

**EXMA. SRA DRA. JUÍZA DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.**

Proc. nº 0025300-91.2018.8.26.0564

SOLANGE CUBA DOS SANTOS MORENO BALASTEGUI,
perita judicial avaliadora de imóveis, nomeada nos autos do **CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA** promovido por **REGIANE PETRONILIA NICOLAU** em face de
CRISTIANE LEANDRO DE NOVAIS, cujo feito se processa perante esse MM.
Juízo e R. Ofício, vêm, respeitosamente à presença de Vossa Excelência,
apresentar **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo.

Termos, em que,

Pede e espera deferimento.

São Bernardo do Campo, 17 de janeiro de 2025.

SOLANGE CUBA DOS SANTOS MORENO BALASTEGUI

CRECI/SP nº 161706

PARECER TÉCNICO

LAUDO PERICIAL

Juízo de Direito da 6ª. Vara Cível de São Bernardo do Campo. SP

Processo: 0025300-91.2018.8.26.0564

Ação: Cumprimento de sentença

Exequente: Regiane Petronilia Nicolau

Executados: Cristiane Leandro de Novais

Imóvel avaliando: Apto. 1074, localizado no 7º pavimento do bloco 1, Edifício Príncipe Humberto, localizado no empreendimento denominado Residencial Parque dos Príncipes, localizado na Rua Francisco Bonício nº 10, Jardim Irajá, São Bernardo do Campo, SP.

Registro: matrícula nº 100.713, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, SP.

FINALIDADE

O presente parecer tem por objetivo apurar o valor de venda do imóvel avaliando, considerando a r. decisão do processo de Cumprimento de Sentença, sendo que este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 5.530 de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006, e 1066, de 22 de novembro de 2007, que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

VISTORIA

A vistoria no imóvel avaliando foi realizada no dia 26 de outubro de 2024, com início às 15:00 horas e término às 16:00 horas, sendo acompanhada pela irmã da executada, Sra. Danielle.

CONTEXTO URBANO

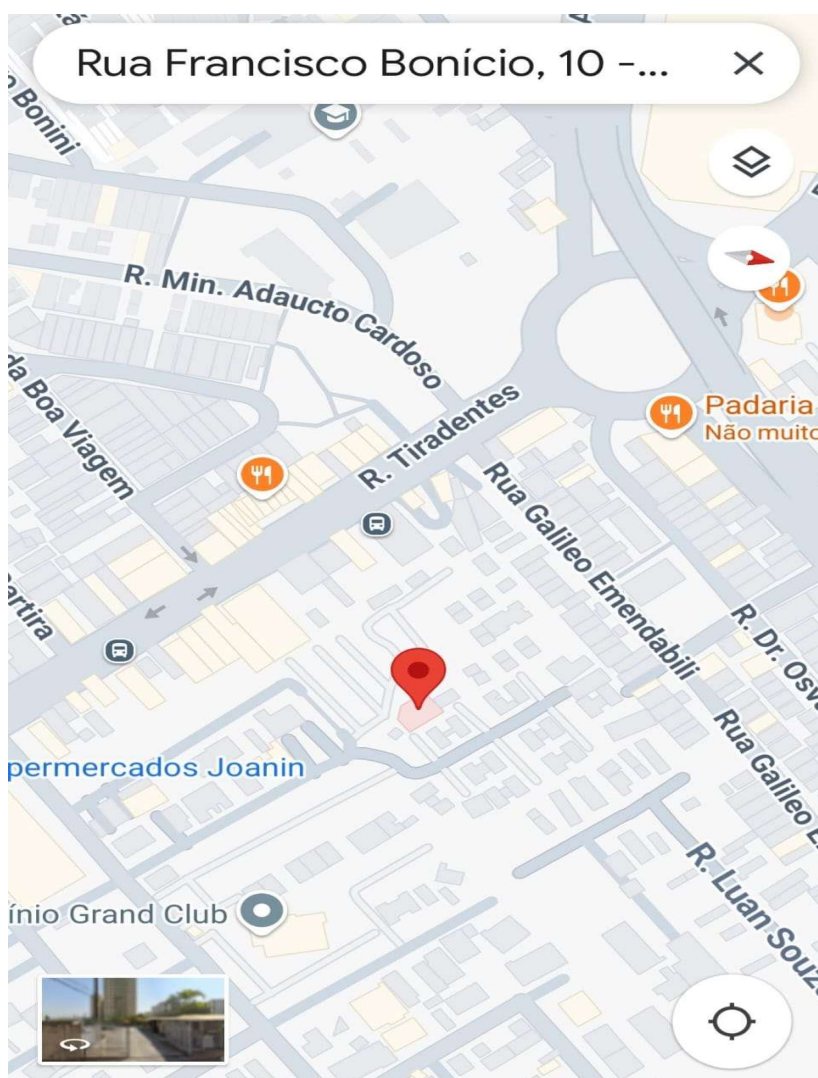
A vizinhança do imóvel avaliando possui rede de abastecimento de água, rede elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, linhas de transporte público.

Além disso, o imóvel é bem localizado, próximo à supermercados, restaurantes, academias, padarias, postos de combustíveis, lojas de materiais para construção, indústrias, Shopping Center, com fácil acesso à Rodovia Anchieta.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Francisco Bonício nº 10, Jardim Irajá, São Bernardo do Campo, SP, no empreendimento denominado Residencial Parque dos Príncipes, Edifício Príncipe Alberto.

Para facilitar a localização do imóvel avaliando, foi obtido croqui através do Google Maps.



IMÓVEL AVALIANDO

Apartamento nº 1074, situado no sétimo pavimento do bloco '1' denominado Edifício Príncipe Alberto, parte integrante do empreendimento denominado Residencial Parque dos Príncipes, com acesso pelo nº 10 da Rua Francisco Bonício, Bairro Jardim Irajá, perímetro urbano, município, distrito, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São Bernardo do Campo, neste Estado, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na matrícula nº 100.713, do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis desta comarca.

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria ao imóvel avaliando constatamos tratar-se de um apartamento residencial, contendo dois dormitórios, um banheiro, uma vaga de garagem, área privativa de 56,73 metros quadrados e pequena área de lazer, encontrando-se o bem com seguintes condições:

DORMITÓRIOS

Contém dois dormitórios, com piso laminado de madeira, paredes com pintura latex sobre massa fina, janelas de alumínio com pintura eletrostática, portas em madeira e ferragens de padrão básico do empreendimento, em bom estado de conservação.

BANHEIRO

Com revestimentos de piso e azulejos até o teto padrão básico, assim como as ferragens, os metais e as louças, contendo um gabinete com pia e um armário com espelho, vaso sanitário e box de vidro, janela em alumínio com pintura eletrostática, em bom estado de conservação.

SALA

Sala em "L", com porta de entrada em madeira, revestimento do piso laminado de madeira, parede com pintura latex, cor bege, com pequena varanda (com piso padrão), porta balcão em alumínio com pintura eletrostática de correr, duas folhas, em vidro, em bom estado de conservação.

COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO

Cozinha possui revestimento de piso cerâmica e parede em azulejo até o teto padrão básico, assim como as ferragens, os metais e as louças, contendo uma pia com gabinete e área de serviço com tanque e armários padrão, piso padrão, em bom estado de conservação.

VAGA DE GARAGEM

O imóvel dispõe de uma vaga de garagem, parcialmente coberta e indeterminada.

INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

O Condomínio conta com Bicicletário, vaga para motos, salão de festas, sala de ginástica, churrasqueira, quadra poliesportiva, portaria 24 horas. Boa localização, perto das Avenidas Rotary e Prestes Maia, São Bernardo Plaza Shopping, Restaurantes, com fácil acesso à Anchieta, transporte público, e ao centro SBC e Santo André.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações obtidas junto a Imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, o atual momento é de oferta em alta e demanda baixa.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para realização da avaliação deste imóvel utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado, fortemente defendido e orientado pelo IBAPE/SP, método este que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas

tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente bem diferente de qualquer outro comportamento de outros ramos da economia, sendo, por isso, o mais recomendado e utilizado nas avaliações de imóveis.

O método consiste em compor e tratar os dados de uma amostra representativa de dados do mercado de imóveis com características semelhantes as do imóvel avaliando, ou seja, uma amostra composta por outros imóveis da mesma tipologia do imóvel avaliando.

É o método recomendado pela norma e é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada priorizou comparativos semelhantes para melhor precisão das médias, buscando-se junto ao mercado e seus profissionais as amostras mais próximas ao avaliando, tendo sido encontrados 05 (quatro) bons elementos, conforme fontes de consulta adiante relacionadas.

IMOBILIÁRIA VIVA REAL

Tipo: Apartamento Padrão Residencial

Local: Bairro Irajá, Rua Francisco Bonício

Área construída: 56 m²

Valor: R\$ 275.000,00

Vagas: 01

IMOBILIÁRIA QUINTO ANDAR

Tipo: Apartamento Padrão Residencial

Local: Bairro Irajá, Rua Francisco Bonício

Área construída: 56 m2

Valor: R\$ 315.000,00

Vagas: 01

IMOBILIÁRIA ZAP IMÓVEIS

Tipo: Apartamento Padrão Residencial

Local: Bairro Irajá, Rua Francisco Bonício

Área construída: 56 m2

Valor: R\$ 310.000,00

Vagas: 01

IMOBILIÁRIA QUINTO ANDAR

Tipo: Apartamento Padrão Residencial

Local: Bairro Irajá, Rua Francisco Bonício

Área construída: 56 m2

Valor: R\$ 300.000,00

Vagas: 01

IMOBILIÁRIA VIVA REAL

Tipo: Apartamento Padrão Residencial

Local: Bairro Irajá, Rua Francisco Bonício

Área construída: 56 m2

Valor: R\$ 268.000,00

Vagas: 01

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

Cálculo da média aritmética do valor unitário de venda do metro quadrado.

Somatório dos Valores Unitários pesquisados Média Aritmética:----- Número de Valores pesquisados
--

R\$ 26.214,77
Média Aritmética = -----
5

Média Aritmética: R\$ 5.242,95 (o metro quadrado)

VALOR DE MERCADO

Valor do imóvel avaliando R\$ 293.605,42 (56 m² X R\$ 5.242,95 o valor unitário)

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o método comparativo de dados de mercado, ponderando as características dos atributos dos dados obtidos, conclui-se que o valor de mercado da venda do imóvel, objeto deste laudo de avaliação mercadológica é de **R\$ 293.605,42 (duzentos e noventa e três mil, seiscientos e cinco reais e quarenta dois centavos).**

Concluído o Parecer Técnico, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura sejam necessários.

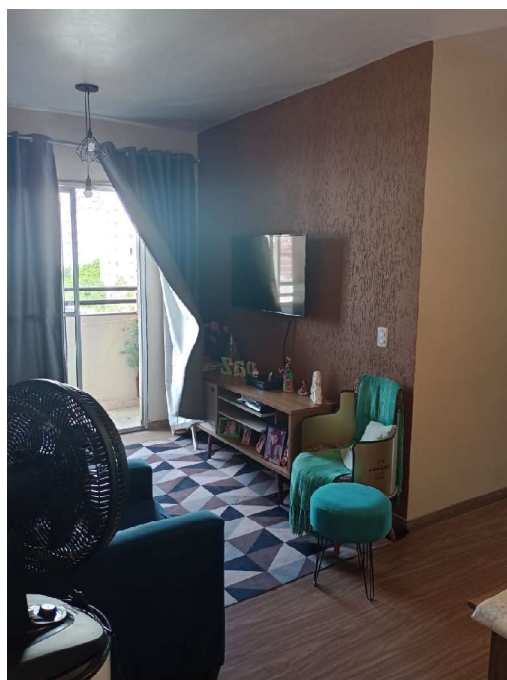
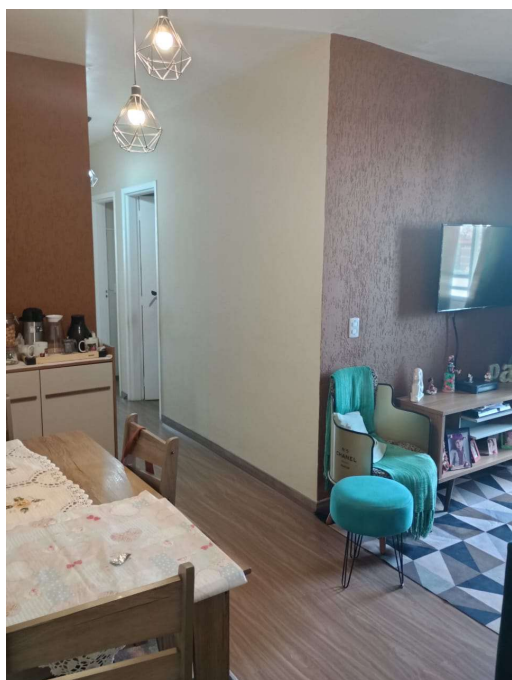
São Bernardo do Campo, 17 de janeiro de 2025.

SOLANGE CUBA DOS SANTOS MORENO BALASTEGUI
CRECI nº 161.706

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

FOTOS DO IMÓVEL – SALA



FOTOS DO IMÓVEL – DORMITÓRIOS



FOTOS DO IMÓVEL – BANHEIRO

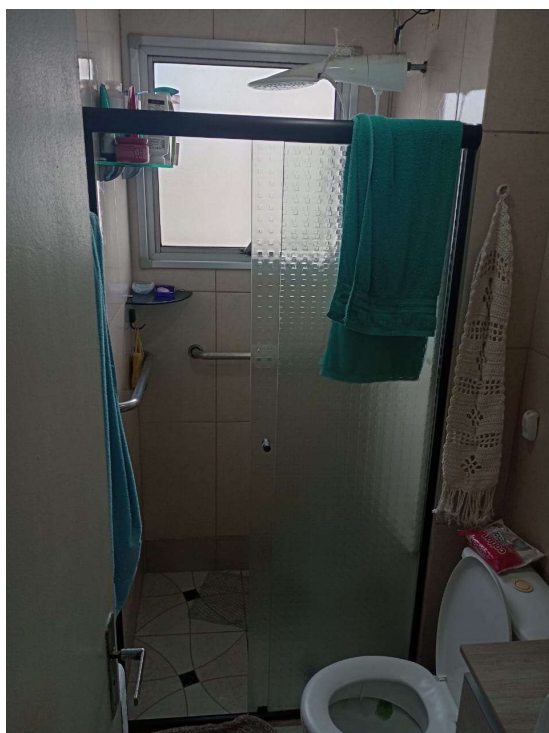


FOTO DO IMÓVEL – COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO



FOTOS DO IMÓVEL – VARANDA



FOTO DO IMÓVEL – ENTRADA PRINCIPAL



FOTO DO IMÓVEL – SALÃO DE FESTAS/PLAYGROUND



FOTO DO IMÓVEL – QUADRA POLIESPORTIVA



FOTO DO IMÓVEL – ESTACIONAMENTO

