

Avaliador Judicial**Oswaldir Dias de Figueiredo**

Rua Giacinto Tognato, n.º 1370 sala 02 – Bairro Baeta Neves – SBCAMPO-SP fone: 4330 – 2795.
E-MAIL- OSVALFIGUEIREDO@IG.COM.BR

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA** VARA
CIVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

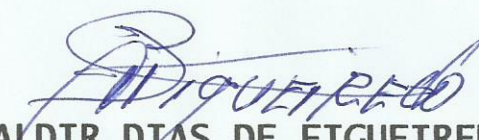
Proc. n.º **1003105-22.2023.8.26.0564**
Ordem n.º

OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO, brasileiro, Avaliador Judicial, corretor de imóveis CRECI n.º 39.279, nomeado pôr **VOSSA EXCELÊNCIA** nos autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL**, requerido pôr: **CONDOMÍNIO EDIFICIO CANCUN**, move em face de **MARTA ANGARE BORLENGHI LOPES e outro**, dando pôr terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de **MERCADO** expresso em resumo a seguir, para o imóvel consistente de **Apartamento**, residencial localizado na **Rua Edgar Gerson Barbosa n.º 314 - Apto "121" - localizado no 12º andar - Edifício Cancun - Integrante do "Condomínio Edifício Cancun" - Vila Daisy - São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo**, fotos em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Bernardo do Campo, 29 de Novembro de 2023.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO
Avaliador Judicial
CRECI / 39.279.

Eu, **OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO**, brasileiro, avaliador judicial, corretor de imóveis, CRECI n.º 39.279, venho pôr meio de este informar a Vossa Excelência Dr. Juiz de Direito da **PRIMEIRA** vara Civil desta Comarca que foi realizada a avaliação do imóvel abaixo descrito, no qual estive pessoalmente na data de 27.11, às 14:00 horas, e não pude vistoria-lo na sua parte interna e externa, devidamente acompanhado pelo(a) Sr.º **ORLANDO (sindico)**, e pude constar que o imóvel encontra-se em **BOM** estado de conservação na sua parte interna e na parte externa do edifício encontra-se em **BOM** estado de conservação, no tocante á: Pisos, Portaria, Jardim, Hall de Entrada, ETC.

Vista Externo Visualizando o Edifício -
CANCUN.

Fotos n.º 01 e 02



Vista Externo, Visualizando á Portaria e Hall de Entrada, acesso para os Condôminos e Visitantes.

Fotos n.º 03 e 04



Vista Externa, Visualizando Área de Laser.

Fotos n.º 05 e 06



Observações Preliminares:

O objetivo do presente **LAUDO** é a determinação do valor de **MERCADO**, para o imóvel situado na Rua Edgar Gerson Barbosa n.º 314 - Apto **"121"** - localizado no 12º andar - Edifício Cancun - Integrante do **"Condomínio Edifício Cancun"** - Vila Daisy - São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, descrito nos termos dos **Autos da Ação de: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido pôr **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CUNCUN**, em face de **MARTA ANGARE BORLENGHI LOPES e OUTRO** autos n.º **1003105-22.2023.8.26.0564**, curso na **1ª** Vara Cível da Comarca, Município e Distrito, de São Bernardo do Campo - SP.

Apresentação do Imóvel:

Trata-se de um **Apartamento-residencial** situado na Rua Edgar Gerson Barbosa n.º 314 - Apto **"121"** - localizado no 12º andar - Edifício Cancun - Integrante do **"Condomínio Edifício Cancun"** - Vila Daisy - São Bernardo do Campo - SP - matriculado sob n.º **63.253**, junto ao **1º** Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, conforme fls. 144/153.

Características Gerais da Localização:

O imóvel, objeto da presente Ação, localizado na Rua Edgar Gerson Barbosa n.º 314 - Apto **"121"** - localizado no 12º andar - Edifício Cancun - Integrante do **"Condomínio Edifício Cancun"** Vila Daisy - São Bernardo do Campo - SP - que consta pertencer a **MARTA ANGARE BORLENGHI LOPES e outro**, conforme Fls. 144/153.

Características Efetivas da Região:

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: **Padarias, Farmácias, Supermercados, Bancos, Lojas, Restaurantes, Escolas, dentre outros.**

A destinação residencial é predominada pôr: **Residências Térreas, Assobradadas e Edifícios Residências.**

Tipo de Acabamento das Fachadas do Prédio.

As fachadas do Edifício formam um conjunto arquitetônico harmonioso, sendo revestidas, recebendo pintura em látex.

Do Local:

A quadra onde se localiza o referido apartamento está próxima de importantes logradouros, tais como:

Avenida Kennedy e Rodovia Anchieta.

Melhoramentos Públicos:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, correio, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escola pública, dentre outras.

Do Imóvel:

Terreno:

O terreno ocupado pelo "**CONDOMINIO EDIFICIO CANCUN**" de uso residencial o qual esta erigida com os devidos recuos previstos pôr lei, onde esta localizada o apartamento em estudo, no qual possui uma topografia, plana, de formato regular.

O solo aparenta ser seco, firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

O referido terreno onde se assenta o "**EDIFICIO CANCUN**," no "**CONDOMINIO EDIFICIO CANCUN**", acha-se construído em terreno, com a área de **1.090,50 metros quadrados**, com frente para a Rua Edgar Gerson Barbosa n.º 314- Vila Daisy - Cadastro Municipal n.º 008.034.129.0236.

Área: 1.090,50 metros quadrados

Conforme matricula.

O apartamento "**121**" - localizado no 12º andar - do CONDOMÍNIO EDIFICIO CANCUN, situado á Rua Edgar Gerson Barbosa, número 314, Vila Daisy, com área privativa de **314,10m²**, área de garagem de **96,21m²**, área comum de **96,583m²**, totalizando área construída de **506,893m²**, correspondendo a uma fração ideal de 6,2563% no terreno.

Área Total Construída: 506,893 m².

Conforme matricula

O apartamento "121" do **EDIFÍCIO CANCUN**, localizado no 12º andar, ora avaliando, equivale a uma fração ideal de **6,2563%**.

BENFEITORIAS:

O Apartamento n.º "121" do **EDIFÍCIO CANCUN** - localizado no 12º andar - situado à Rua Edgar Gerson Barbosa n.º 314 - constitui-se de prédio residencial contendo:

04 dormitórios sendo um suíte, sendo três compostas dormitórios com sacadas, sala de jantar e sala de estar com sacada, cozinha, dependência de empregada com banheiro, lavanderia, W.C Social, hall de circulação.

Cabe informar que o referido imóvel possui vagas para quatro autos, em local determinados e cobertos (informação do síndico) informo também que as referidas vagas não constam na matrícula de n.º 63.253, porém estou apresentado os valores com as vagas.

Cabe também informar que a referida avaliação refere-se do apartamento cobertura.

Como não foi possível adentrar a unidade e o síndico não sabe a qualificação do apartamento cobertura (121), estou descrevendo a unidade 12, como descrição, sabe-se (segundo síndico) que o apartamento (121) é um triplex, de 4 dormitórios, e possui uma piscina, porém não sabe informar o número de suítes.

Vista Externo Visualizando Garagens, e a Rua
Edgar Gerson Barbosa.

Fotos n.º 07 e 08



O EDIFÍCIO CANCUN, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º "121") é composto:

Por um bloco, apresentando:

(24) unidades tipo, um sob solo, totalizando (24) unidades distribuídas por (02) duas unidades por andar, com acesso por escadas e (02) dois elevadores, sendo um de serviços e um social.

AS ÁREAS DE LAZER CONTEM:

Salão de Festas, Jogos, churrasqueira, playground, Quadra, Piscina, e portaria 24 horas.

NO ANDAR TÉRREO DO EDIFÍCIO,
ENCONTRA-SE:

"Hall" social de entrada, escadarias, extintores, hidrantes, medidores de água, luz, telefone, e outros....

O imóvel possui idade aproximada de **33** (trinta e três) anos, (conforme matrícula), e segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - versão 2011 pode ser classificada no padrão **"ALTO"**.

Suas Principais características construtivas e de acabamento são as seguintes:

Sala Para (3) Ambientes:

Sacada: Porta balcão em bom estado em alumínio e vidro, piso em porcelanato.

Piso porcelanato em bom estado.

Parederevestidas com massa, em bom estado.

Forro laje revestida, com gesso em bom estado.

Porta madeira base de esmalte em bom estado.

Esquadrias alumínio com vidros em bom estado.

(04) DORMITÓRIOS (Uma Suíte:

Pisoporcelanato em bom estado.

Parede.....revestidas com massa em bom estado

Forro.....laje revestida em bom estado.

Porta.....madeira e pintura a base de esmalte em bom estado.

Esquadriasalumínio com vidros em bom estado.

Cozinha e Lavanderia:

Piso..... porcelanato em bom estado.

Parede..... revestidas azulejos decorados até o teto em bom estado.

Forro..... laje revestida em bom estado e pintura.

Porta.....madeira com pintura em esmalte em bom estado.

Esquadrias..... alumínio com vidros em bom estado.

Banheiros:

Piso	porcelanato em bom estado.
Parede	revestidas com azulejos decorados em bom estado.
Forro	laje revestida em bom estado e pintura.
Porta	madeira e pintura a base de esmalte em bom estado.
Esquadrias	alumínio com vidros em ótimo estado.

Quarto de Empregada:

Piso	porcelanato em bom estado.
Parede	massa fina em bom estado e pintura.
Forro.....	laje revestida em bom estado e pintura.
Porta	madeira e pintura a base esmalte em bom estado.
Esquadrias.....	alumínio em bom estado com vidros..

EM TEMPO:

- O imóvel encontra-se em **BOM** estado de conservação, no tocante á: pisos, azulejos, portas, janelas, sanitários, ferragens, pintura.
- **Três dormitórios possuem Sacadas:** Piso em porcelanato e portas de correr de vidros (portas balcão) em bom estado.
- Dependência de empregada possui piso em porcelanato em bom estado, porta de madeira em bom estado, paredes em massa corrida e pintura em látex em bom estado, e possui um banheiro com piso em porcelanato em bom estado e porta de

madeira em bom estado e azulejos decorados até o teto em bom estado.

Cabe informar também, que, o referido imóvel, apartamento 121 encontra-se fechado, (vago), e o condomínio não possui as chaves, devido ao fato, estou apresentado esta avaliação por semelhança, onde foi vistoriado o apartamento de número 12.

A reprodução do mapa Oficial da Cidade de São Bernardo do Campo (4 rodas), e as fotos, ilustram o imóvel em questão e a localização.
Vista Interna Visualizando a Sala.

Fotos n.º 09 e 10



Vista Interna Visualizando uns dos
Dormitórios.

Fotos n.º11 e 12



Vista Interna Visualizando a Cozinha e Lavanderia

Fotos n.º 13, 14



Continuação -
Foto 15

Lavanderia

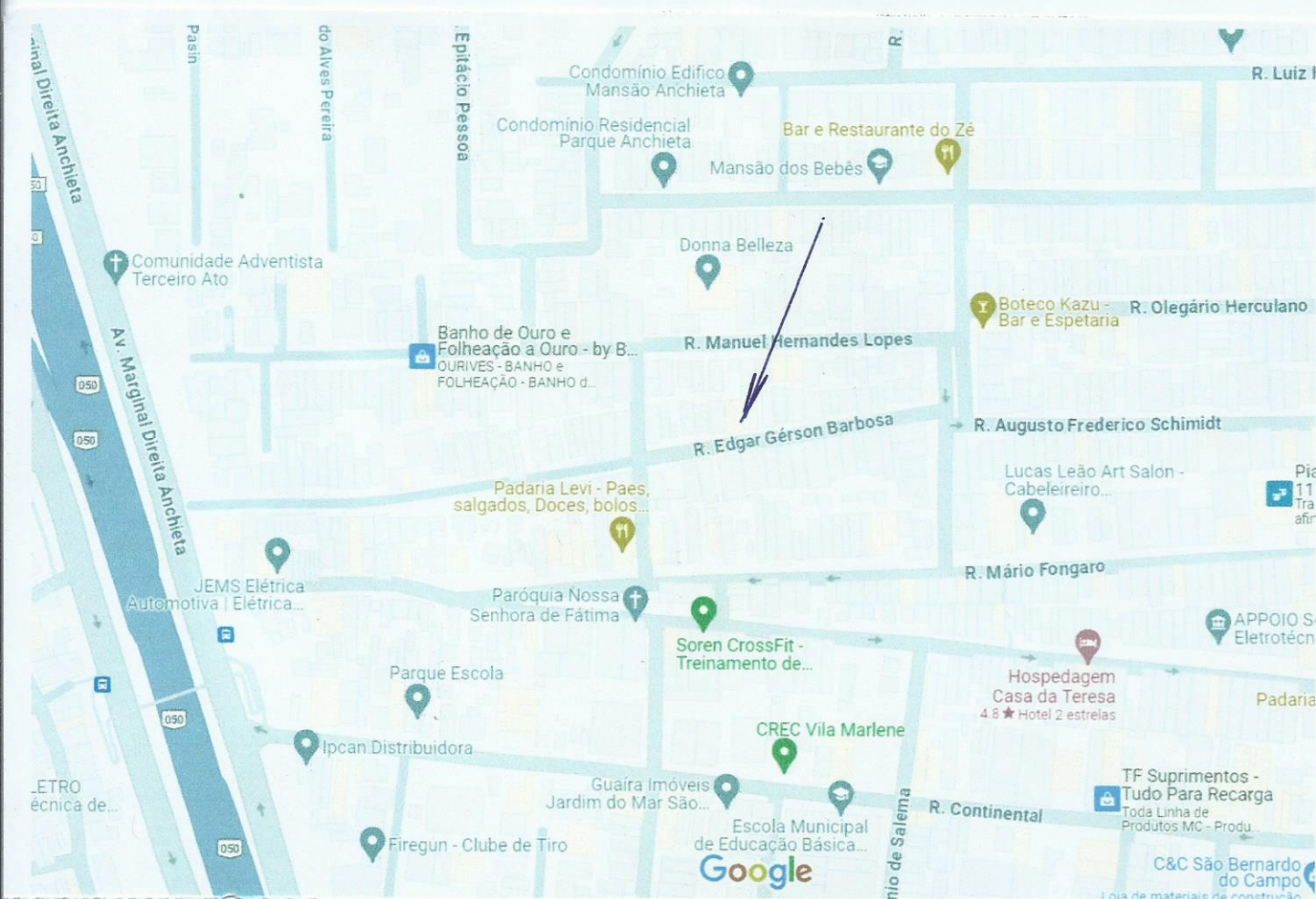


Vista Interna Visualizando os Banheiros.

Fotos n.º 16 e 17



Localização do Imóvel em Questão:



Critérios de Avaliação:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

O método comparativo é, segundo a classificação da **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto, ou seja, permite que o valor do imóvel seja calculado, a partir de tratamento adequado de dados referentes a transações ou ofertas para venda e locação, e/ou similares.

Para obtenção do valor básico do imóvel, o signatário procedeu a pesquisas dentro dos setores de localização dos mesmos, baseando-se também em imóveis dentro das mesmas regiões geo - econômicas, coletando assim, elementos que foram homogeneizados segundo as normas para Avaliações e Laudos, bem como a atual Lei de Oferta e Procura, que esta predominando atualmente no mercado, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- ☐ Localização
- ☐ Tipo do imóvel
- ☐ Dimensões
- ☐ Padrão Construtivo
- ☐ Idade
- ☐ Data da Oferta

Fontes Consultadas:

CASARI imóveis

Fone: 4122-7777

Tipo: Apartamento

Acomodações: 4 dormitórios (1 suite)

Local: Rua Edgar Gerson Barbosa

Valor: R\$: 850.000,00

Metragem: 160 m2

Vagas autos: 3

Média: R\$: 5.312,00 o m2.

Ref: AP 53081

RE MAX imóveis

Fone: 4171-8788

Tipo: Apartamento

Acomodações: 4 dormitórios (1 suite)

Local: Rua Edgar Gerson Barbosa

Valor: R\$: 790.000,00

Metragem: 159 m2

Vagas autos: 3

Média: R\$: 4.968,00 o m2.

Ref: 601341007

NA PONTA DA CHAVE Imóveis

Fone: 9.5628-1515

Tipo: Apartamento

Acomodações: 4 dormitórios (1suíte)

Local: Rua Edgar Gerson Barbosa

Valor: R\$: 800.000,00

Metragem: 178 m2

Vagas autos: 3

Média: R\$: 4.494,00 o m2.

Ref: NPC 1817

DISK Imóveis

Fone: 4339-6912

Tipo: Apartamento

Acomodações: 4 dormitórios (1suíte)

Local: Rua Edgar Gerson Barbosa

Valor: R\$: 900.000,00

Metragem: 180 m2

Vagas autos: 3

Média: R\$: 5.000,00 o m2.

Ref: AP 1863

REVAPS Imóveis

Fone: 4178-1108

Tipo: Apartamento

Acomodações: 4 dormitórios (1suíte)

Local: Rua Edgar Gerson Barbosa

Valor: R\$: 715.000,00

Metragem: 165 m2

Vagas autos: 3

Média: R\$: 4.333,00 o m2.

Ref: AP 7085

Total Média: R\$: 24.107,00 ÷ 5= R\$: 4.821,40 o m2

R\$: 4.821,40 X 314,10 (área construída) = valor abaixo

Valor total abaixo

Dedução de **10%** no preço final, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas, (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

E o referido desconto se deve também devido o imóvel se encontrar (vago), sem com isso este perito não pode vistoria-lo, para constar nos autos o seu estado de conservação.

Definição da Avaliação:

Depois de observados todos os itens importantes para a avaliação, tais como, mercado imobiliário do momento, localização, andar, estado de conservação, lazer, distribuição, ventilação e principalmente outros imóveis em ofertas e negociados na região, concluo que o referido imóvel tem o seguinte valor de venda.

As imobiliárias acima, possuem imóveis para venda no condomínio e/ou próximo.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL NOVEMBRO / 2023.

R\$: 1.362.000,00 (Hum Milhão, Trezentos e Sessenta e Dois Mil Reais), preço médio praticado para venda, no estado que se encontra, com as referidas vagas, arredondando.

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que consta de **(22)** fls., impressas, todas rubricadas, **(17)** fotos, e a localização do imóvel pelo guia oficial da região, sendo está última datada e assinada.

ANEXOS

- 1 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA
- 2 - PESQUISAS IMOBILIÁRIAS
- 3 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Da o signatário pôr encerrado sua tarefa que lhe foi confiado, colocando-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência, para os devidos esclarecimentos que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 29 de Novembro de 2023.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO.
Avaliador Judicial
Creci 39.279.

Avaliador Judicial**Oswaldir Dias de Figueiredo**

Curriculum arquivo em cartório – osvalfigueiredo@gmail.com

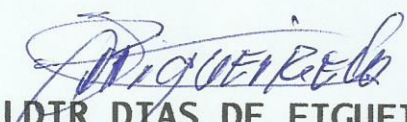
EXMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA** VARA
CIVIL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

Proc. n.º **1003105-22.2023.8.26.0564.**
Ordem n.º

OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO,
brasileiro, Avaliador Judicial, corretor de imóveis,
nomeado pôr **VOSSA EXCELÊNCIA** nos autos da Ação de
EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL, requerido por
CONDOMINIO RESIDENCIAL CONCUN em fase de **MARTA**
ANGARE BORLENGHI LOPES e outro, vem mui
respeitosamente solicitar a expedição da competente
guia de levantamento dos honorários.

Nestes Termos
Pede deferimento.

São Bernardo do Campo, **29** de Novembro de 2023.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO.
Avaliador Judicial.
CRECI - 39.279.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo: 1003105-22.2023.8.26.0564 do
beneficiário do levantamento: Osvaldir Dias de Figueiredo

Advogado:

OAB:

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do
depósito: fls. 159

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$: 3000,00

CPF ou CNPJ: 939.506.598-20

Tipo de levantamento: (X) I - Comparecer ao banco;

() II - Crédito em conta do Banco do

Brasil;

() III – Crédito em conta para outros

bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Ag: 5969-2 – conta corrente 5737-1 – agencia fórum – SBCampo -
SP

Observações: Perito Judicial.