AUTO/LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo: 0004011-89.2019.8.26.0363
Autor (Exequente): Condomínio Residencial Terra de Mogi
Executada: Andréia Marques Rosa
Imóvel: Matrícula nº 94.709 – CRI de Mogi Mirim/SP

Aos 29 dias do mês de outubro de 2025, por volta do meio-dia, procedi à vistoria e avaliação do imóvel acima descrito, como segue abaixo:

1. Identificação do Imóvel

O imóvel avaliado corresponde ao apartamento nº 45, localizado no Bloco 9 do Condomínio Residencial Terra de Mogi, situado na Avenida Expedito Quartieri, nº 1507, Bairro Jardim Quartieri, Município de Mogi Guaçu/SP, conforme registro constante da matrícula nº 94.709 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim/SP.

Segundo a matrícula e informações obtidas no local, o apartamento possui área útil de 48,52 m², área comum de 7,38 m², totalizando 55,91 m² de área construída, com direito de uso a uma vaga de garagem.

O imóvel é composto por hall de entrada, sala, dois dormitórios, banheiro social, cozinha com lavanderia conjugada, apresentando padrão construtivo popular e funcional, destinado à moradia familiar. Atualmente o local é ocupado pela executada e sua família.

---

2. Situação e Observações

Trata-se de unidade habitacional integrante de condomínio residencial verticalizado, com construções padronizadas e de **padrão simples (popular)**, apresentando **estado geral de conservação satisfatório/mediano**. O condomínio dispõe de áreas comuns, estacionamento descoberto, portaria e vias internas pavimentadas.

O entorno é caracterizado por uso predominantemente residencial, contando com **infraestrutura completa de energia elétrica, abastecimento de água, rede de esgoto e transporte público nas proximidades**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAMIRO VASCONCELOS MUNIZ, liberado nos autos em 10/11/2025 às 14:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004011-89.2019.8.26.0363 e código cyow901p.

3. Metodologia de Avaliação

A avaliação foi realizada pelo **método comparativo direto de mercado**, conforme a **ABNT NBR 14.653**, considerando o valor médio do metro quadrado para apartamentos de padrão similar no Município de **Mogi Mirim/SP**.

Foram observados como fatores de valoração: localização, área útil, conservação, padrão construtivo, oferta de unidades semelhantes no mesmo condomínio e entorno. Assim, a avaliação foi realizada tomando por base:

- Valor médio adotado: R$ 2.300,00/m^2
- Área total considerada: 55,91 m^2

---

5. Cálculos de Avaliação

55,91 m^2 × R$ 2.300,00/m^2 = R$ 128.593,00
(cento e vinte e oito mil, quinhentos e noventa e três reais)

---

6. Conclusão

Diante dos elementos analisados, atribuo ao imóvel descrito na matrícula nº 94.709 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim/SP, pertencente à executada Andréia Marques Rosa, o valor de:

- **R$ 128.593,00 (cento e vinte e oito mil, quinhentos e noventa e três reais)**

Mogi Mirim/SP, 29 de outubro de 2025.

Ramiro Vasconcelos Muniz
Oficial de Justiça

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAMIRO VASCONCELOS MUNIZ, liberado nos autos em 10/11/2025 às 14:22 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004011-89.2019.8.26.0363 e código cyow901p.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI-MIRIM
FORO DE MOGI MIRIM
4ª VARA
RUA CORONEL VENANCIO FERREIRA ALVES ADORNO, 60, Mogi Mirim-SP - CEP 13800-221
Horário de Atendimento das 13h00min às17h00min
E-mail: upj1a4judmogimirim@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital nº:	0004011-89.2019.8.26.0363
Classe – Assunto:	Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino
Exequente:	Condomínio Residencial Terras de Mogi
Executado:	Andreia Marques Rosa

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Barrea**

VISTOS.

Fls.455/456:

1. Indefiro o pedido de fixação da avaliação do imóvel em R$ 82.000,00 formulado pelo exequente.

O laudo confeccionado pelo Oficial de Justiça às fls. 382/383 goza de fé pública e observou a metodologia comparativa da ABNT NBR 14.653 (fl.383), com base nas características físicas do imóvel e nos valores de mercado da região.

A mera inércia da devedora não autoriza a redução do valor da avaliação para a média de cotações imobiliárias particulares pretéritas, sob pena de vulneração aos princípios da menor onerosidade e risco de nova anulação da expropriação por preço vil, nos termos do artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Nessa linha, homologa-se a avaliação do Oficial de Justiça encartada às fls. 382/383 e fixa-se o valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 94.709 em R$ 128.593,00, com atualização monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do certame.

2. Diante desse cenário, quanto à nota de devolução de fls. 448/450, oficie-se ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim.

Esclareça-se ao registrador que a penhora outrora registrada sob o nº 05 recaía apenas sobre os direitos contratuais da devedora fiduciante, diante da liquidação integral da alienação fiduciária (fl.216), se convolou a penhora sobre a propriedade plena do bem raiz **em virtude do cancelamento da alienação fiduciária na Av. 06, ato que deve ser averbado na matrícula nº 94.709 com dispensa de recolhimento prévio, ante os benefícios da gratuidade processual concedidos ao exequente.**

3. Aguarde-se o término do prazo assinalado (fls.454) para que o Município de Mogi Mirim apresente demonstrativo atualizado do débito de IPTU cobrado na Execução Fiscal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Adriana Barrea, liberado nos autos em 19/10/2026 às 14:20 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004011-89.2019.8.26.0363 e código 9bWX9olr.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI-MIRIM
FORO DE MOGI MIRIM
4ª VARA
RUA CORONEL VENANCIO FERREIRA ALVES ADORNO, 60, Mogi Mirim-SP - CEP 13800-221
Horário de Atendimento das 13h00min às17h00min
E-mail: upj1a4judmogimirim@tjsp.jus.br

nº 1502263-40.2022.8.26.0363, para os efeitos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

4. Cumpridas as providências supra, intime-se o leiloeiro oficial Fernando José Cerello Gonçalves Pereira para que apresente as datas das praças eletrônicas e a minuta do respectivo edital.

No primeiro pregão **não se admitirá lance inferior ao valor da avaliação homologada**, e no segundo pregão o lance mínimo corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado do bem, conforme os artigos 886 e 891 do Código de Processo Civil.

Intime-se.

Cumpra-se.

SERVIRÁ A PRESENTE DECISÃO COMO OFÍCIO, MANDADO E CARTA PRECATÓRIA

Mogi Mirim, 16 de outubro de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Adriana Barrea, liberado nos autos em 19/10/2026 às 14:20 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004011-89.2019.8.26.0363 e código 9bWX9olr.