

CLAYTON CASAL

Sociedade de Advogados

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ DA M.M. 08ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

Cumprimento de Sentença nº 0003941-46.2022.8.26.0564

LINCOLN FERREIRA FILHO, já devidamente qualificado aos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Pedido de Alienação Judicial em epígrafe, ajuizada em face de **ADRIANA JOSEFA DE LIMA**, por seu advogado e bastante procurador *in fine* assinado, vem *mui* respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em nítido respeito e observância à *boa-fé*, à *cooperação processual*, ao *aproveitamento dos atos processuais* e à *dignidade da justiça*, **requerer** a juntada dos anexos laudos imobiliários de cotação dos valores apurados a título de venda e locação do imóvel objeto desta lide, tal qual, determinado às **fl. 39/41** dos autos, tudo como lídima, pura, ampla e plena medida de direito e de justiça!

Termos em que, pede deferimento.

São Bernardo do Campo, 16 de maio de 2022.

CLAYTON EDUARDO CASAL SANTOS

OAB/SP 211.908

LB

Clayton Casal Sociedade de Advogados | www.claytoncasal.com.br

Av. Senador Vergueiro, 249 - Centro
São Bernardo do Campo - SP - CEP 09750-000
(11) 4330-5977
atendimento@claytoncasal.com.br

R. General Osório, 100 - Conj. 23
Santa Paula, São Caetano do Sul - SP - CEP 09541-320
(11) 4318-0618|(11) 94440-6511
atendimento@claytoncasal.com.br



São Bernardo do Campo, 10 de maio de 2022.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Proprietário: LINCOLN FERREIRA FILHO
RG nº 23.141.630-1, SSP-MG, CPF nº 155.386.078-01.

1- ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Arlindo Aparecido Da Silva nº 21, (antiga Doze), Quadra J, Lote nº 5, no Bairro Golden Park, Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo. CEP nº 09790-715.

2- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL "FINS":

Residencial e Comercial

3- CADASTRO DO IMÓVEL "ORGÃOS PÚBLICOS":

O Imóvel encontra-se cadastrado na prefeitura do município de São Bernardo do Campo Estado de São Paulo com sua Inscrição Imobiliária sob nº 512.056.039.000. Nome do Contribuinte em cadastrado na prefeitura é LINCOLN FERREIRA FILHO.

4- ÁREA ESTIMADA "IPTU".

Terreno: Área----- 125,00 M2

Construção Área----- 270,51 M2

GRANDE SÃO PAULO IMÓVEIS CRECI J32644

2

5- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel com sua parte térrea composto de um salão comercial, e, dois pavimentos residenciais na parte de cima, sendo primeiro e segundo andar.

O primeiro e segundo andar são compostos de; uma sacada, uma sala, uma cozinha, um lavabo, uma lavanderia, uma suíte, dois dormitórios, um banheiro, duas escadas e corredores.

6- DEPENDENCIAS E ÁREA.

- SALÃO; Está localizado na parte térrea do imóvel possuindo uma área total de 125,00m², sendo 5,00 metros de frente por 25,00 metros de fundos, pé direito 3,50 metros, altura total de 4,00 metros, totalmente construído com seu acabamento completo, possuindo um portão automático, com escada lateral o qual dá acesso para parte de cima do imóvel.

- SALA; Está localizada no primeiro andar do imóvel possuindo uma área total de 30,40m², sendo 8,00 metros por 3,80 metros, com piso frio e escada que acessa a parte de cima do imóvel, não possui móveis planejados.

- SACADA; Está localizada no primeiro andar do imóvel possuindo uma área total de 25,00m², sendo 5,00 metros por 5,00 metros e piso frio.

- LAVABO; Está localizado no primeiro andar do imóvel possuindo uma área total de 6,40m², sendo 3,20 metros por 2,00 metros, com piso porcelanato, um sanitário, móveis planejados, decoração de pedra o qual é uma cascata de água corrente.

- COZINHA; Está localizada no primeiro andar do imóvel possuindo uma área total de 15,20m², sendo 4,00 metros por 3,80 metros, com piso frio, pia e balcão de pedra, não possui móveis planejados.

- LAVANDERIA; Está localizada no primeiro andar do imóvel possuindo uma área total de 20,00m², sendo 5,00 metros por 4,00 metros, com piso frio, tanque de lavar roupas, não possui móveis planejados.

- DORMITÓRIO "SUÍTE"; Está localizado no segundo andar do imóvel possuindo uma área total de 30,40m², sendo 8,00 metros por 3,80 metros, com piso frio, sem móveis planejados e um banheiro completo com hidromassagem.

GRANDE SÃO PAULO IMÓVEIS CRECI J32644

3.

- DORMITÓRIO “UM”; Está localizado no segundo andar do imóvel possuindo uma área total de 11,20m², sendo 4,00 metros por 2,80 metros, com piso frio, sem móveis planejados.

- DORMITÓRIO “DOIS” Está localizado no segundo andar do imóvel possuindo uma área total de 20,00m², sendo 5,00 metros por 4,00 metros, com piso frio, sem móveis planejados.

- BANHEIRO COMPLETO: Está localizado no segundo andar do imóvel possuindo uma área total de 6,40m², sendo 3,20 metros por 2,00 metros, com piso frio, sem móveis planejados.

- CORREDOR LATERAL: Está localizado no segundo andar do imóvel possuindo uma área total de 1,10m², sem móveis planejados.

7- VALORES DO IMÓVEL AVALIADOS:

VENDA: Valor de mercado avaliado é R\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais).

LOCAÇÃO: Valor de mercado Avaliado para locação (Salão Comercial + Casa Residencial) R\$ 2.800,00 (Dois Mil e Oitocentos Reais).

8- OBSERVAÇÕES:

Avaliação considera a localização do imóvel, o estado de conservação e o ponto comercial. Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeito alteração futura.

9- CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessária.



Atenciosamente, Corretor e avaliador responsável.
MICHEL DE SOUZA LIMA



Av. dos Imigrantes, 1686 - Centro - Fone: (11) 4034-6610
Bragança Paulista - SP - 12902-000 - atendimento@1tabeliaoabraganca.com.br
Fábio Nogueira - Tabelião

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: MICHEL DE SOUZA LIMA(200271) , em documento SEM valor econômico. Dou fé.

Bragança Paulista, 11/05/2022

Em Teste da verdade

GABRIEL DE CAMPOS BUENO. Valor: 7,48



DOCUMENTO COM SILO DE AUTENTICIDADE
Escritório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista - S.P.
GABRIEL DE CAMPOS BUENO
ESCREVENTE
Avenida dos Imigrantes, 1686
FONE: (11) 4034-6610

GRANDE SÃO PAULO IMÓVEIS CRECI J32644

Se do Protocolo
Paulista - S. P.
POS BUENC
ENTE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Por solicitação do sr **LINCOLN FERREIRA FILHO**, inscrito no CPF/MF nº 155.386.078-01, apresentamos a avaliação mercadológica do imóvel de sua propriedade situado à **Rua Doze, nº21 Quadra J - Lote nº05 - B. Golden Park - São Bernardo do Campo - SP**, conforme segue.

IMÓVEL AVALIANDO:

Trata-se de um imóvel residencial e comercial, onde consta em sua área um salão comercial com uma área total de 125,00m² de área construída, com portão automático com acesso para a parte superior do imóvel. Na parte superior residencial tendo 145,00m² de área construída, composto por, 1 sala com sacada, 1 lavabo, 1 cozinha, 1 lavanderia, 1 wc, 03 dormitórios, sendo que um deles é 1 com suíte tendo hidromassagem. Imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob inscrição imobiliária de nº 512.056.039.000.

APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Em 05 de Março de 2021, em conhecimento presencial ao imóvel, e conforme certidão de matrícula no que pese a medida, totalizando a área de 350,00m², e ainda o conhecimento diário da profissão quanto a comercialização de imóveis na presente região.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel está localizado em uma região próximo a escolas, praças, comércios, ponto de ônibus, pavimentação asfaltada, iluminação, sinalizações obrigatórias na região, redes de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, internet e tv.

CONCLUSÃO:

Conforme vistoria feita nesta data, o valor médio de mercado para **venda** deste imóvel nas condições que atualmente se encontra é de **R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais)**. Para cálculo e obtenção do valor acima mencionado, adotamos a **(MCDO)** Metodologia Comparativa Direta de Ofertas, com os imóveis similares em ofertas ou vendidos recentemente na região, no período de janeiro de 2022 a maio de 2022.

O valor médio de mercado para **locação** do imóvel nas condições que atualmente se encontra é de **R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), somando ambas áreas, comercial e residencial.**

Me coloco à disposição para eventuais necessidades quanto a avaliação do imóvel supracitado.

São Bernardo do Campo, 11 de maio de 2022.


OTACILIA IMÓVEIS LTDA
Marina Azevedo
Creci F 131743 / J26850

21.315.211/0001-93
OTACILIA IMÓVEIS LTDA.
RUA SECUNDO MCDOLIN, 377
JD. M^ª CECÍLIA - CEP 09720-810
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP



ESPECIALISTA
IMÓVEIS
CRECIJ - 21042

São Bernardo do campo, 11 de maio de 2022.

= LAUDO DE AVALIAÇÃO =

Conforme solicitação do Sr. LINCOLN FERREIRA FILHO, inscrito no CPF/MF nº 155.386.078-01, vimos pela presente comunicar-lhe que, de acordo com nossa avaliação para o fim específico de venda, do imóvel localizado na **Rua Doze, nº21 Quadra J – Lote nº05 – B. Golden Park – São Bernardo do Campo – SP.**

IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel, onde consta em sua área um salão comercial com uma área total de 125,00m² de área construída, composto portão automático e acabamento completo, com acesso para a parte superior.

Na parte superior RESIDENCIAL consta 145,00m² de área construída, composto por, sala, sacada, lavabo, cozinha, lavanderia, wc, 03 dormitórios, sendo que um deles é 01 com suíte com hidromassagem. Imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo com a inscrição imobiliária de nº 512.056.039.000.

FINALIDADE DO IMÓVEL:

Residencial e Comercial.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel está localizado em uma região próximo a escolas, praças, comércios, empresas, ponto de ônibus, pavimentação asfaltada,



ESPECIALISTA
IMÓVEIS
 CRECI J - 21042

iluminação, sinalizações obrigatórias na região, redes de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, internet e tv.

VISTORIA:

Conforme vistoria feita "in-loco" nesta data, o valor médio de mercado para **VENDA** deste imóvel nas condições que hoje se encontra é de **R\$ 550.000,00(QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**. Para cálculo e obtenção do valor acima mencionado, adotamos a **(MCDO)** Metodologia Comparativa Direta de Ofertas, com os imóveis similares em ofertas ou vendidos recentemente na região, no período de janeiro de 2022 a abril de 2022, dando ideia clara dos valores, dentro da atual realidade do mercado local.

O valor médio de mercado para **LOCAÇÃO** do imóvel nas condições que hoje se encontra é de **R\$ 2.500,00(DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS)**, somando as áreas **comercial e residencial**.

Por ser a expressão da verdade, firmo o presente laudo de avaliação.

10.612.377/0001-55

IMOBILIÁRIA ESPECIALISTA IMÓVEIS LTDA
 RUA FREI GASPAR, 572
 VILA SANTA RITA DE CASSIA - CEP 09720-440
 SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP

IMOBILIARIA ESPECIALISTA IMÓVEIS LTDA

Paulo Jorge de Souza Azevedo

Creci F- 60028 – F. / Creci J-21042