

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### IMÓVEL:

Tipo: Unidade autônoma e box médio nº 40.

Endereço: Rua Maranhão, número 736, unidade nº 72.

Distrito: Santa Paula.

Cidade: São Caetano do Sul.

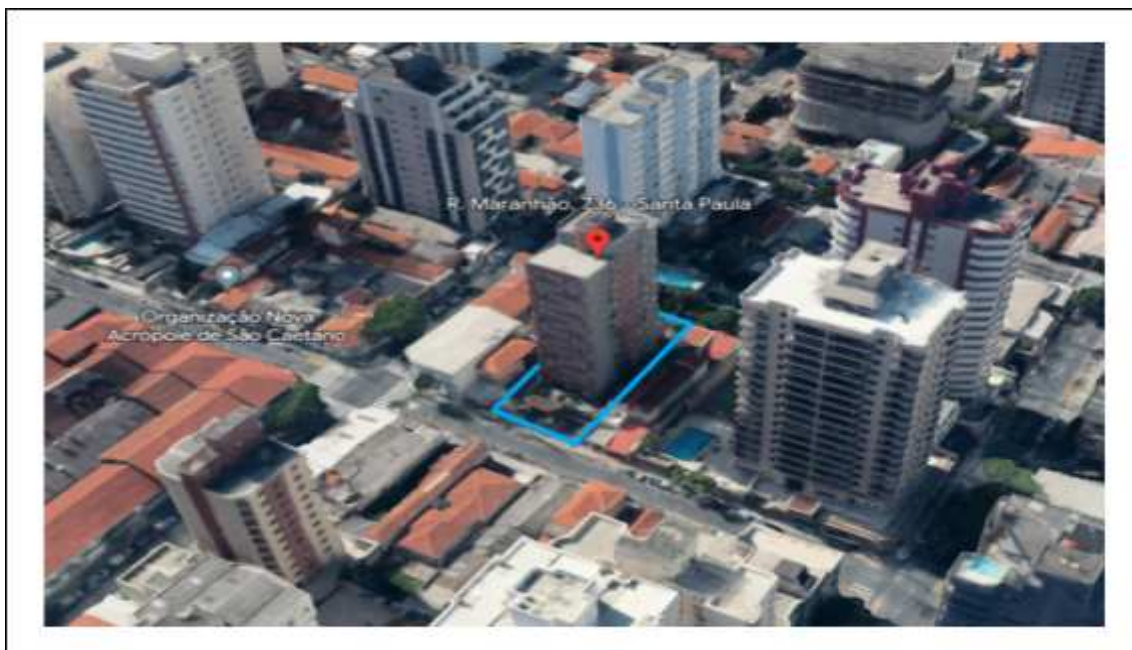
Estado: São Paulo.

Área privativa do imóvel: 66m<sup>2</sup>. Área privativa do box: 13m<sup>2</sup>

Observações gerais:

**IMÓVEL:** - "A unidade autônoma designada **apartamento nº 72**, localizado no 7º andar do "EDIFÍCIO CA'DORO", situado na **Rua Maranhão, nº 736**, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com uma área privativa real de **66,160m<sup>2</sup>**, área comum de divisão proporcional de **22,469m<sup>2</sup>**, perfazendo a área total de **88,629m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe a fração ideal de **1,7530%** no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, **composto** de hall, sala de estar, dois dormitórios, banheiro com banho, varanda, cozinha e área de serviço, **confrontando**, de quem do hall dos elevadores olha para o apartamento, pela frente com o hall dos elevadores; pelo lado direito com o vão das escadarias e com o apartamento de final "1"; do lado esquerdo com o recuo do terreno do edifício que faz divisa com a propriedade de Henrique de Castro Perroni; e, pelo fundo com o recuo do terreno do edifício que faz divisa com a Rua Maranhão".

**IMÓVEL:** - "A unidade autônoma designada **box médio nº 40**, localizado no 1º sub-solo do "EDIFÍCIO CA'DORO", situado na **Rua Maranhão, nº 736**, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com a área privativa real de **13,000m<sup>2</sup>**, a área comum de divisão proporcional de **21,683m<sup>2</sup>**, perfazendo a área real total de **34,683m<sup>2</sup>**, o que corresponde à fração ideal de **0,3927%** do terreno, com as seguintes **confrontações**: pela frente com a área de circulação e manobras; pelo lado direito com o box médio nº 41; pelo lado esquerdo com o box pequeno nº 39; e, pelo fundo com o vão da rampa que sobre para o primeiro subsolo".

**IMAGEM:****METODOLOGIA UTILIZADA:**

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

**VALOR ADOTADO:**

R\$500.000,00 ( QUINHENTOS MIL REAIS).

*João Antunes*  
10 DE ABRIL DE 2023

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

[juca@diagonalimoveis.com.br](mailto:juca@diagonalimoveis.com.br)

Tel.: (11) 3782-6060



Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**JOÃO ANTUNES TAVARES NETO**  
**CRECI/SP Nº 054970-F**

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **2557695C16**

Data/hora de emissão: **11 de abril de 2023 às 8h30m25s**

Válida até: **8h30m25s de 11 de maio de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link [atendimento.crecisp.gov.br](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** A unidade autônoma, designado apartamento nº 72, e sua vaga de garagem, designado box nº 40, situam-se respectivamente no 7º Andar e 1º subsolo, do empreendimento denominado Edifício CA' DORO, no bairro Santa Paula, no município de São Caetano do Sul, com área útil de 66,160m<sup>2</sup> e 13,000m<sup>2</sup>, respectivamente.
- Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).
- Interessado:** A quem se interessar pelo mercado imobiliário.
- Valor de mercado:** R\$ 488.909,26 (Quatrocentos e oitenta e oito mil e novecentos e nove reais e vinte e seis centavos).
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f  
Contato: [caiogodz@hotmail.com](mailto:caiogodz@hotmail.com) / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 11 de Abril de 2023



Caio Godoy Moreira

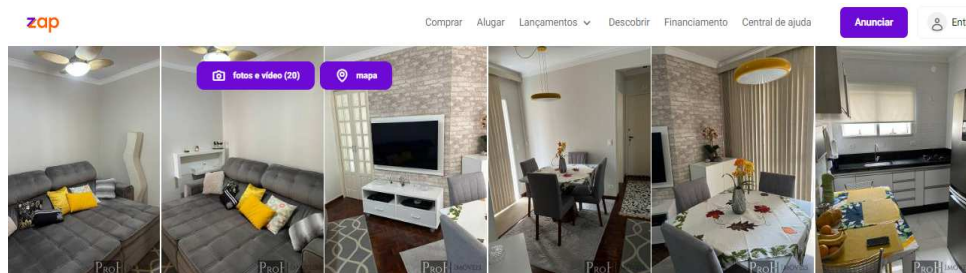


ANEXOS

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-santa-paula-sao-caetano-do-sul-sp-63m2-id-2593000228/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-santa-paula-sao-caetano-do-sul-sp-63m2-id-2593000228/</a>	R\$ 510.000,00	0,9	R\$ 459.000,00	63	R\$ 7.285,71
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-santa-paula-sao-caetano-do-sul-sp-66m2-id-2552014253/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-santa-paula-sao-caetano-do-sul-sp-66m2-id-2552014253/</a>	R\$ 645.000,00	0,9	R\$ 580.500,00	66	R\$ 8.795,45
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-santa-paula-sao-caetano-do-sul-sp-68m2-id-2620248495/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-santa-paula-sao-caetano-do-sul-sp-68m2-id-2620248495/</a>	R\$ 460.000,00	0,9	R\$ 414.000,00	68	R\$ 6.088,24
			<b>média de venda do m²</b>		<b>R\$ 7.389,80</b>

Área Privativa 66,160m² x R\$ 7.389,80/m² = R\$ 488.909,26

**Valor de avaliação: R\$ 488.909,26.**



Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Ca... / Santa Paula / Rua Maranhão  
**Apartamento com 2 Quartos à venda, 63m² - Santa Paula**

apartamento para comprar em  
 Rua Maranhão, 736 - Santa Paula, São Caetano do Sul - SP

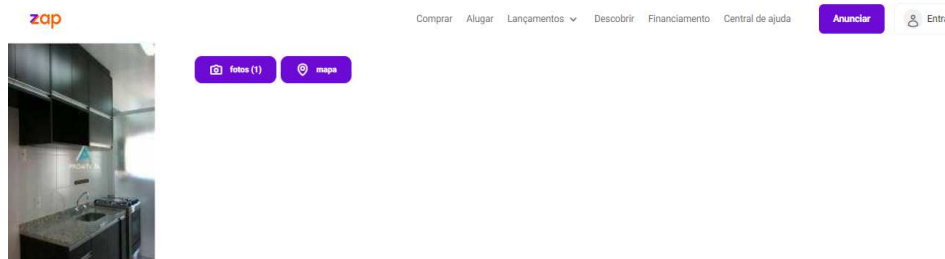
**R\$ 510.000**

condomínio R\$ 800 • IPTU R\$ 65

Envie uma mensagem

Nome

Telefone



Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Ca... / Santa Paula / Rua Maranhão  
**Apartamento com 2 Quartos à venda, 66m² - Santa Paula**

apartamento para comprar em  
 Rua Maranhão - Santa Paula, São Caetano do Sul - SP

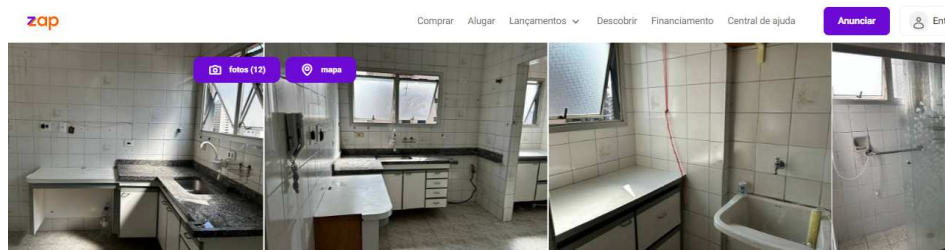
**R\$ 645.000**

condomínio R\$ 670 • IPTU R\$ 925

Envie uma mensagem

Nome

Telefone



Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Ca... / Santa Paula  
**Apartamento com 2 Quartos à venda, 68m² - Santa Paula**

**super destaque** apartamento para comprar em  
 Santa Paula, São Caetano do Sul - SP

**R\$ 460.000**

condomínio R\$ 832 • IPTU não informado

Envie uma mensagem

Nome

Telefone



Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**CAIO ANDREATTA DE GODOY MOREIRA**  
**CRECI/SP Nº 204458-F**

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **3AAA00872E**

Data/hora de emissão: **11 de abril de 2023 às 8h29m49s**

Válida até: **8h29m49s de 11 de maio de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link [atendimento.crecisp.gov.br](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.

## AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para os imóveis de matrícula 19.571 e 19.572 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul- Estado de São Paulo, sendo um apartamento e sua respectiva vaga de garagem nº 40, localizado na Rua Maranhão, 736, unidade nº 72- Bairro Santa Paula, São Caetano do Sul/SP- CEP 09541-001.

### Área:

Área privativa = 66,16m<sup>2</sup>.

Área comum = 22,46m<sup>2</sup>.

Área total = 88,62m<sup>2</sup>.

Fração Ideal do Terreno = 1,7530%.

### Área da Garagem:

Área privativa = 13,00m<sup>2</sup>.

Área comum = 21,68m<sup>2</sup>.

Área total = 34,68m<sup>2</sup>.

Fração Ideal do Terreno = 0,3927%.

### Imóvel:

Imóvel composto de hall, sala de estar, dois dormitórios, banheiro com banho, varanda, cozinha e área de serviço, confrontando, de quem do hall dos elevadores olha para o apartamento, pela frente com o hall dos elevadores, pelo lado direito com o vão das escadarias e com o apartamento de final "1", do lado esquerdo com o recuo do terreno.

### Valor:

De acordo com apartamentos similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, o valor de avaliação do imóvel é de R\$510.000,00 ( Quinhentos e dez mil reais).

São Paulo, 06 de Abril de 2023.

Atenciosamente,



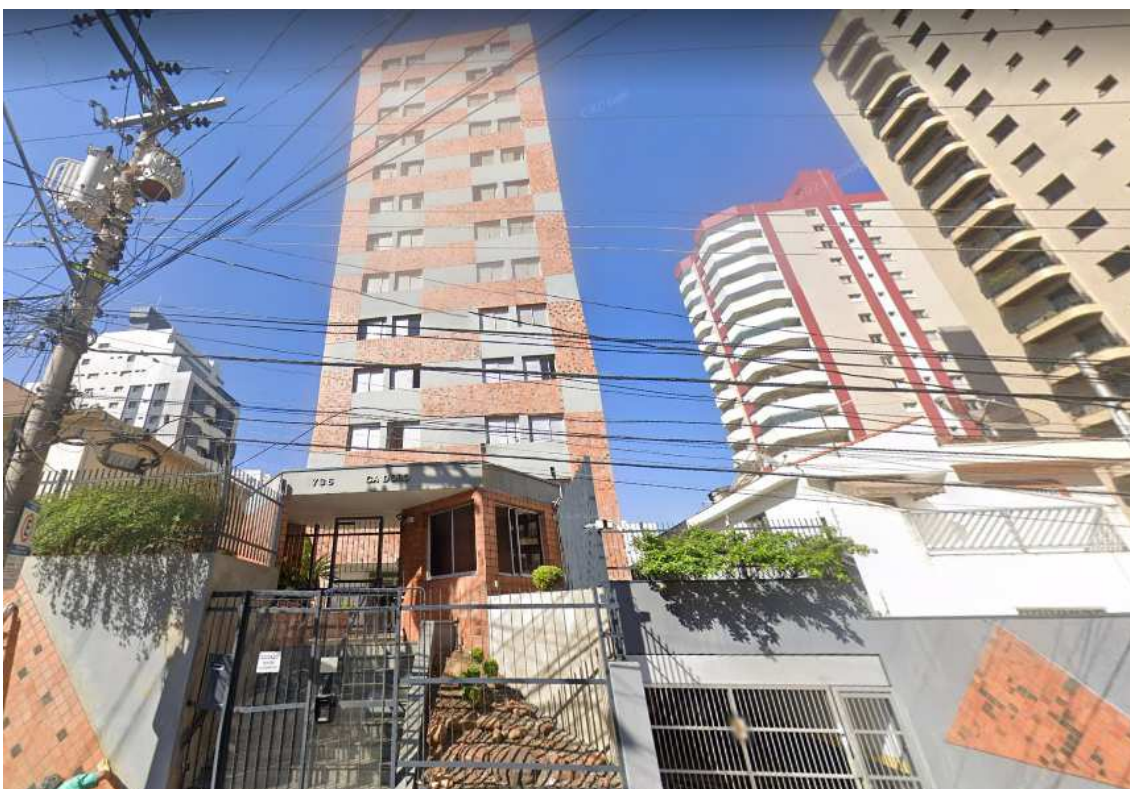
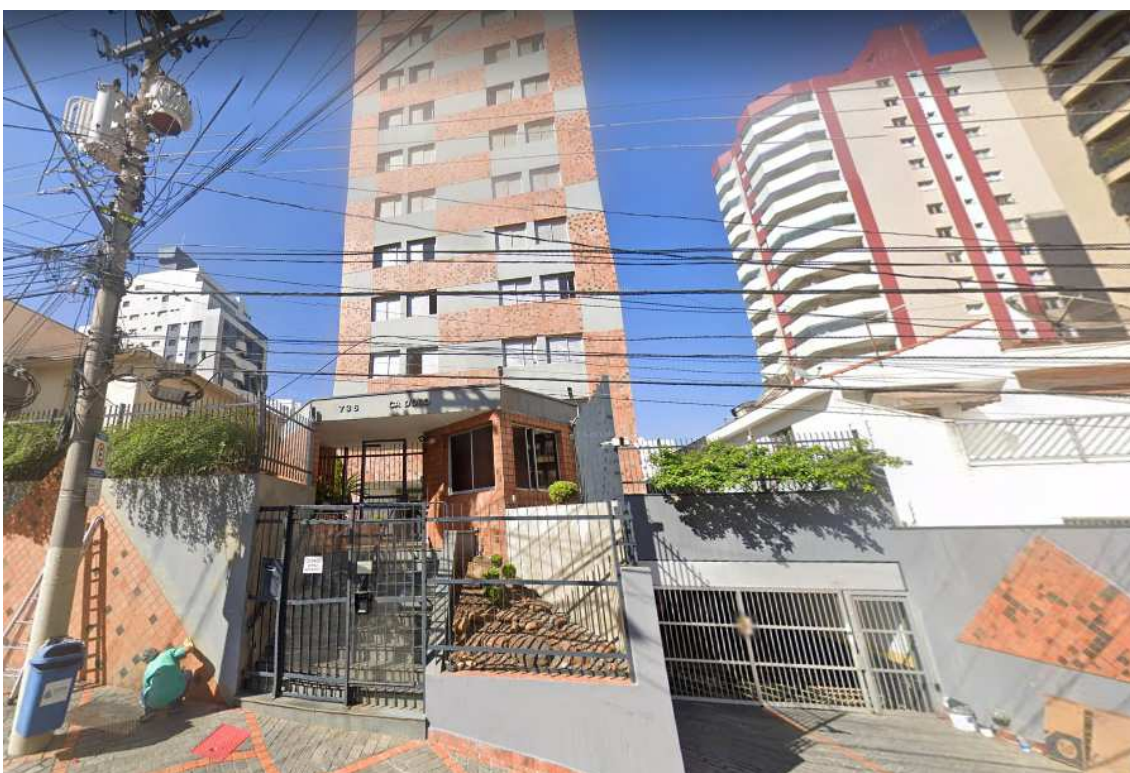
André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207



**(Anexo) - Fotos do Condomínio**







A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

**(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.**



**Visualizado**

Rua Maranhão - Santa Paula, São Caetano do Sul - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 66m<sup>2</sup>**  
 66 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
 Piscina Churrasqueira Elevador Academia Espaço gourmet ...

**R\$ 645.000**  
 Condomínio: R\$ 670

[TELEFONE](#) [ENVIAR MENSAGEM](#)



Rua Maranhão - Santa Paula, São Caetano do Sul - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 63m<sup>2</sup>**  
 63 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
 Interfone Cozinha Salão de festas

**R\$ 511.000**  
 Condomínio: R\$ 820

[TELEFONE](#) [ENVIAR MENSAGEM](#)



Rua Maranhão, 736 - Santa Paula, São Caetano do Sul - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 63m<sup>2</sup>**  
 63 m<sup>2</sup> 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga  
 Mobiliado Elevador Condomínio fechado Varanda Aceita animais ...

**R\$ 510.000**  
 Condomínio: R\$ 800

[TELEFONE](#) [ENVIAR MENSAGEM](#)





Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**ANDRE FERREIRA GONÇALVES**  
**CRECI/SP Nº 228757-F**

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **F8C35E5F2C**

Data/hora de emissão: **11 de abril de 2023 às 8h30m50s**

Válida até: **8h30m50s de 11 de maio de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link [atendimento.crecisp.gov.br](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

20ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0161975-13.2009.8.26.0100/01**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**  
 Exequente: **Associação Nóbrega de Educação e Assistência Social - São Luis**  
 Executado: **José Antônio Odorizzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Elaine Faria Evaristo**

Vistos.

Fls. 573/574.

Diante da ausência de impugnação, HOMOLOGO a avaliação apresentada às fls. 536/538, qual seja, R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) e defiro a realização das praças por meio de leilão judicial eletrônico, autorizado pelo art. 689-A do CPC e regulamento pelo Provimento CSM nº 1625/2009, cujo instrumento, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do Fórum.

Isto porque, invocando as próprias justificativas do referido Provimento, através do uso da rede mundial de computadores é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lanços, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo o processo da alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado, além do que a agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a alienação judicial eletrônica promoverá a redução das custas processuais, pois a divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, os custos referentes à alienação judicial eletrônica como verificação do bem oferecido à venda, eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, a seguir nomeado.

2) De acordo com o objetivo rodízio estabelecido pelo juízo, nomeio a empresa





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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

20ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

gestora LEILOFY LEIÇÕES, representada pelo senhor Lucas Andreatta de Oliveira, inscrito na JUCESP sob o nº 1116 - e-mail contato@leilofy.com.br e lucas@leilofy.com.br - a qual foi considerada tecnicamente habilitada perante o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo para proceder a alienação eletrônica do bem imóvel penhorado (STI TJSP, processo n. 2013-181885) através do sitio eletrônico www.leilofy.com.br.

3) Fica o exequente intimado a trazer aos autos, em até cinco dias, a certidão atualizada da matrícula.

4) Providencie a Serventia a intimação da empresa gestora para indicação de datas para os leilões eletrônicos e apresentação a, de minuta do edital de praça para análise e aprovação do juízo. A gestora nomeada providenciará a publicação do EDITAL em jornal de ampla circulação local, e as cientificações, pelo correio, e com pelo menos dez dias de antecedência, do senhorio direto, do credor com garantia real e do credor com penhora anteriormente averbada que não seja de qualquer modo parte na execução (art. 698 do CPC). A Serventia Judicial providenciará a cientificação da Prefeitura Municipal de Guarujá em face do que dispõe o artigo 130 do Código Tributário Nacional, e a intimação do executado, na pessoa de seu/sua advogado(a) e por publicação no DJE, nos termos do artigo 687, § 5º, do CPC, e do(a,s) exequente(s) e demais interessados representados nos autos, através de publicação no DJE.

5) A Primeira Praça (ou 1º leilão eletrônico) da alienação judicial eletrônica terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, nos três dias seguintes seguir-se-á sem interrupção a Segunda Praça (ou 2º leilão eletrônico), que se estenderá por no mínimo vinte dias.

6) Na Segunda Praça (ou 2º leilão eletrônico) não serão admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui determinadas.

7) Os interessados na arrematação deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas.

8) Desde já, fica consignado que o(a,s) arrematante(s) terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para pagamento do lance, através de depósito judicial vinculado a este juízo, (artigos 18 e 19 do Provimento CSM n. 1625/2009). Fica consignado, também, que o(a,s) credor(a,s) participará dos pregões em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço até o valor atualizado do débito e depositando-se o valor excedente no mesmo prazo.

9) Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá a EMPRESA

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

20ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

GESTORA trazer o respectivo auto de arrematação, acompanhado dos comprovantes de cumprimento de todos os requisitos legais, sendo certo que as propostas para pagamento em parcelas (CPC, art.690, §§ 1º e 2º) serão submetidas a previa decisão judicial.

10) Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante.

Intime-se.

São Paulo, 26/03/2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**