

EXMO (A). SENHOR (A). DOUTOR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO.

Processo 1010392-36.2018.8.26.0071

Cumprimento de sentença

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATLANTA, já qualificado nos autos acima epigrafado que move em face de EMPREITERA KEJ LTDA - ME, também já qualificado, pelo presente advogada infra-assinada, vem, à presença de Vossa Excelência, em r. e atendimento ao r. despacho de fls 288/290, expor e ao final requerer o quanto segue:

Requer a juntada das 03 avaliações do imóvel efetuadas por corretores, com o valor de mercado levando em conta o ANDAR (3º), garagem descoberta, sendo que :

Avaliação 01 valor R\$ 110.000,00 – Reinaldo Guerrero

Avaliação 02 valor R\$115.0000,00 – Claudia M Fratini

Avaliação 03 – valor R\$ 110.000,00 = Isabel C. Garcia

Saliento que o imóvel não possui garagem coberta pois na época para efetuar o rateio para compra de telhas e madeiramento para as coberturas das garagens, o executado não quis participar

Termos em que, pede deferimento

Bauru, 06 de dezembro de 2021

MARIA ANGELICA DELFAVERO LOPES OSORIO

OAB/SP 193.437

Bauru, SP, 29 de novembro de 2021.

À
PESSOA INTERESSADA
"Em mãos"

ASSUNTO: Avaliação de apartamento para venda
Residencial Atlanta
Apto. 34 - Bloco 04
Avenida Lúcio Luciano, n. 9-115
Jardim das Orquídeas
Bauru - SP

Apresentamos a nossa avaliação em relação ao valor visando a comercialização do imóvel situado em Bauru, SP, à Avenida Lúcio Luciano, n. 9-115, Jardim das Orquídeas, Residencial Atlanta, Apartamento 34, Bloco 4, objeto da matrícula sob n. 133.308 do 2. Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, SP.

Visitamos o local e tivemos oportunidade de conhecer o apartamento pelo lado externo, constatamos tratar-se de um condomínio residencial com vários blocos, o apartamento em específico possui as seguintes acomodações: 03 dormitórios; uma sala; uma cozinha conjugada com área de serviço; um WC; garagem descoberta para 01 carro.

O prédio não dispõe de elevador e o referido apartamento situa-se no último andar.

Ainda, segundo observações que colhemos no local, o referido apartamento não possui melhoramentos.

Assim, levando-se em consideração a localização do apartamento e as condições que o mesmo se apresenta, avaliamos o seu valor de comercialização em:

R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) para pagamento à vista.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente,

Reinaldo Baptista Guerrero

Corretor de Imóveis

CRECI 14.416-F

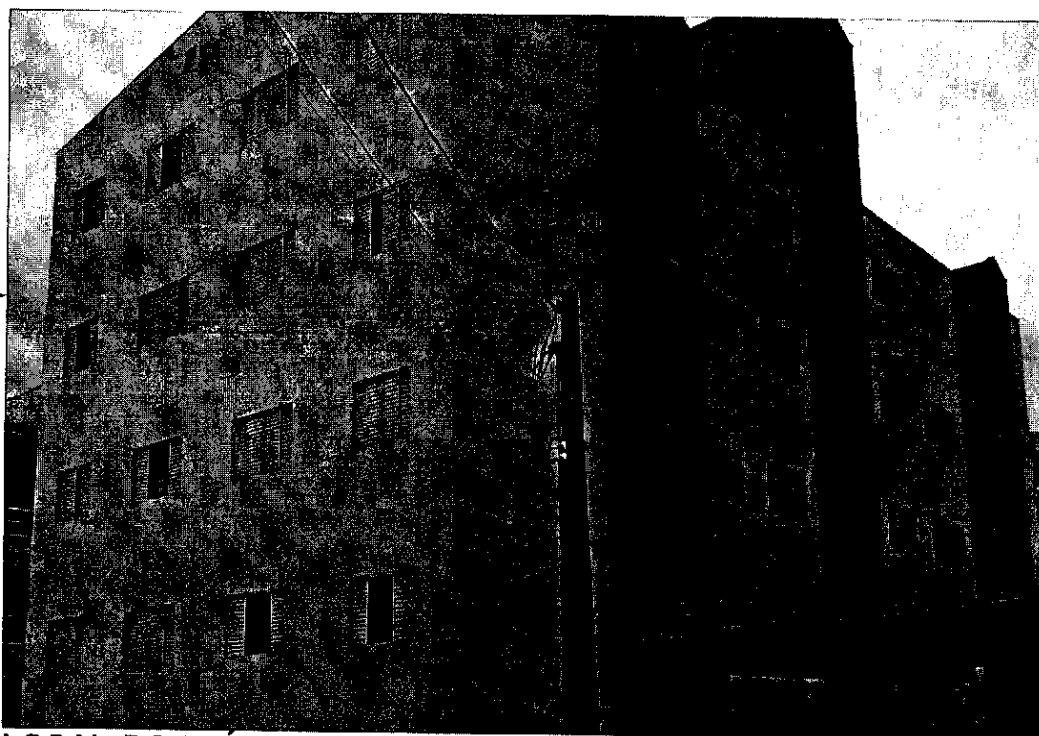
Rua XV de Novembro, nº. 8-7

Centro - Bauru - SP

Tel.: (14)996869392

CLAUDIA MATEUS FRATINI
CRECI 156897
RUA BOLÍVIA Nº 3-85, JARDIM TERRA BRANCA ,
TEL.: (14) 98134-0507
BAURU - SP

Laudo de Avaliação de Imóvel para Venda



LOCAL DO IMÓVEL: Residencial Atlanta, Avenida Lúcio Luciano n. 9-115, Bloco 04 Apartamento n. 34 , Jardim das Orquídeas, Bauru, SP

DE ACORDO com a matrícula do imóvel, o mesmo se apresenta como sendo um APARTAMENTO com a área real privativa de 62,77060 mts; a área real comum de divisão não proporcional de 12,50000 mts, referente a uma vaga de garagem descoberta determinada e vinculada ao apartamento; área real comum de divisão proporcional de 64,22867 mts; área real total de 139,49927 mts, equivalentes a área de construção privativa de 62,77060 mts, a área de construção comum de divisão não proporcional de 3,12500 mts, referente a uma vaga de garagem determinada e vinculada ao apartamento e a área de construção de divisão proporcional de 20,95619 mts, totalizando 86,85179 mts de área de construção, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,33680%, equivalentes a 84,36304 mts do terreno onde acha-se implantado

o empreendimento, com a área total de 12.640,00 mts. , cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru sob n. 3/1092/101.

No referido apartamento residencial, contém : uma sala; uma cozinha/ área de serviços conjugadas; uma circulação; um banheiro W.C. e três dormitórios. Informo que tivemos oportunidade de conhecer o imóvel apenas pelo lado de fora, aonde pudemos constatar que o mesmo aparenta se encontrar em bom estado.

O imóvel em questão acha-se registrado conforme consta da matrícula sob n. 133.308 do 2º. Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

CONSIDERAÇÕES GERAIS: Para esta avaliação adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível econômico.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre as partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com as suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final deste Laudo de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

VALOR ESTIMADO PARA VENDA: Levando-se em consideração as condições do imóvel, a sua localização e a situação do mercado imobiliário do local do imóvel, concluímos que o valor estimado para venda do supra citado imóvel é de **R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais)**.

Nada mais a informar.

O PRESENTE LAUDO FOI ELABORADO NA DATA DE

29 (três) de novembro de 2021.



CLAUDIA MATEUS FRATINI - CRECI 156897

Claudia Mateus Fratini
CPF 145.825 368-67
CRECI 156897

Isabel Cristina Garcia
CRECI 083439
Alameda das Margaridas n. 129 - Residencial Primavera
TEL.: (14) 99656-0770
Piratinga – SP

Laudo de Avaliação de Imóvel para Venda

LOCAL DO APARTAMENTO: Residencial Atlanta, Avenida Lúcio Luciano n. 9-115, Bloco 04 Apartamento n. 34 , Jardim das Orquídeas, Bauru, SP

DESCRIÇÃO De acordo com a matrícula do imóvel n. 133.308 do 2º. Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP. o mesmo se apresenta como sendo um APARTAMENTO com a área real privativa de 62,77060 mts; a área real comum de divisão não proporcional de 12,50000 mts, referente a uma vaga de garagem descoberta determinada e vinculada ao apartamento; área real comum de divisão proporcional de 64,22867 mts; área real total de 139,49927 mts, equivalentes a área de construção privativa de 62,77060 mts, a área de construção comum de divisão não proporcional de 3,12500 mts, referente a uma vaga de garagem determinada e vinculada ao apartamento e a área de construção de divisão proporcional de 20,95619 mts, totalizando 86,85179 mts de área de construção, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,33680%, equivalentes a 84,36304 mts do terreno onde acha-se implantado o empreendimento, com a área total de 12.640,00 mts. , cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru sob n. 3/1092/101

No referido apartamento residencial, contém : uma sala; uma cozinha/ área de serviços conjugadas; uma circulação; um banheiro W.C. e três dormitórios. Informo que tivemos oportunidade de conhecer o imóvel apenas pelo lado de fora, aonde pudemos constatar que o mesmo aparenta se encontrar em bom estado.

METÓDO AVALIATIVO : Para esta avaliação adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível econômico.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre as partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com as suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.



Assim, o valor expresso ao final deste Laudo de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

VALOR ESTIMADO PARA VENDA: Levando-se em consideração as condições do imóvel, a sua localização e a situação do mercado imobiliário do local do imóvel, concluímos que o valor estimado para venda do supra citado imóvel é de **R\$110.000,00 (cento e dez mil reais)**.

Nada mais a informar.

O PRESENTE LAUDO FOI ELABORADO NA DATA DE

01 (primeiro) de dezembro de 2021.



ISABEL CRISTINA GARCIA - CRECI 083439