

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA
DE PRAIA GRANDE – SÃO PAULO

PROCESSO: 1016992.77.2022.2010.8.26.0477

AÇÃO: ORDINÁRIA

ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO, Perita Judicial, inscrita no Conselho Nacional de Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil sob n. 02.001675, CRECI n. 18.98.51, nomeada e compromissada nos autos da AÇÃO ORDINÁRIA, em que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CANASVIEIRAS, move contra EDVAL LIMA GONÇALVES, em curso perante esse Douto Juízo, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar o seu

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

DO RELATÓRIO PERICIAL

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1º) – A signatária se sentiu muito honrada com a nomeação de fls. 140, para a elaboração do LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO.

2º) – FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do Laudo Pericial é avaliar o imóvel objeto de penhora constituído de um apartamento localizado no 1º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CANASVIEIRAS, situado à Rua Doutor Cyro Carneiro, n. 184 – apto. 13 – Vila Sarita – CEP: 11702-220 – Praia Grande – São Paulo.

3º) – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

4º) - DA DILIGÊNCIA

Quando em diligência a Rua Doutor Cyro Carneiro, n. 184 – apto. 13 – Vila Sarita – Praia Grande – São Paulo, na data de 04 de Julho de 2025 às 9.30 horas, informo que fui atendida pelo porteiro Sr Igor Lira RG 42.472.913, onde fez contato com o morador da unidade do qual não permitiu a entrada dessa profissional.

5º) – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Cuida a presente perícia da avaliação de um apartamento situado à Rua Doutor Cyro Carneiro, n. 184 – apto. 13 – Vila Sarita– Praia Grande – São Paulo, com uma área útil de 52,70 ms², uma área comum correspondente a 25,3258 ms², perfazendo a área construída de 78,0258 ms², e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum equivalente a 1,2598% de todo, confrontando pela frente, por onde tem sua porta de entrada, com o corredor de circulação, poço dos elevadores e com o apartamento n. 14, do lado direito divisa com o apartamento número 14, do lado esquerdo confronta com as escadarias, e nos fundos com vista aérea para a área de recuo lateral do prédio, cabendo-lhe o direito de uso d uma vaga na garagem coletiva do edifício, para guarda de veículo de passeio, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado, registrado sob matrícula 137.913 de 25 de junho de 2007 no Registro Geral livro nº2 do Registro de Imóveis da Praia Grande.

- a) – Construção com 20 (vinte) anos;
- b) – Devido a indisponibilidade de visualização interna ao imóvel e a falta de disponibilidade de acesso, o presente laudo fora feito com base em diretrizes de unidade similar ao que deveria ser periciado.

Para a segurança dos trabalhos a signatária fotografou o imóvel na parte externa, conforme fotos anexo I, pois internamente foi obstruída a sua entrada.

6º) – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O referido imóvel é composto por blocos, com as seguintes comodidades: 2 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 sala e cozinha. A unidade não possui vaga de garagem determinada para veículo de passeio, tendo parte da área coberta e indeterminada, tratando-se assim de garagem rotativa-coletiva.

- a) – Fachada: Apresenta fachada em revestimento de pastilha estilo tijolos na cor marron mesclado em bom estado de conservação com recuo da portaria; escadas com corrimão lateral branco em alumínio; calçada em revestimento piso copacabana; Entrada e saída frontal para carro de passeio com portão em alumínio pintado em branco; Possui portaria 24 horas com acesso aos moradores via tag ou meio eletrônico de identificação. Unidades apresentam vista de sacada cujo revestimento é de pastilhas na cor branca.
- b) Apresentação de prédio com 10 andares, contemplando 64 sessenta e quatro unidades possuindo 02 elevadores (social e serviço), piscina, academia, salão de festas, salão de jogos e espaço kids.

7º) – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Não fora possível verificar o estado interno de conservação, devido a impossibilidade de entrada no imóvel pela moradora.

8º) – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO - MELHORIAS

PÚBLICAS

O imóvel avaliado encontra-se na Doutor Cyro Carneiro, n. 184 – apto. 13 – Vila Sarita– Praia Grande – São Paulo, paralela à Rua México, sendo via de mão dupla, tendo em seu entorno banca de jornal, Shopping, Banco do Brasil, escolas e feira livre. O imóvel ora avaliado está localizado em área mista – comercial e residencial.

O local do avaliando e imediações são servidas pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos públicos: vias pavimentadas; vias e sarjetas; iluminação pública; redes de água; luz; telefone; coleta de lixo; escolas e transporte coletivo de ônibus.

Todas as vias contam com pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

Densidade de Ocupação	Alto
Padrão Econômico	Médio
Categoria de Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial
Distribuição da Ocupação	Horizontal
Acessibilidade	Excelente
Intensidade do Tráfego	média



9º) – METODOLOGIA APLICADA

Para o desenvolvimento do trabalho a signatária aplicou pesquisa de mercado, levando em consideração a região em que o imóvel encontra-se localizado, baseando-se na análise das características físicas do imóvel e das informações diversas levantadas no mercado.

Conforme a NBR 14.653-2.2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos preconizam os métodos de avaliação como:

- Método comparativo direto de dados de mercado;
- Método involutivo;
- Método evolutivo;
- Método da capitalização da renda.

Para o presente trabalho, adotou-se o **Método comparativo direto de dados de mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de Julho de 2025 na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

10º) – FONTES CONSULTADAS

Para a segurança dos trabalhos efetuei as seguintes pesquisas de mercado:

- a) VIVA REAL – [vivareal.com.br](https://www.vivareal.com.br)
- b) Zap Imóveis- [zapimoveis.com.br](https://www.zapimoveis.com.br)
- c) Chaves na mão- [chavesnamao.com.br](https://www.chavesnamao.com.br)
- d) Casa Paris Imóveis – CRECI 127331-F

CONCLUSÃO

Esta perita chegou a conclusão final que o imóvel ora avaliado possui o valor de R\$320.000,00 (Trezentos e Vinte Mil Reais).

ENCERRAMENTO

Encerro o presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO em 13 vias, que estão devidamente assinadas digitalmente.

São Paulo, 11 de Julho de 2025.

ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO
CRECI n. 18.98.51

Praça Diogo de Aguirre, n. 27 - Vila Formosa
CEP: 03363-110 - São Paulo - Capital
Tel.: (11) 2674-1670

ANEXO I
FACHADA DO EDIFÍCIO





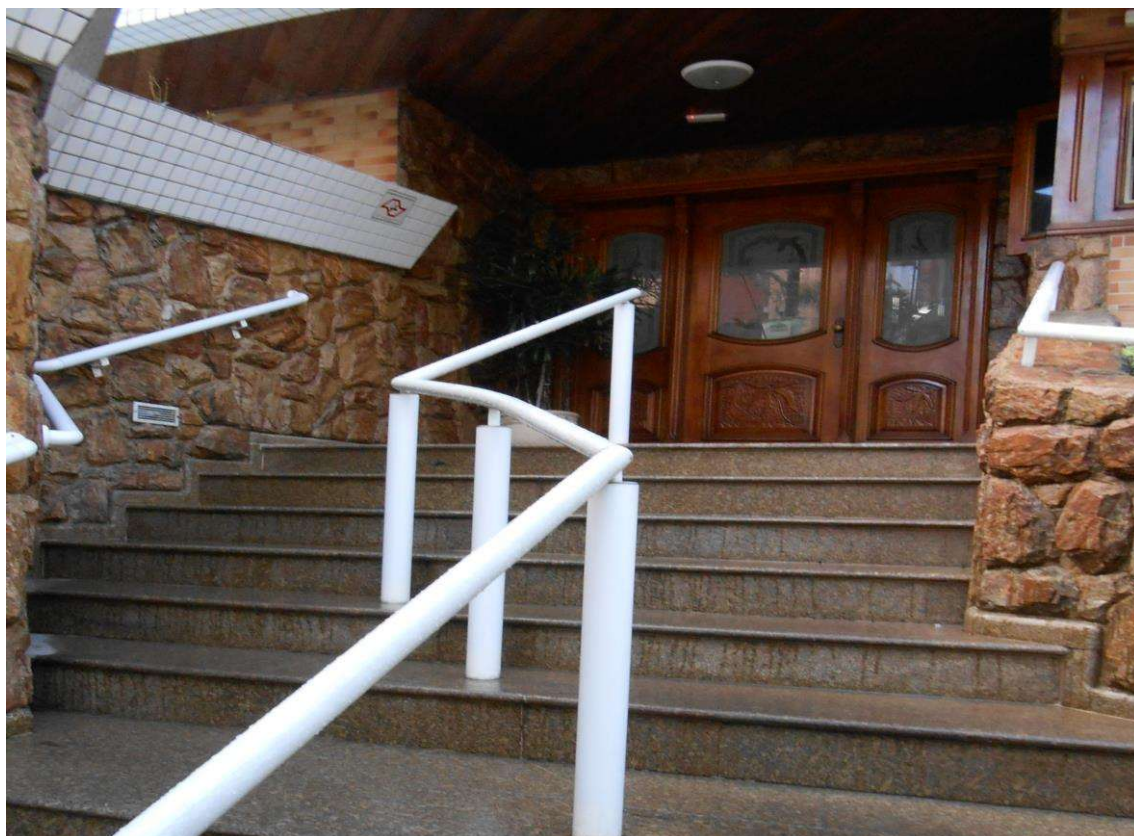
ENTRADA PRINCIPAL PEDESTRE



PORTÃO LATERAL



ESCADAS DE ACESSO



Praça Diogo de Aguirre, n. 27 - Vila Formosa
CEP: 03363-110 - São Paulo - Capital
Tel.: (11) 2674-1670

GUARITA RECUADA LADO ESQUERDO



PISCINA



GARAGEM



ACADEMIA



ESPAÇO KIDS



SALÃO DE JOGOS



SALÃO DE FESTAS

