



LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO São Paulo
CÓMARCA São Paulo
3º Cível de Santo Amaro

Processo: 0027948-09.2003.8.26.0002

Norma Silva Faustino França Pereira
Oficial de Justiça
Matrícula: 316925-3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO São Paulo
COMARCA São Paulo
3º Cível de Santo Amaro

270

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL ¹

Processo **0027948-09.2003.8.26.0002**

No dia 14 do mês de abril do ano de 2022 nesta comarca São Paulo, eu, Norma Silva Faustino França Pereira Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao mandado expedido na Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro de habitação que Banco Bradesco S/A move contra Paulo Sergio França e Lucimar medeiros Cabral França procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, emitindo o presente laudo nos termos da lei e da normativa técnica vigente:

1. Zona e logradouro ^{(2) (3)}

1.1 - Localização do imóvel objeto da avaliação

Rua José Benedito Salinas, 68 ap. 112

1.2 - Condições de infraestrutura urbana

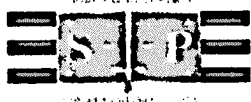
O local onde se encontra o imóvel conta com Local com todas as vias asfaltadas, coleta de lixo, iluminação pública, ponto de ônibus, vários colégios tanto da rede pública como particulares, posto de saúde, Shopping Interlagos e Shopping SP Market próximos dali, vários comércios, salões de beleza, supermercados e academias..

1.3 - Perspectivas de mercado ⁴

O mercado Imobiliário de São paulo fechou o ano em crescimento e manteve bom desempenho na pandemia da Covid-19. Segundo a pesquisa realizada pela Imovelweb, o crescimento por imóveis maiores foi de 96% em 2020, sendo uma das tendências do mercado imobiliário em 2021. Apesar da alta da Selic e inflação, grande parte dos especialistas seguem com opiniões favoráveis quando o assunto é tendência do mercado imobiliário. A expectativa é que o movimento da alta registrado em 2021 prossiga, ainda que a passos mais curtos.

2. ¹ Método avaliatório e definição do valor de mercado ⁸

O valor do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de Imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairro vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços. Na presente avaliação buscou-se atender ao preconizado na resolução COFECI 1.066/2007.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO São Paulo
COMARCA São Paulo
3º Cível de Santo Amaro

271

TABELA AMOSTRAL

Item	Bairro	Área m²	Valor pedido	Valor M² (1)
1	Jardim Itapeva	80,00	R\$ 620.000,00	R\$ 7.750,00
2	Jardim Itapeva	82,00	R\$ 625.000,00	R\$ 7.621,95
3	jardim Itapeva	78,00	R\$ 540.000,00	R\$ 6.923,08
4	Jardim Itapeva	65,00	R\$ 425.000,00	R\$ 6.538,46
5	Jardim Itapeva	82,00	R\$ 636.000,00	R\$ 7.756,10
Grau de fundamentação (cf. NBR 14653-2 - Item 9.2.1)			II - médio	

(1) valor total pedido dividido pela área do imóvel da amostra

Nº	Referências de localização dos imóveis da amostra
1	http://loft.com.br/imovel/venda-jardim-marajoara-sao-paulo-3-quartos-80m2/sfbuip
2	http://www.casamineira.com.br/venda/apartamento/condominio_mediterraneo-II_rua-joze-benedito-salinas_68_jardim-marajoara_sao-paulo_sp
3	http://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-marajoara-78m2-R\$540000/id-5740983/
4	http://https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-marajoara-R\$425000/id-6767100
5	http://https://www.atris.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-rua-joze-benedito-salinas-sao-paulo-sp-no-bairro-jardim-itapeva-com-garagem-82m2-778673e-4a85-45c9-8344-86955746f6a

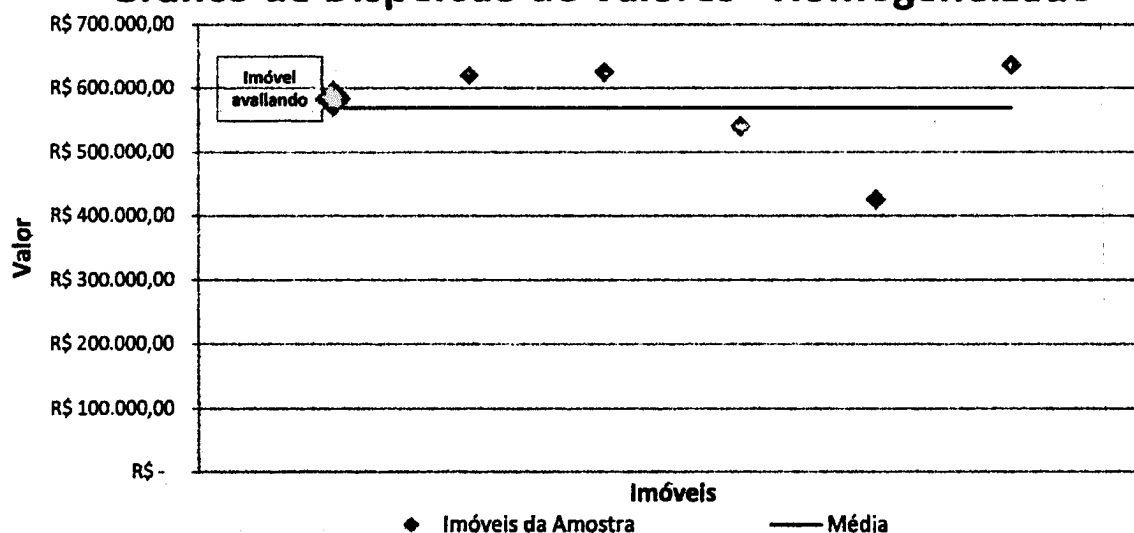
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Preço médio do metro quadrado homogeneizado

R\$ 7.317,92

Tamanho do Imóvel avaliando (m² de edificação ou terreno)	79,82
Valor o metro quadrado homogeneizado aplicado	R\$ 7.317,92
Valor do imóvel avaliando	R\$ 584.116,17
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 5.841,16
Valor final arredondado da totalidade do imóvel avaliando	R\$ 584.000,00
Limite do intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$ 642.400,00
Limite do intervalo de confiança para baixo (-10%)	R\$ 525.600,00
Valor da quota parte objeto da avaliação, se o caso	R\$ 584.000,00

Gráfico de Dispersão de Valores - Homogeneizado





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO São Paulo
COMARCA São Paulo
3º Cível de Santo Amaro

272

7. Valor de mercado do imóvel objeto da avaliação ⁹

Com base em tudo que foi exposto acima, AVALIO O IMÓVEL EM R\$584.000,00 (quinhentos e oitenta e quatro mil reais) sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$642.400,00 (seiscentos e quarenta e dois mil e quatrocentos reais) e R\$525.600,00 (quinhentos e vinte e cinco mil e seiscentos reais)

Valor da quota parte objeto da avaliação, se aplicável ao caso	R\$	584.000,00
---	------------	-------------------

273

Fotos do apartamento 112 do edifício Torremolinos dom Condomínio Mediterrâneo II

Cozinha



Sala



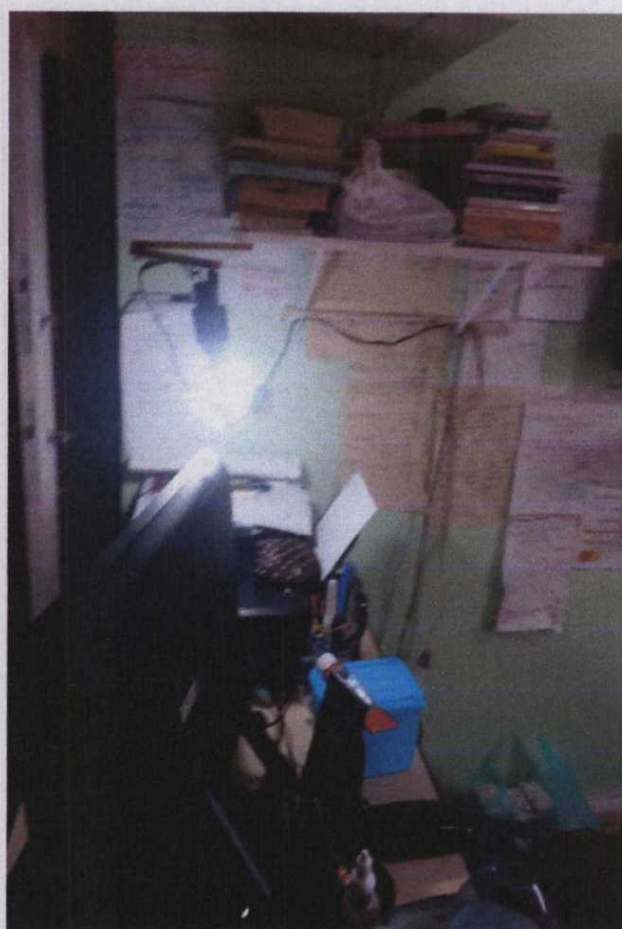
sala



274

Quarto Casal

295



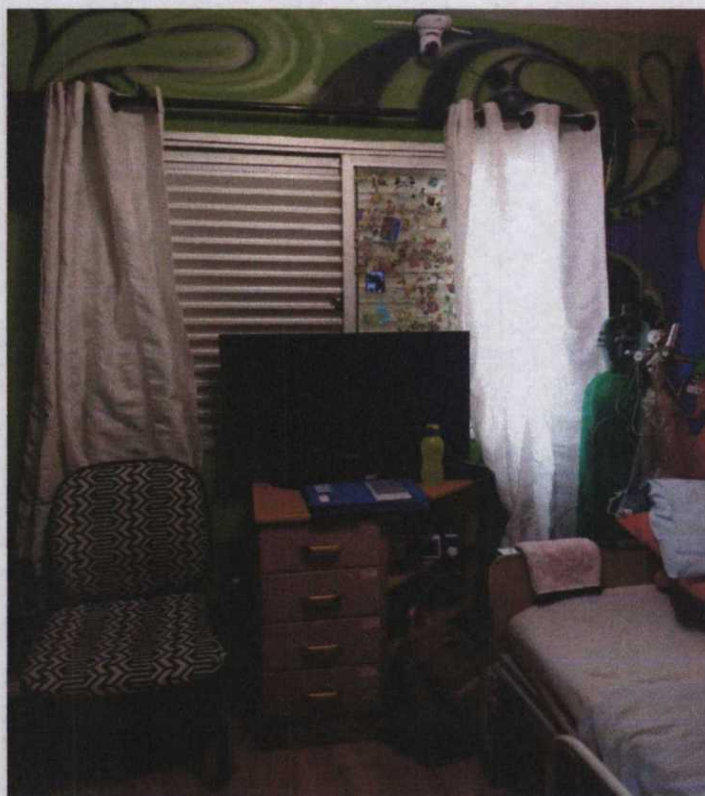
Banheiro



276

Quarto

277



Banheiro

278





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
3ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939, Sala 601, Santo Amaro - CEP
04795-100, Fone: 011 55418413, São Paulo-SP - E-mail:
stoamaro3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº: **0027948-09.2003.8.26.0002**
Classe - Assunto: **Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Liquidação / Cumprimento / Execução**
Requerente: **Banco Bradesco S/A**
Requerido: **Paulo Sérgio Franca e outro**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **Norma Silva Faustino França (15852)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 002.2022/005607-0 dirigi-me ao endereço: Rua José Benedito salinas, 68 ap. 112 e EFETIVEI A AVALIAÇÃO, conforme auto em anexo. O referido é verdade e dou fé. São Paulo, 15 de abril de 2022.

Número de Cotas: 01
GRD 59735