

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS – SP.**

**PROC. Nº 0002857-75.2013.8.26.0224**

**CONDOMÍNIO HORTO DA MATA  
ATLÂNTICA**, qualificado nos autos que move face **EDUARDO DO  
CARMO E OUTRA**, também qualificados, vem respeitosamente à  
presença de Vossa Excelência, vem no prazo legal, em cumprimento ao  
despacho de fls.933, requerer o que segue:

Para fins de atualização da avaliação do  
bem penhorado, requer-se a juntada das três declarações com os respectivos  
links de anúncios publicitários, **chegando-se ao valor médio de mercado  
de R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais)**.

Atualizado o valor de avaliação, requer-  
se desde já, a realização de novos leilões.

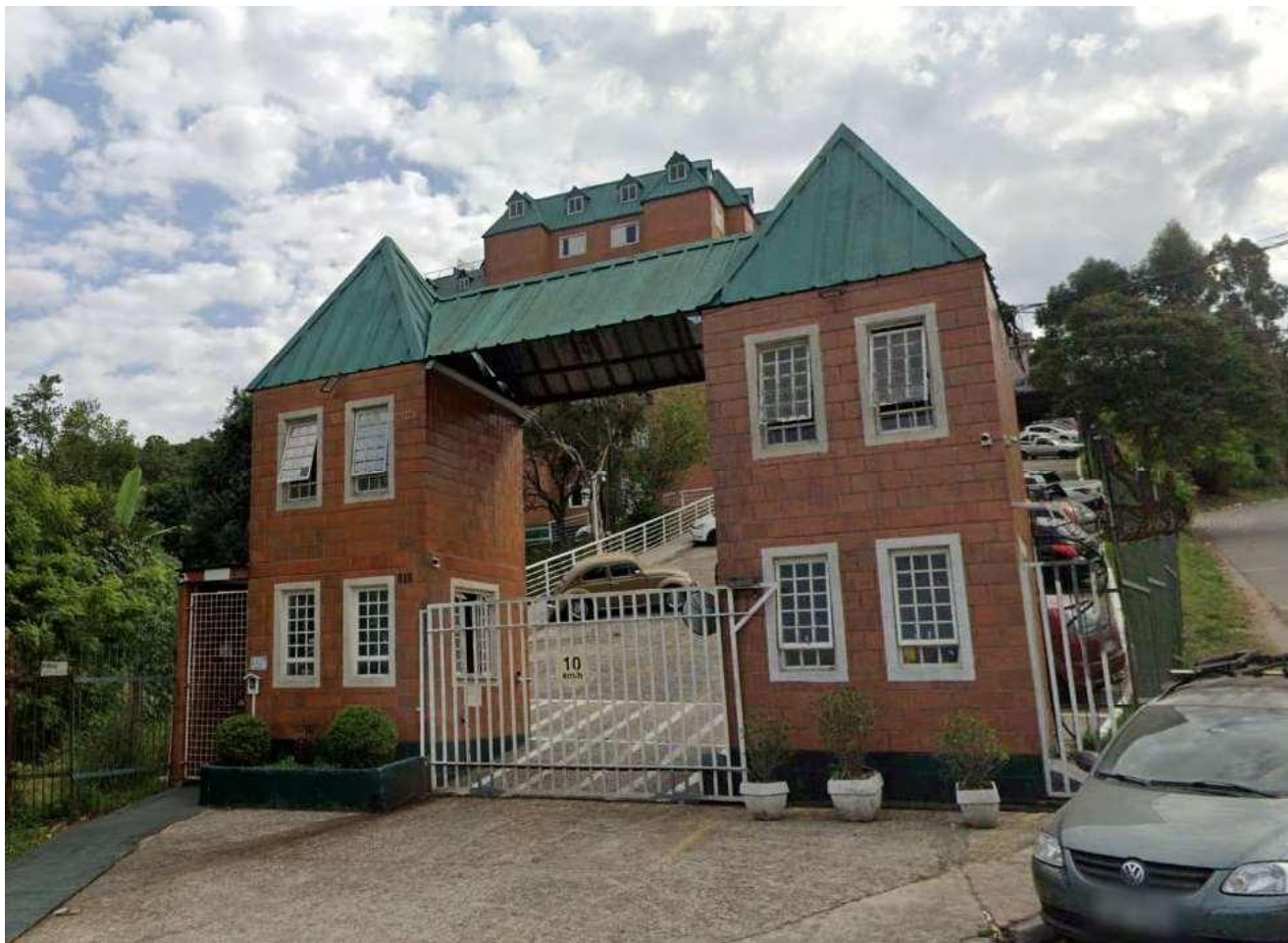
Termos em que,

Pede Deferimento.

Guarulhos, 15 de abril de 2025.

**DIÓGENES DE OLIVEIRA FIORAVANTE**  
OAB/SP Nº 189.518

## IMÓVEL AVALIANDO



**Rua Gaivota Preta 315  
Condomínio Horto da Mata Atlântica  
Jardim Valéria  
Guarulhos / SP  
CEP: 07124-700**

**Matrícula: 105.073  
Área 155,00 m<sup>2</sup>**

**Tipo de Imóvel: Apartamento**

**Média dos valores observados**

**R\$350.000,00  
(trezentos e cinquenta mil reais)**

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este parecer técnico tem como objetivo determinar o valor mercadológico de unidade de Apartamento, localizado dentro de perímetro urbano, localizado na Rua Gaivota Preta, 315, Jardim Valéria na cidade de Guarulhos-SP, de CEP: 07124-700.

A metodologia aplicada neste parecer tem como base a ABNT NBR 14:653-2:2012 que preconiza o **MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO**. Com isso, foram verificados imóveis compatíveis com o objeto avaliando, levando em consideração suas especificações urbanas, arquitetônicas, área, entre outras, evitando extrapolação e comparativos que distorçam às do imóvel em questão.

### DADOS DO IMÓVEL

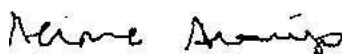
Matrícula: 105.073 - São Paulo – 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos.

Área: 155,00 m<sup>2</sup>

### VALOR

Considerando as características do imóvel, essa análise mercadológica determina o valor de R\$390.000,00 (trezentos e noventa mil reais).

São Paulo, 9 de abril de 2025.



CORRETORA DE IMÓVEIS  
ALINE ARAÚJO  
CRECI: 179.534

### PESQUISA

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-valeria-bairros-guarulhos-com-garagem-73m2-venda-RS268000-id-2692277460/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-valeria-bairros-guarulhos-80m2-venda-RS268000-id-2692356967/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-valeria-bairros-guarulhos-com-garagem-74m2-venda-RS269000-id-2691287965/>

## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE VENDA

O laudo que segue, consiste em termo de avaliação de imóvel para fins de venda e foi elaborado pelo profissional devidamente credenciado junto ao conselho regional de corretores de imóveis, cujo dados são: Cláudio Lino do Nascimento, brasileiro, casado, inscrito no CRECI sob o nº 146910, residente e domiciliado na Rua Antônio Ramos, nº 85 – Vila Curuçá Velha, CEP: 08032-040 – São Paulo / SP.

### Imóvel Avaliando

Apartamento, com área de 155,00 m<sup>2</sup>, situado na Rua Gaivota Preta, 315, Jardim Valéria na cidade de Guarulhos, SP, com CEP: 07124-700.

O imóvel possui registro firmado com matrícula: 105.073 - São Paulo – 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da comarca de Guarulhos.

O bairro onde se localiza o imóvel, objeto desta avaliação, é dotado de toda infraestrutura básica, água encanada e tratada, rede de esgoto, iluminação pública, ruas pavimentadas, pontos de ônibus e comércio vasto.

O método de avaliação adotado foi o **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, sendo este o que define o valor através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Este método é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levantado em consideração às diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na avaliação do imóvel.

Sendo assim, concluímos que o valor para venda é de: R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais).

São Paulo, 9, de abril de 2025.



Handwritten signature of Claudio Lino do Nascimento over a circular stamp containing the text: Claudio Lino do Nascimento, CRECI 146910 - F, Claudio Lino do Nascimento, CRECI-F 146910.

### LINKS

- I. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-valeria-bairros-guarulhos-com-garagem-73m2-venda-RS269000-id-2725473269/>
- II. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-valeria-bairros-guarulhos-com-garagem-72m2-venda-RS300000-id-2718782044/>
- III. <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-valeria-bairros-guarulhos-com-garagem-152m2-venda-RS369000-id-2761209046/>

## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

### DO IMÓVEL

Matrícula nº 105.073-São Paulo, 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, Comarca de Guarulhos.

Com área de 155,00m<sup>2</sup> o imóvel está localizado na Rua Gaivota Preta, cidade de Guarulhos/SP, de CEP 07124-700.

Para a realização desta pesquisa foi adotado, de acordo com a NBR 14.653, o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO.

Nesta comparação avaliamos a tipologia do imóvel, sua área e posição geográfica, se aproximando do valor estimado mercadológico a ser negociado a unidade desejada. Logo, concluímos que o valor mercadológico é de R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais)

- 1) <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cocaia-bairros-guarulhos-com-garagem-170m2-venda-RS379000-id-2748237395/>
- 2) [https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-jardim-valeria-73m2-RS265000/id-29040989/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=br--venda\\_maxcon](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-jardim-valeria-73m2-RS265000/id-29040989/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br--venda_maxcon)
- 3) [https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-jardim-valeria-RS315000/id-26679091/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=br--venda\\_maxcon](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-jardim-valeria-RS315000/id-26679091/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br--venda_maxcon)

São Paulo, 9 de abril de 2025.



HERBERT ABYRLE PINHO, TRC  
Craei 167/MG F