



Vendas - Locação - Administração

Avenida Padre Arlindo Vieira, 1782 - Vila das Mercês.

11 2946-7699 | 11 94781-2309

AVALIAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL

• INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

• ENDEREÇO	Rua Francisco de Souza, 199 Vila Alto, Santo André – SP
• ÁREA DO TERRENO:	240 m ² (08x30mts)
• ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	197m ²
VALOR DE VENDA:	R\$ 515.000,00
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO: R\$ 515.000,00 (QUINHENTOS E QUINZE MIL REAIS)	

Matricula do Imóvel: Nº 101.039

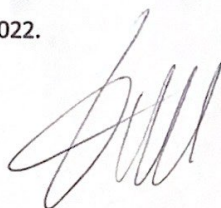
Registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

Imóvel cadastrado na Prefeitura de Santo André
sob os números de Classificações Fiscais: 08.029.016

IMOBILIARIA ELOY S/C LTDA - ME

AVALIAÇÃO COM BASE NA LOCALIZAÇÃO E VALORES PATRICADOS NA REGIÃO!

São Paulo, 24 de Junho de 2022.



IMOBILIARIA ELOY S/C LTDA - ME

IMOBILIRIA ELOY LTDA | CNPJ: 00.864.004/0001-18

CRECI JURIDICO: 015281-J

WESLEY TORRES

CRECI: 175513-F



Vendas - Locação - Administração

Avenida Padre Arlindo Vieira, 1782 - Vila das Mercês.

11 2946-7699 | 11 94781-2309

AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

• INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

• ENDEREÇO	Rua Francisco de Souza, 199 Vila Alto, Santo André – SP
• ÁREA DO TERRENO:	240 m ² (08x30mts)
• ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	197m ²
VALOR DE LOCAÇÃO	R\$ 4.600,00 + IPTU
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO: R\$ 4.600,00 (QUATRO MIL E SEISCENTOS REAIS MENSAL)	

Matricula do Imóvel: Nº 101.039

Registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

Imóvel cadastrado na Prefeitura de Santo André
sob os números de Classificações Fiscais: 08.029.016

IMOBILIÁRIA ELOY S/C LTDA - ME

AVALIAÇÃO COM BASE NA LOCALIZAÇÃO E VALORES PATRICADOS NA REGIÃO!

São Paulo, 24 de Junho de 2022.



IMOBILIARIA ELOY S/C LTDA - ME
IMOBILIARIA ELOY S/C LTDA - ME

IMOBILIRIA ELOY LTDA | CNPJ: 00.864.004/0001-18

CRECI JURIDICO: 015281-J

WESLEY TORRES

CRECI: 175513-F

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CIVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP.

ROSANA VISENTAINER TIBURCIO, já qualificada, nos autos, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada das avaliações faltantes.

Assim, requer a desconsideração da petição anterior onde foi requerido a dilação de prazo.

Conforme avaliações anexas, os valores das avaliações foram os seguintes:

A) de Locação

- 1- R\$ 4.000,00
- 2- R\$ 4.600,00
- 3- R\$ 4.800,00
- 4- R\$ 5.000,00

B) de Compra e Venda

- 1- R\$ 515.000,00
- 2- R\$ 530.000,00
- 3- R\$ 550.000,00

Portanto, nos termos das avaliações apresentadas, o valor médio para locação é **de R\$ 4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais)**;

E o valor médio para venda é **de R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais)**.

Diante do exposto, requer:

Que seja nomeado o leiloeiro judicial, e posterior agendamento de praça, para a venda judicial do imóvel, avaliado em R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais).

Que o executado seja intimado, nos termos da sentença, a pagar 50% (cinquenta por cento) do aluguel, ou seja, **R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais) mensais**, devidos desde a data da citação em 09.10.2021, (conforme certidão do oficial de justiça de fls. 47 nos autos do processo principal).

Portanto, o **valor total devido, até a presente data, é de R\$ 20.700,00 (vinte mil e setecentos reais)** ($2.300 \times 9 \text{ meses} = 20.700$).

Termos em que,
Pede deferimento.

Santo André, 04 de julho de 2022.

Elias Jose Espiridião Ibraim
OAB/SP 252.815



RENATO PINHEIRO ZILLIG

TTI-TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CRECI SP 218030

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEL

telefone 11 99951 3841 / e-mail: zayonimoveis@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICO CONFORME SEGUE.

IMÓVEL

RUA FRANCISCO DE SOUZA, N° 199, VILA ALTO - SANTO ANDRÉ -SP

DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE VENDA E LOCAÇÃO.

DATA DA VISTORIA: 26 DE JUNHO DE 2022.

ESTADO DE SÃO PAULO

SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRICULA DO IMÓVEL : N° 101.039

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

CADASTRO -N° 08.029.016

O LAUDO

FOI REALIZADO UMA VISTORIA NA DATA ACIMA CITADA PARA DETERMINAR A METODOLOGIA APLICADA PARA CALCULO DO OBJETO EM ESTUDO E CONSTA-TOU-SE QUE O MÉTODO QUE SE APLICA A REALIDADE DOS FATOS É SEM DÚVIDA O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

ÁREA DO TERRENO

240 M² FRENTE E O FUNDO TEM A MESMA LARGURA, OU SEJA 8 METROS, ENQUANTO QUE AS LATERAIS ESQUERDA E DIREITA APRESENTA 30 METROS O MESMO ...

ÁREA DE CONSTRUÇÃO : 197 M²

VALOR DE LOCAÇÃO : R\$ 4,800.00 / QUATRO MIL E OITOCENTOS REAIS

VALOR DE VENDA : R\$ 530,000.00 / QUINHENTOS E TRINTA MIL REIAS

SÃO PAULO , 27 DE JUNHO DE 2022

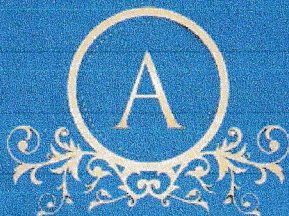

Renato Pinheiro Zillig

Técnico em transações imobiliárias - TTI

Corretor de Imóvel / CRECI SP - 218030

RG / 24.868.979-1





ALEX DE SOUZA
TTI-TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Eu, Alex de Souza, Técnico em transações imobiliárias - TTI, Registro 01026581947 SISTEC GDAE, apresenta seu laudo de avaliação técnico conforme segue.

Imóvel situado na Rua Francisco de Souza, nº 199, Vila Alto - Santo André -SP

OBJETIVO; Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 27 de junho de 2022.

ESTADO DE SÃO PAULO

Matricula do Imóvel : Nº 101.039 / Segundo Cartório de Registro de imóveis de Santo André
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ / CADASTRO -Nº 08.029.016

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional.

Foi realizado uma vistoria "in loco" na data acima citada para determinar a metodologia aplicada para calculo do objeto em estudo e constatou-se que o método que se aplica a realidade dos fatos é sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o calculo para se obter o valor de venda e bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto presente de estudo.

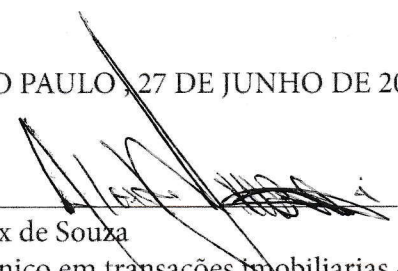
ÁREA DO TERRENO : 240 M² frente e o fundo tem a mesma largura, ou seja 8 metros, enquanto que as laterais esquerda e direita apresenta 30 metros o mesmo ...

ÁREA DE CONSTRUÇÃO : 197 M²

VALOR DE LOCAÇÃO : R\$ 5,000.00

VALOR DE VENDA : R\$ 550,000.00

SÃO PAULO, 27 DE JUNHO DE 2022


Alex de Souza

Técnico em transações imobiliárias - TTI
Registro 01026581947 SISTEC
RG/RNE/RA 30957322-1

Contato
telefone 11 95597 0544
e-mail: associados33@gmail.com