

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE SUMARÉ - SP

Processo nº 1010688-69.2022.8.26.0604

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE IBIRÁ,

devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer o quanto segue.

Primeiramente, objetivando a economia e celeridade processual para avaliação do imóvel indicado nos presentes autos, pleiteia-se pela juntada de três pareceres técnicos realizados por corretores, a fim de aferir o valor de mercado do bem.

Destarte, este Exequente requer seja **fixado como valor de avaliação do imóvel** a quantia de **R\$ 94.766,00** (cifra obtida com o cálculo da média entre os valores alcançados pelos corretores, conforme supramencionado), mediante homologação por parte deste D. Juízo.

Oportunamente, com fundamento no artigo 879, II e 883, ambos do Código de Processo Civil e nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça de São Paulo, requer-se a **realização do Leilão Eletrônico** para alienação do bem penhorado nos autos do processo em epígrafe, pelo valor de Avaliação alhures em 1ª praça e, **50% de deságio em 2ª praça** (artigo 891, Parágrafo Único do CPC).

Ainda nestes termos, requer-se que seja nomeado como Leiloeiro Oficial para a realização deste ato o **Sr. Davi Borges de Aquino, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob o nº 1.070**, com endereço comercial Avenida Paulista, nº 2421 - 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo - SP, Fone: (11) 3230-1126, e-mail: contato@alfaleiloes.com, devidamente habilitado e cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça do Estado de São Paulo: ["https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/23879"](https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/23879)

Cumprir informar que o leiloeiro supramencionado, encontra-se com seu cadastro regularmente enquadrado no Provimento CSM nº 2427/2017, Provimento CG nº 19/2021, Comunicado CG nº 1082/2021 e no Comunicado CG nº 251/2022, Art. 251-A.

Destaca-se, por oportuno, que o leiloeiro em apreço é gestor da **Alfa Leilões – Especialista em Imóveis**, que dispõe de sistema eletrônico habilitado para realização de leilões eletrônicos, hospedado no sítio eletrônico www.alfaleiloes.com e que o leilão eletrônico em apreço será realizado neste endereço eletrônico.

No mais, caso a indicação do referido Auxiliar da Justiça seja acolhida por este MM. Juízo, requer-se autorização para que o leiloeiro nomeado, bem como seus funcionários e autorizados, possam se dirigir até o local em que se encontra o bem, a fim de (i) obter material fotográfico e (ii) promover visitas de eventuais interessados, objetivando potencializar as chances de venda com a ampla divulgação do bem.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2025.

EDUARDO BEZERRA L. JR.

OAB/SP 445.700

NICOLAS SANTANA M.

ESTAGIÁRIO DE DIREITO

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Maria Lígia Stupelli Amaral, 445 - Apartamento nº 22 - Bloco B - Condomínio Residencial Águas de Ibirá - Jardim Conceicao (Nova Veneza), Sumaré - SP - CEP: 13179-171.

Solicitante: Condomínio Residencial Águas de Ibirá.

CPF/CNPJ: 23.871.613/0001-08.

Endereço: Rua um (1), Nº 445, Bairro: Jardim das Águas- Cep: 13.177-906, Sumaré/SP.

Data Base: 10/02/2025.

Processo: 1010688-69.2022.8.26.0604.

Objeto de Estudo

Imóvel de número 22, localizado no 2º andar do Bloco B, no Residencial Águas de Ibirá. Dispõe de 48,35m² de área privativa e conta com um espaço destinado à garagem.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP sob nº 166.387.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 1.960,00.

48,35m² x R\$ 1.960,00/m²

Valor da Avaliação

R\$ 94.766,00


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 10/02/2025.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Águas de Ibirá.

Inscrito no CNPJ/CPF: 23.871.613/0001-08.

Estabelecido: Rua um (1), Nº 445, Bairro: Jardim das Águas- Cep: 13.177-906, Sumaré/SP.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 166.387 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP

Descrição: Unidade 22, situada no segundo pavimento do Bloco B, pertencente ao Condomínio Residencial Águas de Ibirá. Possui área privativa de 48,35m² e inclui uma vaga exclusiva para estacionamento.

ANÁLISE UTILIZADA

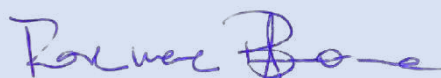
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 93.799,00** para Fevereiro/2025.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1010688-69.2022.8.26.0604.

Solicitante: Condomínio Residencial Águas de Ibirá.

CPF/CNPJ: 23.871.613/0001-08.

Endereço: Rua um (1), Nº 445, Bairro: Jardim das Águas– Cep: 13.177-906, Sumaré/SP.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 99.601,00



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	10/02/2025
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Maria Lígia Stupelli Amaral, 445 - Apartamento nº 22 - Bloco B - Condomínio Residencial Águas de Ibirá - Jardim Conceicao (Nova Veneza), Sumaré - SP - CEP: 13179-171.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Apartamento 22, no segundo andar do Bloco B, no Condomínio Águas de Ibirá. Sua área privativa corresponde a 48,35m ² , com direito ao uso de uma vaga para veículo.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 166.387 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 2.060,00.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.060,00 x 48,35m ² = R\$ 99.601,00