

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
23^a. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL

Processo n.º 0036609-07.2022.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GARDÊNIA, nos autos do processo em epígrafe que move em face de **PAULO CESAR GOMES LIMA** e **SANDRA BONSANTI LIMA**, por seu advogado ao final subscrito, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, tendo em vista o ato ordinatório de fls. **151**, requerer a juntada das 3 (três) avaliações técnicas mercadológicas que apuraram o valor médio do imóvel penhorado em **R\$300.000,00 (trezentos mil reais)**.

Termos em que,

P. e A. Deferimento.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2025.

CLAUDIO RODRIGUES PITTA

OAB/SP 170.015

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial



Fachada do condomínio

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 194/2025

Endereço do imóvel: Rua Maranjaí, nº 380 – Apto 33
Vila Monumento
São Paulo/SP

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Condomínio Edifício Gardênia.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Um apartamento sob matrícula nº 72.157 localizado na Rua Maranjaí, nº 380, Condomínio Edifício Gardênia, situado na Vila Monumento, São Paulo - SP. Inscrito no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo— SP.

O imóvel em questão está identificado como nº 33 no 3º andar, com área útil de 56,735m², área comum de 46,688m². Totalizando 103,423m². Contendo direito a uso de 1 vaga de garagem, localizada no subsolo, indeterminada, porém demarcadas, com atuação de manobrista.

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar sua avaliação presencialmente, portanto, utiliza-se o método comparativo para atribuir um valor adequado ao imóvel em questão, considerando anúncios publicitários de imóveis semelhantes.

Imóveis referenciais

Referência 01:

Venda

R\$ 315.000

Condomínio

R\$ 930

IPTU

isento

56 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Aceita animais

Elevador

Todas as características

Endereço

Rua Maranjai - Vila Monumento, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Referência 02:

Venda

R\$ 320.000

Condomínio

R\$ 980

IPTU

R\$ 300

57 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Condomínio fechado

Área de serviço

Todas as características

Endereço

Rua Maranjai - Vila Monumento, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Referência 03:

Rua Maranjai

Vila Monumento, São Paulo

2 quartos

57 m²

Sem metrô

1 vaga

R\$ 5.088/m²

próx.

1 banheiro

4º a 7º andar

Sem mobília

Imóvel 1782702

Publicado há 8 meses

Imóvel acolhedor à venda com 2 quartos e 1 banheiro no total. O condomínio fica localizado em Rua Maranjai no bairro Vila Monumento em São Paulo. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Vila Monumento, tais como Hospital São Camilo Ipiranga, Hospital Militar de Área de São Paulo, Parque da Aclimação, Hospedaria de Cuidados Palhat, SENAI - FATEC Conde José Vicente de Azevedo e Aquário de São Paulo.

Valor do imóvel

R\$ 290.000

Entenda se é um bom negócio

Condomínio

R\$ 1.016

IPTU

12x R\$ 13

Agendar visita

Receber contato em breve

Favoritar

Compartilhar

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 295.000,00.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2025.

Documento assinado digitalmente
 PATRICIO ORLANDO FIGUEROA PINTO
Data: 06/02/2025 17:36:37-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2025

INTERESSADO: Condomínio Edifício Gardênia.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel residencial abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO: Rua Maranjaí, 25 – Vila Monumento, São Paulo - SP

FOTO DA ENTRADA DO EDIFÍCIO



CARACTERÍSTICAS

Apartamento de nº33, do 3º andar, localizado no “Condomínio Edifício Gardênia” que está registrado no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sob matrícula 72.157.

O imóvel tem uma área privativa de 56,73m², área comum de 46,68m², perfazendo uma área total de 103,42m². Uma vaga de garagem, localizada no subsolo do edifício, com auxílio de manobrista.

Condomínio localizado em rua pavimentada e com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto. Coleta de lixo e infraestrutura básica. Além de comércio próximos e fácil acesso às principais vias da cidade via transporte público ou veículo próprio. Próximo à Av. Doutor Ricardo Jafet.

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Apartamento com 60m², localizado no mesmo Edifício Gardênia, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 365.000,00;
- Referência 02: Apartamento com 60m², localizado no mesmo Edifício Gardênia, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 320.000,00;
- Referência 03: Apartamento com 56m², localizado na mesma Rua Maranjaí, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 310.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 305.000,00 (Trezentos e cinco mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do imóvel e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2025



Documento assinado digitalmente

TATIANE RAYMUNDO

Data: 07/02/2025 10:23:22-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel Residencial

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Rua Maranjaí, 380
Vila Monumento, São Paulo - SP

São Paulo 06 fevereiro de 2025

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Condomínio Edifício Gardênia.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

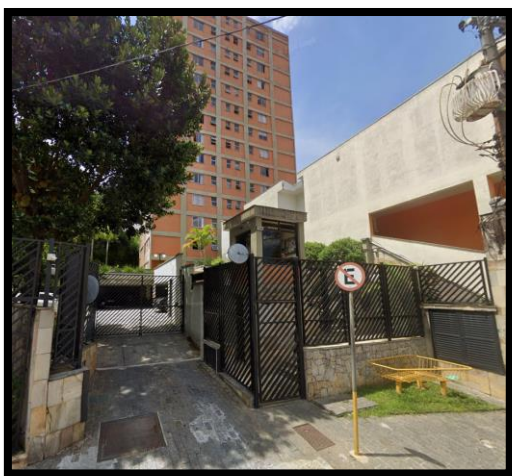
2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Um apartamento localizado no “Condomínio Edifício Gardênia”, que fica situado no bairro Vila Monumento em São Paulo.

O imóvel registrado na matrícula nº 72.157 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, descrito como apartamento nº33, do 3º andar, tem área útil privativa de 56,73m², área comum de 46,68m², tendo assim uma área total de 103,42m². Com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, localizada no subsolo do condomínio, com auxílio de manobrista.

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do Condomínio



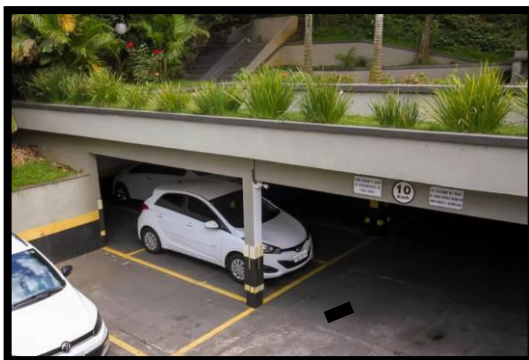
Sala de jogos



Salão de Festas



Área externa

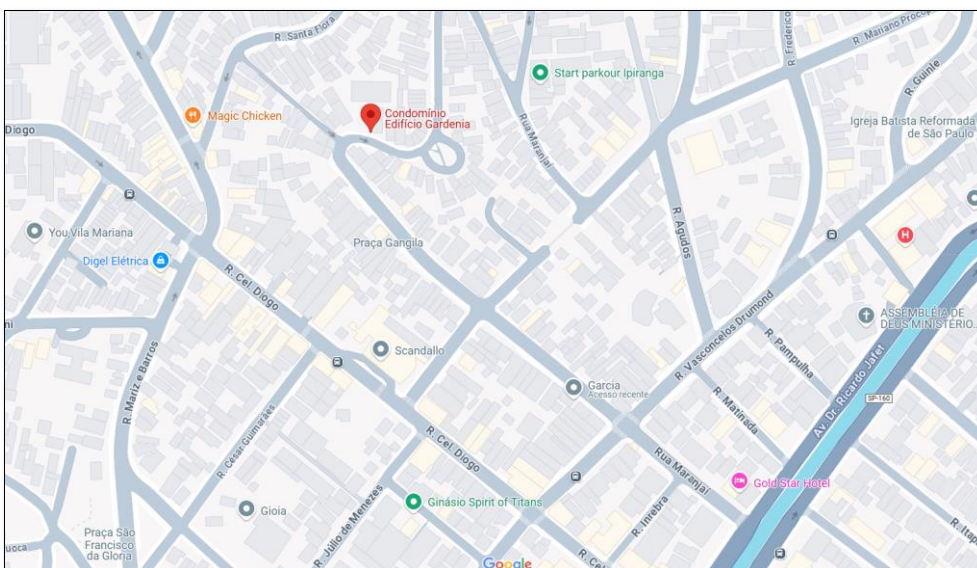


Garagem subsolo

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O condomínio conta com toda estrutura de benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade domiciliar, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio, transporte coletivo próximo.

4.1 Mapa de localização



Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Apartamento, também localizado no Condomínio Edifício Gardênia, com 60m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 299.000,00 (Duzentos e noventa e nove mil reais);

[Apartamento com 2 quartos à venda em Vila Monumento, São Paulo por R\\$ 299.000,00 - QuintoAndar](#)

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado no Condomínio Edifício Gardênia, com 56m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais);

[Apartamento na Rua Maranjaí, Vila Monumento em São Paulo, por R\\$ 350.000 - Viva Real](#)

6.3 Referência 03

Apartamento, também localizado no Condomínio Edifício Gardênia, com 60m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 330.000,00 (Trezentos e trinta mil reais);

[Apartamento na Rua Maranjaí, 380, Vila Monumento em São Paulo, por R\\$ 330.000 - Viva Real](#)

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais).



Documento assinado digitalmente
ARIANE MALANGA MITSUIAMA
Data: 06/02/2025 17:31:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane@avantiavaliacoes.com.br

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU.