

**TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA VENDA**

Em atendimento à parte interessada, Sr Juiz(a), por meio do Processo nº1003428-23.2024.8.26.0554, vimos por intermédio deste termo de avaliação para venda dos imóveis descritos a seguir, apresentar a quem possa interessar nossa sugestão e parecer.

DATA DA AVALIAÇÃO: 04 de Setembro de 2025
DATA DA VISTORIA 04 de Setembro de 2025
OBJETO: Apartamento nº 112, Torre D – Sucesso, localizado no 11º andar do Condomínio Edifício Conquista, situado na Rua Giovanni Baptista Pirelli, nº 1.463 – Vila Homero Thon, Santo André/SP. Área real privativa coberta de 65,000 m², Área privativa descoberta/coberta de padrão diferenciado: 2,600 m², Área privativa total: 67,600 m², Área comum: 9,900 m², com direito a 1 vaga indeterminada de garagem, Área total construída: 110,6152 m².
FINALIDADE: Determinar o Valor de Mercado para Venda do imóvel
METODOLOGIA(S): Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO: Rua Giovanni Baptista Pirelli, nº 1.463
DOCUMENTAÇÃO: IPTU E MATRICULA DO IMÓVEL E DILIGÊNCIA NO LOCAL, 2ª Cartório de Registro de Imóvel de Santo André.
MERCADO Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.
AVALIAÇÃO: Valor de Mercado para VENDA R\$ 440,000.00 (quatrocentos e quarenta mil)

Imparcialmente e por expressão de boa-fé, firmamos o presente para única finalidade. Com atenção

São Paulo, 04 de Setembro de 2025.

Antônio Baptista Freire
Corretor de Imóveis -

ROBERTO ESPERIDIÃO

CRECI 44.427 - Rua Duarte de Carvalho, nº 221, CEP 03084-030, Tatuapé, São Paulo.

Avaliação de Venda

Apresento a conclusão do nosso departamento de avaliações, aos Cuidados do Sra Juiz(a) de Direito avaliação imobiliária para o processo judicial 1003428-23.2024.8.26.0554, sobre o valor da venda do imóvel pertencente ao Condomínio Edifício Conquista Santo André - situado na Rua Giovanni Baptista Pirelli, nº 1.463

- Temos o valor aproximado 470,000.00 (quatrocentos e setenta mil)

- Descrição dos Bens:

Matrícula nº 81.230, 2ª Oficial de Registro de Imóveis de Santo André
Apartamento nº 112, Torre D – Sucesso, localizado no 11º andar do Condomínio Edifício Conquista, situado na Rua Giovanni Baptista Pirelli, nº 1.463 – Vila Homero Thon, Santo André/SP. Área real privativa coberta de 65,000 m², Área privativa descoberta/coberta de padrão diferenciado: 2,600 m², Área privativa total: 67,600 m², Área comum: 9,900 m², com direito a 1 vaga indeterminada de garagem, Área total construída: 110,6152 m²

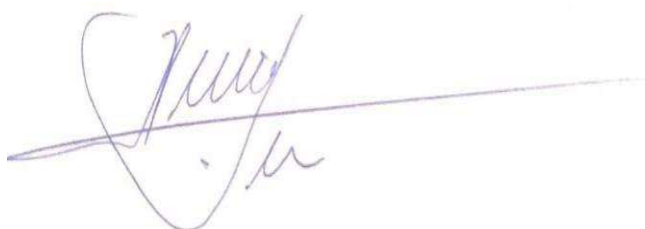
- Matrícula nº 81.230, 2ª Oficial de Registro de Imóveis de Santo André;

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto aos imóveis e sua localização, a área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade terreno/Imóvel.

Atenciosamente,

Roberto Esperidião
CRECI 44.427

São Paulo 04 de Setembro de 2025



Avaliação Imobiliária para venda

Apresento a conclusão da **avaliação imobiliária, sobre o valor de venda do imóvel localizado a Rua Giovanni Baptista Pirelli, nº 1.463 – Vila Homero Thon, Santo André**

Descrição do Imóvel - Matrícula nº 81.230, 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP;
IMÓVEL: Apartamento nº 112, Torre D – Sucesso, localizado no 11º andar do Condomínio Edifício Conquista, situado na Rua Giovanni Baptista Pirelli, nº 1.463 – Vila Homero Thon, Santo André/SP. Área real privativa coberta de 65,000 m², Área privativa descoberta/coberta de padrão diferenciado: 2,600 m², Área privativa total: 67,600 m², Área comum: 9,900 m², com direito a 1 vaga indeterminada de garagem, Área total construída: 110,6152 m²

Considerando as informações acima e levando em consideração os outros imóveis em sua localização, área construída e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno/imóvel.

- **O valor aproximado é de R\$ 490.000,00
Quatrocentos e Noventa mil)**

São Paulo, 04 de
setembro de 2025.

Raphael Duarte

CRECI 265577-F

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

2ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, 03, . - Centro

CEP: 09015-080 - Santo André - SP

Telefone: (11) 4573-3283 - E-mail: upj1a5cvstoandre@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1003428-23.2024.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Edificio Conquista Santo André**
 Executado: **Wagner Baz Cunhana e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Giorgetti Peres**

Vistos.

Ante o silêncio da parte executada, considero como correta a média das avaliações apresentadas pelas partes, qual seja, R\$ 466.666,66 válida para setembro de 2025.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da última avaliação atualizada, atualização esta que deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o Sr. Eduardo Jordão Boyadjian, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela Jucesp e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 466.666,66
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2025 a Agosto/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	334 dias	1,045995
Percentual correspondente	334 dias	4,599455 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 488.130,78
Sub Total	(=)	R\$ 488.130,78
Valor total	(=)	R\$ 488.130,78

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