

1
EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3a. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE OSASCO / SP

Proc. **1019952-62.2021.8.26.0405**

FERNANDO COELHO de CASTRO,

nomeado avaliador judicial nos autos da ação supra em que **DUBAI MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA** move contra **JAMES ROBESPIERRE FARIAS DA SILVA**, que tramita perante esse M.M. Juízo e Cartório, vêm a Vossa Excelentíssima presença, tendo concluído seus estudos, diligências e vistorias, apresentar sua

AVALIAÇÃO

I.- DADOS GERAIS

A V A L I A Ç Ã O
D E
A P A R T A M E N T O

LOCAL DO IMÓVEL: Av. Santo Antonio, 399 -
Apartamento 13 - Cond. Mont
Blanc

BAIRRO: Vila Osasco

MUNICÍPIO: OSASCO

ESTADO: SÃO PAULO

TIPO DO IMÓVEL: APARTAMENTO RESIDENCIAL

FINALIDADE: VALOR DE MERCADO

DOCUMENTO: Matrícula 120.466 do 1º.
RI de Osasco

DATABASE: JUNHO / 2022

II.- VISTORIA

O signatário dirigiu-se ao imóvel "sub-júdice" no dia **14/06/2022**, onde identificou o apartamento avaliando, sua exata localização, suas características físicas externas, sua destinação e a ocupação circunvizinha, retratados pela documentação fotográfica anexa.

O ingresso no interior do imóvel não foi possível face à ausência de pessoas na ocasião da vistoria.

II.1. LOCALIZAÇÃO

O apartamento avaliando situa-se à **Av. Santo Antonio, 399 – Apartamento 13 – Condomínio Mont Blanc**, no bairro Vila Osasco, município de Osasco – SP. Vide **[FIGURAS Nrs. 01 e 02]** - Localização do Imóvel Avaliando.

II.2. ZONEAMENTO

O imóvel avaliando situa-se em edifício e condomínio exclusivamente residencial, em região de uso misto comercial e residencial.

II.3. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região onde situa-se o imóvel avaliando é marcada pela presença de residências e edifícios de padrão médio, com a presença de comércios e serviços de pequeno e médio porte e expressão local.

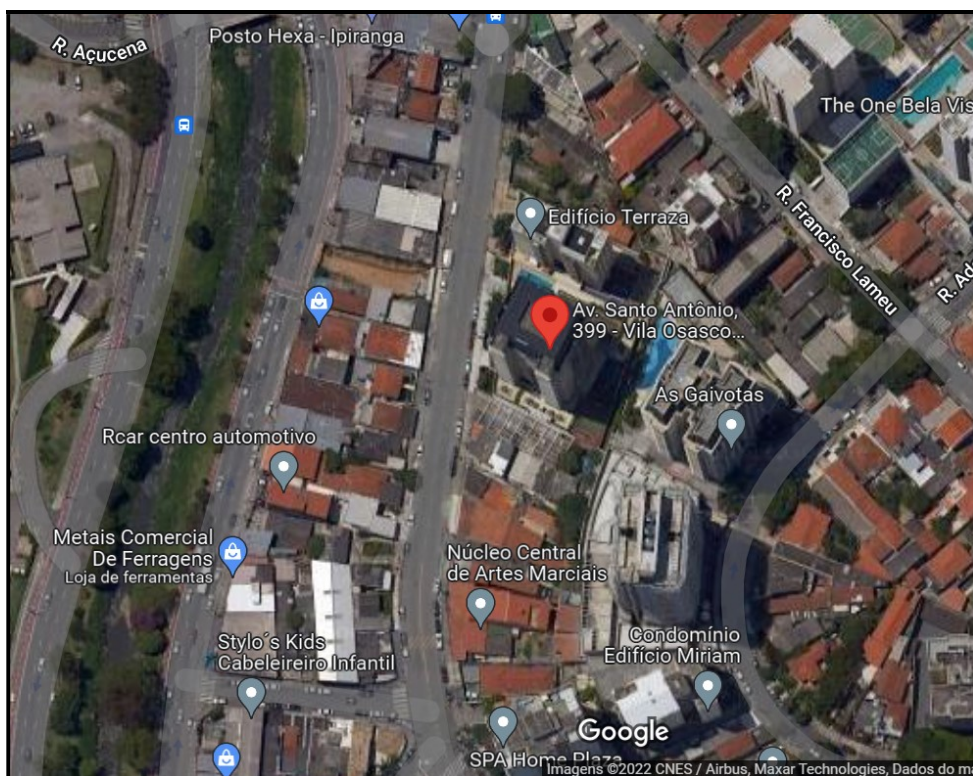


FIGURA Nr.01: Imagem aérea Google do Condomínio e destaque do Bloco que contém o apto avaliando.

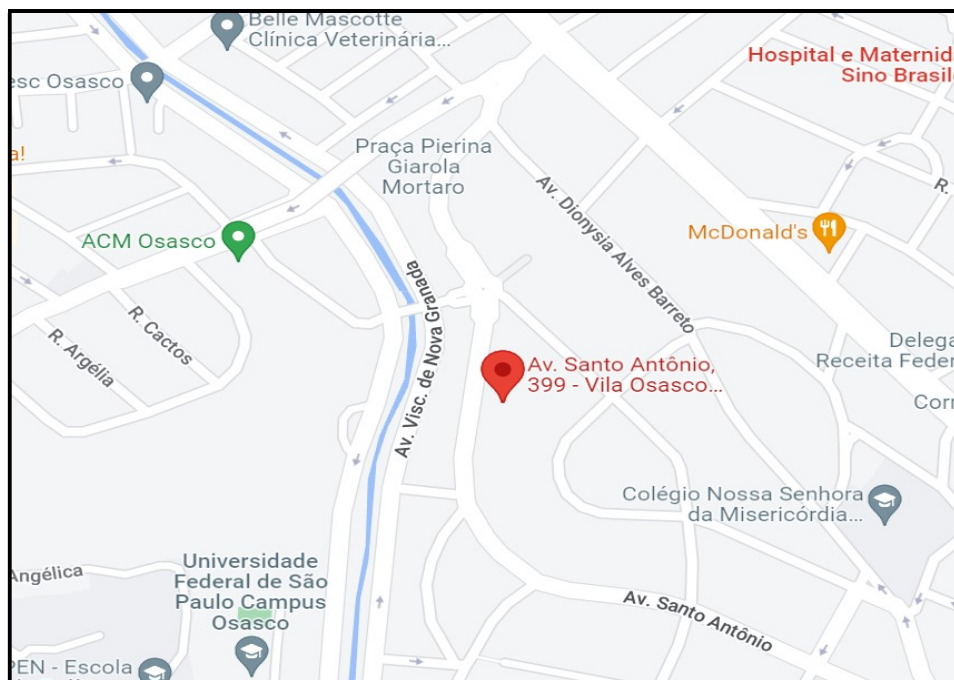


FIGURA Nr.02: Mapa de localização do imóvel avaliando, mostrando as vias de acesso e região circunvizinha.

II.4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A Av. Santo Antonio se desenvolve reta, plana, em duas mãos, com 35 metros de largura, é pavimentada, apresentando bom estado de conservação.

II.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel dispõe de todos os melhoramentos públicos mais usuais, tais como, rede de água e energia, telefonia, pavimentação, correio e coleta de lixo.

II.6. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

O acesso ao imóvel é fácil e se dá pelo próprio logradouro de situação, que liga o imóvel às demais localidades do município.

II.7. TOPOGRAFIA

O terreno do condomínio onde se situa o apartamento avaliando caracteriza-se pela topografia em aclave, em formato regular, perfeitamente edificável.

II.8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Segundo documento juntado às Fls. 113, qual seja, a **Matrícula Nr. 120.466** - do 1º. Registro Imobiliário de Osasco – vide [**Figura 03**] - o imóvel avaliando apresenta a seguinte descrição documental :

Área Privativa coberta: 63,62 m²

Área Privativa coberta garagem: 9,90 m²

Área Privativa total: 73,52 m²

Área Comum coberta: 38,48 m²

Área Comum descoberta: 10,45 m²

Área Comum total: 48,93 m²

Área total: 122,45 m²

Fração Ideal no Terreno: 0,8900 %

Garagem: 01 vaga determinada – nr. 124 – 2º. Sobresolo

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
120.466	001	Data: 29 de agosto de 2016
		CNS 11.152-6
IMÓVEL: Apartamento nº 13, localizado no 1º pavimento, integrante do "Condomínio Edifício Mont Blanc", situado na Avenida Santo Antonio, nº 399, Vila Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 73,52m², sendo 63,62m² de área privativa coberta e 9,90m² de área privativa coberta de garagem, área de uso comum de 48,93m² sendo 38,48m² de área comum coberta e 10,45m² de área comum descoberta; totalizando 122,45m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,8900%, com o direito a vaga de garagem n. 124 localizada no 2º Sobressolo. CADASTROS: 23223.62.02.0339.00.000.01. PROPRIETÁRIA: DUBAI MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na Avenida Santo Antonio, nº 399, Vila Osasco, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.636.436/0001-37.		

FIGURA Nr.03: Matricula do imóvel avaliando com sua respectiva descrição documental.

II.9. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

O CONDOMÍNIO MONT BLANC

De padrão construtivo bom, o Condomínio denominado **Edifício Mont Blanc** é composto por bloco único, com acesso por uma portaria central, localizada no nível da Av. Santo Antonio (1º. Sobre-solo).

Apresenta 3 sobre-solos de estacionamento, mais térreo, mais 17 pavimentos tipo, com 06 apartamentos por andar, dispondo de dois elevadores.

O prédio é erigido em estrutura de concreto com alvenaria, fachadas revestidas em reboco pintado a textura látex acrílica, com caixilhos de alumínio e sistemas hidráulicos e elétricos de padrão bom.

Com bom estado de conservação externo esse Condomínio conta com diversos dispositivos de lazer: piscina, piscina aquecida, piscina infantil, sauna, playground, Salão de Festas, Salão de Jogos, Espaço Gourmet, Quadra Poliesportiva, Sala de Ginástica e Sala de Crianças – vide [Figura 04].

O APARTAMENTO

Segundo informações da zeladoria, o apartamento avaliando possui 02 dormitórios, sendo 01 suite, 01 sala, 01 banheiro, cozinha/área de serviço, sacada, dispondo de uma vaga de estacionamento coberta demarcada – vide [Figura 05].

O padrão construtivo é bom, tendo sido adotado um estado de conservação regular para o interior.

Características do condomínio

- Children Care
- Piscina
- Playground
- Salão De Festa

- Espaço Gourmet
- Piscina Aquecida
- Quadra Poliesportiva
- Salão De Jogos

- Espaço Zen
- Piscina Infantil
- Sala De Ginástica
- Sauna

Sou proprietário

Lugares próximos

Mural de contribuições

FIGURA Nr.04: *Elenco de equipamentos de lazer informado no site [23].*



FIGURA Nr.05: Planta baixa de referência para a unidade de 63,62 m², ilustrada no site da Construtora do Edifício.



FIGURA Nr.06: *Fachada de referência ilustrada no site da Construtora do Edifício.*

II.10. DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTO Nr.01: Panorama da fachada frontal do Ed. Mont Blanc, onde se situa o apartamento avaliando, bem como, frente dos sobre-solos de estacionamento.



FOTO Nr.02: Acesso e portaria do Cond. Ed. Mont Blanc.



FOTO Nr.03: Identificação do Condomínio que contém o apartamento avaliando.



FOTO Nr.04: Panorama da fachada lateral direita do Edifício Mont Blanc.



FOTO Nr.05: Vista do acesso à portaria e às garagens do Condomínio, onde se situa a unidade avalianda.



FOTO Nr.06: Vista do acesso à portaria do Condomínio, que se situa ao nível da Av. Santo Antônio.



FOTO Nr.07: Vista da frente do pavimento térreo e fachada frontal do Ed. Mont Blanc.



FOTO Nr.08: Detalhe da fachada lateral direita do Edifício Mont Blanc.

III.- AVALIAÇÃO

III.1. CRITÉRIOS E PARÂMETROS

O presente trabalho busca o **Valor de Mercado**, que é a expressão monetária do bem, estando este em livre negociação entre as partes, não compelidas a efetivá-la, sendo estas conhecedoras do imóvel e todas as suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual esteja o bem integrado.

Trata-se, em outras palavras, em um valor real apurável, que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, dentro das seguintes premissas:

- Número significativo de compradores e vendedores, de forma que não possam coletiva ou individualmente alterar o cenário mercadológico;
- Inexistência de influências externas;
- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Perfeita mobilidade dos participantes para entrada e saída desse mercado;
- Conhecimento pleno dos participantes de todas as características e particularidades do bem, do mercado e das suas tendências.

III.2. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Face ao objetivo deste trabalho, para efeito avaliatório, as seguintes condições e limitações foram consideradas:

- Adota-se a possibilidade de transação livre e imediata (plena liquidez), não tendo sido pesquisados ou considerados eventuais ônus dominiais, possessórios, débitos de condomínio ou outros débitos ou ônus jurídicos ou fiscais, incidentes sobre o imóvel avaliando;
- Adota-se que as informações de terceiros, das partes e do poder público foram fornecidas de boa fé e são confiáveis;
- Adota-se que o imóvel não contém restrições ou ônus de caráter ambiental, ou pendências ou restrições junto à Agência Ambiental.
- O signatário vistoriou pessoalmente o exterior do imóvel. Assim, apenas para efeitos avaliatórios, o estado de conservação interior é adotado como regular;
- O signatário não tem qualquer interesse no imóvel em tela ou no deslinde da ação, não possui tampouco qualquer inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste trabalho e nem dele pretende auferir qualquer vantagem pessoal;
- O signatário foi responsável direto pelas análises e conclusões contidas neste Laudo;

III.3. METODOLOGIA

Esta avaliação foi elaborada segundo as **NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE / 2011** do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que atende às exigências do item 8.2.1.4.2 da **NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos**, complementando-a em relação às peculiaridades do Estado de São Paulo. De acordo com seu item 13, o presente trabalho classifica-se na categoria justificado-expedito.

O método utilizado foi o COMPARATIVO DIRETO através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis assemelhados, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

Nesse processo, a comparação entre a condição paradigma do imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e transportando-se os valores através de índices que espelham o comportamento do mercado na forma de fatores influenciantes que valorizam ou depreciam os comparativos.

III.4. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

Segundo pesquisa mercadológica realizada pelo signatário, o preço médio unitário obtido para a área útil (*Au*) do imóvel avaliando é de **R\$ 8.300,00** por metro quadrado, determinado segundo pesquisas de mercado na própria região, na internet e entrevistas junto à corretores e imobiliárias da região(*), já descontado o fator comercialização (0,90).

Teremos, portanto, para o valor do apartamento avaliando:

Valor unitário: R\$ 8.300,00 /m2

Área útil do apartamento: 63,62 m2

VT = 63,62 m2 x R\$ 8.300,00 /m2

VT = R\$ 528.046,00

R\$ 528.000,00

[QUINHENTOS E VINTE E OITO MIL REAIS]

DATABASE: JUNHO / 2022

Fernando Coelho de Castro

Avaliações e Perícias Imobiliárias e Ambientais

18

Comprar Alugar Anunciar

Foto 1 de 15 Foto 2 de 15

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Vila Osasco, Osasco - SP > Apartamento com 2 quartos, 64 m² à venda em Vila Osasco

Apartamento com 2 quartos, 64 m² à venda em Vila Osasco

Condomínio Mont Blanc
Avenida Santo Antônio, Osasco - SP

64 m² 2 quartos 1 suite 2 banheiros 1 vaga

R\$ 560.000
Condomínio R\$ 690
IPTU R\$ 197

Fale com o a

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 01

Comprar Alugar Anunciar

Foto 1 de 50 Foto 2 de 50

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Centro, Osasco - SP > Apartamento com 2 quartos, 63 m² à venda em Centro

Apartamento com 2 quartos, 63 m² à venda em Centro

Condomínio Mont Blanc
Avenida Santo Antônio, Osasco - SP

63 m² 2 quartos 1 suite 2 banheiros 1 vaga Tem elevador

R\$ 620.000
Condomínio R\$ 475
IPTU R\$ 167

Fale com o c

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 02

Comprar Alugar Anunciar

Foto 1 de 50 Foto 2 de 50

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Centro, Osasco - SP > Apartamento com 2 quartos, 64 m² à venda em Centro

Apartamento com 2 quartos, 64 m² à venda em Centro

Condomínio Mont Blanc
Avenida Santo Antônio, Osasco - SP

64 m² 2 quartos 1 suite 2 banheiros 1 vaga Tem elevador

R\$ 650.000
Condomínio R\$ 450
IPTU Não informado

Fale com o a

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 03

2022PJ8530sa301

Rua Dr. Olívio Uzeda Moreira, 82 São Paulo/SP Cep 05468-120 tecnoperitos@gmail.com

Fernando Coelho de Castro

Avaliações e Perícias Imobiliárias e Ambientais

19

Comprar Alugar Anunciar

Foto 1 de 48 Foto 2 de 48

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Centro, Osasco - SP > Apartamento com 2 quartos, 64 m² à venda em Centro

Apartamento com 2 quartos, 64 m² à venda em Centro

Condomínio Mont Blanc
Avenida Santo Antônio, Osasco - SP

R\$ 560.000
Condomínio R\$ 500
IPTU R\$ 143

64 m² 2 quartos 1 suite 2 banheiros 1 vaga Tem elevador

Fale com o an

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 04

Comprar Alugar Anun

Foto 1 de 36 Foto 2 de 36

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Vila Osasco, Osasco - SP > Apartamento com 2 quartos, 64 m² à venda em Vila Osasco

Apartamento com 2 quartos, 64 m² à venda em Vila Osasco

Condomínio Mont Blanc
Vila Osasco, Osasco - SP

R\$ 550.000
Condomínio Não in
IPTU Não informac

64 m² 2 quartos 1 suite 1 banheiro 2 vagas

Fale com

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 05

Comprar Alugar Anunciar

Foto 1 de 18 Foto 2 de 18

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Vila Osasco, Osasco - SP > Apartamento com 2 quartos, 63 m² à venda em Vila Osasco

Apartamento com 2 quartos, 63 m² à venda em Vila Osasco

Condomínio Mont Blanc
Vila Osasco, Osasco - SP

R\$ 600.000
Condomínio R\$ 500
IPTU R\$ 130

63 m² 2 quartos 1 suite 2 banheiros 1 vaga

Fale com o e

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 06

2022PJ8530sa301

Rua Dr. Olívio Uzeda Moreira, 82 São Paulo/SP Cep 05468-120 tecnoperitos@gmail.com

(*) Fontes da pesquisa imobiliária para o apartamento:

Zap Imóveis (www.zapmoveis.com.br) – Web Imóveis (www.imovelweb.com.br) –
Imobiliária Viva Real (www.vivareal.com.br) - Loft Imóveis (www.loft.com.br)

IV.- ENCERRAMENTO

Contém o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, 20
(vinte) folhas impressas, assinadas digitalmente.

O signatário, prestigiado com a honrosa
nomeação, se coloca ao inteiro dispor desse M.M. Juízo para
quaisquer esclarecimentos adicionais.

Osasco, 15 Junho de 2022

_____assinatura digital_____

FERNANDO COELHO DE CASTRO
Avaliador Judicial
Crea 153.636/D