

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO**

PROCESSO Nº 0015019-62.2002.8.26.0071

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATLANTA, pessoa jurídica de direito privado, já devidamente qualificado os autos acima epigrafados que move em face de: **ESPOLIO DE IGNACIO FRAILLE, REPRESENTADO PELOS SEUS FILHOS e HERDEIROS: RENATO D. FRAILLE, ANA MARIA D FRAILLE FILHA E RICARDO D. FRAILLE**, já qualificados, por meio de sua advogada infrassinada vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, **em atendimento ao r. despacho de fls 938 (pub 951/953/954) expor e ao final requerer o quanto segue:**

Em atendimento segue 03 (três) avaliações do imóvel apto 2T3

Sendo avaliado de R\$ 160 mil a R\$ 165 mil por corretores devidamente inscrito no CRECI

Salienta que o leilão do referido imóvel (APTO 2T3) será para quitar os débitos de ambas as unidades, ou seja, os apartamentos (2t3 e 3t3)

Assim, foi apresentada a planilha dos débitos de ambas as unidades as fls 921/924 que somando ambas perfaz o montante de R\$59.285,90 cinquenta e nove mil, duzentos e oitenta e cinco reais e noventa centavos)

Termos em que

pede deferimento

Bauru, 29 de maio de 2.025

MARIA ANGELICA DELFAVERO LOPES OSORIO

OAB/SP 193.437

Bauru, SP, 27 de maio de 2025.

À
PESSOA INTERESSADA

ASSUNTO: Avaliação de apartamento para venda

Apresentamos a nossa avaliação visando a comercialização do imóvel correspondente ao apartamento sob n. 03, Bloco de n. 02 do Residencial Atlanta, situado na Avenida Lúcio Luciano, n. 9-115, em Bauru, SP, objeto da matrícula sob n. 138.110 do 2. Oficial de Registro de Imóveis de Bauru, SP, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru sob n. 3/1092/064 que assim se descreve:

Uma unidade autônoma denominada apartamento, identificada sob n° 3, localizada no 1° pavimento - tipo ou andar térreo do Bloco 02 do empreendimento denominado Residencial Atlanta, com a área real privativa de 62,77060 m²; a área real comum de divisão não proporcional de 12,50000 m², referente a uma vaga de garagem vinculada ao apartamento; área real comum de divisão proporcional de 64,22867 m²; área real de 139,49927 m², equivalente a fração ideal de 1,33680% equivalente a 84,36304 m², do terreno onde acha-se edificado o empreendimento.

O apartamento possui as seguintes acomodações:

03 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, banheiro;

E mais, garagem para 01 carro,

O condomínio dispõe de quadra de poliesportiva; playground, churrasqueira e salão de festa

Levando-se em consideração a localização e as acomodações do apartamento, avaliamos o seu valor de comercialização em:

R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais)

Sem mais para o momento,

Atenciosamente,

Reinaldo Baptista Guerrero

Corretor de Imóveis

CRECI 14.416-F

Rua Baltazar Rodrigues, n°. 3-47

Jd. Planalto - Bauru - SP

Tel.: (14)996869392

Claudia Mateus Fratini

CRECI 156897-F

Rua Bolívia nº 3-85 , Jardim Terra Branca

TEL.: (14) 98134-0507

BAURU – SP

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

LOCAL DO IMÓVEL: Apartamento Nº 03 , Andar Térreo , Bloco 02 do Residencial Atlanta, situado na Avenida Lúcio Luciano , nº 9-115, Bauru – SP.

DE ACORDO : Uma unidade autônoma denominada apartamento, identificada pelo nº 03 e localizada no 1º pavimento – tipo ou andar térreo do Bloco 02 do empreendimento denominado Residencial Atlanta, com a área real privativa de 62,77060 mts; a área real comum de divisão não proporcional de 12,50000 mts, referente a uma vaga de garagem vinculada ao apartamento; e área real comum de divisão proporcional de 64,22867 mts; área real total de 139,49927 mts, equivalentes a fração ideal de 1,33680% equivalente a 84,36304 mts, do terreno onde acha-se edificado o empreendimento, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru


Claudia Mateus Fratini
CPF 145.825.368-67
CRECI 156897

sob nº 3/1092/064, cuja descrição acima foi conferida junto a matrícula sob n. 138.110 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP,

CONSIDERAÇÕES GERAIS: Para esta avaliação adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível econômico.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre as partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com as suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final deste Laudo de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

VALOR ESTIMADO PARA COMERCIALIZAÇÃO: Levando-se em consideração as condições do imóvel, a sua localização e a situação do mercado imobiliário do local do imóvel, concluo que o valor estimado para comercialização do supra citado imóvel é de **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**.

Nada mais a informar.

O PRESENTE LAUDO FOI ELABORADO NA DATA DE

27 (vinte e sete) de maio de 2025.

Claudia Mateus Fratini
EPF 145.825 368-67
CRECI 156897

CLAUDIA MATEUS FRATINI
CRECI 156897-F

Laudo de Avaliação de Imóvel

LOCALIZAÇÃO: Residencial Atlanta, situado na Avenida Lúcio Luciano, nº 9-115, Jardim das Orquideas – Cep: 17032-810 - Bauru – SP.

IMÓVEL : Uma unidade autônoma denominada apartamento, identificada sob nº 03 e localizada no 1º Pavimento – tipo ou andar térreo do Bloco 02 do empreendimento denominado Residencial Atlanta, com a área real privativa de 62,77060 mts, composto por 02 dormitórios, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço, wc social, além da área de 12,50000 mts referente a uma vaga de garagem vinculada ao apartamento, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru sob nº 3/1092/064, cuja descrição acima foi conferida junto a matrícula sob n. 138.110 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

MÉTODO AVALIATIVO: Para esta avaliação adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível econômico. O valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre as partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com as suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final deste Laudo de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

VALOR ESTIMADO PARA COMERCIALIZAÇÃO: Levando-se em consideração as condições do imóvel, a sua localização e a situação do mercado imobiliário do local do imóvel, concluo que o valor estimado para comercialização do supra citado imóvel é de **R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**.

Nada mais a informar.

Bauru 27 (vinte e sete) de maio de 2025.


ISABEL CRISTINA GARCIA
CRECI Nº 083439
CPF : 110.680.678-07