

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº 1015245-61.2019.8.26.0004

PANORAMA DIADEMA CONDOMÍNIO CLUBE, já qualificado, por seus advogados subscritos, nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, que move em face de EDLAURO ALVES DOS SANTOS, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao despacho de fls. 229, requerer a juntada de 3 (três) laudos de avaliação de imóvel, realizado por corretores.

Oportunamente, salienta que a avaliação teve como resultado do laudo 1 o valor de R\$ 380.545,00 (trezentos e oitenta mil, quinhentos e quarenta e cinco reais); laudo 2, o valor de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais); laudo 3, valor de R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais).

Assim, a média de valor dos imóveis do condomínio exequente é de R\$ 375.181,66 (trezentos e setenta e cinco mil, cento e oitenta e um reais e sessenta e seis centavos), requerendo, portanto, a homologação da quantia para praxeamento do bem.

Termos em que,

Pede deferimento

São Paulo, 14 de maio de 2024.

Rodrigo Karpat
OAB/SP nº 211.136

Marcelo Hissashi Sato
OAB/SP nº 299.943

Stefanie Luize Marques
OAB/SP nº 484.176



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel objeto do presente trabalho, conforme segue:

I – OBJETO DO LAUDO

A presente avaliação tem como objeto analisar o valor atual de mercado, considerando o valor do imóvel situado Avenida Fagundes de Oliveira, 519 apt 271 Boa Vista Bairro: Piraporinha- Diadema



II- DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial urbano com 62,690m², com área comum de 33,619m²(22,869m²conerta + 10,750m² descoberta), já incluída uma área correspondente a 1 vaga de garagem. e área total de 96,309m² cabendo-lhe a fração ideal de 0,001674 de terreno do condomínio e coisas de uso comum.

3 dormitórios sendo 1 suíte, 1 sala de estar. 1 Cozinha com piso frio e azulejos nas paredes. 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 sacada. Lazer completo como: Piscina adulto e infantil, quadra, churrasqueira, salões de festa, brinquedoteca, bricolagem, playground, espaço mulher, car wash, espaço cinema, pet place, salão de jogos infantil e adulto.

III- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região predominantemente residencial e comercial, bastante ocupada com vasta opção de estabelecimentos comerciais nas proximidades. O local conta com infraestrutura completa, há pavimentação asfáltica, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e serviço de transporte coletivo público.

IV- METODOLOGIA EMPREGADA

Tendo em vista que encontradas amostras de imóveis para venda naquela região com características e benfeitorias semelhantes às do imóvel de maneira que nos possibilite realizar a comparação direta, adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de dados do mercado para avaliar o imóvel e o MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS, contando que o imóvel não foi vistoriado internamente e Visando o valor do Metro quadrado para a região do bairro Piraporinha que hoje está na média de **R\$ 6.050,00 (seis mil e cinquenta reais)** o valor estipulado para venda seria **380,545,00(Trezentos e oitenta mil quinhentos e quarenta e cinco mil reais)** A presente avaliação desconsidera quaisquer ônus que porventura venham existir sobre o imóvel

Diadema, 16 de Abril de 2024

Patrícia Rosário de Oliveira Fernandes
CRECI: 176563



PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido do Condomínio “PANORAMA DIADEMA CONDOMINIO CLUBE” – CNPJ: CNPJ: 17.280.254/0001-03, que nesta data compareci ao condomínio do imóvel localizado na Av. Fagundes de Oliveira, nº 519 – Ap. 271, no 25º pavimento da Ala Boa Vista (Torre 01), integrante do Condomínio “Panorama Diadema Condomínio Clube” - B. Piraporinha – na cidade de Diadema – SP - CEP: 09950-300, com 3 dormitórios (sendo 1 suíte), sala 2 ambientes com sacada, cozinha, banheiro, área de serviço, com 62,690m² de área privativa, com suas instalações e benfeitorias e com direito ao uso de uma vaga de garagem rotativa (podendo ser coberta ou descoberta, livre ou presa), a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o valor de mercado gira em torno de **R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)**.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, VALMIR RODRIGUES PEREIRA, CPF: 067.386.388-21 – Email: valrp@uol.com.br, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob o nº 65.829-F, assino e certifico este parecer que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Diadema - SP, 13 de maio de 2024.

valrp@uol.com.br
Assinado

D4Sign

VALMIR RODRIGUES PEREIRA

FOTOS DO IMÓVEL



valrp@uol.com.br

Assinado
Valmir Rodrigues Pereira
D4Sign



PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO V IMÓVEIS pdf

Código do documento 665d55dd-e0f1-4d5b-b430-4f65072528f0



Assinaturas



Valmir Rodrigues Pereira
valrp@uol.com.br
Assinou

Valmir Rodrigues Pereira

Eventos do documento

13 May 2024, 17:34:44

Documento 665d55dd-e0f1-4d5b-b430-4f65072528f0 **criado** por VALMIR RODRIGUES PEREIRA (b57da79b-2804-40ef-8642-52eed25a6c5). Email:valrp@uol.com.br. - DATE_ATOM: 2024-05-13T17:34:44-03:00

13 May 2024, 17:35:29

Assinaturas **iniciadas** por VALMIR RODRIGUES PEREIRA (b57da79b-2804-40ef-8642-52eed25a6c5). Email: valrp@uol.com.br. - DATE_ATOM: 2024-05-13T17:35:29-03:00

13 May 2024, 17:35:40

VALMIR RODRIGUES PEREIRA **Assinou** (b57da79b-2804-40ef-8642-52eed25a6c5) - Email: valrp@uol.com.br - IP: 146.70.89.120 (146.70.89.120 porta: 28290) - Documento de identificação informado: 067.386.688-21 - DATE_ATOM: 2024-05-13T17:35:40-03:00

Hash do documento original

(SHA256):dec85136b7a289d823bcc7cda3b0b84cc343ee1628fe5ed63df0e708cedb62cd

(SHA512):04731341056cecf61d38eb61732fe4954caa6d711e0f7102e7c878ef76fe95c21083ad2813c6148e8f9437aaebdbad7af1020111bc0d5f1ad5df87a09521ddc7

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

I – OBJETO DO LAUDO

A presente avaliação tem como objeto analisar o valor atual de mercado, considerando o valor do imóvel situado na Avenida Fagundes de Oliveira, 519 apt 271 Boa Vista Bairro: Piraporinha- Diadema



II- RESUMO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial urbano, com 1 vaga de garagem, integrante do condomínio Panorama Clube Diadema 1 sala onde encontra-se a sala de estar e de Jantar, 1 Cozinha com lavanderia integrada com 2 banheiros, 3 dormitórios sendo uma suíte, 1 varanda com ponto Gourmet.

III- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região predominantemente residencial, bastante ocupada com vasta opção de estabelecimentos comerciais nas proximidades. O local conta com infraestrutura completa, há pavimentação asfáltica, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e serviço de transporte coletivo público, fácil acesso a região central do Piraporinha e São Bernardo do Campo

IV- METODOLOGIA EMPREGADA

Tendo em vista que encontradas amostras de imóveis para venda na região com características e benfeitorias semelhantes às do imóvel de maneira que nos possibilite realizar a comparação direta, adotaremos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** de dados do mercado para avaliar o terreno e o **MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS**, contando que o imóvel necessita de reparos para sanar a infiltração na parte superior do imóvel e lateral da casa.

Visando o valor do Metro quadrado para a região do bairro Casa grande que hoje está na média de **R\$ 6.350,00**, como não foi possível visitar as dependências do imóvel e avaliar a real condição do mesmo, o valor estipulado para venda de mercado atribui-se o valor total aproximado de **375.000,00** (trezentos e setenta e cinco mil reais), equivalente a o valor de **R\$ 5.981,82** por m².

A presente avaliação desconsidera quaisquer ônus que porventura venham existir sobre o imóvel

Diadema, 13 de Maio de 2024

Mauricio Fernandes Martins dos Santos

CRECI: 212.244-F