



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1503, 15ª Andar - Sala 2002, 20º Andar -

Vila Tijuco - CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP - Telefone: (11) 2845-9267

- E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0005225-76.2021.8.26.0224**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
 Exequente: **Candida Maria Ribamar Sacchi**
 Executado: **RENATO DA SILVA BUSTAMANTE SÁ JUNIOR e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira**

Vistos.

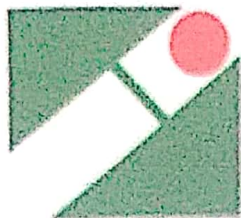
Tendo em vista a preclusão temporal em relação a determinação de fl. 125, homologo a avaliação apresentada pela credora às fls. 115/120, pelo valor médio.

No mais, tendo em vista a assertiva do credor quanto ao levantamento da penhora e indisponibilidade referente ao imóvel penhorado, providencie o exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, a juntada de certidão atualizada da matrícula, constando a informação, cabendo à credora, se o caso, diligenciar ante o juízo da indisponibilidade/penhora, quanto a atualização dos dados.

Int.

Guarulhos, 09 de fevereiro de 2023.

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



Caruso Imóveis

CRECIJ 11402

*Consultoria e Negócios Imobiliários**Ao Sr.**José Nacristo Rogerio Moura*

RG 3.805.417 SSP-SP CPF 043.067.328-00

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PREZADO SENHOR:

A CARUSO IMÓVEIS consultoria e negócios imobiliários, vem por meio desta, apresentar termo de avaliação De acordo com a solicitação de V.Sa., e de documentos apresentados, comunicamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização de um imóvel sendo o **Lote 02 (DOIS) da Quadra 43 (QUARENTA E TRES)**, localizado na **Av. São Paulo nº 360**, conforme matrícula, no condomínio denominado "Arujzinho III" - Arujá - SP, **tendo a medida: de 1.475,00m² (HUM MIL QUATROCENTOS E SETENTA E CINCO METROS QUADRADOS).**possuindo **40,00 (quarenta) para Rua Alagoas; 54,70 (cinquenta e um metros e setenta) do lado direito, confinando com o lote nº4 da mesma quadra 43; 74,70 (setenta e quatro e setenta) do lado esquerdo, com uma viela, e, 15,00 (quinze) metros de fundo para Avenida São Paulo, encerrando assim uma Area de 1.475,00 m², Conforme matrícula 19.761 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel e inscrito na Prefeitura de Arujá sob nº SE.22.05.04.01.00;** como seguem fotos e descrição abaixo:



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Zoneamento do lote: Residencial – Predominantemente Residencial

Descrito abaixo:

Trata-se de um lote constituído de medidas irregulares, sendo levemente adive. O imóvel se encontra em condomínio fechado denominado Arujazinho III bem como o mesmo bem localizado tendo acesso a principais vias.

A avenida do loteamento encontra-se em excelente estado, com iluminação pública onde próximo ao condomínio encontra-se posto de gasolina, padaria, farmácias, escolas, açougues, dentre diversos serviços de uso diário.

O lote possui 01 (hum) imóvel com excelente acabamento, possuindo laje e varanda frontal. sendo este composto de **509,13m² (quinhentos e nove metros e treze centímetros quadrados) de construção total.**

Encontra-se próximo a diversos comércios de utilidade diária como supracitado.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em valor mínimo e máximo.

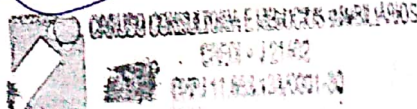
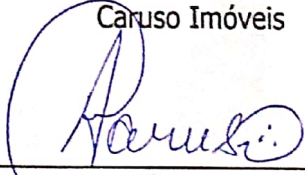
Valor do imóvel (construção e lote)

- **R\$ 2.100.000,00 (Dois milhões e cem mil reais) Valor mínimo de venda.**
- **R\$ 2.300.000,00 (Dois milhões e trezentos mil reais) Valor médio para venda.**
- **R\$ 2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos mil reais) Valor máximo para venda.**

Arujá, 09 de Setembro de 2022

atenciosamente,

Caruso Imóveis



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A Múltipla Consultoria e Engenharia LTDA, inscrita no CRECI nº J12117, com sede à Rua Morvan de Figueiredo, 95 – Centro, na cidade de Guarulhos–SP, avaliou o imóvel localizado na Avenida São Paulo, 360, Arujá - SP, 07435550, com área total de 1.475 m² e área construída de 509,13m² de acordo com os seguintes aspectos:

Produto: qualidade do imóvel, estrutura do condomínio, qualidade da rua

Preço: preço adequado a localização e estrutura

Praça: localização, entorno, acessos

Promoção: divulgação, portais, site e redes social, concorrentes

Sendo assim, foi feita avaliação para venda conforme valores de mercado, informados abaixo:

PRECIFICAÇÃO VENDA (considerando valor de R\$5300,00/m²)

Valor máximo de venda: R\$2.698.000,00

Valor médio de venda: R\$2.500.000,00

Valor mínimo de venda: R\$2.300.000,00

Guarulhos – SP, 17 de outubro de 2022.



MÚTIPLA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Natália Bertini Marques Luiz

MKT Comercial



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Obrigado pela oportunidade de trabalharmos o seu imóvel!

O Corretor Danyllo Neves associado a RE/MAX Choice, inscrito no CRECI nº 225.688F, com sede na Rua Francisco Aires 266 - Macedo, na cidade de Guarulhos-SP, avaliou o imóvel localizado na Avenida São Paulo 360, Arujá - SP, 07435-550, com área total de 1.475m² e área construída de 509,13m² de acordo com os seguintes aspectos:

Produto: Qualidade do imóvel, estrutura do condomínio, qualidade da rua

Preço: Preço adequado a localização e estrutura

Praça: Localização, entorno, acessos

Promoção: Divulgação, portais, sites e redes sociais, concorrentes.

Sendo assim, foi feita a avaliação para venda conforme os valores de mercado, informados abaixo:

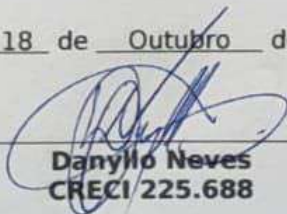
- Preço médio de anúncio: R\$2.728.000,00 (Dois milhões, setecentos e cinte oito mil reais)
- Preço competitivo: 2.619.000,00 (Dois milhões, seiscentos e dezenove mil reais)
- Super destaque: 2.537.000,00 (Dois milhões, quinhentos e trinta e sete mil reais)

Guarulhos, 18 de Outubro de 2022.

RE/MAX CHOICE - CRECI 35582-J

DM Teodoro Serviços Imobiliários
e Administrativos - ME

CNPJ: 26.605.150/000-23


Danyllo Neves
CRECI 225.688

