

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO  
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

**Cumprimento de sentença- Despesas Condominiais**  
**Processo Digital nº 1107114-40.2021.8.26.0100**

**MAURÍCIO BENANI BARCELOS DA SILVA, CRECI Nº 168762/SP, RG nº 41.624.048-3, CPF nº 336.011.268-77, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que CONDOMÍNIO CONJUNTO BUENOS AIRES move em face DE MARIA DE LOURDES SILVA CARDOSO vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrada com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente.**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### **1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O signatário foi honrado com a nomeação de fls. 121 para avaliar o imóvel no termo de penhora de fls. 83/82, descrito na Matrícula nº 151.445 do Registro de Imóveis da Praia Grande S/P a seguir transcrito:

“**IMÓVEL:** Apartamento sob número 101-E, localizado no segundo pavimento do Edifício Mauipú, na Vila Caiçara, no lugar denominado Pedro Tanque, componente do Conjunto Buenos Ayres, nesta cidade, com frente para área destinada para abrigo de automóveis, pelo lado direito com os apartamentos tipo F, do andar, correspondente do Edifício Flórida e Edifício Esmeralda, possuindo uma área construída de 91,14 m<sup>2</sup>, sendo uma área útil de 73,55m<sup>2</sup>, e área comum de 17,59 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração equivalente a 4,14%no terreno respectivo.

**Contribuinte:** 2 07 05 054 001 1015-2

*Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290*  
*Telefone (11) 98112-4527*

### 1.1 – ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

### 2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Apartamento residencial
<b>LOCAL</b>	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BUENOS AIRES, situado no Município de Praia Grande/SP, à Rua Salvador Molinari, nº 142, Bairro Vila Caiçara, CEP:11706-420
<b>MATRÍCULA</b>	nº 151.445
<b>CONTRIBUINTE</b>	2 07 05 054 001 1015-2
<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b>	
Área Construída .....	91,14m <sup>2</sup>
Área útil .....	73,55m <sup>2</sup>
Área comum .....	17,59 m
<b>NOTA:</b> Área extraída da respectiva Matrícula	
<b>VALOR DE MERCADO: R\$</b>	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO: 11/11/2023</b>	

### 3.0 – OBJETIVO

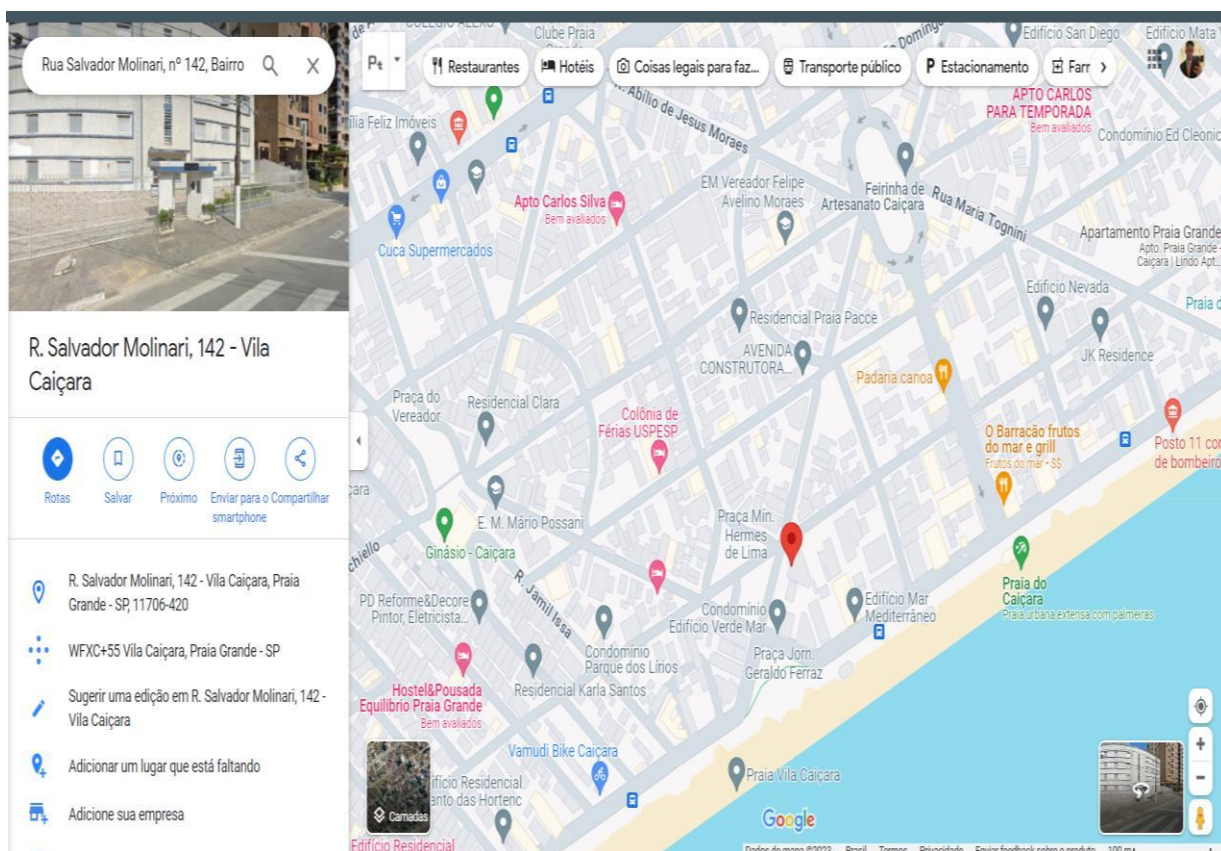
O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações, etc.

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

#### 4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos semelhantes, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**.

#### 5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

## **5.1 – VISTORIA DO IMÓVEL**

Dirigindo-se ao endereço supra descrito Rua Salvador Molinari, nº 142 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BUENOS AIRES, situado no Município de Praia Grande/SP, Bairro Vila Caiçara, CEP:11706-420. o signatário não obteve êxito em localizar os ocupantes do imóvel avaliando ou quem pudesse franquear-lhe a entrada, restando prejudicada sua vistoria interna. Cumpre ressaltar, porém, que com base em sua área construída, comparação a imóveis semelhantes nas imediações e demais elementos coligidos foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança.

**FOTO 01**  
**Vista parcial Fachada Condomínio Edifício**  
**Buenos Aires**



**FOTO 02**  
**Vista parcial Fachada Condomínio Edifício**  
**Buenos Aires**



*Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290*  
*Telefone (11) 98112-4527*

**FOTO Nº 03**  
**Vista parcial Fachada Condomínio Edifício**  
**Buenos Aires**



**FOTO Nº 04**  
**Vista parcial Fachada Condomínio Edifício**  
**Buenos Aires**



*Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290*  
*Telefone (11) 98112-4527*

**Vista parcial Fachada Condomínio Edifício  
Buenos Aires**




**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

## **5.2 –CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES**


A **Rua Salvador Molinari**, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se no **Bairro Vila Caiçara**.



## 6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS

<b>R 1</b>			
Data:	14/11/2023	Tipo:	APARTAMENTO PADRAO
Estado:	SP	Município:	PRAIA GRANDE
Endereço:	R. SANTO ANTÔNIO, 360 - VILA CAIÇARA, PRAIA GRANDE - SP, 11706-200		
Empreendimento:	EDIFÍCIO		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 220.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Fronte:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	86 m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup> Área Privativa: 86 m <sup>2</sup>
Infraestrutura:			
Características:	2 Dormitórios - 1 Banheiro - 1 Cozinha- 1 vaga de garagem 365 metros da Praia		
Fonte de Informação:			
Contato:	código: AP3688	CRECI: 31389	Site: www.chavesnamao.com.br/imobiliaria/
Imobiliária:	SPINOLA IMÓVEIS		Fone: (13) 3477-7457
			
<b>VV</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>CM<sup>2</sup></b>	
R\$ 220.000,00	86	R\$ 2.558,13	


**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

<b>R 2</b>			
Data:	14/11/2023	Tipo:	APARTAMENTO PADRAO
Estado:	SP	Município:	PRAIA GRANDE
<b>Endereço:</b>	<b>R. João Piedade Gomes, 147 - Vila Caiçara, Praia Grande - SP, 11707-010</b>		
Empreendimento:	<b>Residencial Karla Santos</b>		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto</b>		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 235.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
Dados do Terreno:			
Área:	<b>N/F</b>	Frete:	<b>N/F</b> Prof. Equiv.: <b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:	
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>
Dados da Construção:			
Padrão:	<b>PADRAO MEDIANO</b>	Idade Estimada:	Conservação: <b>Bom</b>
Área Privativa:	<b>60m²</b>	Área Comum:	<b>m² Área Privativa: 60 m²</b>
Infraestrutura:			
Características:	<b>2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, 1 cozinha, área de serviço, garagem para 1 automóvel.</b>		
Fonte de Informação:			
Contato:	<b>Código: AP4534</b>	Site :	<b>www.chavesnamao.com.br</b>
Imobiliária:	<b>SPINOLA IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>(13) 3477-7457</b>
			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 235.000,00	60	R\$3.916,66	

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

<b>R 3</b>		
Data:	14/11/2023	Tipo: APARTAMENTO PADRAO
Estado:	SP	Município: PRAIA GRANDE
<b>Endereço:</b>	<b>R. Jaú, 967 - Boqueirão, Praia Grande - SP, 11700-060</b>	
Empreendimento:	.	
Melhoramento Urbano:	.	
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto	
Dados Econômicos:	.	
Modalidade:	Venda	Natureza: Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 230.000,00</b>	Locação: 0,00
Dados do Terreno:	.	
Área:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação: N/F
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:	.	
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada: Conservação: Bom
Área Privativa:	64m <sup>2</sup>	Área Comum: m <sup>2</sup> Área Privativa: 64 m <sup>2</sup>
Infraestrutura:	.	
Características:	<b>1 dormitório, 1 sala, 1 banheiro, 1 cozinha, área de serviço, garagem para 1 automóvel.</b>	
Fonte de Informação:	.	
Contato:	Código: AP1314	Site: www.chavesnamao.com.br
Imobiliária:	SPINOLA IMÓVEIS	Fone: (13) 3477-7457

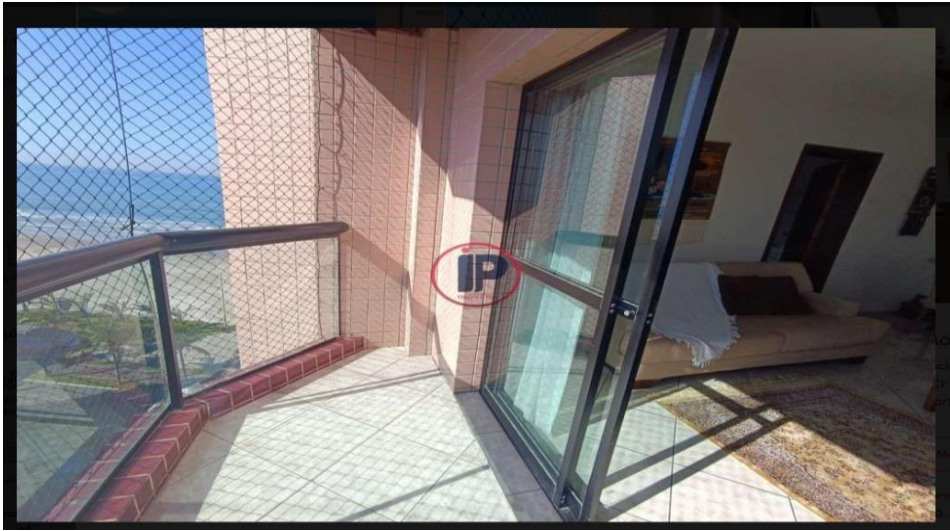


VV	M <sup>2</sup>	CM <sup>2</sup>
R\$ 230.000,00	64	R\$ 3.593,75

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

<b>R 4</b>		
Data:	14/11/2023	Tipo: APARTAMENTO PADRÃO
Estado:	SP	Município: PRAIA GRANDE
<b>Endereço:</b>	<b>Av. Pres. Castelo Branco, 12 - Guilhermina, Praia Grande - SP, 11702-200</b>	
Empreendimento:	.	
Melhoramento Urbano:	.	
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto	
Dados Econômicos:	.	
Modalidade:	Venda	Natureza: Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 450.000,00</b>	Locação: 0,00
Dados do Terreno:	.	
Área:	N/F	Frete: N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação: .
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:	.	
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada: Conservação: Bom
Área Privativa:	94m²	.
Área Total:	.	Área Comum: m² <b>Área Privativa: 94 m²</b>
Infraestrutura:	.	
Características:	2 DORMITÓRIOS COM 1 SUÍTE - MOBILIADO -ÓTIMO ACABAMENTO-SACADA 1 BANHEIRO – 1 GARAGE	
Fonte de Informação:	.	
Contato:	Código: AP9536	Site: <a href="https://www.chavesnamao.com.br">https://www.chavesnamao.com.br</a>
Imobiliária:	IP IMÓVEIS	Fone: (13) 3477-9898


  



VV	M²	CM²
R\$ 450.000,00	94	R\$ 4.787,23

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

<b>R 5</b>			
Data:	<b>16/11/2023</b>	Tipo:	<b>APARTAMENTO PADRAO</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>PRAIA GRANDE</b>
<b>Endereço:</b>	<b>VILA CAICARA, 516 Vila Caiçara, Praia Grande</b>		
Empreendimento:	.		
Melhoramento Urbano:	.		
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto</b>		
Dados Econômicos:	.		
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 225,000.00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
Dados do Terreno:	.		
Área:	<b>N/F</b>	Frente:	<b>N/F</b> Prof. Equiv.: <b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:	.
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>
Dados da Construção:	.		
Padrão:	<b>PADRAO MEDIANO</b>	Idade Estimada:	Conservação: <b>Bom</b>
Área Privativa:	<b>75m²</b>	Área Comum:	<b>m² Área Privativa: 75 m²</b>
Infraestrutura:	.		
Características:	<b>02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, vaga de garagem e demais dependências.</b>		
Fonte de Informação:	.		
Contato:	<b>ACT2672</b>	Site:	<a href="http://www.chavesnamao.com.br">www.chavesnamao.com.br</a>
Imobiliária:	<b>SPINOLA IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>(13) 3471-3333</b>
			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
R\$ 225.000,00	75	R\$ 3.000,00	

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

<b>R 6</b>			
Data:	16/11/2023	Tipo:	APARTAMENTO PADRAO
Estado:	SP	Município:	PRAIA GRANDE
<b>Endereço:</b>	Endereço não disponível - Vila Caiçara, Praia Grande		
Empreendimento:	.		
Melhoramento Urbano:	.		
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<b>Dados Econômicos:</b>			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
<b>Valor:</b>	<b>R\$ 170.000,00</b>	Locação:	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<b>Dados da Construção:</b>			
Padrão:	PADRAO MEDIANO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	65m <sup>2</sup>		
Área Total:		Área Comum:	m <sup>2</sup> <b>Área Privativa: 65 m<sup>2</sup></b>
Infraestrutura:			
Características:	01 Dormitório, sala, cozinha , 01 wc social, área de serviço - 01 Vaga de garagem - 200m do mar.		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	Código: AP00209	Site: www.chavesnamao.com.br	
Imobiliária:	SPINOLA IMÓVEIS	Fone: ((13) 3472-5940	



VV	M <sup>2</sup>	CM <sup>2</sup>
R\$ 170.000,00	65	R\$ 2.615,38

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

## 6.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado como base o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (**IA**) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total construída (**ATC**), conforme abaixo segue.

## 6.2- RESULTADOS DAS COLETAS

### R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 220.000,00	86	R\$ 2.558,13

### R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 230.000,00	60	R\$ 3.916,66

### R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 230.000,00	64	R\$ 3.593,75

**R4**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 450.000,00	94	R\$ 4.787,23

**R5**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 225.000,00	75	R\$ 3.000,00

**R6**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 170.000,00	65	R\$ 2.615,38

**SOMATÓRIO**

VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 1.525.000,00	444 Metros Quadrados



### 7.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área total da edificação do IA = conclusão do laudo de valoração

$$R1 = R\$ 1.525.000,00 \div 444m^2 \div 1 = R\$ 3.434,68/m^2$$

$$IA = R\$ 3.434,68 \times 73,55m^2 = R\$ 252.620,71$$

MEDIA	AREA IA	CUSTO IA
R\$ 3.434,68	73,55m <sup>2</sup>	R\$ 252.620,71

#### ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando  
M<sup>2</sup> - Metro Quadrado  
R(N) - Referenciais  
VL / V - Valor da Locação/ Venda  
ATC - Área Total Construída  
CM<sup>2</sup> - Custo por Metro Quadrado  
VGL / V - Valor Global da Locação/Venda  
VM - Valor Médio  
MG - Média Geral

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

## **8.0 – VALOR DO IMÓVEL**

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento, avaliando o

**APARTAMENTO SOB NÚMERO 101-E, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BUENOS AIRES, situado no Município de Praia Grande/SP, à Rua Salvador Molinari, nº 142, Bairro Vila Caiçara, CEP:11706-420 em,**

**R\$ 252.620,00**  
**(DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL E SEISCENTOS E VINTE REAIS)**

## **9.0 - ENCERRAMENTO**

Laudo impresso em 18 (dezoito) folhas somente no anverso, contendo 12(doze) fotografias digitais.

São Paulo, 20 de novembro de 2023

  
**Maurício Benani Barcelos Silva**  
Perito Avaliador Judicial

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**