



RECIBO

Recebi, importância de R\$ 250,00(Duzentos e Cinquenta Reais)
referente a serviços prestados de avaliação mercadológica do imóvel
situado na Estrada da Água Chata , nº3009 –Bloco 27 Apartamento
202- Bairro Bonsucesso - Guarulhos – SP

Condomínio Boulevard Residencial Club

Luciano Aparecido da Conceição

CRECI 178479-F



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0013/2019

Em atendimento a solicitação do Condomínio Boulevard Residencial Club , que nos delegou a incumbência de proceder a avaliação do imóvel localizado Estrada da Água Chata , nº3009 - Bairro Bonsucesso – Guarulhos – São Paulo

1 – SOLICITANTE:

CONDOMÍNIO BOULEVARD RESIDENCIAL CLUB

2 – OBJETIVO

Avaliação de imóvel para estimativa de atualização de valor para futuras negociações.

3 – DESCRIÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Residencial – Apartamento nº202 localizado no 2º pavimento do bloco 27, do empreendimento denominado **BOULEVARD RESIDENCIAL CLUB**, situado na Estrada da Água Chata, sem numeração oficial, no Bairro Bonsucesso, perímetro urbano, possuindo área privativa real de 47,47m², área de uso comum real de 12,00m² já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem indeterminada de um veículo de passeio de pequeno porte, na parte externa do pavimento térreo, 40 vagas de garagem para visitantes, piscina adulto e infantil, áreas de lazer completo, 2 salões de festas com 3 churrasqueiras, quadra poliesportiva, bosque, área de divisão proporcional de 7,5044 m², área total real de 66,9744m², e fração ideal de 0,00137129% sobre o terreno que possui área total de 62.500,00m², matrícula 98133

Localização privilegiada próxima a pontos de ônibus para diversas partes da cidade e centro de São Paulo, rua tranquila a 25 minutos do Centro de Guarulhos e a 5 minutos do principal centro de comércio da região, Shopping Center Bonsucesso e as principais rodovias do Estado.

Endereço atualizado : Estrada da Água Chata , nº3009- Bairro Bonsucesso- SP, CEP: 07251-000, conforme Certidões expedidas pela Prefeitura Municipal de Guarulhos.

4 – METODOLOGIA DO CÁLCULO

Foram usados como metodologia de cálculo, valores de preço médio do metro quadrado da região, comparativos sobre preços de mercado dos imóveis próximos a região, valorização de benfeitorias e afins.

5 – NÍVEL DE PRECISÃO

Como utilizamos média de todos os itens abordados no item 4, o nível de precisão ficou bem próximo de uma realidade, abaixo serão expostas fotos de um apto similar pois não foi autorizada a nossa entrada no objeto proposto no Laudo , onde é demonstrada a valorização dos imóveis na região, que a sua expansão nos últimos anos tem surpreendido aos investidores da área, com isso acreditamos que os valores que serão demonstrados abaixo refletem o valor real do imóvel.



6- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Na visita agendada no local desta avaliação, não foi possível adentrar ao objeto desta avaliação, por isso estamos demonstrando abaixo um apartamento similar ao que estará sendo avaliado, mas as características, detalhes e acabamentos são do mesmo nível.

Imóvel Residencial, perfeito para uma ótima qualidade de vida com espaços aconchegantes, residência muito segura, com muitas opções de lazer, região com baixo índice de criminalidade, próximo as principais rodovias do Estado.

7-DEMONSTRAÇÕES DO IMÓVEL

Abaixo serão expostas fotos do Imóvel qualificando o que foi demonstrado acima e provando o devido valor que se justifica na avaliação do Corretor de Imóveis.

FOTOS DO LOCAL

Entrada do Condomínio





Área interna



Área de Conveniência





Praça Interna



Academia ao ar livre





Salão de Festas



Área de lazer e Recreação





Piscina



Churrasqueira





Frente do Apto



Cozinha e Lavanderia





Quarto



Banheiro





PARECER FINAL

Com base nas informações acima, a avaliação que será demonstrada abaixo, e com dados de sites confiáveis e comparativos de outros imóveis da região chegamos ao seguinte exposto:

Valor do metro quadrado conforme médias de sites:

R\$ 3.818,20 (Três mil, Oitocentos e Dezoito Reais e Vinte centavos)

R\$ 3.818,20(valor médio) X 47,47(área útil) R\$ 181.249,95 X 1.05 = R\$ 190.312,45

Total da avaliação

R\$ 190.312,45(CENTO E NOVENTA MIL, TREZENTOS E DOZE REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS).

Guarulhos 25 de Junho de 2019.

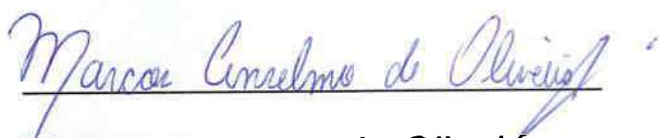

LUCIANO APARECIDO DA CONCEIÇÃO

CRECI Nº 178479-F

Recibo

Recebi a Importância de R\$ 250,00 (Duzentos e Cinquenta Reais),
referente Laudo de Avaliação no Endereço : **Apartamento nº 202,**
edifício 4º bloco 27 , Estr. Água Chata, 3009 - Água Chata,
Guarulhos - SP, CEP: 07251-000, Matrícula Atual: 98.133 – 2º
Cartório de Registro de Imóveis Guarulhos.

Guarulhos, 25 de Junho de 2019



Marcos Anselmo de Oliveira, Creci: 166186

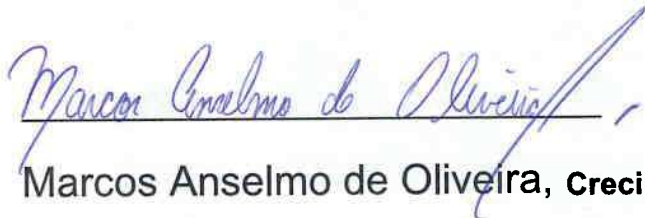
. Imobiliária Império S.I, CNPJ: 25.344.353/0001-30 CRECI-J: 33188

Imobiliária Império
CNPJ: 25.344.353/0001-30
Av. Manoel F. C. Salles, 420
Centro - Santa Isabel - SP
(11) 4657-1885 / 97214-1400

Recibo

Recebi a Importância de R\$ 250,00 (Duzentos e Cinquenta Reais),
referente Laudo de Avaliação no Endereço : **Apartamento nº 202,**
edifício 4º bloco 27 , Estr. Água Chata, 3009 - Água Chata,
Guarulhos - SP, CEP: 07251-000, Matrícula Atual: 98.133 – 2º
Cartório de Registro de Imóveis Guarulhos.

Guarulhos, 25 de Junho de 2019



Marcos Anselmo de Oliveira, Creci: 166186

. Imobiliária Império S.I, CNPJ: 25.344.353/0001-30 CRECI-J: 33188

Imobiliária Império
CNPJ: 25.344.353/0001-30
Av. Manoel F. C. Salles, 420
Centro - Santa Isabel - SP
(11) 4657-1885 / 97214-1400

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Guarulhos, 24 de Junho de 2019.

Ilmo. Senhor

Condomínio Boulevard Residencial Club

Ednaldo Rodrigues da Silva

PREZADO SENHOR

De acordo com a solicitação de V.Sa, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, referente de um Imóvel : **Endereço: Apartamento nº 202, edifício 4º bloco 27 , Estr. Água Chata, 3009 - Água Chata, Guarulhos - SP, CEP: 07251-000. Matrícula Atual: 98.133 – 2º Cartório de Registro de Imóveis Guarulhos.**



Imagem do
Google

Imobiliária Império
CNPJ: 25.344.353/0001-30
Av. Manoel F. C. Salles, 420
Centro - Santa Isabel - SP
(11) 4657-1885 / 97214-1400



[Handwritten signature]
Imobiliária Império
CNPJ: 25.344.353/0001-30
Av. Manoel F. C. Salles, 420
Centro - Santa Isabel - SP
(11) 4657-1885 / 97214-1400



Imobiliária Império
CNPJ: 25.344.353/0001-30
Av. Manoel F. C. Salles, 420
Centro - Santa Isabel - SP
(11) 4657-1885 / 97214-1400

Fotos similares de Dentro do Apartamento:



Fotos de Lazer do Condomínio:



Imobiliária Império
CNPJ: 25.344.353/0001-30
Av. Manoel F. C. Salles, 420
Centro - Santa Isabel - SP
(11) 4657-1885 / 97214-1400

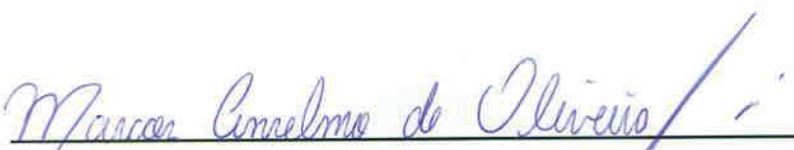


Descrição da Avaliação

Como não foi permitido pelos moradores a entrada dentro do apartamento foi analisado pelos Documentos Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, e Fotos Semelhantes do apartamento pois todos os apartamentos tem o mesmo tamanho com a mesma especificação, sendo área construída 47 m², Condomínio fica localizado próximo ao shopping Bonsucesso, localização em pleno crescimento. O Condomínio possui os seguintes itens de Laser como Churrasqueira, Salão de festas, Forno de pizza, Pista de skate, Redário, Piscina com deck, Bosque com árvores Frutíferas, Pista de caminhada, Eco fitness, Quadra poli esportiva, playground, Bicletário


Tomando-se por alicerce a exposição acima, e tendo em vista, quanto ao terreno, localização, formato, extensão, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade da construção, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, Mão de Obra, estado geral de conservação, Avalio em **R\$185.000,00 (Cento e Oitenta e Cinco Mil Reais)**.

Atenciosamente, Imobiliária Império: CNPJ: 25.344.353/0001-30,
Marcos Anselmo de Oliveira, CRECI: 166186



Marcos Anselmo de Oliveira, Creci: 166186

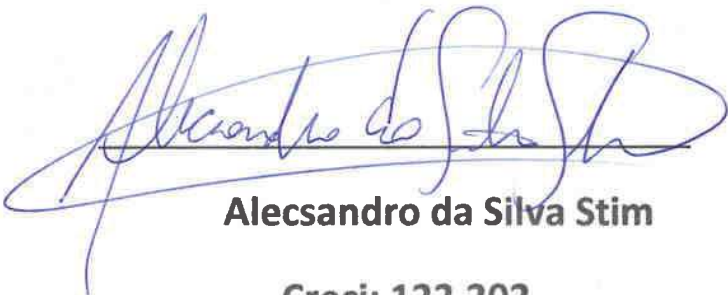
Imobiliária Império S.I, CNPJ: 25.344.353/0001-30 CRECI-J: 33188


Imobiliária Império
CNPJ: 25.344.353/0001-30
Av. Manoel F. C. Salles, 420
Centro - Santa Isabel - SP
(11) 4657-1885 / 97214-1400

Recibo

Recebi a Importância de R\$ 250,00 (Duzentos e Cinquenta Reais), referente Laudo de Avaliação no Endereço : **Apartamento nº 202, edifício 4º bloco 27 , Estr. Água Chata, 3009 - Água Chata, Guarulhos - SP, CEP: 07251-000., Inscrição Municipal: 210145, Matrícula Atual: 98.133 – 2º Cartório de Registro de Imóveis Guarulhos.**

Guarulhos, 25 de Junho de 2019



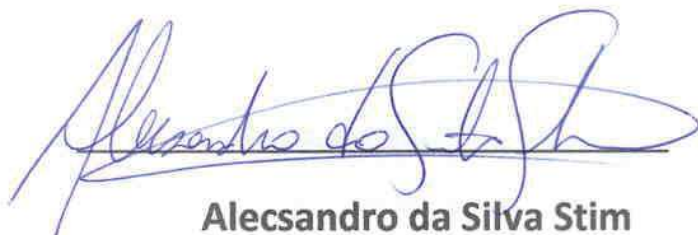
Alecsandro da Silva Stim

Creci: 122.202

Recibo

Recebi a Importância de R\$ 250,00 (Duzentos e Cinquenta Reais), referente Laudo de Avaliação no Endereço : **Apartamento nº 202, edifício 4º bloco 27 , Estr. Água Chata, 3009 - Água Chata, Guarulhos - SP, CEP: 07251-000., Inscrição Municipal: 210145, Matrícula Atual: 98.133 – 2º Cartório de Registro de Imóveis Guarulhos.**

Guarulhos, 25 de Junho de 2019



Alecsandro da Silva Stim

Creci: 122.202

PARECER TÉCNICO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PELO MÉTODO MERCADOLÓGICO

Solicitação: Condomínio Boulevard Residencial Club

DADOS DO AVALIADOR - Dados Pessoais – Alecsandro da Silva Stim.
Corretor de imóveis, Creci 122.202 SP

I – ESCLARECIMENTO QUANTO ÀS ÁREAS CONSTRUIDAS PRIVATIVAS E COMUNS DA UNIDADE- No Instrumento Particular de Instituição e Especificação Parcial de Condomínio, firmado em 01/03/2012 e nos documentos que o instrui, constam que:

a)- A área construída privativa, da unidade é 47,47m² (como consta no descerramento)

b)- Da área construída comum, que é de 19,5044m² (como consta no descerramento): **5,9691M² é área coberta** (que a municipalidade considera área construída) e **13,5326m² é área descoberta** (que a municipalidade não considerou como área edificada, tanto no projeto como no habite-se, em virtude de não se coberta, mas o quadro de área e o memorial sim):

C)- Assim , a área construída total da unidade (privativa + comum - coberta e descobertas) perfaz 66,9744m² . TRANSFORMAÇÃO EM MATRICULA – INSTITUIÇÃO DO CONDOMINIO: matrícula nº 98133, do empreendimento denominado “BOULEVARD RESIDENCIAL CLUB “, referindo-se ao apartamento nº 202, edifício bloco 27, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº3009 da Estrada da Agua Chata”.

Matricula Atual: 98.133 – 2º Cartório de Registro de Imóvel Guarulhos

Inscrição Cadastral: 092.80.88.0001.00.000 (área maior)

Endereço Atualizado: Estrada Agua Chata n. 3009 Bairro: Bonsucesso

NÍVEL DE PRECISÃO. Iremos utilizar o nível de rigor como sendo o de PRECISÃO NORMAL, vez que para a adoção deste nível, estaremos atrelados à Norma Aliado a nossa experiência profissional na área imobiliária, cuja inscrição junto ao conselho de classe sob n. 122.202, bem como obedecendo às determinações do CRECI SP .

METODOLOGIA.

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

1 – Há na região Imóvel semelhante;

2 – Há oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações;

3 – Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas Imobiliárias na região e de Particulares. A partir destas informações optamos pelo método Comparativo, para avaliação do imóvel.

Fotos Imóvel

Entrada principal









Entrada Bloco 27



Vaga referente ao apartamento (livre)

Área de lazer (piscina adulto e infantil, churrasqueira, quadra esportiva, aquário, 2 salões de festas, 4 churrasqueiras, 2 quadra, bosque privativo, pomar, playground, entre outros).



Área internas apartamento Similar



Cozinha



Sacada



Quarto



Banheiro

Obs. Apartamento similar, pois não foi permitida a visita ao apartamento 202, porém este apartamento tem a mesma planta e é localizado no mesmo prédio.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Ao visitar o imóvel, observamos que o mesmo se encontra em Rua Asfaltada, construção em Perfeito estado de Conservação. Apartamento 202, Bloco 27,2º andar com 2 Dormitórios, sala cozinha, possui sacada e 1 WC,

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Imóvel localiza-se numa área Central Do Município de Guarulhos, Onde Possuem Prédios Residenciais, Comércio como o Atacadista Tenda, Shopping Bonsucesso, faculdade Ung, entre outros.

PARECER FINAL


Concluimos o valor do imóvel avaliado, baseado nas informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos; **que há na região Imóvel semelhante e oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações.**

Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas Imobiliárias na região e de Particulares. Avaliação referente ao quarto andar.

Valor Avaliação\$ 179.000,00 (Cento e Setenta e Nove mil reais)

A presente parecer é composta de 10 páginas, digitadas e numeradas, assinadas pelo profissional abaixo:

Guarulhos, 25 de Junho de 2019.



Alecsandro da Silva Stim

Creci: 122.202


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

9ª VARA CÍVEL

RUA JOSÉ MAURÍCIO, 103, ANEXO I, CENTRO - CEP 07011-060, FONE:

(11) 2408-8122, GUARULHOS-SP - E-MAIL:

GUARULHOS9CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº:	1013374-54.2015.8.26.0224/01
Classe - Assunto	Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Edifício Boulevard Residencial Club
Executado:	Ednaldo Rodrigues da Silva

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ANA CAROLINA MIRANDA DE OLIVEIRA

CONCLUSÃO

Aos **21 de agosto de 2019**, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito.

Vistos.

Diante da concordância tácita da parte executada, homologo a avaliação do imóvel penhorado em R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais).

No mais, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 10 dias úteis.

No silêncio os autos serão extintos.

Intimem-se.

Guarulhos, **21 de agosto de 2019**.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

DATA

Em **21 de agosto de 2019**, baixaram-se os autos com o ato acima.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que o ato processual acima será disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico no dia ____/____/____. Considera-se a data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data mencionada. Guarulhos, **21 de agosto de 2019**. Eu, _____, subscrevi.