

# BRAZUNA ADVOGADOS

**ANA PAULA C. BRAZUNA**  
**MANOEL ELOI S. BRAZUNA.**

---

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I SANTANA – COMARCA DE SÃO  
PAULO-SP

**Ref.: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**PROCESSO Nº 0002530-76.2020.8.26.0001**

## **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EUROPA,**

EXEQUENTE devidamente qualificado, por seu advogado “in fine” assinado, nos autos do processo em referência promovido em face de **MARCOS CIGLIONI e outra**, EXECUTADOS também qualificados, ciente da r. decisão de fls. 274/275 e do ato ordinatório de fls. 300/301 vem à presença de Vossa Excelência expor e requerer:

PRELIMINARMENTE o EXEQUENTE requer, sejam os EXECUTADOS e Proprietários Registrais, regularmente intimados da penhora na pessoa de seus patronos regularmente constituídos nos autos às fls. 08/09 e 67/68.



# BRAZUNA ADVOGADOS

**ANA PAULA C. BRAZUNA**  
**MANOEL ELOI S. BRAZUNA.**

---

A fim de se comprovar a cotação do bem no mercado requerer a juntada aos autos dos três anúncios publicitários, bem como as avaliações elaboradas por corretores imobiliários habilitados (docs. 01/06). Assim, considerando os anúncios publicitários e as avaliações realizadas por corretores, o valor médio de mercado do bem penhorado importa em R\$ 1.057.604,62 (UM MILHÃO E CINQUENTA E SETE MIL SEISCENTOS E QUATRO REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS).

Como consta da averbação 03 da matrícula nº 32.025, às fls. 215, verifica-se a existência de hipoteca em favor do BANCO ITAÛ S/A, pelo que desde já requer seja o credor hipotecário intimado da penhora em seu atual endereço, qual seja, Rua Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bloco Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04726-170, São Paulo-SP., ao que ser requer a juntada da guia de recolhimento referente as diligências do Senhor Oficial de Justiça.

Ainda em referida matrícula, na averbação 12 (fls. 220) consta a prenotação 268.353 de 22 de fevereiro de 2023, em que figura a FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL, requerendo uma vez mais a intimação da Procuradoria Geral do Estado, cuja guia de recolhimento já se encontra acostada às fls. 297/298.

Requer, outrossim, a juntada aos autos da relação de débitos condominiais, fornecida pela administradora do EXEQUENTE (doc. 07).

# BRAZUNA ADVOGADOS

**ANA PAULA C. BRAZUNA**  
**MANOEL ELOI S. BRAZUNA.**

---

Quanto a averbação da penhora junto a matrícula do imóvel, aguarda-se o envio do respectivo boleto para pagamento da averbação, conforme protocolo de fls. 305/307 e certidão de fls. 308.

Derradeiramente, o EXEQUENTE manifesta o seu desinteresse na adjudicação do bem imóvel, objeto da penhora, devendo o bem ser alienado em hasta pública, mediante leiloeiro a ser indicado oportunamente pelo EXEQUENTE.

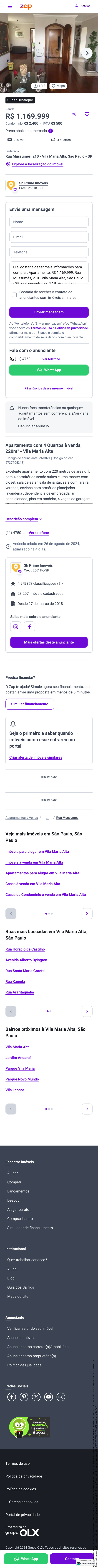
Termos em que,

P. e E. Deferimento.

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

MANOEL ELOI S BRAZUNA

OAB/SP 120.680



Super Destaque

Venda  
**R\$ 1.169.999**

Condomínio **R\$ 2.400** • IPTU **R\$ 500**

Preço abaixo do mercado

220 m²

4 quartos

Endereço  
**Rua Mussumés, 210 - Vila Maria Alta, São Paulo - SP**

[Explore a localização do imóvel](#)

**Sh Prime Imóveis**  
Creci: 25618-J-SP

### Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 1.169.999, Rua Mussumés, 210 - Vila Maria Alta, São Paulo - SP que encontrei no ZAP. Aguarde seu...

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

**Enviar mensagem**

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

### Fale com o anunciante

(11) 4750-... [Ver telefone](#)

**WhatsApp**

+2 anúncios desse mesmo imóvel

**Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.**

[Denunciar anúncio](#)

## Apartamento com 4 Quartos à venda, 220m² - Vila Maria Alta

(Código do anunciante: ZN3821 | Código no Zap: 2737705318)

Excelente apartamento com 220 metros de área útil, com 4 dormitórios sendo suítes e uma master com closet, sala de estar, sala de jantar, sala com lareira, varanda, cozinha com armários planejados, lavanderia, dependência de empregada, ar condicionado, piso em madeira, 4 vagas de garagem.

[Descrição completa](#)

(11) 4750-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 26 de agosto de 2024, atualizado há 4 dias.

**Sh Prime Imóveis**  
Creci: 25618-J-SP

4.9/5 (53 classificações)

28.207 imóveis cadastrados

Desde 27 de março de 2018

Saiba mais sobre o anunciante



**Mais ofertas deste anunciante**

### Precisa financiar?

O Zap te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

**Simular financiamento**



**Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!**

[Criar alerta de imóveis similares](#)

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Apartamentos à Venda](#) / ... / [Rua Mussumés](#)

## Veja mais imóveis em São Paulo, São Paulo

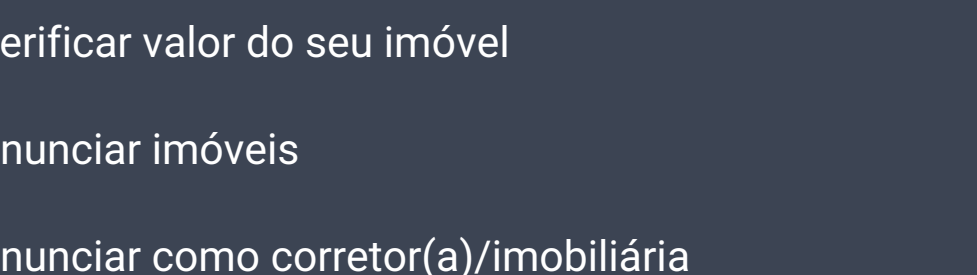
[Imóveis para alugar em Vila Maria Alta](#)

[Imóveis à venda em Vila Maria Alta](#)

[Apartamentos para alugar em Vila Maria Alta](#)

[Casas à venda em Vila Maria Alta](#)

[Casas de Condomínio à venda em Vila Maria Alta](#)



## Ruas mais buscadas em Vila Maria Alta, São Paulo

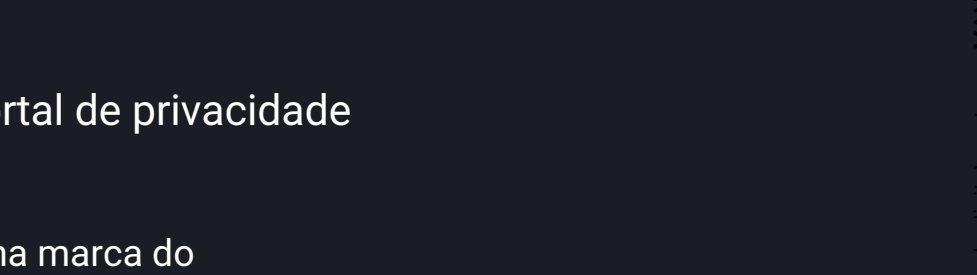
[Rua Horácio de Castilho](#)

[Avenida Alberto Byington](#)

[Rua Santa Maria Goretti](#)

[Rua Kaneda](#)

[Rua Ararituaba](#)



## Bairros próximos à Vila Maria Alta, São Paulo

[Vila Maria Alta](#)

[Jardim Andaraí](#)

[Parque Vila Maria](#)

[Parque Novo Mundo](#)

[Vila Leonor](#)



### Encontre imóveis

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Alugar barato](#)

[Comprar barato](#)

[Simulador de financiamento](#)

### Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Guia dos Bairros](#)

[Mapa do site](#)

### Anunciante

[Verificar valor do seu imóvel](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

[Política de Qualidade](#)

### Redes Sociais



### Termos de uso

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma marca do **grupo OLX**

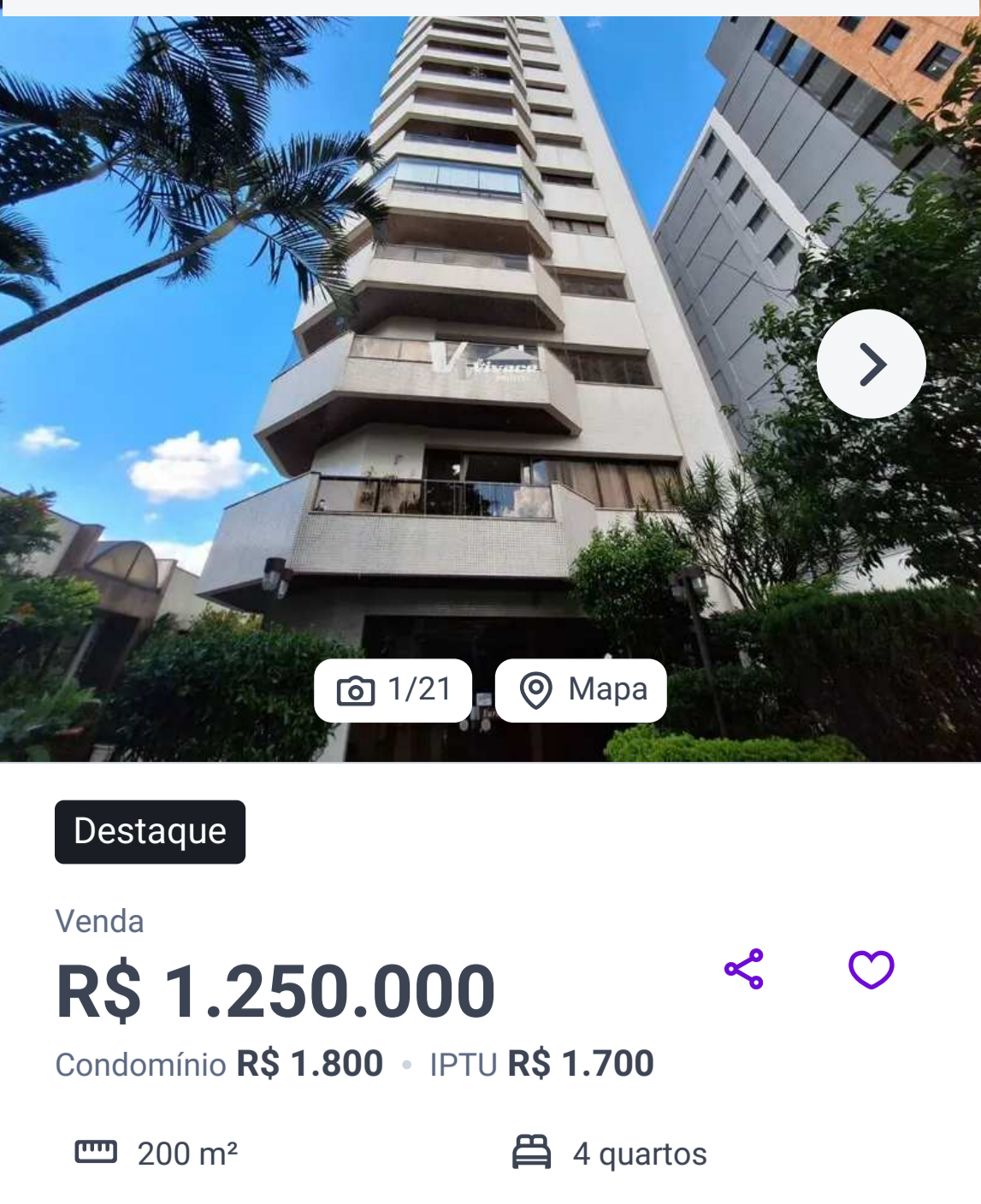
Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

**WhatsApp**

**Contatar**

Scanned with CamScanner

Este documento é copia do original, assinado digitalmente por MANOEL ELIO SABUGUEIRO BRAZUNIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2024 às 11:31, sob o número WISANZ4705748778. Acesso a este https://esaj.tjsp.us.br/portal/cgi-bin/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002530-76/2020.8.26.0001 e código mxXhBUf.



## Destaque

Venda

**R\$ 1.250.000**Condomínio **R\$ 1.800** • IPTU **R\$ 1.700** 200 m<sup>2</sup>

4 quartos

5 banheiros

4 vagas

[Todas as características](#) ▾

Endereço

**Rua Mussumés, 226 - Vila Maria Alta, São Paulo - SP** [Explore a localização do imóvel](#)**Vivace Imóveis LTDA**

Creci: 23273-J-SP

## Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 1.250.000, Rua Mussumés, 226 - Vila Maria Alta, São Paulo - SP, que encontra-se no ZAP. Aguardo seu

 Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.**Enviar mensagem**Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

## Fale com o anunciante

(11) 2369-...

[Ver telefone](#) **WhatsApp**

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)**Apartamento com 4 Quartos à venda, 200m<sup>2</sup> - Vila Maria Alta**

(Código do anunciante: VI3609 | Código no Zap: 2678493345)

Apartamento de alto padrão localizado no melhor ponto da Vila Maria, região privilegiada e com acesso fácil pra a Rodovia Presidente Dutra e Marginal Tiete, um apartamento por andar, são 4 dormitórios, sendo 2 suítes, 4 vagas de garagem, lazer completo com piscinas, academia, salão de festas, salão de jogos,

[Descrição completa](#) ▾(11) 2369-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 23 de dezembro de 2023, atualizado há 1 dia.

**Vivace Imóveis LTDA**

Creci: 23273-J-SP



4.6/5 (5 classificações) ⓘ



983 imóveis cadastrados



Desde 27 de março de 2018

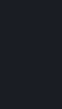
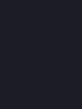
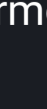
**Mais ofertas deste anunciante**

## Precisa financiar?

O Zap te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.[Simular financiamento](#)**Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!**[Criar alerta de imóveis similares](#)

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Apartamentos à Venda](#) / ... / [Rua Mussumés](#)**Veja mais imóveis em São Paulo, São Paulo**[Imóveis para alugar em Vila Maria Alta](#)[Imóveis à venda em Vila Maria Alta](#)[Apartamentos para alugar em Vila Maria Alta](#)[Casas à venda em Vila Maria Alta](#)[Casas de Condomínio à venda em Vila Maria Alta](#)**Ruas mais buscadas em Vila Maria Alta, São Paulo**[Rua Horácio de Castilho](#)[Avenida Alberto Byington](#)[Rua Santa Maria Goretti](#)[Rua Kaneda](#)[Rua Ararituaba](#)**Bairros próximos à Vila Maria Alta, São Paulo**[Vila Maria Alta](#)[Jardim Andaraí](#)[Parque Vila Maria](#)[Parque Novo Mundo](#)[Vila Leonor](#)

## Encontre imóveis

[Alugar](#)[Comprar](#)[Lançamentos](#)[Descobrir](#)[Alugar barato](#)[Comprar barato](#)[Simulador de financiamento](#)

## Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)[Ajuda](#)[Blog](#)[Guia dos Bairros](#)[Mapa do site](#)

## Anunciante

[Verificar valor do seu imóvel](#)[Anunciar imóveis](#)[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)[Anunciar como proprietário\(a\)](#)[Política de Qualidade](#)

## Redes Sociais

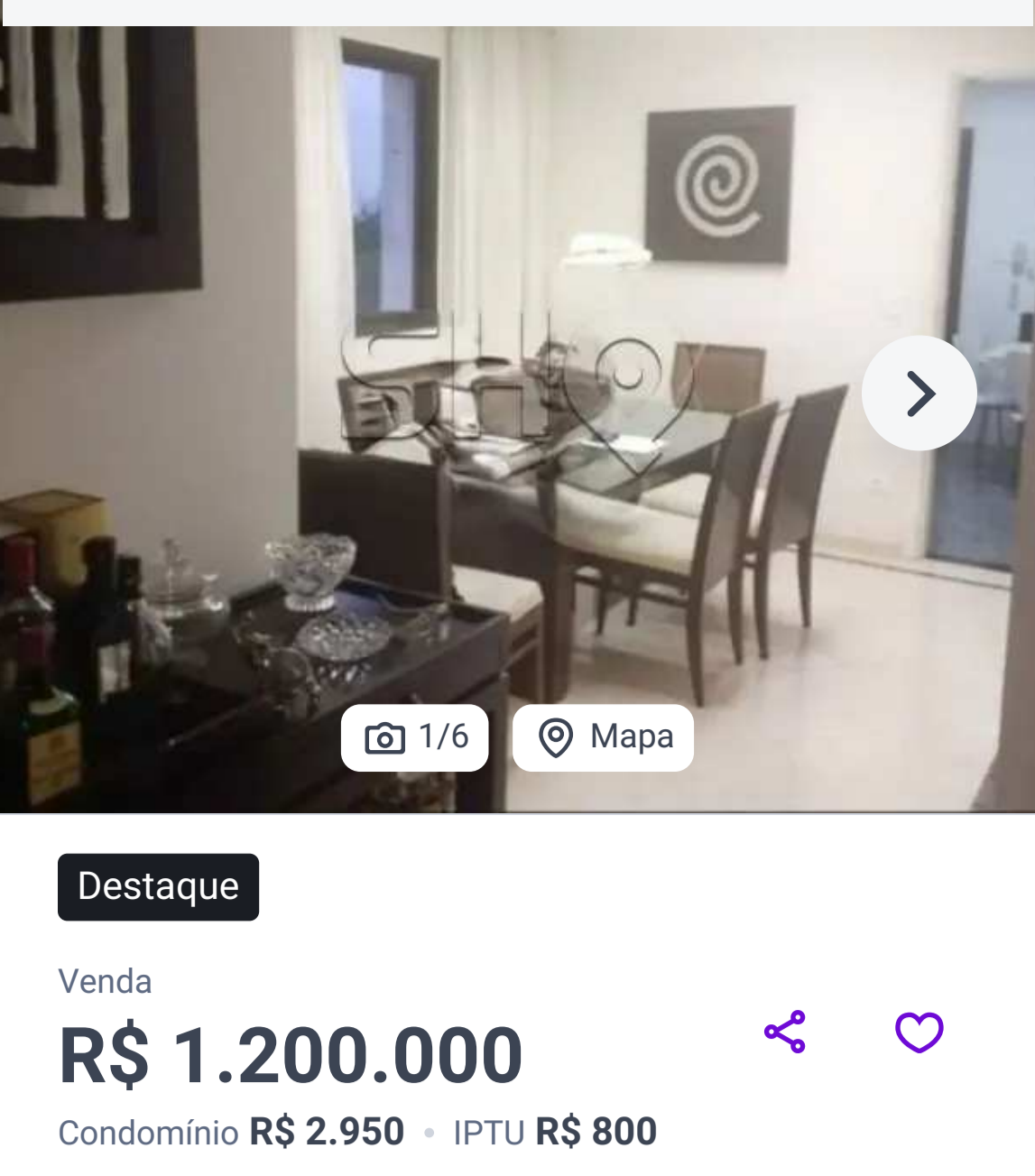
[Termos de uso](#)[Política de privacidade](#)[Política de cookies](#)[Gerenciar cookies](#)[Portal de privacidade](#)[Uma marca do](#)

Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914

**WhatsApp****Contatar**

Scanned with CamScanner



1/6

Mapa

## Destaque

Venda

**R\$ 1.200.000**Condomínio **R\$ 2.950** • IPTU **R\$ 800** 205 m<sup>2</sup>

4 quartos

5 banheiros

4 vagas

[Todas as características](#) ▾

Endereço

**Rua Mussumés, 210 - Vila Maria Alta, São Paulo - SP** [Explore a localização do imóvel](#)**Sh Prime Imóveis**

Creci: 25618-J-SP

## Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 1.200.000, Rua Mussumés, 210 - Vila Maria Alta, São Paulo - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu

 Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.**Enviar mensagem**Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

## Fale com o anunciante

(11) 4750-...

[Ver telefone](#)**WhatsApp****+1 anúncios desse mesmo imóvel**

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)**Apartamento com 4 Quartos à venda, 205m<sup>2</sup> - Vila Maria Alta**

(Código do anunciante: ZN30302 | Código no Zap: 2738230336)

Apartamento de 205 m<sup>2</sup> com 04 dormitórios sendo 02 suítes, sala de estar, sala de jantar, cozinha, copa, 05 wc's, lavabo, área de serviço, dependência de empregada, depósito privativo e 04 vagas de garagem.[Descrição completa](#) ▾

(11) 4750-...

[Ver telefone](#)

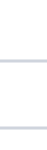
Anúncio criado em 28 de agosto de 2024, atualizado há 1 semana.

**Sh Prime Imóveis**

Creci: 25618-J-SP



4.9/5 (53 classificações) ⓘ



28.207 imóveis cadastrados



Desde 27 de março de 2018

## Saiba mais sobre o anunciante

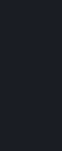
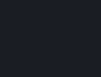
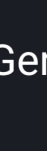
**Mais ofertas deste anunciante**

## Precisa financiar?

O Zap te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.**Simular financiamento****Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!**[Criar alerta de imóveis similares](#)

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Apartamentos à Venda](#) / ... / [Rua Mussumés](#)**Veja mais imóveis em São Paulo, São Paulo**[Imóveis para alugar em Vila Maria Alta](#)[Imóveis à venda em Vila Maria Alta](#)[Apartamentos para alugar em Vila Maria Alta](#)[Casas à venda em Vila Maria Alta](#)[Casas de Condomínio à venda em Vila Maria Alta](#)**Ruas mais buscadas em Vila Maria Alta, São Paulo**[Rua Horácio de Castilho](#)[Avenida Alberto Byington](#)[Rua Santa Maria Goretti](#)[Rua Kaneda](#)[Rua Araritaguaba](#)**Bairros próximos à Vila Maria Alta, São Paulo**[Vila Maria Alta](#)[Jardim Andaraí](#)[Parque Vila Maria](#)[Parque Novo Mundo](#)[Vila Leonor](#)**Encontre imóveis**[Alugar](#)[Comprar](#)[Lançamentos](#)[Descobrir](#)[Alugar barato](#)[Comprar barato](#)[Simulador de financiamento](#)**Institucional**[Quer trabalhar conosco?](#)[Ajuda](#)[Blog](#)[Guia dos Bairros](#)[Mapa do site](#)**Anunciante**[Verificar valor do seu imóvel](#)[Anunciar imóveis](#)[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)[Anunciar como proprietário\(a\)](#)[Política de Qualidade](#)**Redes Sociais**

Termos de uso

[Política de privacidade](#)[Política de cookies](#)[Gerenciar cookies](#)[Portal de privacidade](#)

Uma marca do

grupo **OLX**

Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914

**WhatsApp****Contatar**Scanned with  
CamScannerEste documento é  
cópia do original, assinado digitalmente por MANOEL ELOI SABUGUEIRO BRAZUNIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2024 às 11:31, sob o número WSAV24705748778  
Para mais informações, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta-digital/pg/abrir-ConteudoDocumento.do, informe o processo 002523076-2020-826-0001 e código DspqR8wO.

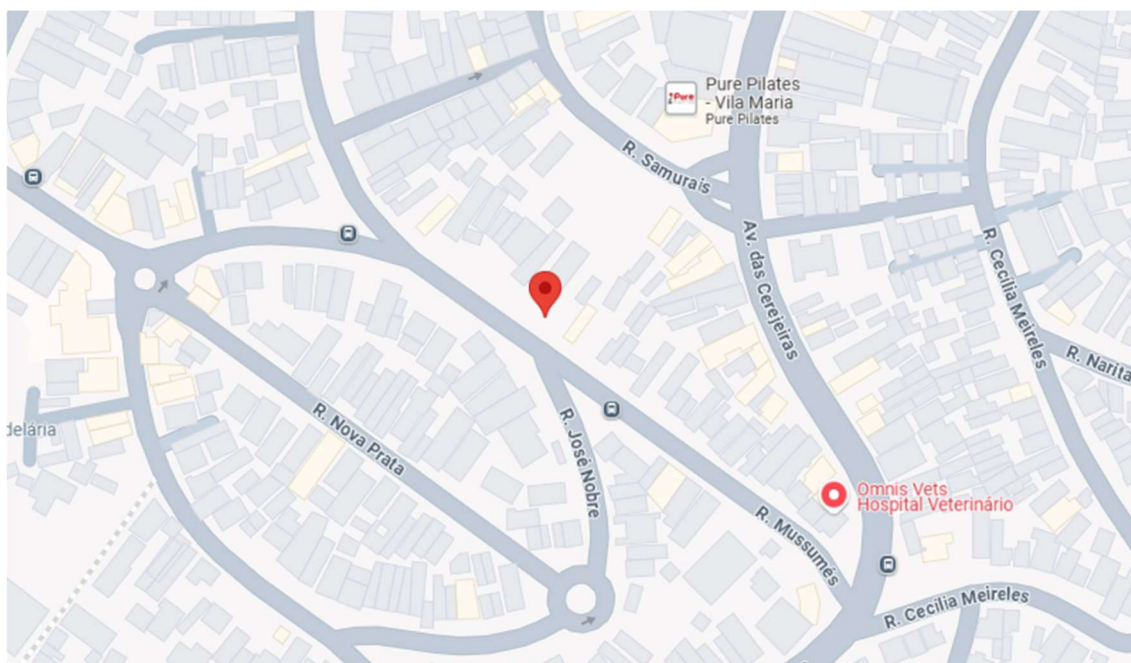
## AVALIAÇÃO

### 1. Síntese

Apartamento nº22 localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO EUROPA”, situado a RUA MUSSUMÉS, nº 210, no 36 subdistrito/ Vila Maria, nesta cidade e comarca de São Paulo.

### 2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



### 3. Área do Imóvel

Situado na RUA MUSSUMÉS, nº 210, no 36 subdistrito/ Vila Maria, contendo a área útil de 191,930m<sup>2</sup> a área comum (inclusive 04 vagas indeterminadas na garagem) de 198,25, área total construída de 390,188m<sup>2</sup>.

---

**André Ferreira Gonçalves**  
CRECI nº 228757



4. Relatório fotográfico.

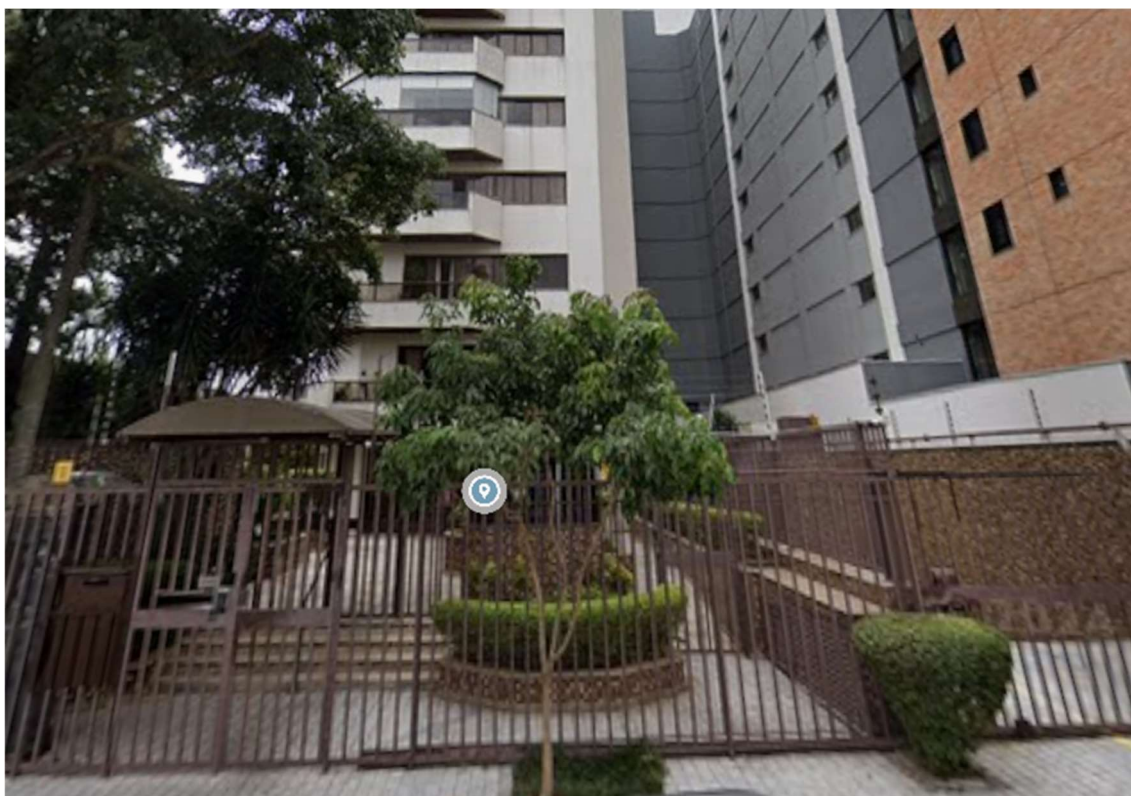


Figura 1 - Fachada do imóvel

5. Elementos comparativos.

A screenshot of a real estate listing. On the left is a photo of a modern living room with a brown sofa and large windows. The text on the right reads: "Rua Mussumés, 210 - Vila Maria Alta, São Paulo - SP", "Apartamento com 3 Quartos à Venda, 205m²", "205 m² 3 Quartos 5 Banheiros 4 Vagas", "Cozinha Interfone Piscina Área de serviço Aceita animais", "R\$ 1.199.000", "Condomínio: R\$ 2.300", and buttons for "TELEFONE" and "ENVIAR MENSAGEM".

Elemento Comparativo 1

A screenshot of a real estate listing. On the left is a photo of a modern building facade with curved balconies. The text on the right reads: "Vila Maria Alta, São Paulo - SP", "Apartamento com 3 Quartos à Venda, 190m²", "190 m² 3 Quartos 3 Banheiros 4 Vagas", "R\$ 880.000", "Preço abaixo do mercado", "Condomínio: R\$ 2.000", and buttons for "TELEFONE" and "ENVIAR MENSAGEM".

Elemento Comparativo 2

**André Ferreira Gonçalves**  
CRECI nº 228757

## 6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

## 7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

**Registro (matrícula):** 32.025 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

**Identificação:** Apartamento

**Endereço:** R. Mussumés, 210 - Vila Maria Alta, São Paulo - SP, 02130-070

**Valor do imóvel: R\$ 935.550,00 (novecentos e trinta e cinco mil quinhentos e cinquenta reais).**

São Paulo, 22 de novembro de 2024.



---

André Ferreira Gonçalves  
CRECI nº 228757

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## IMÓVEL:

Tipo: APARTAMENTO

Endereço: R. Mussumés, 210 - Vila Maria Alta, São Paulo - SP

CEP: 02130-070.

MUNICIPIO: VILA MARIA ALTA

Cidade: SÃO PAULO.

Estado: SÃO PAULO.

Área privativa: 191,93 m<sup>2</sup>.

## MATRÍCULA:



377816 23/05/2024 12:52:49 1/9

fls. 281

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

17.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula  
32.025

ficha  
01

São Paulo, 11 de janeiro de 1.989.

Mat. 27.066/A-22.

**IMÓVEL:** - Apartamento nº 22, em construção, localizado no 2º andar do "EDIFÍCIO EUROPA", situado à Rua Mussumés, nº 210, no 36º Subdistrito/Vila Maria, contendo a área útil de - -/191,930m<sup>2</sup>, a área comum (inclusive 04 vagas indeterminadas na garagem) de 198,2586m<sup>2</sup>, a área total construída de 390,1886m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno de 0,04482.

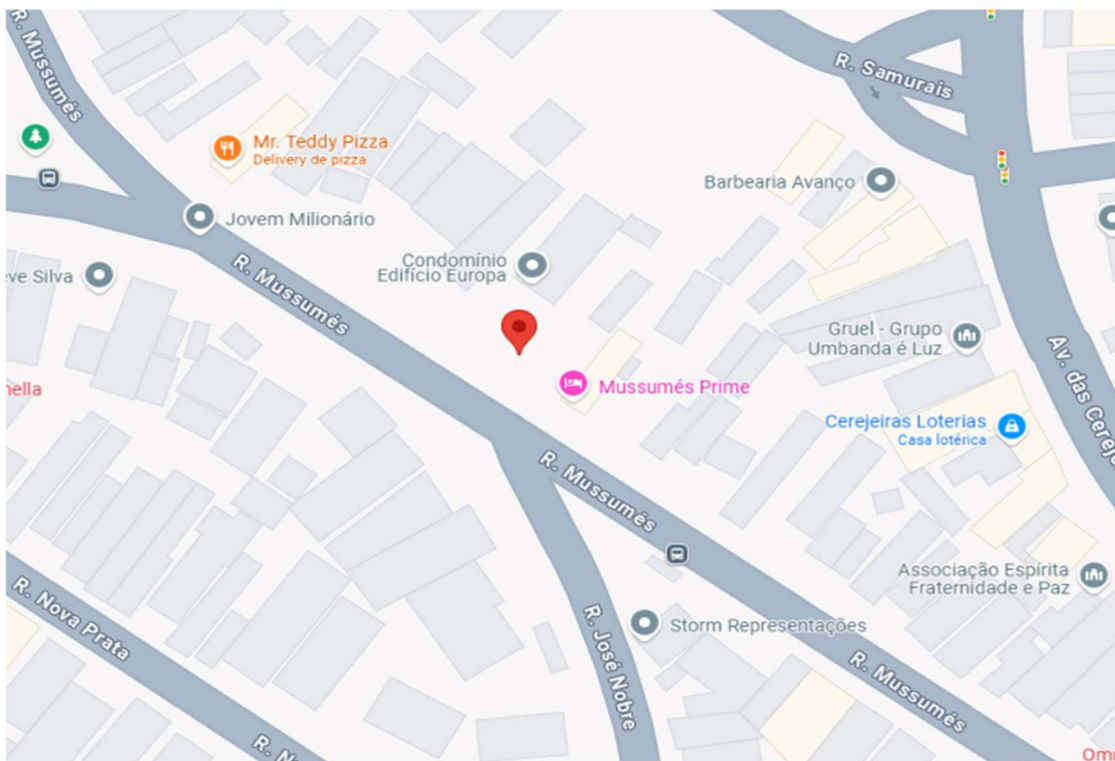
**Contribuinte:** - nºs. 064.154.0016-9/0017-7/0035-5/0036-3/- - - 0058-4. (maior área).

**PROPRIETÁRIAS:** - NOVO LAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, - com sede neste Capital à Avenida Guilhermo Getulino, nº 954



=155844E7-7B24-4FC8-B63C-617DA0DA2F07

**LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:**



**METODOLOGIA UTILIZADA:**

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

**VALOR ADOTADO:**

R\$ 840.600 (OITOCENTOS E QUARENTA MIL E SEISCENTOS REAIS).

*João Antunes*

20 DE NOVEMBRO DE 2024

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

**PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Data:** 21 de novembro de 2024.

**Referente a:** Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula N° 32.025 17° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

**Processo N° 0002530-76.2020.8.26.0001**

**Exequente:** Condomínio Edifício Europa

**Executado:** Viviane Amorim Cigliani

**ESTUDO DO IMÓVEL**

**Dados do registro:** 32.025 17° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

**Localização:** R. Mussumés, 210 - Vila Maria Alta, São Paulo - SP, 02130-070

**Área descritiva:** Apartamento nº22 localizado no 2° andar do “EDIFÍCIO EUROPA”, situado á RUA MUSSUMÉS, nº 210, no 36 subdistrito/ Vila Maria, contendo a área útil de 191,930m<sup>2</sup> a área comum (inclusive 04 vagas indeterminadas na garagem) de 198,25, área total construída de 390,188m<sup>2</sup>

**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).

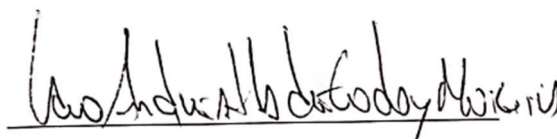
A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.

**ÁREAS DO IMÓVEL**

Area Construída: 191,93m<sup>2</sup>

**VALOR DO IMÓVEL**

R\$ 949.478,72 (novecentos e quarenta e nove mil quatrocentos e setenta e oito reais e setenta e dois centavos)



Caio Godoy Moreira

CAIO GODOY MOREIRA – CRECI/SP 204458-F  
 CELULAR 11 99944-2053

ANEXO

| LINK  | VALOR ANÚNCIO    | COEF | VALOR REAL                  | m2  | R\$/m2              |
|---|------------------|------|-----------------------------|-----|---------------------|
| <a href="https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-4-quartos-vila-maria-alta-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS1169999-id-2758471808/">https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-4-quartos-vila-maria-alta-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS1169999-id-2758471808/</a> | R\$ 1.169.999,00 | 0,9  | R\$ 1.052.999,10            | 220 | R\$ 4.786,36        |
| <a href="https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-4-quartos-vila-maria-alta-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS1170000-id-2749682621/">https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-4-quartos-vila-maria-alta-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS1170000-id-2749682621/</a> | R\$ 1.170.000,00 | 0,9  | R\$ 1.053.000,00            | 220 | R\$ 4.786,36        |
| <a href="https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-4-quartos-vila-maria-alta-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-205m2-venda-RS1200000-id-2738230336/">https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-4-quartos-vila-maria-alta-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-205m2-venda-RS1200000-id-2738230336/</a> | R\$ 1.200.000,00 | 0,9  | R\$ 1.080.000,00            | 205 | R\$ 5.268,29        |
|   |                  |      | <b>média de venda do m²</b> |     | <b>R\$ 4.947,01</b> |

Área de Útil 191,93 m² x 4.947,01 R\$/m² = R\$ 949.478,72

**Valor de avaliação: R\$ 949.478,72**



Rua Mussumés, 210 - Vila Maria Alta, São Paulo - SP

**Apartamento com 4 Quartos à Venda, 205m²**

205 m² 4 Quartos 5 Banheiros 4 Vagas

Espaço gourmet Cozinha Salão de festas Quadra poliesportiva Aceita animais

**R\$ 1.200.000**  
 Condomínio: R\$ 2.950

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Rua Mussumés, 210 - Vila Maria Alta, São Paulo - SP

**Apartamento com 4 Quartos à Venda, 220m²**

220 m² 4 Quartos 6 Banheiros 4 Vagas

**R\$ 1.169.999**  Preço abaixo do mercado  
 Condomínio: R\$ 2.400

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Rua Mussumés, 210 - Vila Maria Alta, São Paulo - SP

**Apartamento com 4 Quartos à Venda, 220m²**

220 m² 4 Quartos 4 Banheiros 4 Vagas

**R\$ 1.170.000**  Preço abaixo do mercado  
 Condomínio: R\$ 900

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde -

CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:

santana2cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0002530-76.2020.8.26.0001**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Europa**  
 Executado: **Viviane Amorim Ciglioni e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fernanda Rossanez Vaz da Silva

Vistos.

A parte exequente juntou os seguintes laudos de avaliação do imóvel:

1. Fls. 315/318: R\$ 935.550,00
2. Fls. 319/320: R\$ 840.600,00
3. Fls. 321/322: R\$ 949.478,72

Realizando a média aritmética dos três valores apresentados, fixo o valor do imóvel em R\$ 908.542,91.

Ressalto que a parte exequente juntou o valor equivocado da variação, levando em conta nos seus cálculos anúncios por ela selecionados. É importante destacar que anúncios da rede de computadores não se confundem com a avaliação realizada por corretor. Até mesmo porque é possível encontrar valores acima da média do valor do imóvel, assim como valores abaixo da média, não podendo ser utilizados índices arbitrários para o cálculo da média das avaliações.

Manifeste-se em termos de prosseguimento.

Intime-se.

São Paulo, data da assinatura digital.

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