

**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL  
DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP**

**Processo Digital nº 1020436-61.2016.8.26.0564**

**SOLANGE CUBA DOS SANTOS MORENO BALASTEGUI**, perita avaliadora, corretora de imóveis inscrita no CRECI sob nº 161.706, nomeada como perita avaliadora nos autos do Cumprimento de Sentença, movido por **ADRIANO DE SOUZA GOMES** contra **COOPERATIVA HABITACIONAL NOVA ERA BARUERI e outros**, em cumprimento a decisão de fls., vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** anexo.

Solicito ainda que seja feita a comunicação à Defensoria Pública do Estado de São Paulo, de que o trabalho já foi realizado a contento, para que efetuem o depósito dos honorários já reservados.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Bernardo do Campo, 01 de fevereiro de 2024.

**SOLANGE CUBA DOS SANTOS MORENO BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**  
**Documento Firmado Digitalmente.**

**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

### **BASE – FEVEREIRO 2024**

**SOLANGE CUBA DOS SANTOS MORENO BALASTEGUI**, Corretora de Imóveis, Perita Avaliadora, Habilitada junto ao CRECI sob nº 161.706, e-mail: [solangecubalastegui@gmail.com](mailto:solangecubalastegui@gmail.com), por meio deste laudo técnico de avaliação mercadológica, apresentar sua avaliação realizada nas seguintes características:

**Solicitante:** Exma. Dra. Juíza de Direito da Sexta Vara Cível desta Comarca.

**Imóvel Avaliando:** Sobrado, situado na Rua Pacaembu, nº 501, Jardim Munhoz Junior, Osasco, Estado de São Paulo.

**Finalidade do Laudo:** Determinação do valor de mercado para fins de venda.

**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**FINALIDADE**

O presente trabalho tem por objetivo **determinar o valor de mercado de venda** do imóvel avaliando, o que é realizado em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e com as Resoluções do COFECI nºs 957/2006, 1.044/2007 e 1066/2007, que dispõem sobre a **competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e regulamenta a sua forma de elaboração, com base na ABNT-NBR nº 14.653/1/2.

**IMÓVEL AVALIANDO**

Sobrado, situado na Rua Pacaembu, nº 501, no Jardim Munhoz Junior, cidade de Osasco, SP, medindo 20,50ms. de frente, mais 19,70 ms. em curva na confluência com Rua Pilar do Sul, e 6,00 ms. da frente aos fundos do lado direito de quem de dentro do terreno olha para a rua; 30,00 ms. do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura em bico, perfazendo a área de 304,00 ms<sup>2</sup>., matriculado junto ao 2º Registro de Imóveis de Osasco, sob nº 30.725, contribuinte nº 23221.12.34.0355.00.000.02.

**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL**

Na data de 13/01/2024 estive no imóvel a ser avaliado, e lá fui recebido pela moradora que se apresentou como sendo proprietária do imóvel. Após apresentar algumas peças dos autos e os argumentos sobre a necessidade da vistoria para avaliação, fui autorizada adentrar ao imóvel e pude assim vistoriá-lo por completo, sempre devidamente autorizado e acompanhado por ela.

Pude constatar que trata-se de um prédio residencial assobradado de “Padrão Normal”, que se encontra em bom estado de conservação na parte externa e bom estado de conservação na parte interna, totalizando 316,56m<sup>2</sup> de área construída, contendo quatro quartos, três suítes, cinco banheiros, seis vagas de garagem, adiante descritos:

Sobrado de esquina com duas entradas de garagem, com ótimo espacejamento e aproveitamento do terreno na construção do mesmo, possui jardim externo, área aberta e varanda coberta (fotos em anexo).

O imóvel possui quatro dormitórios, sendo três suítes, a principal com varanda coberta com vista panorâmica para frente e lateral da rua. Todos os quartos com janelas de madeira envernizadas, pintura padrão em bom estado de conservação, com acabamento em gesso nos tetos, piso frio padrão. Os três banheiros das suítes possuem azulejo até o teto, todas eles sem box (fotos em anexo).

**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

Sala ampla com corredor direto para a sala de jantar (janela e porta colonial em madeira envernizadas), copa/cozinha com armários embutidos em madeira de embuia, azulejo até o teto, piso frio padrão, janela e porta em madeira envernizada, com acabamento em gesso nos tetos (fotos em anexo).

Lavanderia com área de serviço (piso frio padrão), lavabo (azulejo até o teto e piso em ardósia) e quarto de hospedes (com pintura padrão, piso em ardósia, teto sem forro). – fotos em anexo.

Área gourmet com churrasqueira e fogão à lenha em tijolinho à vista, pia externa, piso em ardósia.

Acabamento da área externa em grafiato e o piso do corredor externo até a varanda da frente em ardósia (fotos em anexo).

Seis vagas de garagem, sendo duas cobertas e quatro descobertas para veículos de passeio, localizadas 2 delas na parte central (parte térrea) de entrada do imóvel (cobertas) e as outras 4 vagas pela entrada lateral do imóvel (descobertas) – (fotos em anexo).

**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**APRESENTAÇÃO GERAL DO IMÓVEL**

O imóvel de frente para a Pacaembu, nº 501, Jardim Munhoz Junior, Osasco, SP, possui característica residencial, está edificado nos moldes de residência assobradada. Seu padrão construtivo pode ser considerado normal em bom estado de conservação. Considerando as estruturas, distribuição e acabamentos, podemos afirmar que a idade inicial das benfeitorias é de aproximadamente 15 anos. Sua conservação e apresentação estão boas.

**CARACTERÍSTICA DA REGIÃO**

O bairro onde se encontra o imóvel **é uma região periférica da cidade**, possui ocupação predominante de residências populares. **Trata-se de uma região popular**, com muitos loteamentos irregulares e alguns núcleos de favela. O imóvel está localizado próximo a uma via comercial com grande fluxo de veículos e transeuntes, a poucos metros de importantes corredores coletores e arteriais, com saída para a Rodovia Castelo Branco, Alphaville, Anhanguera, Rodoanel, marginais, centro de Osasco e Capital.

O bairro possui toda infraestrutura básica, Escolas Públicas, Posto de Saúde, além disso, conta com um centro comercial onde se encontram mercados e outros comércios de bairro e acesso a diversas linhas de ônibus, tudo à aproximadamente 350 metros do imóvel avaliando.



**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**OBJETIVOS DESTE TRABALHO E FORMAS DE**  
**APURAÇÃO**

Conforme decisão proferida nos autos, foi determinada a penhora do imóvel avaliando e a realização de perícia para fins de apuração do valor de venda.

Sendo assim, a partir deste ponto, o laudo se reportará a apuração do valor de venda do imóvel, utilizando-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para poder atender o objetivo principal de nos aproximar o máximo possível do preço de venda.

**ANÁLISE MERCADOLÓGICA DE VENDA**

Conforme informações de imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, o atual momento é de incerteza, onde encontramos ofertas razoáveis, demanda razoável, mas absorção lenta.

**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**METODOLOGIA UTILIZADA PARA**  
**AVALIAÇÃO DE VENDA**

Para realização do presente trabalho, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, fortemente defendido e orientado pelo **IBAPE/SP**, este método permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário de venda, normalmente bem diferente de qualquer outro comportamento de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado nas avaliações de imóveis.

Além da pesquisa junto às imobiliárias da região, jornais, e sites especializados na compra em venda de imóveis, efetuamos também uma pesquisa verbal, elaborada nas redondezas do imóvel avaliando, onde pude conversar com alguns moradores e comerciantes locais, os quais expressaram sua idéia de valor e comentaram sobre alguns casos que sabiam ter sido concretizados, além disso, utilizando do próprio conhecimento de mercado desta perita, que consegue reconhecer as nuances e os limites destas informações, consegui estabelecer uma média, mais próxima possível dos preços de venda praticados na região.

**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**CONCLUSÃO DO VALOR DE VENDA**

Com base em pesquisa realizadas na região, ponderando as características dos dados obtidos que permitem contemporizar as distorções e conjuntamente ao critério de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP”, conclui-se que o valor de mercado da venda do imóvel, objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica é de **R\$ 870.00,00 (oitocentos e setenta mil reais)**.

O presente trabalho foi concluído e laudado em 24 páginas, incluindo Petição, Capa, Parecer Técnico, Material Fotográfico, Amostras com Homogeneização.

Desde já me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 01 de fevereiro de 2024.

**SOLANGE CUBA DOS SANTOS MORENO BALASTEGUI**  
**Creci 161.706**  
Documento Firmado Digitalmente.

**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

## **Relatório de Amostras, Homogeneizações e Fatores.**

**1 – Sobrado –**

**Valor :** R\$ 900.000,00

**Contato/fonte:** Imobiliária Ministro 90 Creci 196.077

**2 – Sobrado –**

**Valor:** R\$ 850.000,00

**Contato/Fonte:** Alberto Imóveis Creci 150.251

**3 – Sobrado –**

**Valor:** R\$ 840.000,00

**Contato:** Barrancas Consultoria de Imóveis Creci 143.328

**4 – Sobrado –**

**Valor:** R\$ 900.000,00

**Contato:** Imobiliária Munhoz JMS Ltda. Creci 18581J

**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**Anexo 1**  
**Relatório Fotográfico**  
**do Imóvel Avaliando.**

**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**FACHADA EXTERNA DO IMÓVEL**

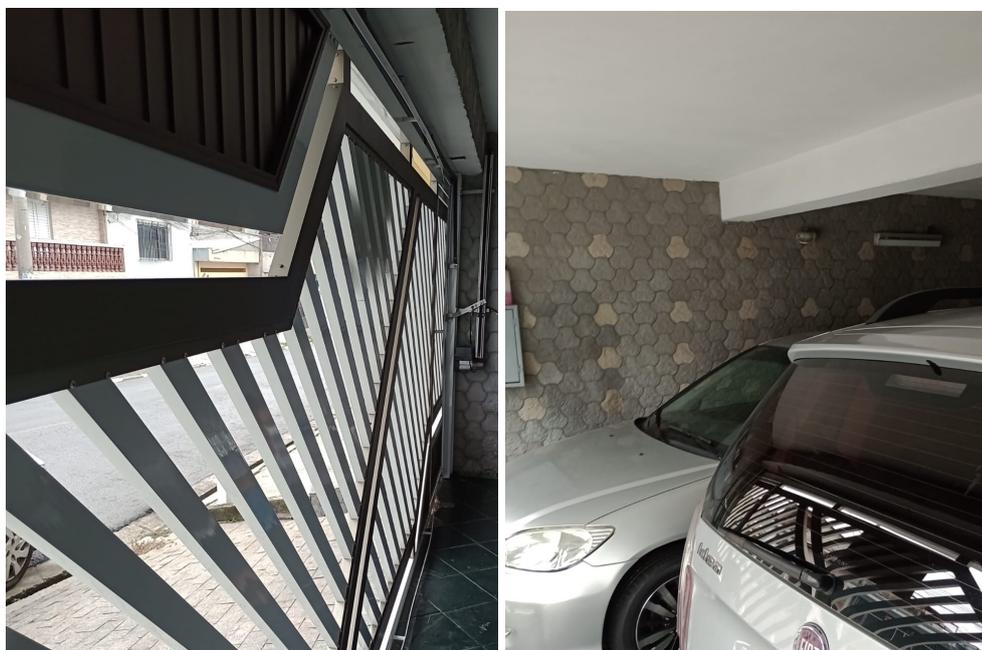


**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**ESCADA DE ACESSO DA GARAGEM AO PRIMEIRO PISO**



**GARAGEM COBERTA**



**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**VARANDA EXTERNA – PRIMEIRO PISO**



**SALA**



**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**CORREDOR DE ACESSO À SALA DE JANTAR**



**SALA DE JANTAR**



**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**COPA – COZINHA**

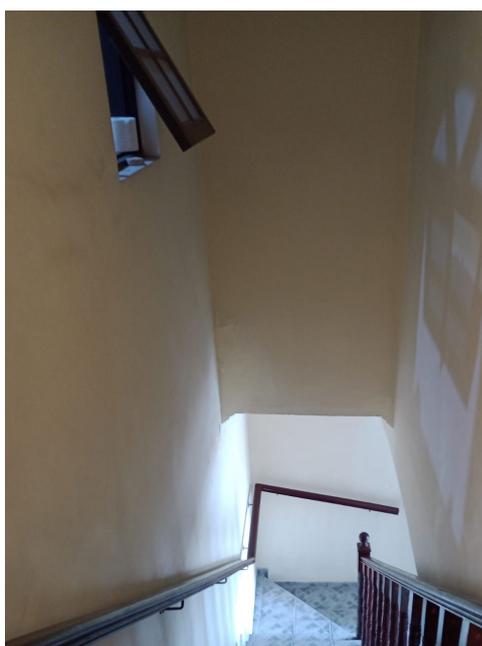


**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**LAVABO**



**ESCADA DE ACESSO AO SEGUNDO PISO**



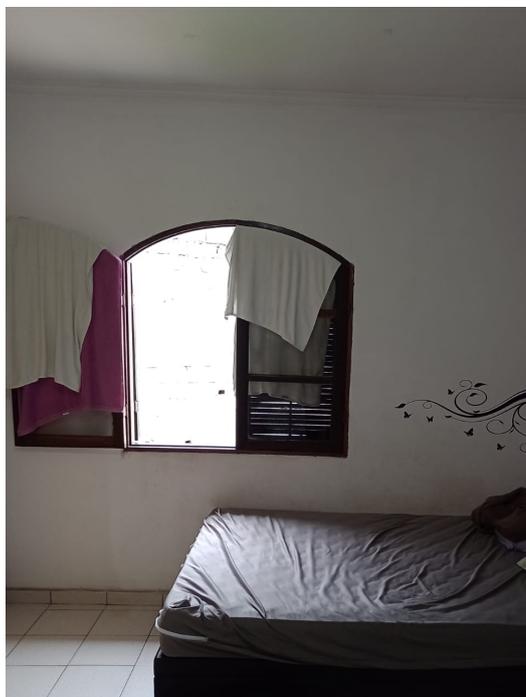
**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**SUÍTE PRINCIPAL E VARANDA**



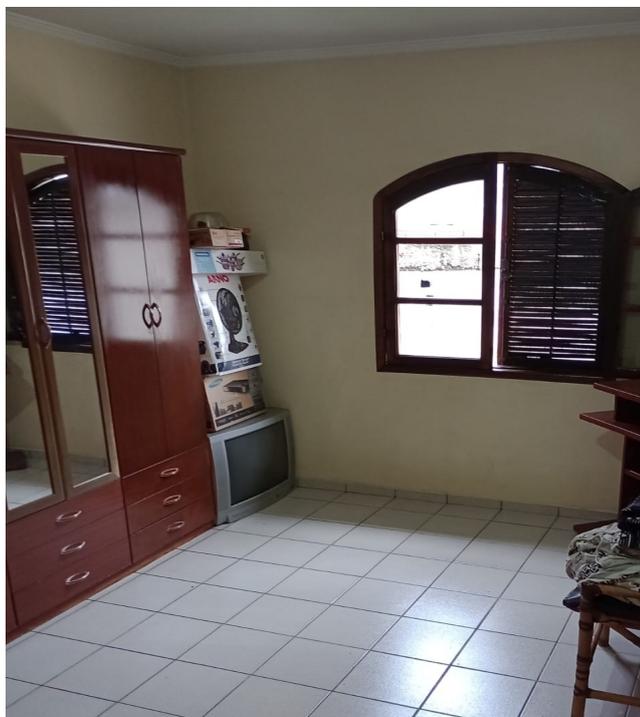
**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**SEGUNDA SUÍTE**



**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**QUARTO SOLTEIRO**



**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**TERCEIRA SUÍTE**



**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

**ÁREA DE SERVIÇO – CHURRASQUEIRA – QUARTO DE HÓSPEDE – LAVABO- QUINTAL**



**SOLANGE CUBA BALASTEGUI**  
**Avaliadora Judicial**

