

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO:

Tipo: Terreno

Localização: Rua Mucugeo S/N, Área 3, JD Guilhermino, Guarulhos, SP

Área Total: 8.777,19 m²

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Tipo de imóvel: Terreno

Estado de Conservação: Abandonado com sua vegetação nativa alta

VALOR DE MERCADO:

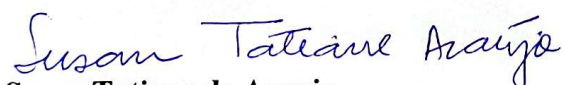
A avaliação foi realizada com base nos valores do metro quadrado da região, que aqui fixo em R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) o metro quadrado.

Cálculo do Valor: 8.777,19 m² × R\$ 750,00/m² = **RS 6.582.892,50**

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O valor estimado pode ser influenciado por fatores como a localização específica, infraestrutura local e possíveis restrições legais. Recomenda-se que a documentação do imóvel esteja em ordem e que sejam feitas consultas a órgãos competentes sobre possíveis pendências.

Esta avaliação foi realizada em 14 de outubro de 2.024, por mim, corretora avaliadora abaixo subscrita.



Susan Tatiane de Araujo
Creci-SP 148.201-F



PARECER OPINATIVO DE VALOR DE IMÓVEL PARA COMERCIALIZAÇÃO


Requerente: **ALEXANDRE DA SILVA SANDES ME**

Em atenção à sua solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, o qual fundamenta-se no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 e tem como base a experiência de mercado do corretor subscritor.

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

1. Descrição do Imóvel: RUA MUCUGEO, S/N – ÁREA 3 – Jd. Guilhermino – Guarulhos – SP – Matrícula 91.656 do 1º CRT de Guarulhos.
2. Identificação do imóvel: Trata-se de um TERRENO COM 8.777,19 M COM VEGETAÇÃO NATIVA, SEM QUALQUER MELHORIA. A vizinhança é caracterizada por possuir rede de abastecimento, iluminação pública, rede de esgoto, transporte público.
3. Valor avaliado: R\$ 700,00 (setecentos reais) o metro quadrado, totalizando O VALOR DE R\$ 6.144.033,00 (SEIS MILHÕES, CENTO E QUARENTA E QUATRO MIL, E TRINTA E TRÊS CENTAVOS).
4. Para a fixação do valor sugestivo de comercialização do presente imóvel, considerei que o terreno está gravado como ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, o que dificulta o interesse em sua aquisição.

São Paulo, 10 de outubro de 2024


RODRIGO SCHWARZ
CRECISP 179277-F



MARA ABF
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CRECI - 197025 - F

AVALIAÇÃO DE TERRENO EM GUARULHOS/SP

Eu, MARA HILDA DE GOUVEIA, corretora de imóveis com registro n.º 197025-F no CRECI/SP, a pedido, realizei a visita "in loco" para fins de avaliação do seguinte imóvel:

01 TERRENO de 8.777,19 m² com vegetação alta e parcialmente invadido, situado na Rua Mucugeo, s/n, Jd. Guilhermino, Guarulhos, SP, registrado sobre a matrícula n.º 91656 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos. Na matrícula do terreno consta que a área é de preservação permanente.

Considerando seu tamanho, geografia, localidade, e especialmente sua peculiaridade, avalio como preço médio do metro quadrado deste terreno o valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), totalizando o valor de R\$ 6.582.892,50 (seis milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, oitocentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos) para sua comercialização.

São Paulo, 02 de abril de 2.025

MARA HILDA DE GOUVEIA
CRECI/SP 197025-F

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão -

CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0056831-51.2012.8.26.0001 - Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Alexandre da Silva Sandes ME
Executado: Dib Arquitetura e Incorporadora Ltda.

Vistos.

1) Fls. 538/544. Considerando que a carta de intimação enviada à executada retornou com a informação de mudança de endereço, não comunicada ao juízo, declaro-a intimada nos termos do artigo 274, parágrafo único, do CPC.

2) Homologo a avaliação do imóvel objeto da matrícula n.º 91.656 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, no valor de R\$ 6.582.892,50.

3) Antes de prosseguir com nova tentativa de registro da penhora e alienação do bem em hasta pública, considerando a existência de penhoras anteriores sobre o imóvel (fls. 412/421), intime-se o exequente para que junte a matrícula atualizada, a fim de se verificar se o bem não foi arrematado em leilão autorizado em outro processo.

Int.

São Paulo, 17 de setembro de 2025.

ALUÍSIO MOREIRA BUENO

Juiz(a) de Direito