

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:

Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, nº 42 – Bloco 11 – Apto 02
Condomínio Mirante Bonsucesso
Jardim Angélica - Guarulhos – SP.

Finalidade da Avaliação:

Conhecimento do valor de mercado

Solicitado por:

10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos - São Paulo

Processo nº: 0085929-96.2009.8.26.0224

Requerente: Banco do Brasil S/A

Requerido: Aliança Brasileira Transportes Ltda - epp e outros

Nivaldo Brandão Silva Junior

Perito Avaliador Judicial

CRECI 83722

CNAI 17949

Guarulhos, 31 de agosto de 2023.

ÍNDICE

Itens	Páginas
1 – Objeto da Avaliação.....	1
2 – Metodologia.....	1
3 – Zona e Logradouro.....	1
3.1 – Situação e Localização.....	1
3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana.....	1
3.3 – Perspectivas de Mercado.....	2
4 – Descrição do Imóvel Avaliando.....	2
4.1 – Tipo de Imóvel.....	2
4.2 – Fotografias do Imóvel (Foto Aérea).....	2
4.2 – Fotografias do Imóvel.....	3 a 16
5 – Valor de Mercado do Imóvel – Amostras.....	17
6 – Media Aritimética.....	18
7 – Valores Finais.....	19
8 – Anexo 1 – Documentação do Imóvel.....	20
9 – Anexo 2 – Imóveis Comparando.....	21 a 30
10 – Curriculum do Avaliador.....	31 a 33

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação o imóvel urbano constituído por um Apartamento Residencial no município de Guarulhos, no estado de São Paulo.

2 – METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende aos requisitos da **Lei nº 6.530/78**, as exigências da **Resolução COFECI nº 1.066/2007**, aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – **NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos** e aos requisitos de responsabilidade técnica.

3 – ZONA E LOGRADOURO

3.1 – Situação e Localização

Situa-se o imóvel dentro de um condomínio de apartamentos, no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, com frente na Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, nº 42, no Jardim Angélica.

3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana.

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via urbana pavimentada;
- Rede de água tratada;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- Rede e facilidades telefônicas;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Entrega postal;
- Transporte coletivo.

3.3 – Perspectivas de Mercado

Conforme análise e informações de corretores e Imobiliárias da região, as condições atuais do mercado imobiliário no município são de instabilidade, havendo desequilíbrio entre oferta e procura, não sendo boas as perspectivas de comercialização a curto e médio prazo.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

(Matricula 88.062 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos-SP)

4.1 – Apartamento Residencial

Localizado no pavimento Térreo, com área privativa de 48,71 m², possui 02 (dois) dormitórios com piso laminado, sala com piso laminado, varanda com porta de vidro e piso frio cerâmico, WC com box de vidro, cozinha com pisos e paredes com revestimento em cerâmica, armários planejados, pia de granito com fogão Cooktop de 4 bocas, lavanderia com paredes e piso em cerâmica e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada.

O Condomínio oferece portaria e segurança 24 horas, com lazer completo, piscinas, salão de jogos, playground, salão de festas, churrasqueira, pista de skate, etc.

Documentações do imóvel, tais como: Matrícula atualizada, estão no **anexo1**.

4.2 – Fotografias do Imóvel

Foto aérea



Fachada do condomínio



Fachada do condomínio – 2



Bloco 11



Acesso ao Bloco 11



Hall do Bloco e acesso ao apto no pavimento Térreo -1



Hall do Bloco e acesso ao apto no pavimento Térreo -1



Sala – foto 1



Corredor para acesso aos Dormitórios, WC e Cozinha.



Varanda – Quintal - foto 1



Varanda – Quintal - foto 2



Cozinha- Foto 1



Cozinha- Foto 2



Lavanderia



Dormitório 1 – Foto 1



Dormitório 1 – Foto 2



WC



Dormitório 2 – Foto 1



Dormitório 2 – Foto 2



Vista interna do Condomínio e vagas de garagem



Vista interna do Condomínio e vagas de garagem



Playground



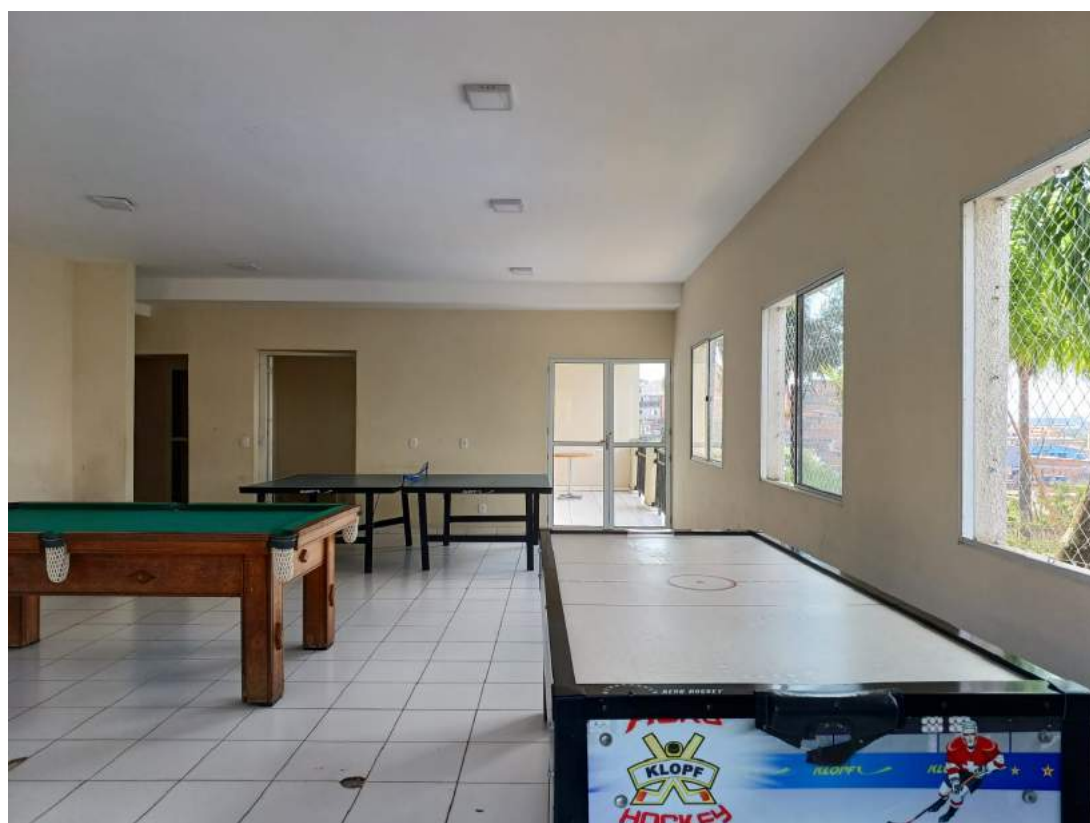
Quadra Poliesportiva



Salão de festas



Salão de jogos



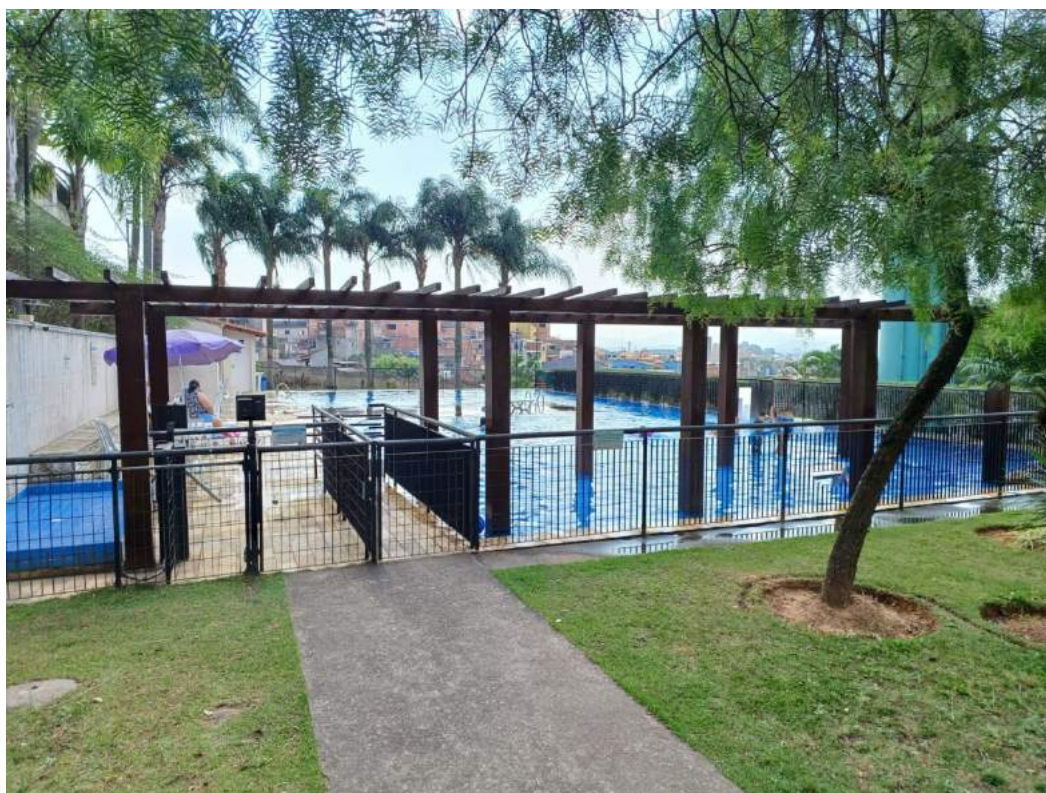
Área gourmet com churrasqueiras



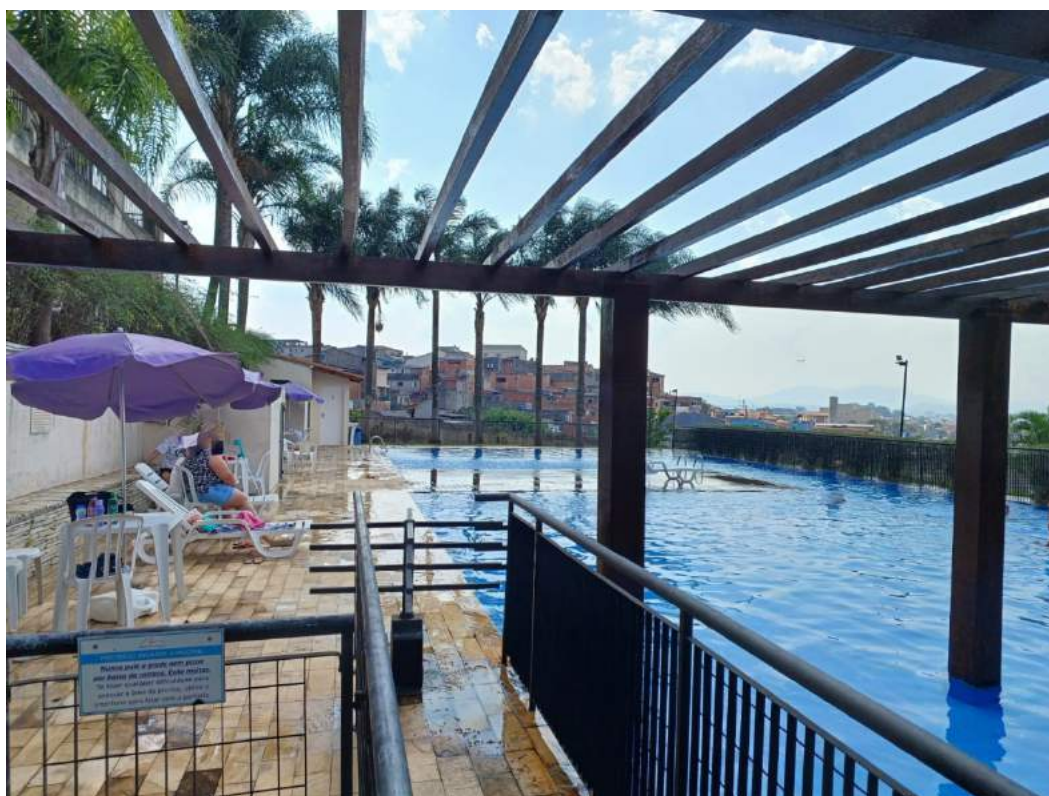
Pista de Skate



Piscinas – foto 1



Piscinas – foto 2



5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - AMOSTRAS

Pesquisando ofertas á venda, no mesmo condomínio, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostras enumerados a seguir, cujas características e fotos encontram-se no **Anexo 2**:

	Condomínio	Área Privativa	Preço á venda	Situação
1	Mirante Bonsucesso	48,71 m ²	R\$ 240.000	À venda
2	Mirante Bonsucesso	48,71 m ²	R\$ 255.000	À venda
3	Mirante Bonsucesso	48,71 m ²	R\$ 265.000	À venda
4	Mirante Bonsucesso	48,71 m ²	R\$ 245.000	À venda
5	Mirante Bonsucesso	48,71 m ²	R\$ 255.000	À venda
6	Mirante Bonsucesso	48,71 m ²	R\$ 235.000	À venda
7	Mirante Bonsucesso	48,71 m ²	R\$ 260.000	À venda
8	Mirante Bonsucesso	48,71 m ²	R\$ 230.000	À venda
9	Mirante Bonsucesso	48,71 m ²	R\$ 225.000	À venda
10	Mirante Bonsucesso	48,71 m ²	R\$ 265.000	À venda

Assim, os valores unitários do m² das amostras são:

	Valor unitário por m ²
1	R\$ 240.000 / 48,71 m ² = R\$ 4.927,12
2	R\$ 255.000 / 48,71 m ² = R\$ 5.235,06
3	R\$ 265.000 / 48,71 m ² = R\$ 5.440,36
4	R\$ 245.000 / 48,71 m ² = R\$ 5.029,77
5	R\$ 255.000 / 48,71 m ² = R\$ 5.235,06
6	R\$ 235.000 / 48,71 m ² = R\$ 4.824,47
7	R\$ 260.000 / 48,71 m ² = R\$ 5.337,71
8	R\$ 230.000 / 48,71 m ² = R\$ 4.721,82
9	R\$ 225.000 / 48,71 m ² = R\$ 4.619,17
10	R\$ 265.000 / 48,71 m ² = R\$ 5.440,36

6 – MEDIA ARITIMETICA

Média dos valores = $\frac{\sum \text{Valores unitários / m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

$$\frac{4.927,12+5.235,06+5.440,36+5.029,77+5.235,06+4.824,47+5.337,71+4.721,82+4.619,17+5.440,36}{10} \\ = 5.081,09$$

Média dos valores por metro quadrado: **R\$ 5.081,09 / m²**.

Para os imóveis constantes dos elementos das amostras por serem ofertas à venda, consideraremos um deságio de 5% para o valor de mercado.

$$\text{R\$ } 5.081,09 * 0,95 = \text{R\$ } 4.827,04$$

Teremos, então, para a média dos valores unitários do m² dos imóveis homogeneizados:

R\$ 4.827,04 / m².

7 – VALORES FINAIS

Assim, para o imóvel avaliando:

Valor do imóvel avaliando = Área privativa do imóvel Avaliando x Valor unitário do m²

48,71 m² x R\$ 4.827,04 / m² = **R\$ 235.125,00**

A norma permite que o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto, podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de **R\$ 235.000,00**.

VALOR MEDIO DO IMOVEL AVALIANDO: R\$ 235.000,00
(Duzentos e trinta e cinco mil reais)

Este é o meu Parecer.



Guarulhos, 31 de agosto de 2023.

Nivaldo Brandão Junior

Nivaldo Brandão Silva Junior
Perito Avaliador Judicial
CRECI 83722
CNAI 17949

8 - Anexo 1

Documentação do Imóvel Avaliando

- **Matricula do imóvel**

matrícula
88.062

ficha
01

Guarulhos, 12 de março de 2009

M.82.017 / AP.02 - BLOCO 11 - CONDOMÍNIO MIRANTE BONSUCESSO

IMÓVEL: APARTAMENTO-TÉRREO Nº 02, localizado no pavimento térreo do Bloco 11, do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO MIRANTE BONSUCESSO**, situado à rua Maria Antonieta de Campos Arruda, nº 42, no **JARDIM ANGÉLICA**, perímetro urbano, em **construção**, possuindo a área privativa coberta de **48,71m²**, a área privativa descoberta de **8,25m²**, perfazendo a área privativa total de **56,96m²**, a área de garagem de **9,90m²**, correspondente a uma vaga de uso comum e indeterminado na garagem coletiva do condomínio, a área de uso comum de **54,738m²**, formando a área total real de **121,598m²**, correspondendo, como parte inseparável, a uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,2616%**, sobre o terreno que possui a área total de **28.862,52m²**.


INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 094.74.04.0001.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA:- CR2 SÃO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS S/A, inscrita no CNPJ nº 08.973.891/0001-74, com sede à avenida **Borges de Medeiros**, nº 633, salas 603 a 608, Leblon, Rio de Janeiro-RJ.


REGISTRO ANTERIOR:- R.4/M.82.017, deste Serviço Registral, feito em 07/11/07.

O Oficial Designado  **Geraldo Domingues Gualandro.**

R.1/ 88.062 em 12 de março de 2009 (prot.199.083)

Por instrumento particular de 26 de fevereiro de 2.009, com caráter de escritura pública, CR2 SÃO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS S/A, já qualificada, **VENDEU a fração ideal correspondente a 0,2616% do imóvel**, que corresponderá ao apartamento objeto desta matrícula, à 1) **GABRIELA CERQUEIRA OLIVEIRA**, RG. 41.073.142-0-SP, CPF. 344.142.098-54, brasileira, solteira, maior, autônoma; e 2) **NELSON RODRIGUES DA SILVA JUNIOR**, RG. 33845407-SP, CPF. 312.637.228-73, brasileiro, solteiro, maior, electricista de manutenção, ambos residentes e domiciliados à rua Risadinha, nº 139, Res. Pq. Cumbica, Guarulhos-SP, pelo preço de R\$78.000,00, a ser integralizado da seguinte forma: R\$9.500,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, a aplicar na obra; e R\$68.500,00 com o financiamento concedido pela CEF através do SFH. Do valor do financiamento, R\$7.848,00 destina-se ao pagamento do terreno. Comparece na qualidade de interveniente construtora a **ISO ENGENHARIA, ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 69.126.357/0001-17, com sede à rua Pedralva, nº 262, Pinheiros, São Paulo-SP.- O Escrevente Autorizado,  (Tereza Emiko Yoshiy).

R.2/ 88.062 em 12 de março de 2009 (prot.199.083)

Pelo instrumento particular referido no R.1, 1) **GABRIELA CERQUEIRA OLIVEIRA**; e 2) **NELSON RODRIGUES DA SILVA JUNIOR**, solteiros, maiores, já qualificados, **deram em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel constante do R.1, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ Nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4 em Brasília – DF, para garantia da dívida de **R\$68.500,00**, pagável por meio de **240 prestações mensais e sucessivas**, vencendo-se a primeira delas, no valor de **R\$849,64**, no dia 26 de março de 2.009, com juros à taxa nominal de 9,0178% e efetiva de 9,4000% ao ano, reajustáveis as prestações e o saldo devedor na forma e condições estabelecidas no título. Valor da garantia: R\$78.000,00.- O Escrevente Autorizado,  (Tereza Emiko Yoshiy).

- continua no verso -

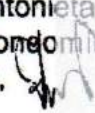
matrícula
88.062

 ficha
01

verso


Av.3/88.062 em 6 de novembro de 2009

(prot.205.923)

Conforme se verifica da Av.135 feita na matrícula nº 82.017, foi concluído o empreendimento **CONDOMÍNIO MIRANTE BONSUCESSO**, sem numeração oficial à rua Maria Antonieta de Campos Arruda, e conforme R.136, tendo sido o mesmo submetido ao regime de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.965.- O Escrevente Autorizado,  (Tereza Emiko Yoshiy).

R.4/88.062 em 6 de novembro de 2009

(prot.205.923)

Por requerimento de 14 de agosto de 2009, a unidade autônoma **apartamento-térreo nº 02 do Bloco 11**, avaliada por R\$78.000,00, foi atribuída a 1) **GABRIELA CERQUEIRA OLIVEIRA** e 2) **NELSON RODRIGUES DA SILVA JUNIOR**, solteiros, maiores, já qualificados, proprietários da fração ideal no terreno mencionada na presente matrícula.- O Escrevente Autorizado,  (Tereza Emiko Yoshiy).

Prenotação n.285.955, de 09 de novembro de 2015.

Av.5 - PENHORA - DIREITOS - 50%: Consta da certidão emitida em 09/11/2015, pela 9ª Vara Cível desta comarca (processo n.0001659-71/2011 - 40/2011), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n.PH000106386, em conformidade com o disposto no § 6º do art. 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ/MF. 00.000.000/0001-91, em face: 1- da proprietária fiduciante **GABRIELA CERQUEIRA OLIVEIRA**, já qualificada; e 2- da pessoa jurídica: **ALIANÇA BRASILEIRA DE TRANSPORTES LTDA EPP**, CNPJ/MF. 03.501.651/0001-53, que foram **PENHORADOS a parte ideal equivalente a 50% dos direitos que a executada (GABRIELA CERQUEIRA OLIVEIRA, já qualificada) possui sobre o imóvel**, em decorrência dos R.1 e R.2, ou seja, os direitos derivados da propriedade fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de R\$209.536,50 (duzentos e nove mil, quinhentos e trinta e seis reais e cinquenta centavos). Consta do título que a executada (**GABRIELA CERQUEIRA OLIVEIRA**, já qualificada) foi nomeada depositária.

Guarulhos, 27 de novembro de 2015

 Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.348.827, de 09 de setembro de 2019.

Av.6 - INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo nº 201909.0614.00923601-IA-850, emitido em 06/09/2019, pela Central de Indisponibilidade (via internet - <https://www.indisponibilidade.org.br> - nos termos do Provimento CG nº39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT - Terceira Região) - 2ª Vara do Trabalho de Contagem/MG; nos autos do Processo

.- continua na ficha 02 -.



matrícula
88.062

ficha
02

nº00002481820105030030, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **GABRIELA CERQUEIRA OLIVEIRA**, CPF/MF n.344.142.098-54.

Selo digital: 1114843E10000000107958191

Guarulhos, 23 de setembro de 2019.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.361.089, de 28 de maio de 2021.

Av.7 - INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo nº 202105.2709.01648558-IA-570, emitido em 27/05/2021, pela Central de Indisponibilidade (via internet - <https://www.indisponibilidade.org.br> - nos termos do Provimento CG nº39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT - Segunda Região) - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP - de São Paulo/SP, nos autos do Processo nº 01561005220065020014, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **GABRIELA CERQUEIRA OLIVEIRA**, CPF/MF nº.344.142.098-54.

Selo digital: 1114843E100000000350855210

Guarulhos, 14 de junho de 2021.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.380.594, de 18 de agosto de 2022.

Av.8 - PENHORA - DIREITOS: Consta da certidão emitida em 18/08/2022, pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível desta comarca (processo nº 0085929962009820224) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo n. PH000430800, em conformidade com o disposto no art. 837 do atual CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ/MF n. 00.000.000/0001-91, em face: 1) - da proprietária fiduciante **GABRIELA CERQUEIRA OLIVEIRA**, já qualificada; 2)- do proprietário fiduciante **NELSON RODRIGUES DA SILVA JUNIOR**, já qualificado; 3)- de **ELANDA SALGADO DE CERQUEIRA OLIVEIRA**, CPF/MF.632.651.506-82; e 4)- da pessoa jurídica **ALIANÇA BRASILEIRA DE TRANSPORTES LTDA**, CNPJ/MF.03.501.651/0001-53, que foram **PENHORADOS os direitos** reais de aquisição (art.1.368-B do Código Civil) que os executados (1- **GABRIELA CERQUEIRA OLIVEIRA** e 2- **NELSON RODRIGUES DA SILVA JUNIOR**, já qualificados), possuem sobre o imóvel, em decorrência dos Rs. 1 e 2, ou seja, os direitos derivados da propriedade

- continua no verso -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO BRANDAO DA SILVA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 14:47, sob o número WGRU23705707868. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0085929-96.2009.8.26.0224 e código W1QW1xA4.



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

matrícula
88.062

ficha
02
verso

fiduciária, para garantia da execução cujo valor é de R\$304.015,42 (*trezentos e quatro mil, quinze reais e quarenta e dois centavos*). Consta do título que a executada (GABRIELA CERQUEIRA OLIVEIRA, já qualificada) foi nomeada depositária.

Selo digital: 111484321000000051677722|

Guarulhos, 08 de setembro de 2022.

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO BRANDAO DA SILVA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 14:47, sob o número WGRU23705707868. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0085929-96.2009.8.26.0224 e código W1QW1xA4.

9 - Anexo 2

Imóveis Comparando

1 – Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 42 – Jardim Angélica – Guarulhos.

Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Mirante Bonsucesso, composto por 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, WC, lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem. Com 48,71 m² de área privativa.

À venda por R\$ 240.000.

Fonte: Imobiliária Zuccaro – REF: AP21263

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Foto do Apartamento



2 – Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 42 – Jardim Angélica – Guarulhos.
Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Mirante Bonsucesso, composto por 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, WC, lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem. Com 48,71 m² de área privativa.
À venda por R\$ 255.000.
Fonte: Imobiliária Monte Sião – REF: AP5519

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Foto do Apartamento



3 – Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 42 – Jardim Angélica – Guarulhos.
Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Mirante Bonsucesso, composto por 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, WC, lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem. Com 48,71 m² de área privativa.
À venda por R\$ 265.000.
Fonte: Imobiliária Monte Sião – REF: AP0580

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Foto do Apartamento



4 – Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 42 – Jardim Angélica – Guarulhos.
Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Mirante Bonsucesso, composto por 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, WC, lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem. Com 48,71 m² de área privativa.
À venda por R\$ 245.000.
Fonte: Imobiliária C4 Brokers – REF: AP8123

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Foto do Apartamento



5 – Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 42 – Jardim Angélica – Guarulhos.
Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Mirante Bonsucesso, composto por 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, WC, lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem. Com 48,71 m² de área privativa.
À venda por R\$ 255.000.
Fonte: Imobiliária C4 Brokers – REF: AP8015

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Foto do Apartamento



6 – Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 42 – Jardim Angélica – Guarulhos.
Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Mirante Bonsucesso, composto por 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, WC, lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem. Com 48,71 m² de área privativa.
À venda por R\$ 235.000.
Fonte: Imobiliária C4 Brokers – REF: AP3451

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

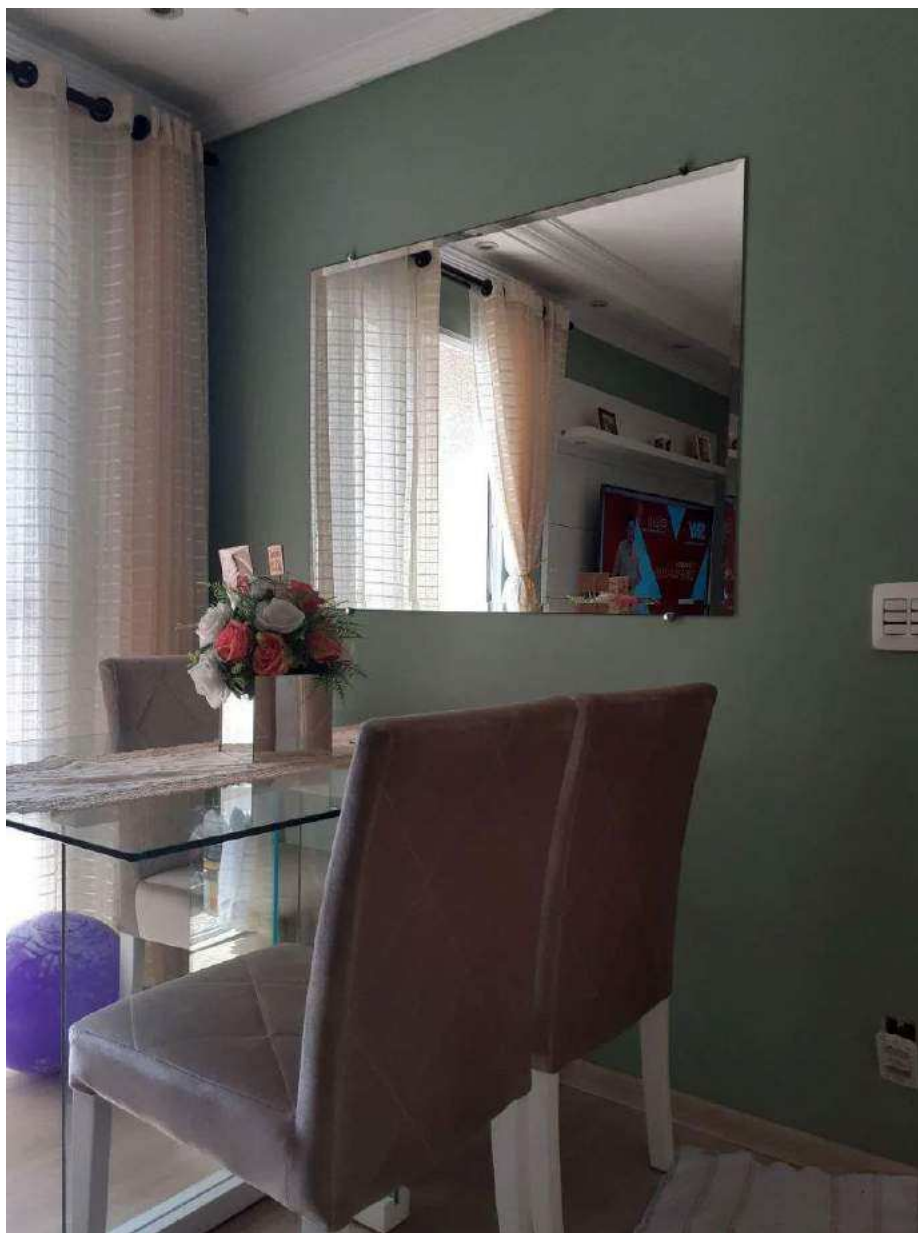
Foto do Apartamento



7 – Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 42 – Jardim Angélica – Guarulhos.
Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Mirante Bonsucesso, composto por 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, WC, lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem. Com 48,71 m² de área privativa.
À venda por R\$ 260.000.
Fonte: Xavier Consultoria – REF: 4265NST

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Foto do Apartamento



8 – Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 42 – Jardim Angélica – Guarulhos.
Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Mirante Bonsucesso, composto por 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, WC, lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem. Com 48,71 m² de área privativa.
À venda por R\$ 230.000.
Fonte: Imobiliária Famosa – REF: 0307-21-V

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Foto do Apartamento



9 – Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 42 – Jardim Angélica – Guarulhos.
Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Mirante Bonsucesso, composto por 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, WC, lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem. Com 48,71 m² de área privativa.
À venda por R\$ 225.000.
Fonte: Imobiliária Famosa – REF: 2103-21-V

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

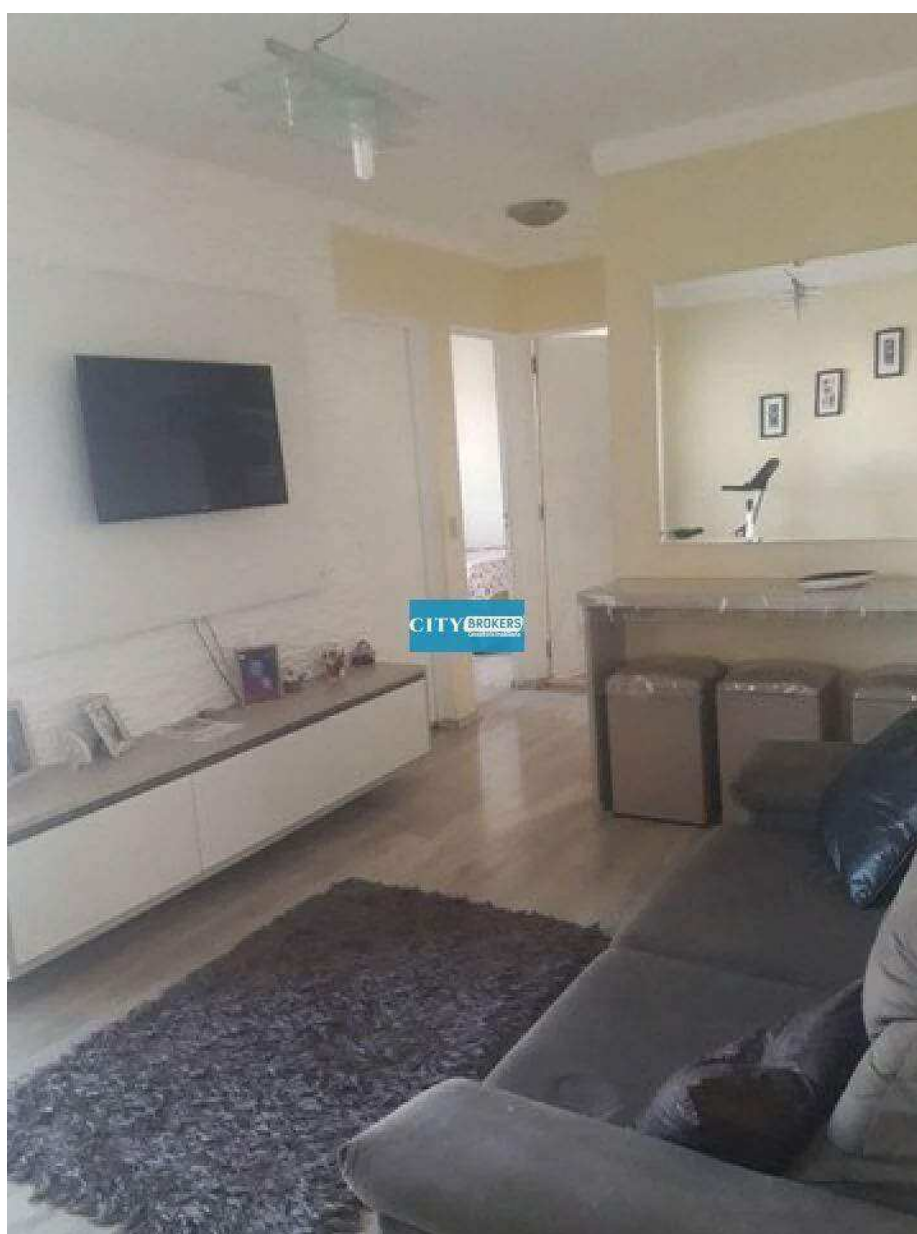
Foto do Apartamento



10 – Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 42 – Jardim Angélica – Guarulhos.
Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Mirante Bonsucesso, composto por 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, WC, lavanderia e 01 (uma) vaga de garagem. Com 48,71 m² de área privativa.
À venda por R\$ 265.000.
Fonte: Imobiliária City Brokers – REF: SP2850

(OBS: dispensa de foto aérea por ser parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Foto do Apartamento



10 - CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** Nivaldo Brandão Silva Junior
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI:** 83722 -2ª Região SP
- **CNAI:** 17949
- **Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias 2008, Avaliação de Imóveis 2015, Perito Judicial 2017, Inferência Estatística para avaliação de imóvel 2022, Documentoscopia e Grafoscopia 2023.
- **Experiência Profissional:** Atuando no mercado imobiliário a mais de 16 anos, a 09 como gerente comercial de uma conceituada imobiliária de Guarulhos. Venho contribuir através da minha formação educacional e experiência profissional nas atividades de Corretor e Perito Avaliador Imobiliário, Perito Grafotécnico, bem como Consultor na área mercadológica, com abrangência de atividades, judicial e extrajudicial, envolvendo imóveis urbanos e rurais.
- **Telefone:** 11-99767 30 50
- **E-mail 1:** nivaldobrandao@creci.org.br
- **E-mail 2:** brandaojrperito@gmail.com



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
 PROFISSIONAL 2023
 CRECISP 083722**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 17949



NIVALDO BRANDAO SILVA JUNIOR



VALIDADE
30/04/2024





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI



CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO
 Nº 17949

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Nivaldo Brandao Silva Junior

inscrito em 06/11/2008 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 83.722 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
 Técnico em Transações Imobiliárias
 Certificado de Avaliação Expedido por:
 IBREP/SC

Brasília (DF), 03 de março de 2022.



JOÃO TEODORO DA SILVA
 Presidente



Assinatura do Avaliador



SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
 Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
 Chave de Autenticação: deba670db09fb1718706394fcf6cdd7ccc9b520e



CRECI - 2ª REGIÃO
Serviço Público Federal

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a

NIVALDO BRANDAO SILVA JUNIOR

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 30/01/2017 e término de 16/02/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2017.

Augusto Viana
José Augusto Viana Neto
Presidente

Verifique a autenticidade do certificado em
classroom.creci.org.br/validar com o código:
4E60-87FE-D123-D559-2849



E3F9 AD43
8B80 0CB2



CRECI - 2ª Região

Serviço Público Federal

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a

NIVALDO BRANDAO SILVA JUNIOR

CRECI-SP 83722-F

por ter concluído o curso de INFERÊNCIA ESTATÍSTICA PARA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 6 (seis) aulas do curso com início em 03/10/2022 e término em 22/10/2022, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático o conceito e os cálculos sobre Medidas de Tendência Central, Estimadores de Dispersão, Distribuição Normal, Tamanho da Amostra, Análise de Dispersão, Coeficiente de Correlação, Regressão linear e Intervalo de Confiança.

São Paulo, 22 de outubro de 2022

Augusto Viana
José Augusto Viana Neto
Presidente

Verifique a autenticidade em: ead.creci.org.br/validar
Codigo: E3F9-AD43-8B80-0CB2

Relatório do Jurídico

Data de cálculo 13/12/2024
Índice econômico: 01 - TJSP



Condomínio: 0094 - CONDOMINIO MIRANTE BONSUCESSO

Bloco: 11 - BLOCO 11

Unidade: 002 - GABRIELA CERQUEIRA OLIVEIRA CPF: 344.142.098-54

Endereço: RUA MARIA ANTONIETA DE CAMPOS ARRUDA 42 - JD. ANGÉLICA - GUARULHOS - SP - CEP: 07260-500

Recibo	Histórico	Vencimento		Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
00653573	INFRAÇÃO CONDOMINIAL	26/02/2024	R\$	604,36	604,36	12,09	60,44	20,16	697,05
00652586	Condomínio do Mês	10/05/2024	R\$	300,34	300,34	6,00	21,70	5,81	333,85
	Fundo de Pintura 24/36	10/05/2024	R\$	47,35	47,35	0,95	3,42	0,92	52,64
	Locação de Vagas Motocicleta	10/05/2024	R\$	25,00	25,00	0,50	1,81	0,48	27,79
00662409	Condomínio do Mês	10/06/2024	R\$	300,34	300,34	6,00	18,60	4,41	329,35
	Fundo de Pintura 25/36	10/06/2024	R\$	47,35	47,35	0,95	2,93	0,69	51,92
	Locação de Vagas Motocicleta	10/06/2024	R\$	25,00	25,00	0,50	1,55	0,37	27,42
	Controle Linear /TAG 30/04 - 02 unid	10/06/2024	R\$	40,00	40,00	0,80	2,48	0,59	43,87
00686391	Condomínio do Mês	10/07/2024	R\$	324,42	324,42	6,48	16,85	3,94	351,69
	Fundo de Pintura 26/36	10/07/2024	R\$	47,35	47,35	0,95	2,46	0,57	51,33
	Locação de Vagas Motocicleta	10/07/2024	R\$	25,00	25,00	0,50	1,30	0,30	27,10
	Multa Regimento Interno 28/05/2024	10/07/2024	R\$	1.201,36	1.201,36	24,03	62,41	14,58	1.302,38
00700221	Condomínio do Mês	10/08/2024	R\$	324,42	324,42	6,49	13,50	3,09	347,50
	Fundo de Pintura 27/36	10/08/2024	R\$	47,35	47,35	0,95	1,97	0,45	50,72
	Locação de Vagas Motocicleta	10/08/2024	R\$	25,00	25,00	0,50	1,04	0,24	26,78
00747665	Condomínio do Mês	10/11/2024	R\$	324,42	324,42	6,49	3,57	0,00	334,48
	Fundo de Pintura 30/36	10/11/2024	R\$	47,35	47,35	0,95	0,52	0,00	48,82
	Locação de Vagas Motocicleta	10/11/2024	R\$	25,00	25,00	0,50	0,27	0,00	25,77
	Salão de Festas/Churrasqueir 19/09/24CHURRAS	10/11/2024	R\$	42,07	42,07	0,84	0,46	0,00	43,37
Subtotal:				3.823,48	3.823,48	76,47	217,28	56,60	4.173,83

Legenda: (P) Recibo em protesto (J) Recibo no jurídico (A) Recibo em acordo

Outras Despesas	
Histórico	Valor
Honorários advocatícios	417,38
Total:	417,38

Total geral:

4.591,21



Tecnologia
Cidadã



PREFEITURA DE GUARULHOS

Data Emissão: 14/01/2025

DADOS CADASTRAIS

Inscrição Imobiliária: 094.74.04.0001.11.002 Inscrição Mobiliária: Não Estabelecido: Matrícula: Nº Cadastro: 6008381
 Contribuinte: CR2 *** ***** * ***** */* CPF ou CNPJ: ...
 Ramo de Atividade: Situação:
 Local do Imóvel: RUA MARIA ANTONIETTA DE CAMPOS ARRUDA ,201 APTO 02 BL11 Lote: A-4 Quadra:
 C.RES.MIRANTE BONSUCESSO JD ANGELICA PIMENTAS CEP - 07260-500
 Endereço Entrega: RUA MARIA ANTONIETTA DE CAMPOS ARRUDA ,201 APTO 02 BL11 C.RES.MIRANTE BONSUCESSO JD ANGELICA PIMENTAS CEP - 07260-500

POSIÇÃO ANALÍTICA DE LANÇAMENTOS

Ano	Tipo	Recibo	Vi. Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas	Total	Proc/Ano	Status
2022	002-IPTU	0340452	242,88	35,28	13,92	83,38	0,00	0,00	375,46		divida ativ
2023	002-IPTU	0339911	269,40	23,40	14,64	30,30	0,00	0,00	337,74		divida ativ
2025	002-IPTU	0338408	184,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	184,30		
Totais :			696,58	58,68	28,56	113,68	0,00	0,00	897,50		

Voltar

Imprimir



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
10ª VARA CÍVEL
 Rua dos Crisântemos, nº29, Sala 1603 - 16 Andar, Vila Tijuco - CEP
 07091-060, Fone: (11) 2845-9272, Guarulhos-SP - E-mail:
 guarulhos10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: **0085929-96.2009.8.26.0224 ORDEM 2479/09**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Inadimplemento**
 Requerente: **Banco do Brasil S/A.**
 Requerido: **Aliança Brasileira Transportes Ltda -epp e outros**

Em Guarulhos, aos 24 de maio de 2022, no Cartório da 10ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA em favor do Banco do Brasil S/A CNPJ 00.000.000/0001-91 do(s) seguinte(s) bem(ns): Apartamento térreo, nº 02, localizado no pavimento térreo do bloco 11 do empreendimentos denominado Condomínio Mirante Bonsucesso, situado na Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 42, no Jardim Angélica perímetro urbano em construção medindo 48,71m² de área privativa, 8,25m² de área privativa descoberta, perfazendo uma área total de 56,96m², área de garagem de 9,90m² e área de uso comum de 54,738m², formando uma área real de 121,598m², com ação ideal de 0,2616%, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Gabriela Cerqueira Oliveira, CPF nº 344.142.098-54, RG nº 41073142. A presente penhora é realizada com base no artigo 844 do Novo Código de Processo Civil, ficando consignado que em conformidade com o artigo 838, Inciso IV do aludido dispositivo, o cargo de depositário ficará constituído nas pessoas do executado. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LINCOLN ANTONIO ANDRADE DE MOURA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0085929-96.2009.8.26.0224 e o código 68000000L1TS8.