

Lopes e Lopes Advogados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CIVIL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SÃO PAULO.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 0035130-86.2016.8.26.0100

COOPERATIVA HABITACIONAL BONLAR, já devidamente qualificada, doravante denominada de **EXECUTADA**, vêm respeitosamente, perante Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado, expor e requerer o que se segue:

Conforme se verifica nas avaliações do imóvel, atualmente o valor de mercado da casa 01, objeto da matrícula nº 137.319 é de aproximadamente **R\$ 230.000,00** (duzentos e trinta mil reais), devendo ser este o valor atribuído ao bem indicado a penhora.

Insta ainda salientar que a Cooperativa já atingiu sua finalidade e entregou mais de 500 casas, ocorre que atualmente não possui mais capacidade financeira para pagar custas e honorários, requer, portanto, o Deferimento dos Benefícios da Justiça Gratuita, por ser esta a única opção para defender-se em Juízo. Balancetes atualizado anexos .

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 01 de outubro de 2020.

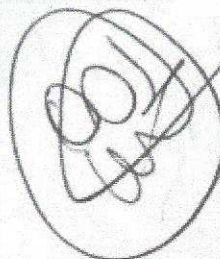
VIANEY MREIS LOPES JUNIOR
OAB/SP 191.513



CARTA DE AVALIAÇÃO

1 – Imóvel avaliando;

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
ESTADO DE SÃO PAULO
Manuel Sanches de Almeida
OFICIAL



LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
137.319

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 11 de janeiro de 2019.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA CASA Nº 01, do condomínio denominado "RESIDENCIAL ALTO DA SERRA", situado na Rua Serra Talhada, nº 106, com a área privativa construída de 49,00m², a área comum construída de 0,99197m², perfazendo a área total construída de 49,99197m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,3401% no terreno (com a área de 48.400,00m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. A esta unidade autônoma corresponde o direito à utilização exclusiva de parte do terreno. Esta parte do terreno, de uso exclusivo (mas de propriedade comum), é aquela situada na frente (correspondente ao estacionamento de 01 veículo), na lateral direita e fundos da respectiva unidade autônoma, além da parte do terreno ocupada pela edificação. Incluindo-se a parte onde está assentada a respectiva unidade, a parte do terreno de uso exclusivo (mas de propriedade comum) mede 5,00m de frente para a via de circulação interna 2; do lado direito, de quem da via de circulação interna 2 olha, mede 21,50m, confrontando com o salão de festas e com área de circulação; do lado esquerdo mede 21,50m, confrontando com a parte do terreno que, a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da casa nº 02; e nos fundos mede 5,00m, confrontando com o muro que delimita o condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 094.43.72.0001.01.001

M D COELHO Negócios Imobiliários – Rua Joseph Zarzour, 93 –
sala 907 – Telefone (11) 4803-9500



2 – Valor de Avaliação de Mercado R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)

3 – Casa térrea em condomínio residencial fechado

4 – Imóvel devidamente registrado junto ao 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, sob a Matrícula N° 137.319.

5 – Trata-se de uma casa térrea composta de 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala, 01 cozinha, área de serviço, corredor lateral e 02 vagas de garagem, inserida na malha urbana do município de Guarulhos, em condomínio fechado em localização e região com infraestrutura completa, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, onde existe próximo ao imóvel um padrão normal de comércios com atratividades mistas, dotado de toda infraestrutura que normalmente serve às áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo, telefone e posto de saúde.

Considerando as condições de mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de liquidez normal.

6 – Metodologias Utilizadas;

- Método comparativo com média de valores de imóveis semelhantes nas imediações.
- Visita realizada In loco na localização exata, como nas imediações do referido imóvel.

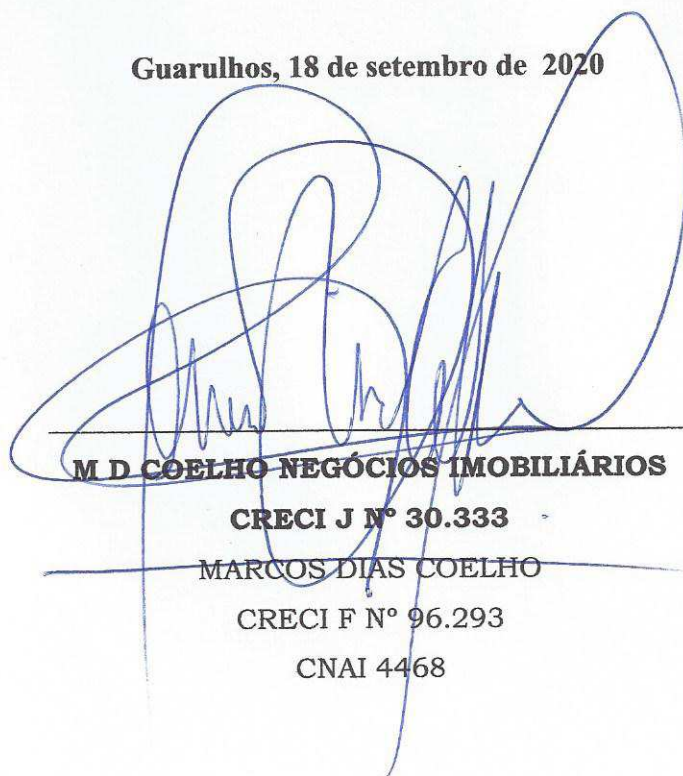


7 – Solicitante

Cooperativa Habitacional Bonlar.

Atenciosamente,

Guarulhos, 18 de setembro de 2020



M D COELHO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CRECI J Nº 30.333
MARCOS DIAS COELHO
CRECI F Nº 96.293
CNAI 4468

*M D COELHO Negócios Imobiliários – Rua Joseph Zarzour, 93 –
sala 907 – Telefone (11) 4803-9500*

Carta de Avaliação

I - Imóvel a ser avaliado: UNIDADE AUTONOMA DESIGNADA CASA Nº 01, do condomínio denominado "RESIDENCIAL ALTO DA SERRA", situado na Rua Serra Talhada, nº 106, com a área privativa construída de 49,00m², a área comum construída de 0,99197m², perfazendo a área total construída de 49,99197m².

II - Valor de Avaliação: R\$ 225.500,00 (Duzentos e Vinte e Cinco Mil e Quinhentos Reais)

III - Cadastro: o imóvel encontra-se registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, sob matrícula nº 137.319, e cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos, sob número de contribuinte: 094.43.72.0001.01.001.

IV - Caracterização: o imóvel trata-se de casa térrea composta de 01 sala, 01 cozinha, área de serviço, corredor lateral descoberto, acesso via lateral descoberta, 02 dormitórios, 01 banheiro e 02 vagas de garagem, situada em zona urbana da cidade de Guarulhos- SP, situada em condomínio fechado. Seu entorno apresenta infraestrutura completa, facilidade de acessos, proximidades de transportes públicos e terminais urbanos, comércios com atividades variadas. Possui ainda: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, e rede de atendimento de saúde.

V - Metodologia: Foi realizada visita técnica ao local e conferência das áreas mencionadas do imóvel. Foi utilizado ainda método comparativo, obtendo a média aproximada de valores de imóveis semelhantes anunciados publicamente.

VI - Solicitante: Cooperativa Habitacional Bonlar.

Guarulhos, 24 de Setembro de 2.020.


GILBERTO CHEVICENCO
Creci: 177.027

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilmo.Sr. Nilton de Souza Paula
Diretor Presidente – Cooperativa Habitacional Bonlar

Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade situado à **Rua Serra Talhada, 106 – casa 01** – Residencial Alto da Serra – Guarulhos – SP, conforme segue:

Trata-se de um imóvel com 49 m² de área construída em um terreno com área de 107,50 m², constituído por Sala, Cozinha, banheiro, dois dormitórios, duas vagas e corredor lateral, ambos em bom estado geral de limpeza e conservação, acabamentos em bom estado, e sem danos aparentes.

O imóvel está localizado em condomínio fechado, acesso por via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em: **R\$ 232.000,00 (Duzentos e Trinta e Dois Mil Reais).**

Guarulhos, 18 de Setembro de 2.020.



MARIA IGNEZ DA SILVA
CRECI 190.793









