

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 01 dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis, em cumprimento ao mandado de nº 400.2026/005646-7, extraído destes autos, em que CAMILA TAMEGA BARDI KELLER move contra SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., compareci eu, oficiala de justiça infra-assinada, ao endereço do referido imóvel penhorado e objeto da determinação de avaliação, e nele sendo, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à AVALIAÇÃO do(s) bem(bens) imóvel descrito(s) abaixo:

- IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 60.332 do CRI de Olímpia/SP tratando-se de uma fração ideal correspondente a 1/13 (um treze) avos do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº 114, localizado no 3º Pavimento (1º andar), dentro da Torre “B” do Condomínio "Olímpia Park Resort", designada cota 08, constituindo esse apartamento por uma cozinha conjugada com sala de estar, varanda, corredor, banheiro, quarto, suíte (quarto com banheiro) e laje técnica, todo mobiliado, com área privativa de 63,5900 metros quadrados, área comum de 39,3542 metros quadrados, e área total de 102,9442 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,1279% no terreno.

Das considerações a respeito do imóvel para proceder a avaliação:

O imóvel faz parte com complexo hoteleiro denominado “Olímpia Park Resort”, localizado na Avenida Aurora Forti Neves, nº 1030, cidade de Olímpia/SP;

Cumpré informar que foi realizada visita ao empreendimento, ocasião em que se obteve a informação de que a empresa executada não está mais comercializando cotas. Contudo, conforme a última tabela de vendas disponibilizada no local, a cota objeto desta avaliação estava sendo ofertada pelo valor aproximado de R\$ 125.000,00 (cento e vinte cinco mil reais);

Entretanto, referido valor mostra-se atualmente impraticável, considerando que o mercado atual dessas cotas é predominantemente composto por revendas, realizadas por consumidores que adquiriram, quitaram e posteriormente disponibilizaram suas cotas para comercialização, através de imobiliárias e plataformas de anúncios na internet, sendo anunciadas vendas por valores que seus proprietários, em meio às suas particularidades, acreditam serem válidos, assim havendo uma ampla variação de valores;

Em busca de maiores informações, a fim de avaliar da melhor forma possível, foi realizada a busca por imobiliárias que negociassem a revenda dessas cotas, encontrando na cidade apenas uma imobiliária que realiza tal serviço, sendo consultado seus valores e

também foi buscado alguns anúncios em sites de revenda na internet, conseguindo os seguintes valores:

- Anúncio 1:

Flat fracionado 4 semanas, com 2 dormitórios à venda, 63 m² por R\$ 33.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP



Venda

R\$ 33.000

Condomínio R\$ 332,55 • Valor do m² R\$ 519

Localização

Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

Área útil64 m²

Área bruta102 m²

Quartos2

Suite1

Banheiros2

Vagas1

Entrar em contato

Nome*

Telefone*

E-mail*

Olá! Tenho interesse no imc
MIN. Poderia me passar mai

- Anúncio 2:

Flat fracionado 4 semanas, com 2 dormitórios à venda, 63 m² por R\$ 60.000 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

Compartilhar



64 m²
102 m²
2 Co
2 Su
10 Fotos
Mapa

1 Vaga

Venda

R\$ 60.000

Valor do m² R\$ 944

Localização

Olímpia Park Resort - Olímpia/SP

Área útil64 m²

Área bruta102 m²

Entrar em contato

Não preencha

Nome*

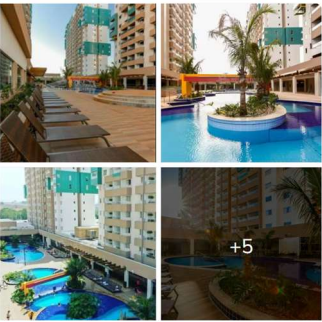
Telefone*

E-mail*

Olá! Tenho interesse no imóvel código
FL0078-MIN. Poderia me passar mai

Ao enviar concordo com os termos de uso e
política de privacidade, para contatar os próximos
anunciantes e afirmo ter mais de 18 anos

- Anúncio 3:



R\$ 65.000

 Simular consórcio

Venda

Valores

Venda	R\$ 65.000
Condomínio	R\$ 333/mês
IPTU	R\$ 0

 (1) Exibir telefone

- Anúncio 4:**Do cálculo:**

Como não existe tabela padronizada para definição dos preços dessas cotas, uma vez que cada vendedor estabelece livremente o valor pretendido para comercialização e muitas vezes os anúncios não determinam exatamente a metragem do apartamento em questão, nem a quantidade de dias/ano cada cota detém (pois, para que seja de conhecimento, esse empreendimento “Olimpia Park Resort” possui apartamentos de vários tamanhos (metros quadrados), que variam de um quarto ou dois quartos, bem como dias/semanas em que cada proprietário de cota possui por ano). Assim, para obter um parâmetro mais fidedigno com a realidade atual, à qual meus conhecimentos me permitem, selecionei quatro anúncios publicados em sites distintos, incluindo site da imobiliária local que comercializa revendas, conforme demonstrado acima, realizando-se a média aritmética simples dos valores anunciados. Para tanto, considerou-se a metragem individual de cada unidade anunciada, a fim de se apurar o valor médio por metro quadrado e, posteriormente, aplicá-lo à metragem da cota ora avaliada:

Anúncio 1: R\$ 33.000,00 dividido por 64m² (área privativa) = R\$ 515,00 o valor do metro quadrado;

Anúncio 2: R\$ 60.000,00 dividido por 64m² (área privativa) = R\$ 937,00 o valor do metro quadrado;

Anúncio 3: R\$ 65.000,00 dividido por 64m² (área privativa) = R\$ 1.015,00 o valor do metro quadrado;

Anúncio 4: R\$ 41.900,00 dividido por 64m² (área privativa) = R\$ 654,00 o valor do metro quadrado.

Realizando a média simples tem-se: R\$ 515,00+R\$ 937,00+R\$ 1.015,00+R\$ 654,00 / 4 = R\$ 780,25 o valor do metro quadrado;

Da Avaliação:

Considerando todo o exposto, AVALIO a parte ideal correspondente a 1/13 (um treze avos) - COTA - com base no valor médio do metro quadrado apurado de R\$ 780,25 (setecentos e oitenta reais e vinte e cinco centavos), totalizando a avaliação da matrícula

em questão, à qual possui área privativa de 63,5900 m², em **R\$ 49.616,00 (quarenta e nove mil, seiscentos e dezesseis reais).**

Oficial de Justiça responsável pelo ato: Aline Sândalo Vicente – matrícula 360.715 (assinado digitalmente).