

José Fernandes e Marcelo do Valle de Oliveira
Advogados

**MERITÍSSIMO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VI –
 PENHA DE FRANÇA - COMARCA DE SÃO PAULO / CAPITAL.**

Proc. 1011951-29.2018.8.26.0006
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

GENY BERNARDINO JORGE e outra, exequentes, nos autos da ação supra, complementando o cumprimento do r. Despacho de fls. 96, por seus advogados, vêm requerer a juntada de três avaliações de corretores imobiliários, bem como a estimativa de preço da plataforma digital “Agente Imóvel” (**doc. 01/04**), comprovando que, na média, o imóvel *sub judice* está avaliado em **R\$ 384.022,00** (trezentos e oitenta e quatro mil reais), decorrente do seguinte cálculo:

Estimativa do corretor Guilherme	R\$ 345.000,00
“ “ “ Sérgio	R\$ 365.000,00
“ “ “ Santana	R\$ 320.000,00
“ da Agente Imóvel	R\$ 506.088,00
Total	R\$1.536.088,00

Preço Médio Estimado (1.536.088,00: 4) ... = R\$ 384.022.00.

Quanto às demais determinações, esclarecem

- a) que o imóvel **não apresenta débito de natureza fiscal**, conforme consulta anexa à Prefeitura, à Secretaria da Fazenda Estadual e à Receita Federal (**doc. 05/07**), e
- b) que deseja a **alienação do imóvel**.

R. Wadih Hatti, 330, V. Ré /CEP 03666-010/T. 2957-4335/ 2684-3131/e-mail: fernandesadvc@ig.com.br

José Fernandes e Marcelo do Valle de Oliveira
Advogados

Por fim, tem a informar que o valor total da dívida (**em valores de agosto de 2022**) está em **R\$ 85.109,66**, conforme demonstrativo de **fls. 81**.

Nestes termos, pedem deferimento.

São Paulo, 24 de junho de 2023.

JOSÉ FERNANDES MARCELO DO VALLE DE OLIVEIRA
OAB 105.939/SP OAB 427.003

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

A pedido de **GENY BERNARDINO JORGE, RG 12.180.577-3**, autora do Processo 1011951-29.2018.8.26.0006, razão deste trabalho, eu, **GUILHERME EVANGELISTA FERNANDES**, CPF 092.604.318-83, na qualidade de corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob o nº 63.489, com escritório na Av. Hermilo Alves, 202, CEP 03668-000, e-mail fernandes-guilherme@ig.com.br, procedo à avaliação do imóvel, sito na Rua Mandaguaí, 53 (antigo nº 128-A), na Vila Eugênio, Capital – CEP 03656-030, do que tenho a relatar o seguinte:

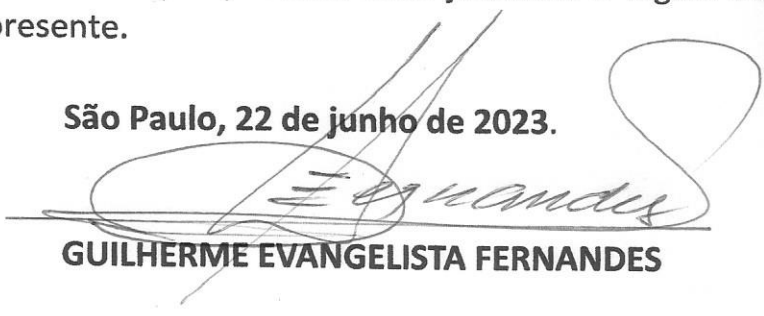
O referido imóvel consiste em uma casa térrea, antiga, simples, com área construída de 99,00 m², em terreno de 131,00 m², e com 5,00 metros de testada, com ótima localização, cercado de boa infraestrutura, com fácil acesso ao comércio em geral, além de outras melhorias como asfalto, água encanada, rede elétrica e de esgoto.

Dito imóvel, que é objeto da Matrícula nº. 107.187 do 12º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, cadastrado na Prefeitura Municipal pelo Contribuinte nº. 059.166.0058-5, **com exceção do fato de estar preso à solução do processo supracitado e pendente de inventário, por morte da titular do domínio**, apresenta-se livre e desembaraçado para a venda, e no que diz respeito ao seu estado de habitabilidade e apresentação, **está conforme o esperado.**

Assim sendo, considerando o preço dos inúmeros imóveis similares próximos, em oferta no mercado, **AVALIO O SEU PREÇO, para pagamento a vista, em R\$ 345.000,00** (trezentos e quarenta e cinco mil reais).

Para que produza seus jurídicos e legais efeito, lavro, dato e assino o presente.

São Paulo, 22 de junho de 2023.


GUILHERME EVANGELISTA FERNANDES

DOC. 01

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

A pedido de **GENY BERNARDINO JORGE, RO**,
12.180.577-3, eu, **SÉRGIO COVO**, na qualidade de corretor de imóveis
inscrito no CRECI sob o nº 66.273, com escritório na Rua Raimundo Nogueira
nº 261-A, Jardim Lisboa, CEP 03675-030, endereço eletrônico
adv.sergio20@gmail.com, para fins de alienação judicial, procedo à avaliação
do imóvel, sito na Rua Mandaguaí, 53 (antigo nº 128-A), na Vila Eugênio
Capital – CEP 03656-030, consistente de uma casa térrea, com uma área
construída de 99,00 m², em terreno de 131,00 m², com 5,00 metros de frente
do que constato o seguinte:

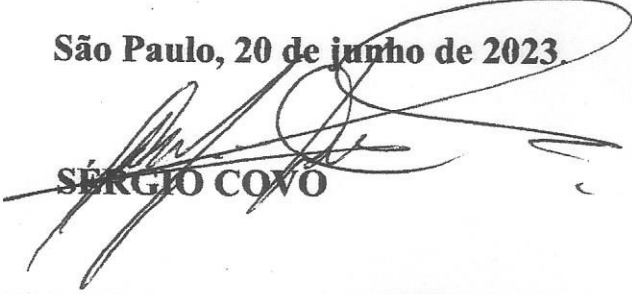
O referido imóvel, objeto da Matrícula nº. 107.187 do 12º
Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, e cadastrado na Prefeitura
Municipal pelo Contribuinte nº. 059.166.0058-5, apresenta-se livre
desembaraçado para a venda, exceptuando-se a questão que o prende ao
Processo nº 1015119-29.2018.8.26.0006 – do qual a interessada é a autora
no que diz respeito à documentação e ao seu estado de habitabilidade
apresentação, está perfeitamente em ordem.

Trata-se de imóvel com ótima localização, cercado de boa
infraestrutura, com fácil acesso à avenida principal do bairro (Rua Itinguçu)
por conseguinte, ao comércio em geral, dentre outras melhorias.

Assim, considerando o preço praticado no conjunto dos
vários imóveis similares colocados à venda na região, **ESTIMO O SEU**
PREÇO EM R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais), para
pagamento à vista.

Para que a presente surta os efeitos legais, dato e assino.

São Paulo, 20 de junho de 2023.


SÉRGIO COVO

DOC. 0



TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade, segue nossa avaliação imobiliária:

Da qualificação e atribuição do Corretor de Imóveis:

Lei 6530/78 :

Versa sobre a regulamentação a profissão de Corretor de Imóveis e disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e das outras providências.

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária. Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.

Do objeto da análise, Imóvel urbano:

O imóvel tem por características, imóvel na modalidade urbana, localizado à Rua Mandaguai n.53, Vila Eugênio, São Paulo, com as seguintes medidas descritas e averbadas em sua matrícula sob número 107.187 através de Registro no 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo – SP, tendo área construída de 99 m² sob registro de IPTU 0591660058-5.

Considerações para atribuição de preço de mercado e vizinhança:

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada.

DOC. 03



Tomando-se por base as considerações descritas em documento oficial IPTU e matrícula atualizada do imóvel 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 e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização (venda) em:

R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) para pagamento à vista.

Para a venda do imóvel estima-se que o valor foi baseado pela região e em imóveis de características próximas, por média das imediações e imóveis de mesma metragem e características da região pesquisada.

Atenciosamente,

São Paulo, 17 de junho de 2023.

Sr. Corretor de Imóveis - *Pedro Pereira de Santana*

CRECI 30119

DADOS DO IMÓVEL**Casa • 3 Dormitórios • 2 Banheiros • 99 m²****Banheiros: 2 Vagas de Garagem: 1****ÁREA: 99 M²**

Pensando em vender ou alugar?

Consulte uma especialista sobre o valor certo do seu imóvel, sem compromisso

Escolhe se quiser vender ou alugar ▼

Em quanto tempo você pretende ▼

Guima De matos

gfevans5568@gmail.com

Prefiro ser contatado no

11:00

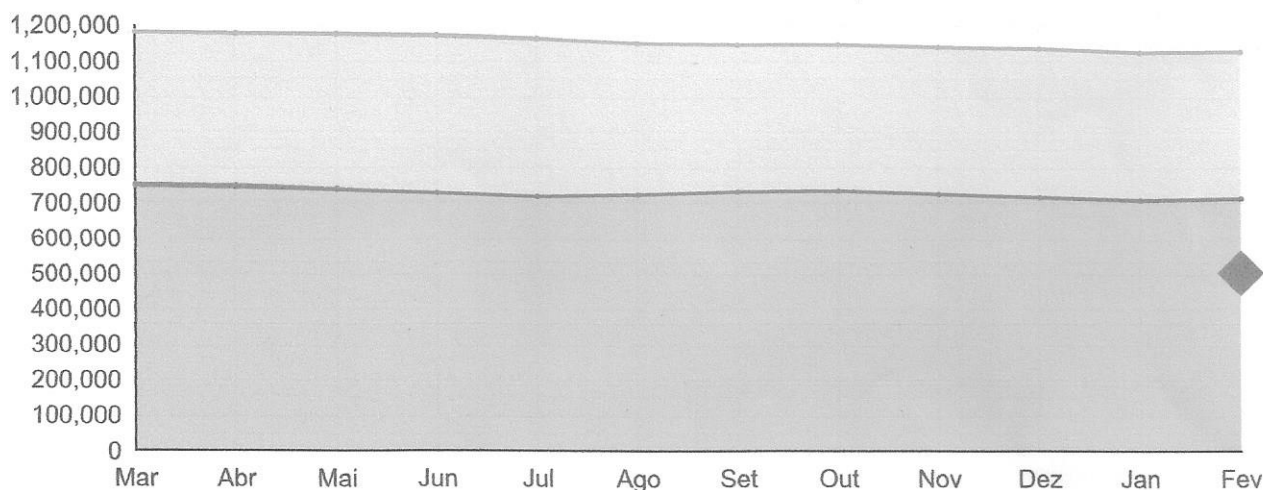
11:30

Quero ser contatado por ▼

Seu Celular

Eu sou proprietário
deste imóvel e
gostaria de
consultar um
corretor sobre a

Enviar

Comparação com IMÓVEIS SIMILARES no seu bairro

• Este Imóvel	• 3 d Vila Ré •	3 d São Paulo
R\$ 506,088	R\$ 749.921	R\$ 1.181.498

- [Lançamentos](#)
- [Venda](#)
- [Aluguel](#)
- [Empréstimo](#)
- [Avaliar](#)
- [Anuncie](#)
- - [Empréstimo](#)
 - [Avaliar](#)
 - [Anuncie](#)
- [PERFIL](#)
 -
 -
- [Home](#)
- [Quanto Vale Seu Imóvel](#)
- Rua Mandaguaí 53

[Painel](#)
[Sair](#)

SUA AVALIAÇÃO PESSOAL PARA Rua Mandaguaí 53, Vila Ré, São Paulo, SP

ESTIMATIVA

R\$ 506.088

ALTERAÇÃO MENSAL

R\$ 2.970

PREÇO DO M²

R\$ 5.112

Não está à venda





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 384.022,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/08/2024 a 01/10/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

426 dias

1,056567

Percentual correspondente

426 dias

5,656693 %

Valor corrigido para 01/10/2025

(=)

R\$ 405.744,95

Sub Total

(=)

R\$ 405.744,95

Valor total

(=)

R\$ 405.744,95[Retornar](#) [Imprimir](#)