m², 01 (uma) vaga de garagem. Imóvel este, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº 71.011 devidamente registrada no 1º Cartório de Registros de Imóveis de Santo André-SP.

➤ **CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

Dotada de toda infraestrutura e aparelhos públicos como: escolas; hospitais; praças; mercados, restaurantes; farmácias; centros comerciais entre outros.

Acesso fácil as principais Avenidas da cidade.

➤ **METODOLOGIA DE PREÇO APLICADA**

Comparativo com os preços praticados e disponíveis para venda de imóveis nas proximidades e arredores.

➤ **CONCLUSÃO E CERTIFICAÇÃO:**

Eu, Ocimar Bento Da Silva, na qualidade de representante legal da Planicomp Imóveis, certifico, a quem interessar possa, que nesta data estive em frente ao local para avaliação do imóvel objeto e concluí que o valor de mercado é de R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais), considerando uma margem de 10% para cima ou para baixo, conforme o interesse para eventual alienação.

Sem mais, firmo a presente em uma única via.

Santo André 12 de Abril de 2.024

PLANICOMP IMÓVEIS.

Rua Nilde, Nº 221, CEP 09230-550, Santo André -SP. Fone: (11) 9 7075-2710.

E-mail: ocimar.bento@gmail.com

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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

1ª VARA CÍVEL

Avenida José Caballero, s/n - 2º Andar, Sala: 239., Centro - CEP 09040-

906, Fone: (11)4573-3298, Santo André-SP - E-mail:

stoandre1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1026695-92.2022.8.26.0554**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
Exequente: **Almo Administracao de Imoveis e Participacao Ltda**
Executado: **Sandra Moraes de Almeida**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). SILAS DIAS DE OLIVEIRA FILHO

Vistos.

1 - Fls. 178/179: Diante da inércia da executada (fls. 206/207), aprovo a avaliação do imóvel penhorado às fls. 118/119, no valor de **R\$ 338.250,00**, que corresponde à média das avaliações apresentadas às fls. 187/196, para que produza seus regulares efeitos.

2 - Nomeio **Silvania Balbo Soares** (contato@balboleiloes.com.br) regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça a proceder a realização do leilão, sendo que o procedimento do Leilão Eletrônico observará o Provimento CSM nº 165/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 882, parágrafos 1º e 2º do CPC, que deverá providenciar os meios necessários para a sua realização, comunicando este juízo quanto à data e o local designados, no prazo de 20 dias.

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante.

Deverá o(a) leiloeiro(a) observar o art. 264 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, não se admitindo lance ou proposta por e-mail.

Na eventualidade de ocorrência de segunda praça, este Juízo não autoriza arrematação por menos de 60% do valor da avaliação atualizado.

Providencie a exequente o cálculo do débito e a matrícula do imóvel, atualizados.

Cumpra-se o disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil.

Com designação do leilão, intime(m)-se o(a)(s) executado(a)(s) na pessoa de seu procurador ou pessoalmente.

Intime-se.

Santo André, 07 de abril de 2025.

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