

SHARK IMÓVEIS - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

AValiação DE IMÓVEL (APARTAMENTO).

Ilmo. Sr. **Dr. TONY BOU ASSI**

Local do Imóvel: Condomínio Residencial Manacá, situado à Estrada Masakata Takizawa n. 55, bairro Braz Cubas, cidade de Mogi das Cruzes/SP, apresentamos a conclusão para apuração do valor de comercialização do imóvel, de Inscrição Municipal de n. 47.004.054.268-8, descrito abaixo:

Descrição do Imóvel: 01 (um) imóvel constituído como apartamento de unidade n. 14, Torre 14, contendo 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, medindo 49,91m², com 01 (uma) vaga de garagem = totalizando 56,73m² (cinquenta e seis vírgula setenta e três metros quadrados) m² de Área Construída.

Valor do Imóvel: R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) valor este apurado em outros no mesmo Condomínio a venda.

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, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o valor da pela região geoeconômica do imóvel.

Mogi das Cruzes, 05 de setembro de 2025.



MARCELO ESTEVES CARREGAR
CRECI/SP - 144551

Rua Agostinho Caporalli n. 525 - Sala 03 - Mogi das Cruzes/SP. - (11) 98208.8188



Mogi das Cruzes 17 de setembro de 2025.

LAUDO DE VALOR OPINATIVO DE MERCADO PARA VENDA.

Solicitante:

Tony B. G. Bou Assi.

Endereço do imóvel:

Estrada Masakata Takizawa nº 55, Braz Cubas, Mogi das Cruzes – SP.

Características do Imóvel:

Apartamento nº 14, torre 14 do residencial Manacá, com 56,73 m² de área construída e 1 vaga de garagem.

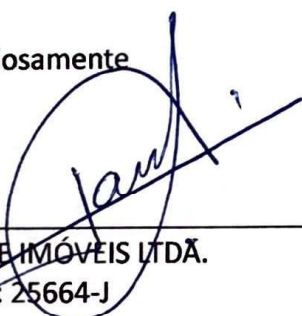
Laudo de Valor Opinativo:

Levando em consideração as características do imóvel e sua localização o mesmo tem como perspectiva para venda o valor de R\$ 150.000,00

Considerações finais:

O laudo de valor opinativo de mercado foi feito através do método comparativo de mercado.

Atenciosamente



NAURE IMÓVEIS LTDA.
CRECI: 25664-J

Rua Julio Prestes nº 03 – Centro – Fone: (11)2598.9865
Mogi das Cruzes/SP CEP: 08780-110

CARLOS UNELLO IMÓVEIS

Mogi das Cruzes, 09 de setembro de 2025.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilmo. Sr. **TONY B. G. BOU ASSI**

PREZADO SENHOR:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão da nossa avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel, Loteamento Porteira Preta - Residencial Manacá, Torre 14, unidade 14, situado a Estrada Masakata Takizawa n. 55, bairro Braz Cubas, cidade de Mogi das Cruzes/SP, de Inscrição Municipal de n. 47.004.054.268-8, descrito abaixo:

Trata-se de um imóvel constituído como apartamento de unidade n. 14, medindo 49,91 + 6,82 = 56,73 (cinquenta e seis vírgula setenta e três metros quadrados) m2 de Área Construída, e 01 (uma) vaga de garagem.

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:

R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais) para pagamento à vista.

Atenciosamente,



CARLOS EDUARDO PEREIRA UNELLO
CRECI/SSP - 136.788-F

Rua Francisco Assis Monteiro de Castro n. 371 - Mogi das Cruzes/SP.
TEL: 11 93032.3204

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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA CÍVEL

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 20, Centro Cívico -
CEP 08780-210, Fone: (11) 2823-8240, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
mogicruzes1cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0003632-81.2024.8.26.0361**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despejo por Denúncia Vazia**
Exequente: **Tony Bou Ghosn Bou Assi**
Executado: **Denise Felisberto da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a): **EDUARDO KENJI YAMAMOTO.**

Vistos.

Diante das avaliações de fls. 178/180 e da inércia da coexecutada Denise (fl. 184), **fixo** como valor de avaliação do bem **RS 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, conforme documentos de fls. 178/180.

Requeira o exequente o que de direito em termos de prosseguimento, no prazo de cinco dias.

Na omissão, aguarde-se provocação no arquivo.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 06 de março de 2026.

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



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

| | |
|------------------------------------|---|
| Descrição do cálculo | |
| Valor Nominal | R\$ 150.000,00 |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die. |
| Período da correção | 01/03/2026 a 01/05/2026 |

Dados calculados

| | | |
|---------------------------------|------------|-----------------------|
| Fator de correção do período | 61 dias | 1,013339 |
| Percentual correspondente | 61 dias | 1,333916 % |
| Valor corrigido para 01/05/2026 | (=) | R\$ 152.000,87 |
| Sub Total | (=) | R\$ 152.000,87 |
| Valor total | (=) | R\$ 152.000,87 |

[Retornar](#) [Imprimir](#)