



Patricia Amaral Santarosa
A D V O G A D A

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA QUARTA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA-SP**

Processo nº 1010166-22.2020.8.26.0019

Ação de Execução

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMBAIXADOR, por sua advogada, nos autos da Ação de Execução que promove em face de **MARGARIDA LOPES FERREIRA**, processo em epígrafe, vem, em cumprimento do Ato Ordinatório de fl. 295, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, manifestar-se nos seguintes termos.

O Exequerente promove, nesta oportunidade, a juntada de 03 (três) avaliações de imóveis similares ao bem indicado na inicial, com a finalidade de demonstrar o valor médio de mercado do imóvel penhorado.

Diante disso, requer seja deferida a alienação judicial do imóvel, por meio de leilão, com o regular prosseguimento da execução.

Termos em que, pede deferimento.

Americana, 29 de janeiro de 2026.

PATRICIA AMARAL SANTAROSA

OAB/SP 301.892

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitante: Condomínio Edifício Jardim Embaixador - CNPJ 52.154.098/0001-02

Rua Dom Pedro II, 1220. Vila Galo - Americana - SP 19 - 3407-5950

Síndico: Eduardo / e-mail: edificiojardimembaixador@gmail.com

Identificação do Imóvel Avaliado:

Endereço: Rua Dom Pedro II, nº 1220 - Vila Elvira - Americana/SP - CEP 13466-000

Condomínio: Edifício Embaixador - Bloco Patrícia - Apartamento nº 21

Tipologia: Apartamento residencial em condomínio vertical

Área construída (cadastro municipal): 62,23 m²

Ano de construção: 1980

Composição: 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, lavanderia separada e 01 vaga de garagem.

Metodologia da Avaliação:

Não foi realizada vistoria interna no imóvel objeto deste parecer. A avaliação foi elaborada com base nas informações disponíveis acerca das características do bem, sua localização e na análise de dados comparativos de mercado, considerando unidades com características semelhantes comercializadas no ano de 2025 no mesmo condomínio, ainda que situadas em blocos distintos.

Comparativos de Mercado - Ano 2025

Data da Venda: 12/2025 - Bloco e Andar: Flávia 2º - Valor de venda R\$ 192.000,00

Data da Venda: 06/2025 - Bloco e Andar: Melissa 3º - Valor de venda R\$ 190.000,00

Ressalta-se que o valor de mercado estimado poderá sofrer variação para mais ou para menos, em função do padrão de acabamento, estado de conservação e demais condições internas do imóvel, os quais não puderam ser verificados em razão da ausência de vistoria interna.



Valor de Mercado Estimado

Com base na análise comparativa de mercado e nas informações anteriormente descritas, estima-se que o valor de mercado do referido imóvel seja de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, na data da avaliação.

Americana, 22 de janeiro de 2025.



MAGDA OLIVEIRA
CRECI: 277095-F

ANEXOS:





IMOBILIÁRIA MARCOS FERREIRA LTDA – ME
CNPJ 27.384.855/0001-10
CRECI – 30.383-J

TERMOS DE AVALIAÇÃO DE APARTAMENTO

A empresa **Imobiliária Marcos Ferreira Ltda – ME**, inscrita sob o CNPJ nº 27.384.855/0001-10 e CRECI 30.383-J com sede na rua Dom Pedro II, 1220, Bairro Nova Americana, Americana – SP, aqui representada pelo sócio Sr. **MARCOS ANTONIO FERREIRA DA SILVA**, inscrito no CRECI sob o nº 69.534-F atendendo ao seu pedido verbal e após receber de V.Sa. as informações dos detalhes do imóvel, de boa-fé apresenta a seguinte avaliação, quanto ao valor de venda à vista, conforme descrito abaixo:

IMÓVEL:

Endereço: Rua Dom Pedro II, 1220 – Apartamento 21 – Bloco Patrícia – Vila Elvira – Americana/SP

Nº Identificação na Prefeitura Municipal de Americana: 04.0114.0175.0091

Matrícula: 19510

Zoneamento: ZM – Zona Mista (P)

Área da construção: 62,23 m²

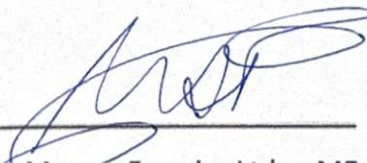
DETALHES:

Trata-se de um apartamento residencial, com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e uma garagem coberta.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e comparando com outros apartamento á venda no mesmo condomínio e nas mesmas condições, localizações e idade de construção, avaliamos o imóvel quanto ao valor de venda em:

R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais).

Americana, 23 de janeiro de 2026.



Imobiliária Marcos Ferreira Ltda - ME

Marcos Ferreira Imóveis
Rua Dom Pedro II, 1220 – Bairro Nova Americana – Americana – SP
contato@marcosferreiraimoveis.com.br
3645-3320

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

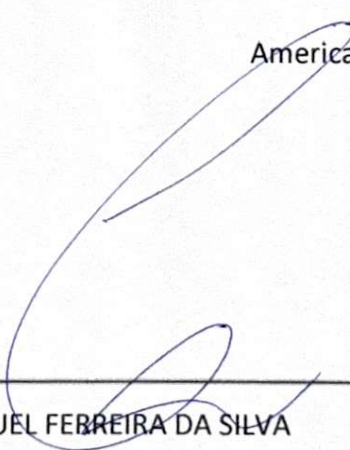
Por solicitação de Vossa Senhoria apresento a avaliação do valor para comercialização do imóvel localizado na Rua Dom Pedro II, 1220, Bloco Patrícia, apartamento 21 – Vila Elvira – Americana/SP, conforme segue.

Trata-se de um apartamento residencial com 62,23 m² de área total, cadastrado na Prefeitura sob o nº 04.0114.0175.0091, localizado no Condomínio Residencial Embaixador, composto por 2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia e banheiro social, possuindo ainda uma vaga de garagem coberta.

Considerando que não foi realizada visita presencial e que a avaliação foi elaborada com base nas informações fornecidas, bem como na localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento (idade de construção), estado de conservação e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de **comercialização em R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais)**.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Samuel Ferreira da Silva, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 140614-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da lei 6.530/78.

Americana, 23 de janeiro de 2026.



SAMUEL FERREIRA DA SILVA

CRECI nº 140614-F

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Por solicitação de Vossa Senhoria apresento a avaliação do valor para comercialização do imóvel localizado na Rua Dom Pedro II, 1220, Bloco Patrícia, apartamento 21 – Vila Elvira – Americana/SP, conforme segue.

Trata-se de um apartamento residencial com 62,23 m² de área total, cadastrado na Prefeitura sob o nº 04.0114.0175.0091, localizado no Condomínio Residencial Embaixador, composto por 2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia e banheiro social, possuindo ainda uma vaga de garagem coberta.

Considerando que não foi realizada visita presencial e que a avaliação foi elaborada com base nas informações fornecidas, bem como na localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento (idade de construção), estado de conservação e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de **comercialização em R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais)**.

Abaixo seguem links e fotos de apartamentos disponíveis atualmente para comercialização no mesmo condomínio do referido imóvel avaliado, utilizados como base comparativa para a avaliação do imóvel, conforme análise de mercado.

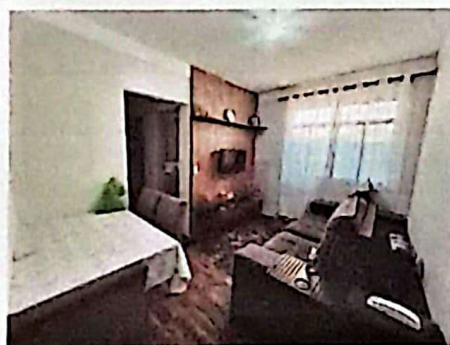
Os imóveis apresentados possuem características semelhantes em padrão construtivo, localização e tipologia, servindo como referência para a composição do valor estimado.

<https://www.marcosferreiraimoveis.com.br/imovel/apartamento-americana-2-quartos-62-m/AP0384-993?from=sale>





<https://www.marcosferreiraimoveis.com.br/imovel/apartamento-americana-2-quartos-60-m/AP0594-993?from=sale>



<https://www.marcosferreiraimoveis.com.br/imovel/apartamento-americana-2-quartos-62-m/AP0311-993?from=sale>



E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Samuel Ferreira da Silva, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 140614-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da lei 6.530/78.

Americana, 23 de janeiro de 2026.

SAMUEL FERREIRA DA SILVA

CRECI nº 140614-F

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 200.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2026 a Julho/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	181 dias	1,034467
Percentual correspondente	181 dias	3,446706 %
Valor corrigido para 01/07/2026	(=)	R\$ 206.893,41
Sub Total	(=)	R\$ 206.893,41
Valor total	(=)	R\$ 206.893,41

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