Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP.

Processo	**: 0000678-50.2007.8.26.0590**
Ordem	**: 61/2007**
Exequente	**: Condomínio Edifício Las Palmas**
Executados	**: Antonio Carlos Rossi e outro**

Ricardo Tomimoto, Corretor de Imóveis credenciado junto ao CRECI/SP sob o nº. 58.408, nomeado por V.Exa. como perito judicial nos autos supra citado, e após a realização de comparativos de preços por amostragem, pesquisas junto a outros profissionais corretores de imóveis bem como análise mercadológica do imóvel e região inserida, vem mui respeitosamente apresentar seu parecer técnico na forma do laudo de avaliação imobiliária como segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. Do imóvel

1.1. Localização

O imóvel objeto da presente avaliação está situado na Praça 22 de janeiro nº. 553(554) apartamento nº. 11 A, Parque São Vicente, na cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São Vicente.

1.2.Características do imóvel

O imóvel localiza-se no 2º. pavimento ou 1º. andar, com uma fração ideal no terreno e demais coisas de uso e propriedades comuns de 8,265 m^2.

O imóvel objeto da presente avaliação possuía originalmente, conforme descrição da especificação de condomínio, os seguintes cômodos: corredor de entrada, um dormitório, sala, cozinha e banheiro, e atualmente está caracterizado como: corredor, sala, dois dormitórios, sendo um suíte e banheiro social.

O referido apartamento possui acesso pela entrada social; com direito a uma vaga na garagem coletiva.

1.3.Da documentação do imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação está transcrito sob nº. 10.451 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.

A especificação condominial foi registrada em 09/09/1971.

1.4.Do estado de conservação do imóvel

A conservação geral do imóvel está em bom estado, e numa eventual colocação no mercado para venda, teria normal absorção pelo mercado.

2. Do Condomínio Edifício Las Palmas

2.1.Localização

O edifício está localizado em rua residencial, sendo que sua entrada dá-se pela Praça 22 de janeiro.

O apartamento objeto desta avaliação têm vista livre dos dormitórios.

2.2.Características do Condomínio

O Condomínio Edifício Las Palmas, é composto por um único bloco, com 16 pavimentos tipo, inclusive o térreo mais um andar de cobertura.

O Condomínio possui 179 unidades residenciais, 5 lojas comerciais e garagem coletiva no térreo.

Possui 3 elevadores, sendo dois sociais e um de serviço.

O prédio foi construído em concreto armado, revestido com pastilhas cerâmicas.

2.3.Do estado de conservação do edifício

O estado de conservação do edifício, guardadas as proporções em função do ano da sua construção, está bom em seu aspecto estrutural e de conservação, sendo que a parte estética precisa ser renovada.

2.4 Da infra estrutura do local e entorno do prédio

O local possui todos os melhoramentos urbanos, tais como, pavimentação, redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, transporte público coletivo, arborização e coleta de lixo.

Possui em seu entorno, todas as comodidades urbanas, tais como, supermercados, farmácias, bancos, padarias, atividades comerciais diversas, escolas e etc.

3. Da análise do mercado

Destarte o momento atual, destacamos que o mercado imobiliário da região metropolitana onde São Vicente está inserido encontra-se estável; havendo boa oferta de imóveis, bem como uma demanda correspondente.

A localização do condomínio, de frente para uma praça que inclusive é ponto turístico, bem como a proximidade com a praia, que dista aproximadamente 150 metros, torna-o atrativo em termos de colocação no mercado.

O bairro onde o Condomínio está localizado existem novas construções em andamento, sendo que tal situação alavanca o mercado como um todo.

4. Ponderações finais

Analisando todo o contexto para elaboração do presente laudo de avaliação, tais como, valor do metro quadrado da região, apreciações e depreciações por diversos fatores(localização, tipo do imóvel, metragens e etc), comparativos de preços por amostragem, pesquisas junto a outros profissionais corretores de imóveis, a dificuldade na condição de pagamento por não poder ser objeto de financiamento imobiliário; chegamos a conclusão que o imóvel objeto desta avaliação, no presente momento tem sua absorção normal pelo mercado.

5. Anexos

Mapa de localização

Fotos

6. Valor da avaliação

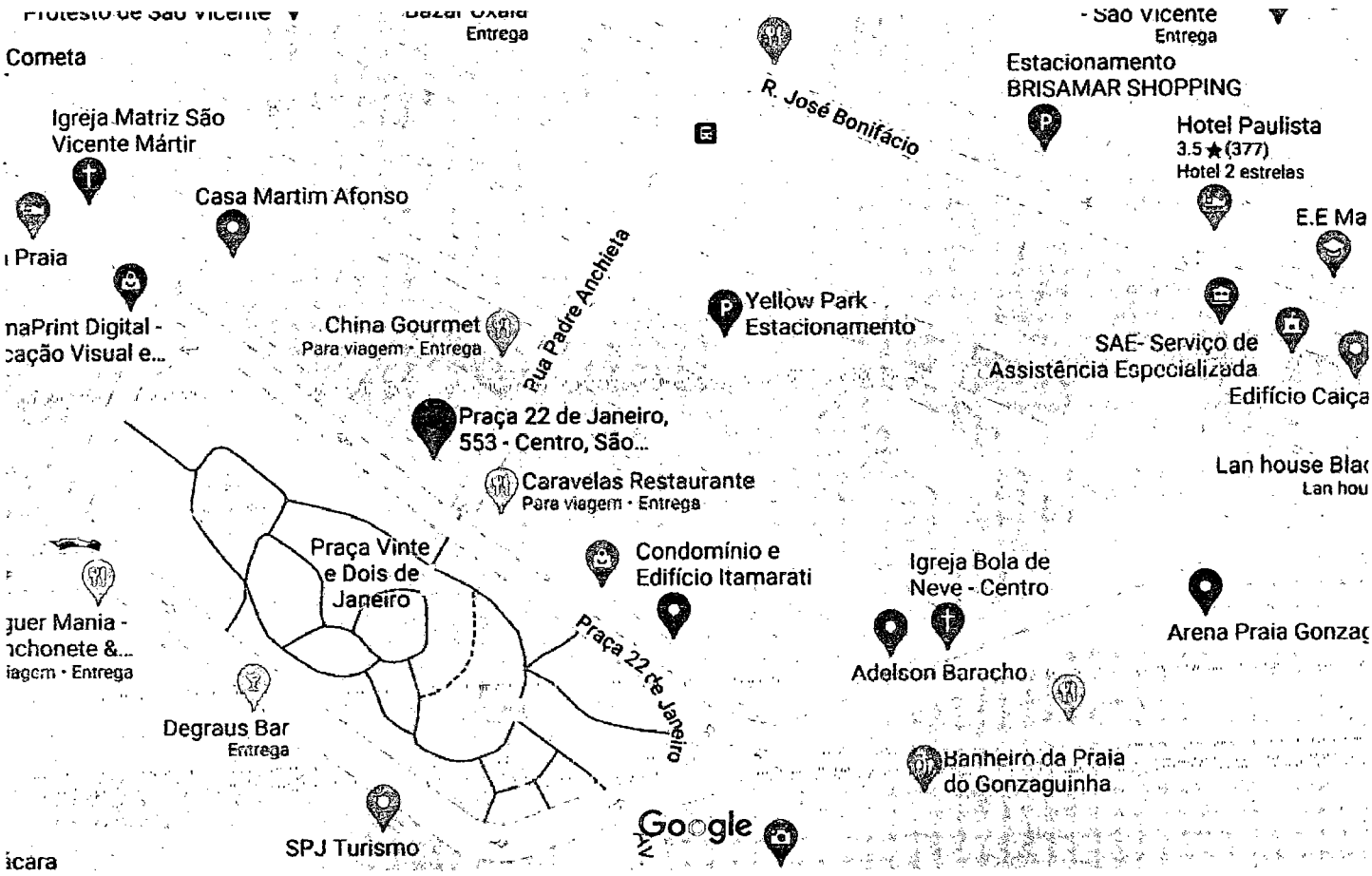
Vistos e destacados todos os aspectos para elaborar o presente laudo; avalio o imóvel objeto desta em R$ 210.000,00(duzentos e dez mil reais).

Colocando-me a sua inteira disposição para elucidar eventuais dúvidas, subscrevo-me.

São Vicente, 14 de outubro de 2.021.

RICARDO TOMIMOTO
CRECI. 58.408 F

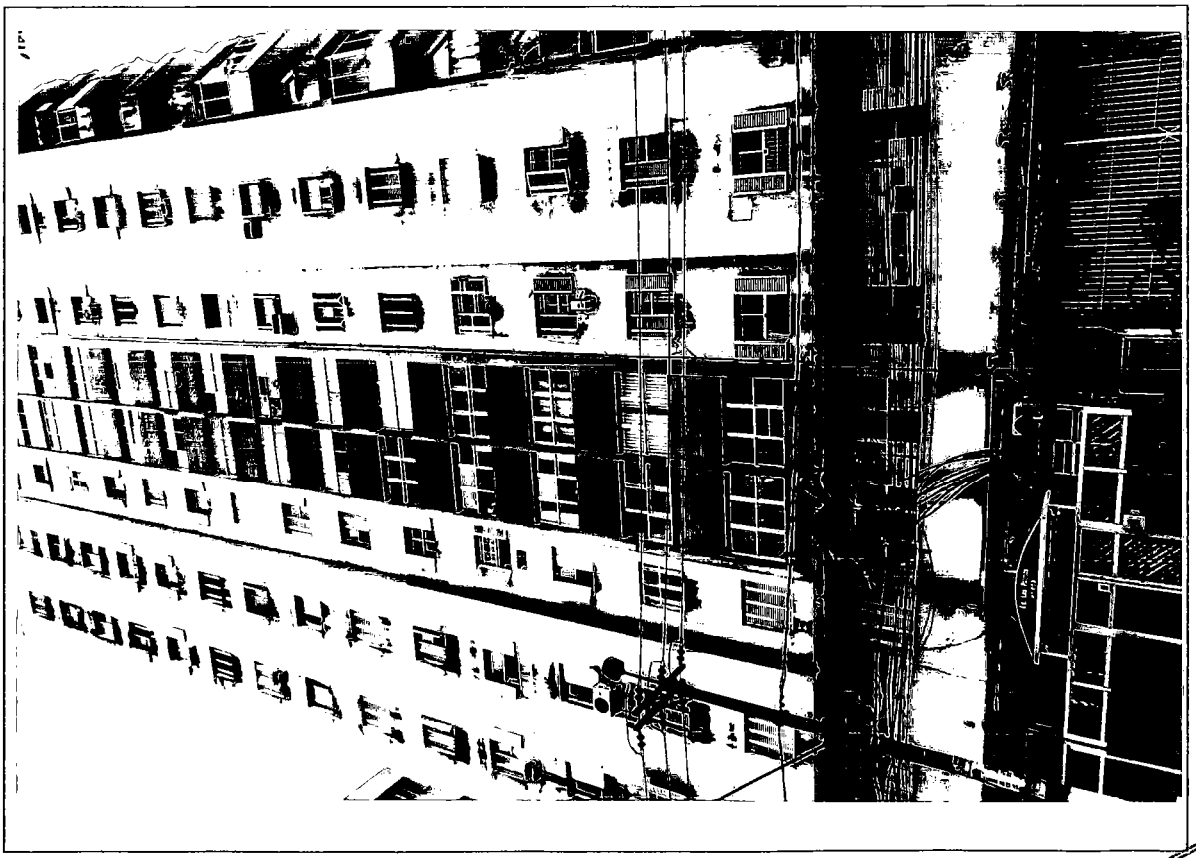
Praça 22 de Janeiro, 553 - Centro



PROCESSO: 0000678-50.2007.8.26.0590 - COND. EDIFÍCIO LAS PALMAS

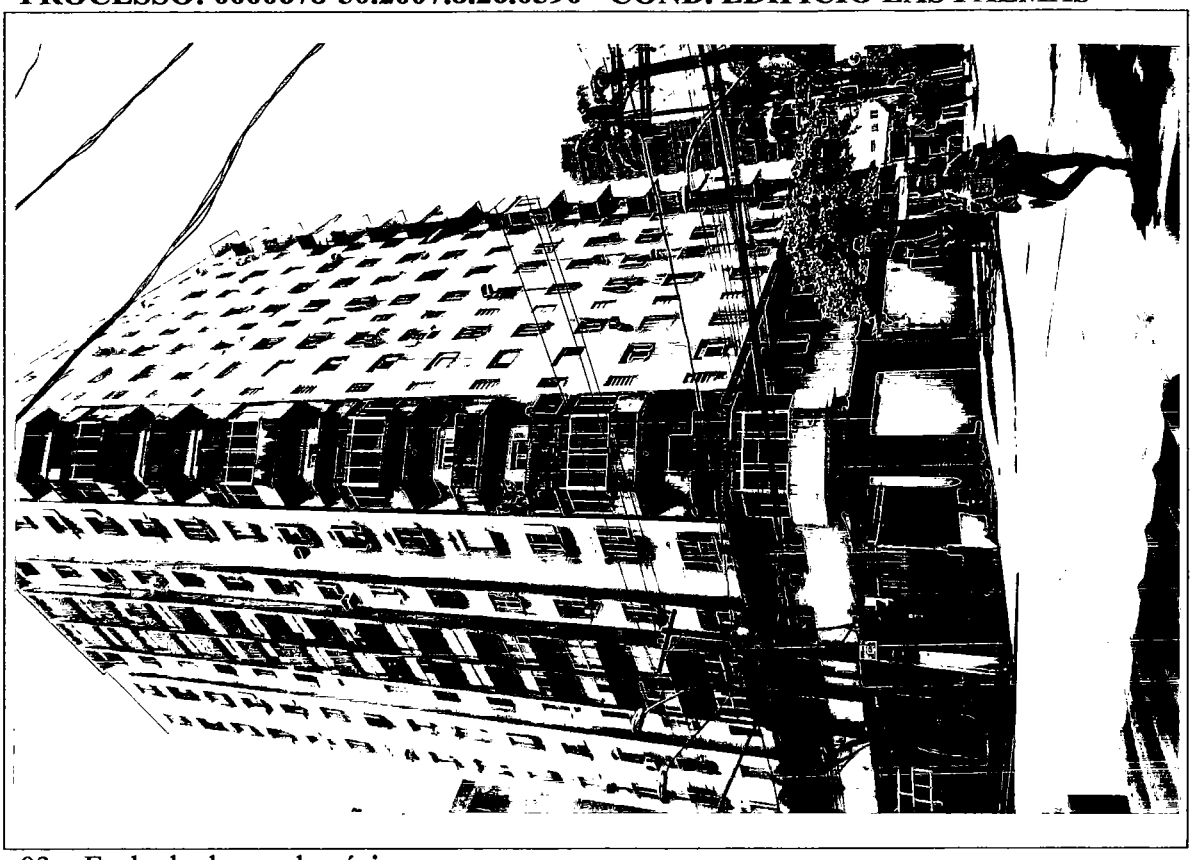


01 – Frente do edifício.

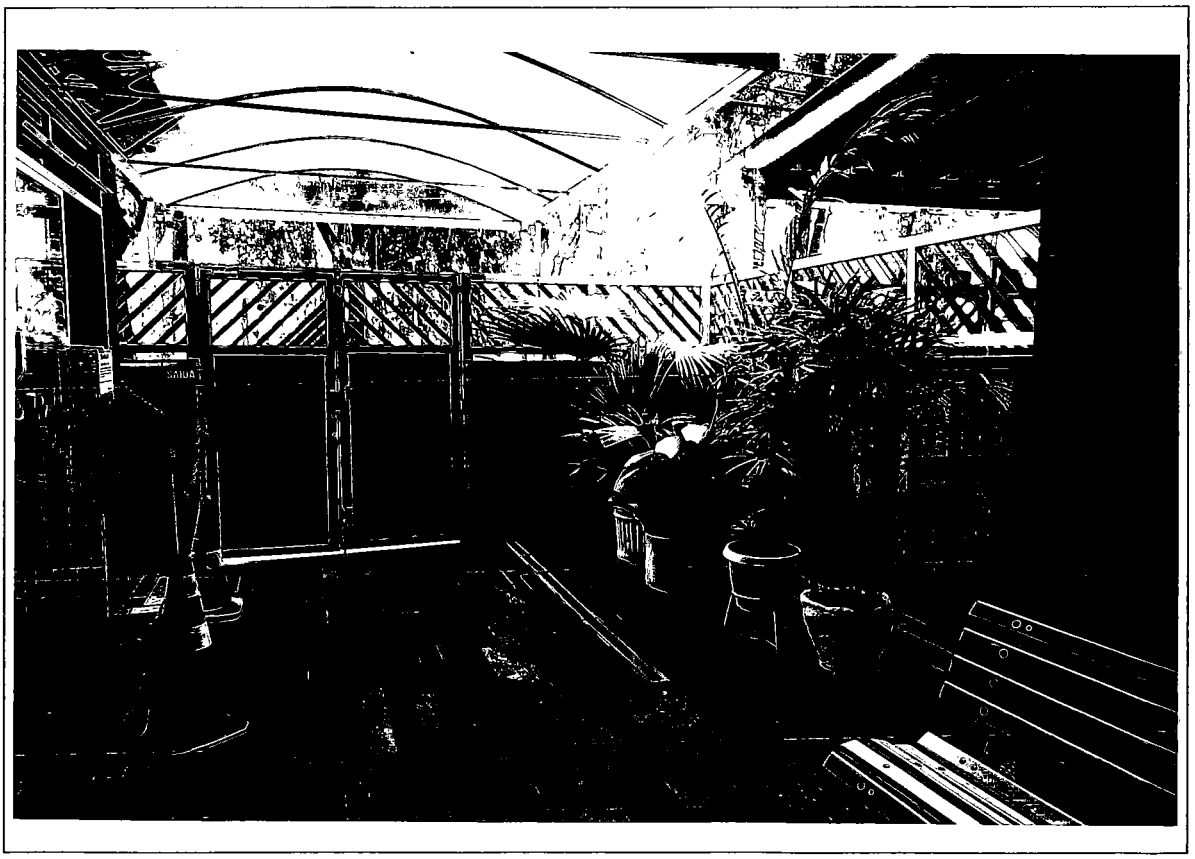


02 – Fachada do condomínio.

PROCESSO: 0000678-50.2007.8.26.0590 - COND. EDIFÍCIO LAS PALMAS



03 – Fachada do condomínio.



04 – Entrada do condomínio.

PROCESSO: 0000678-50.2007.8.26.0590 - COND. EDIFÍCIO LAS PALMAS

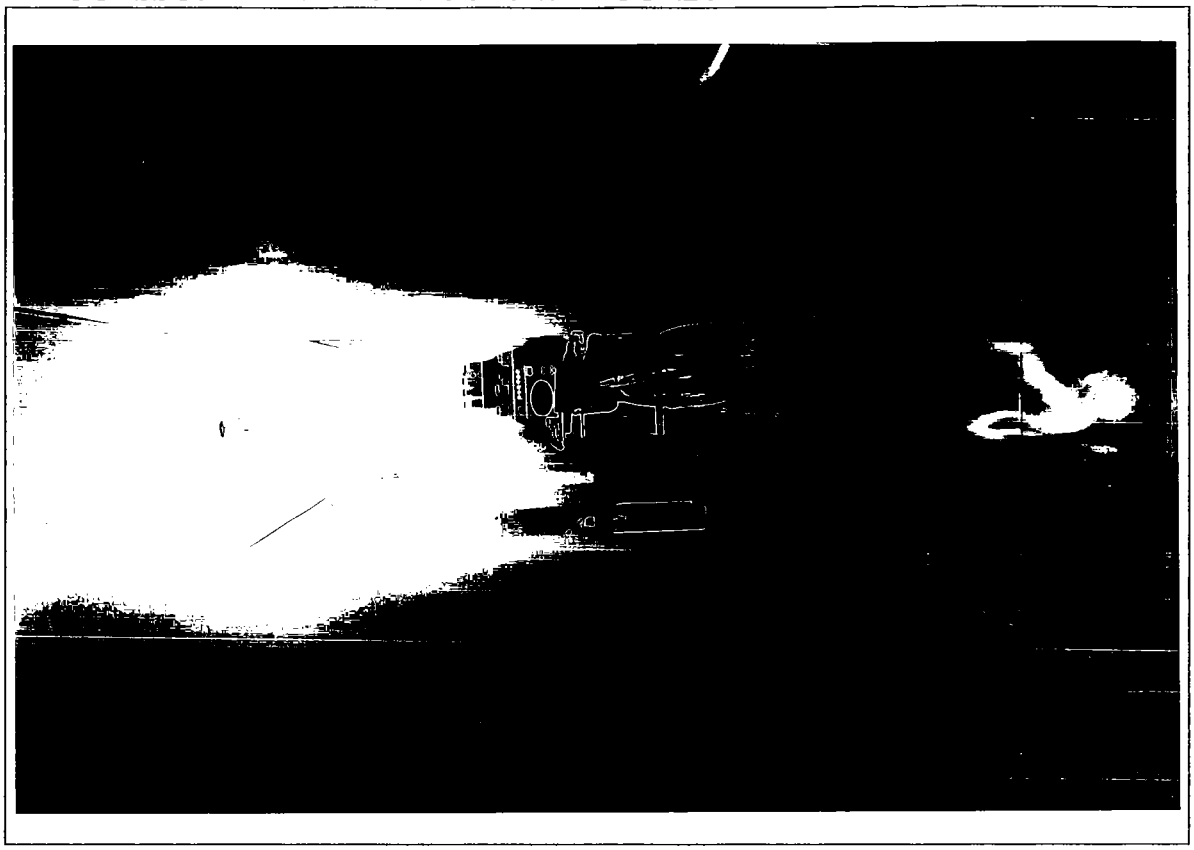


05 – Hall de entrada.

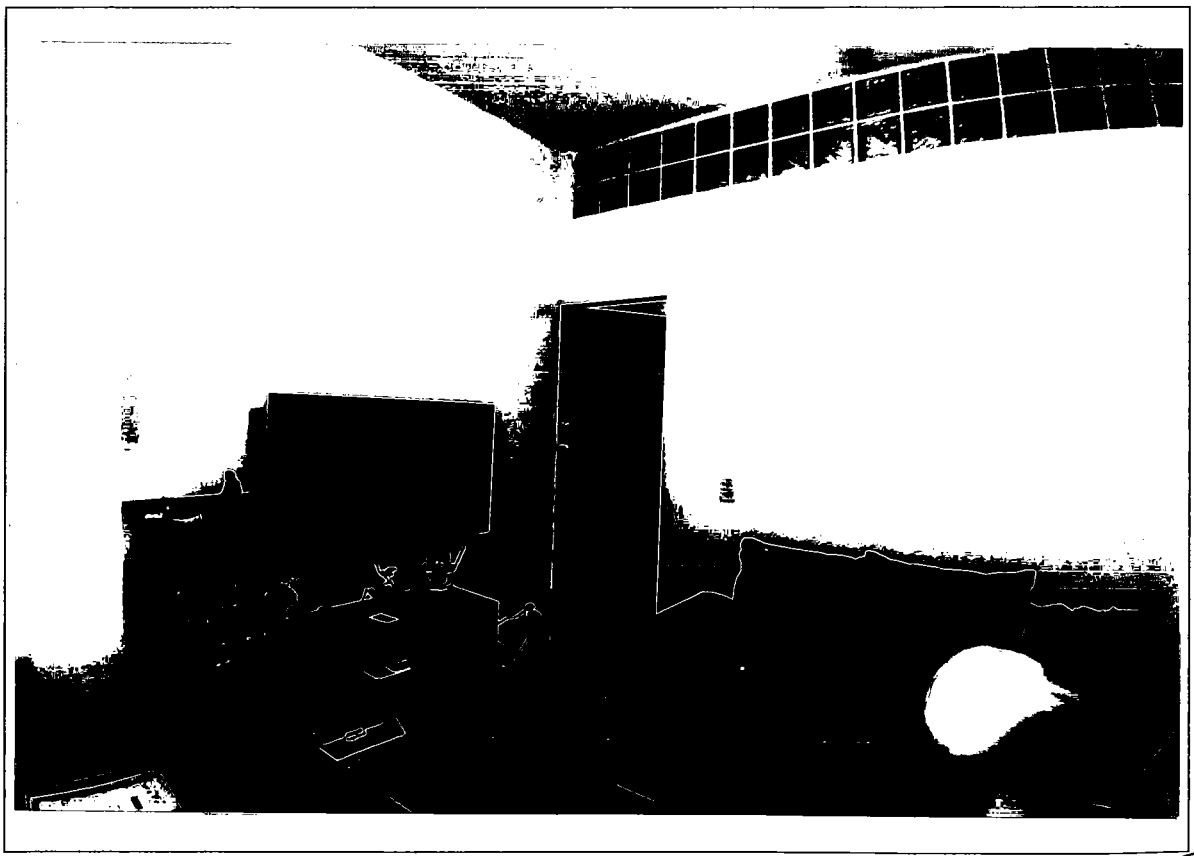


06 – Garagem coletiva do condomínio.

PROCESSO: 0000678-50.2007.8.26.0590 - COND. EDIFÍCIO LAS PALMAS

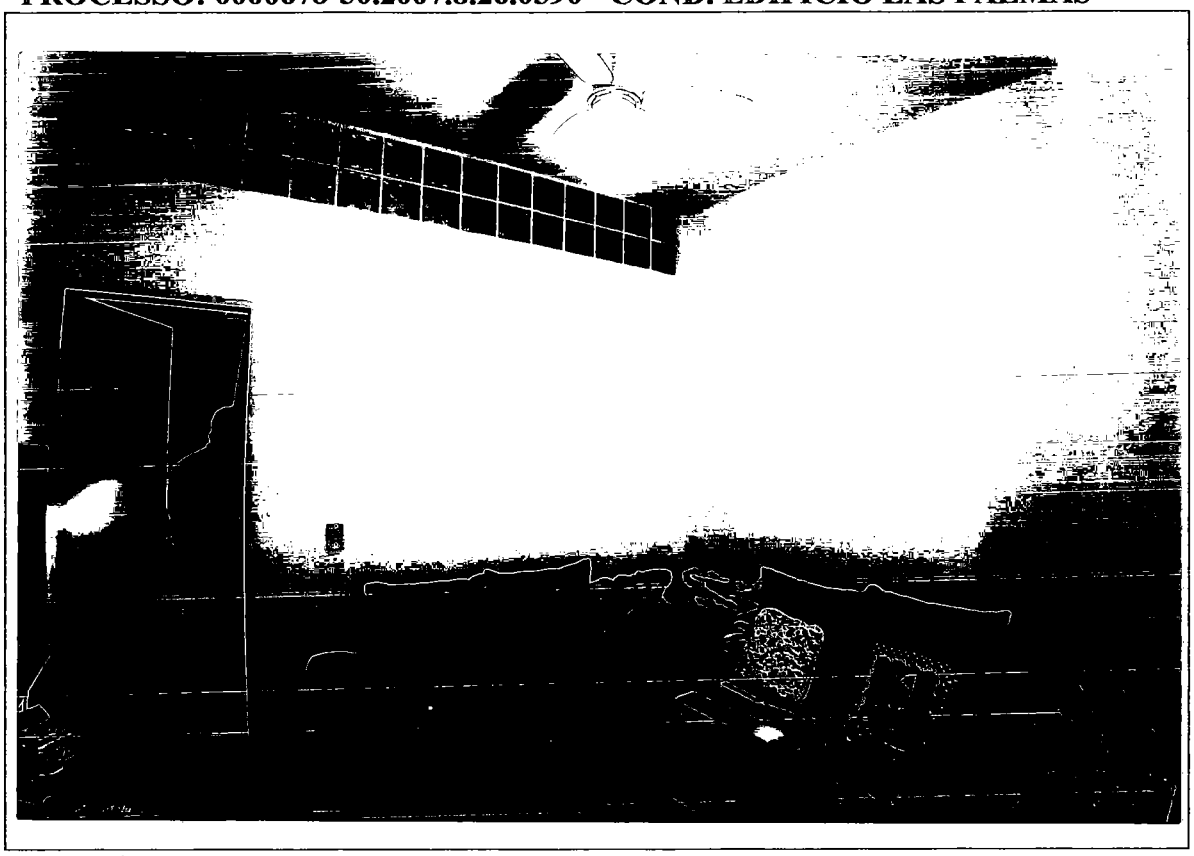


07 – Entrada do apartamento.

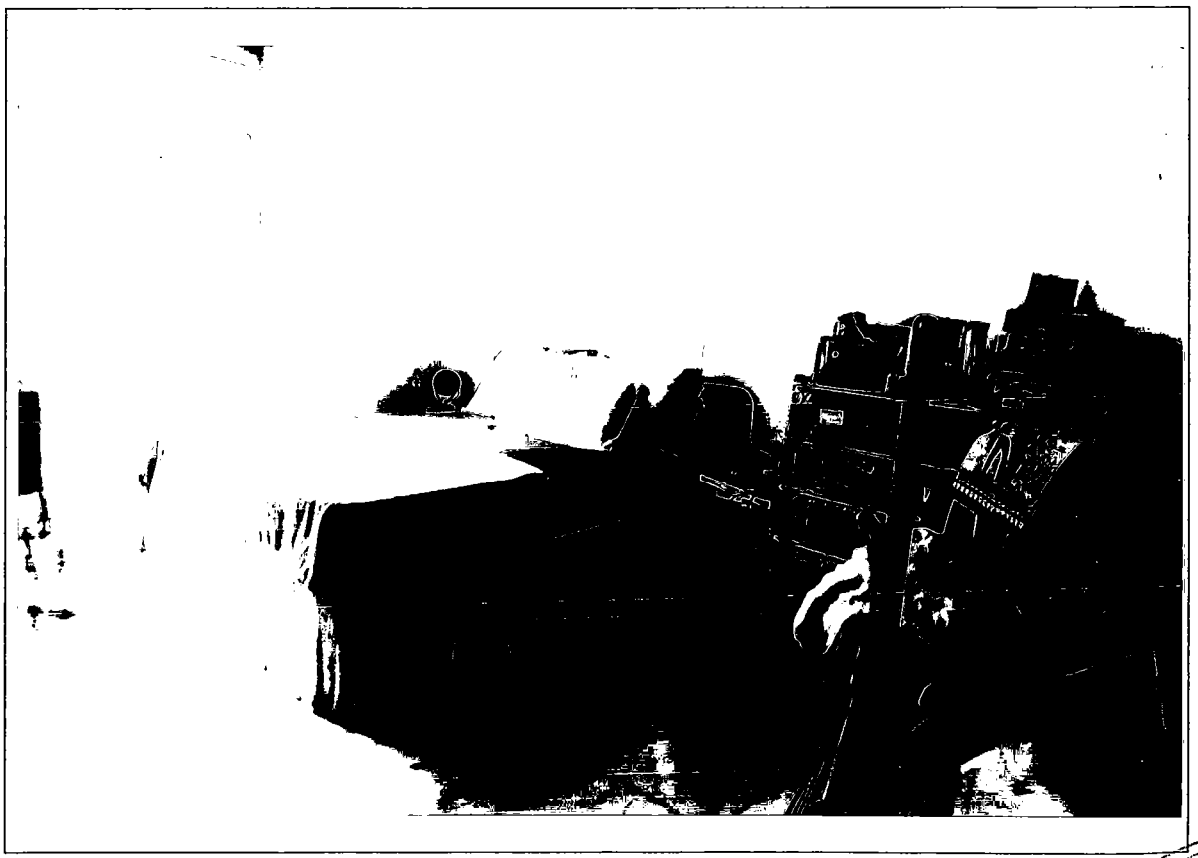


08 – Sala.

PROCESSO: 0000678-50.2007.8.26.0590 - COND. EDIFÍCIO LAS PALMAS



09 – Sala.

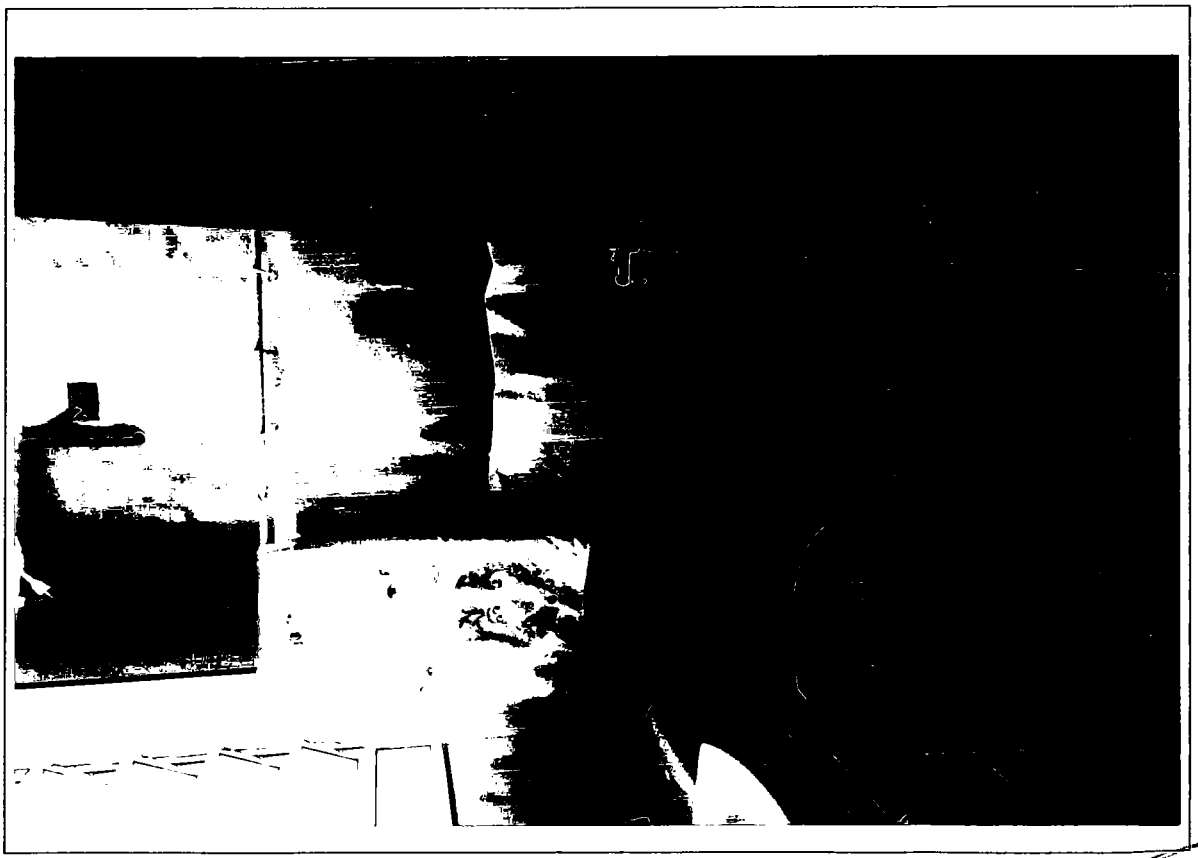


10 – Dormitório(suíte).

PROCESSO: 0000678-50.2007.8.26.0590 - COND. EDIFÍCIO LAS PALMAS

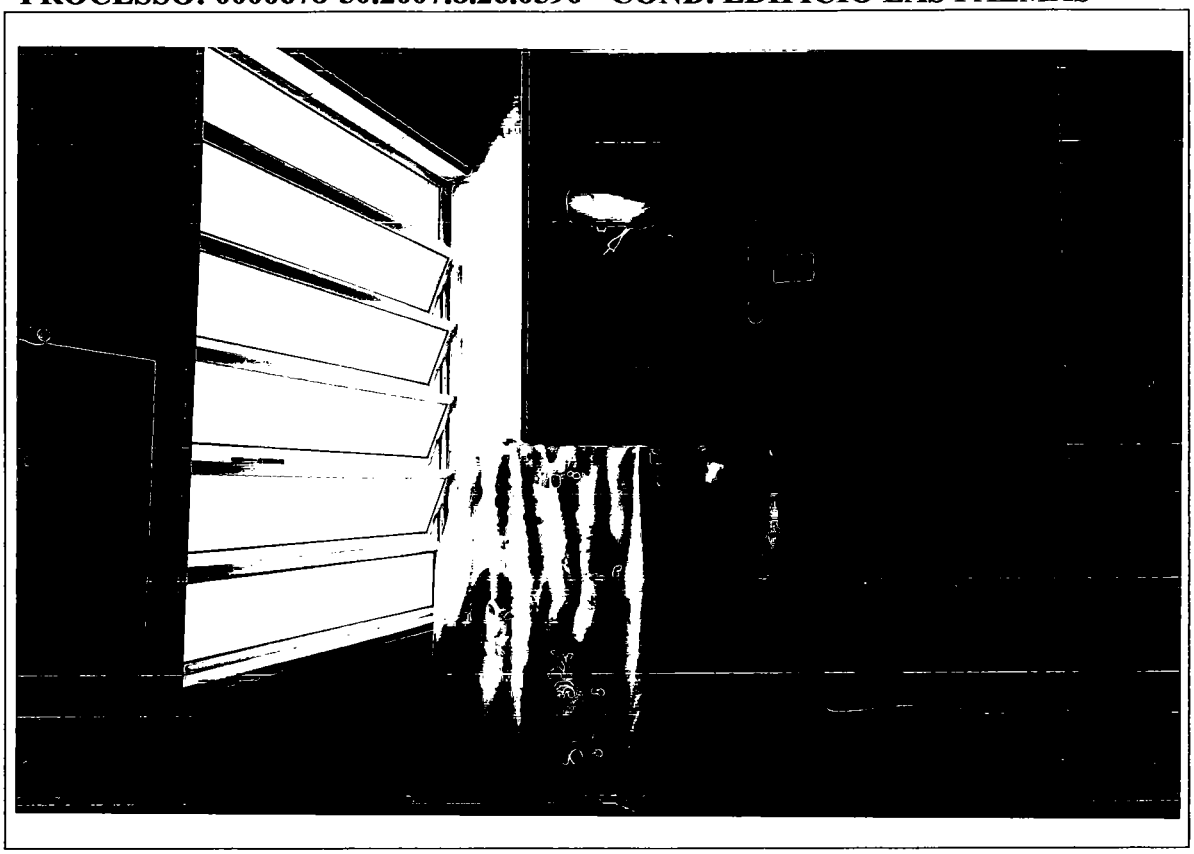


11 – Dormitório(suíte).

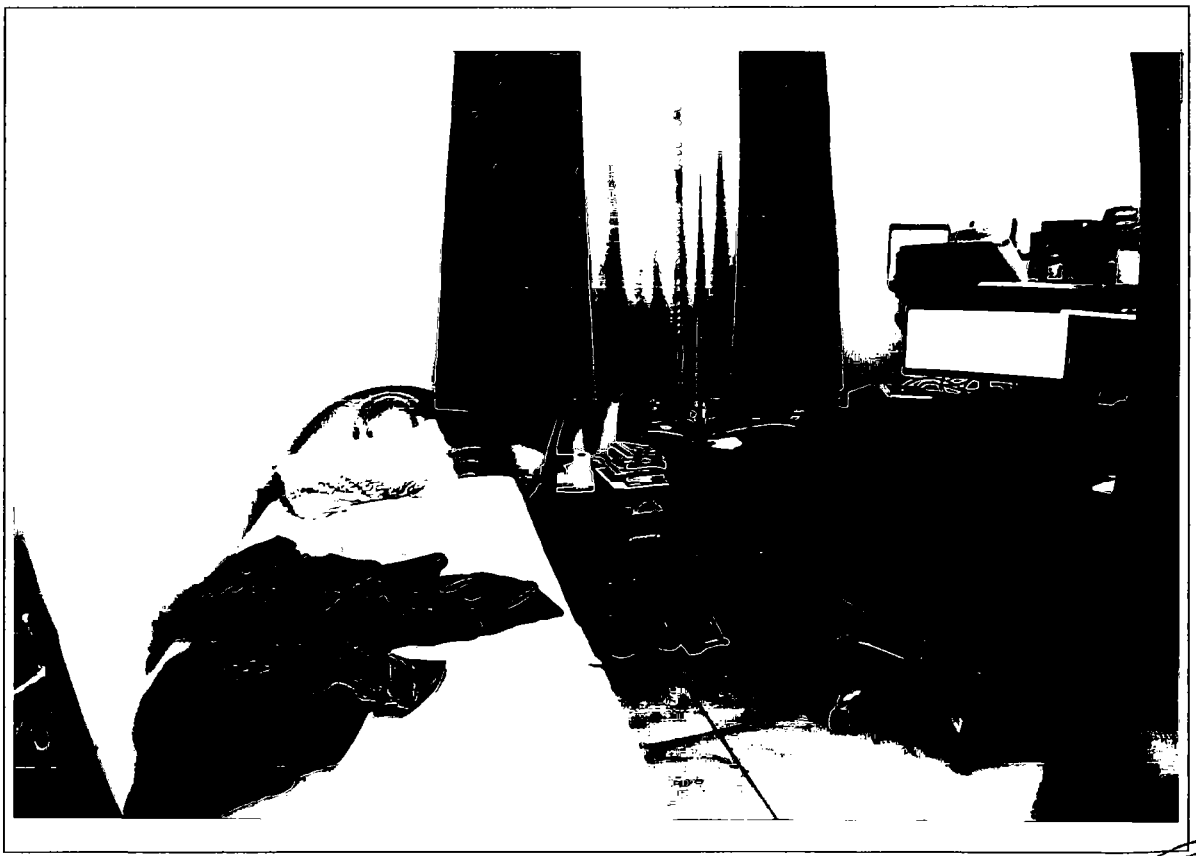


12 – Banheiro da suíte.

PROCESSO: 0000678-50.2007.8.26.0590 - COND. EDIFÍCIO LAS PALMAS

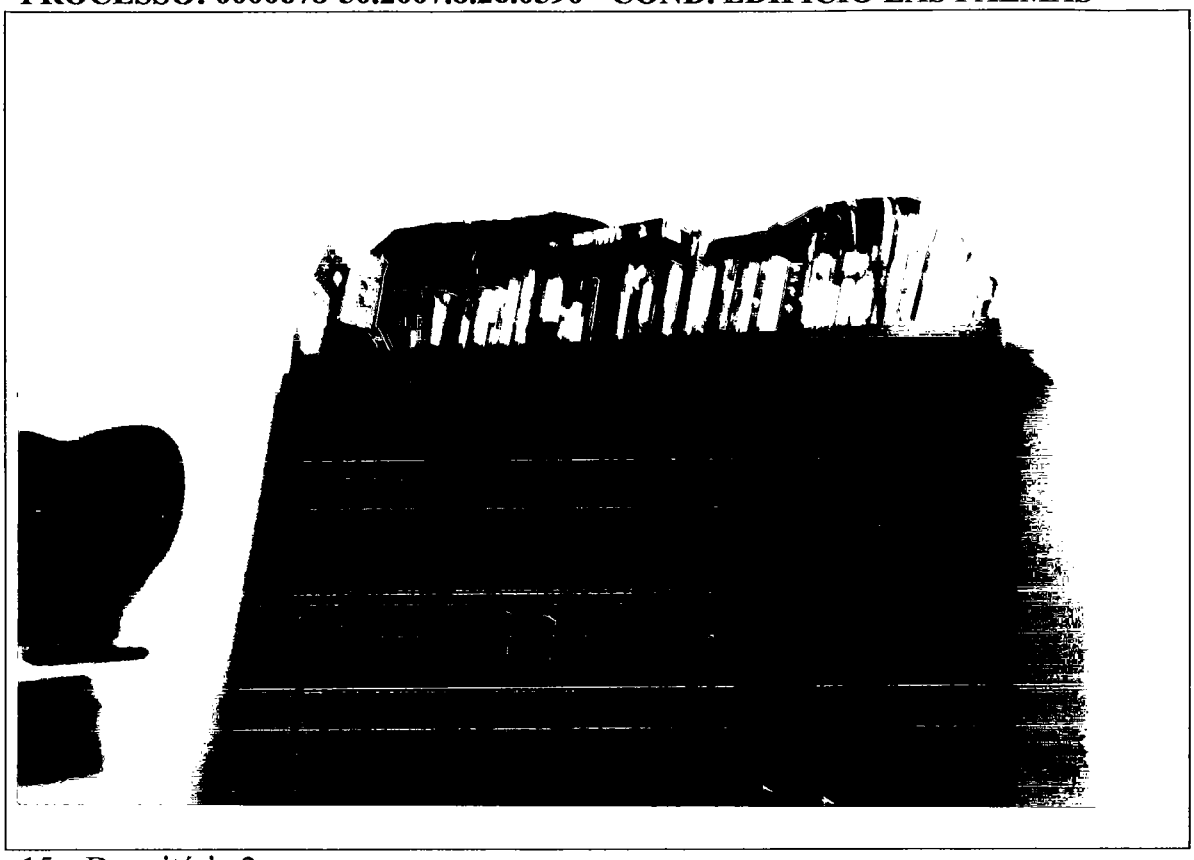


13 – Banheiro da suíte.

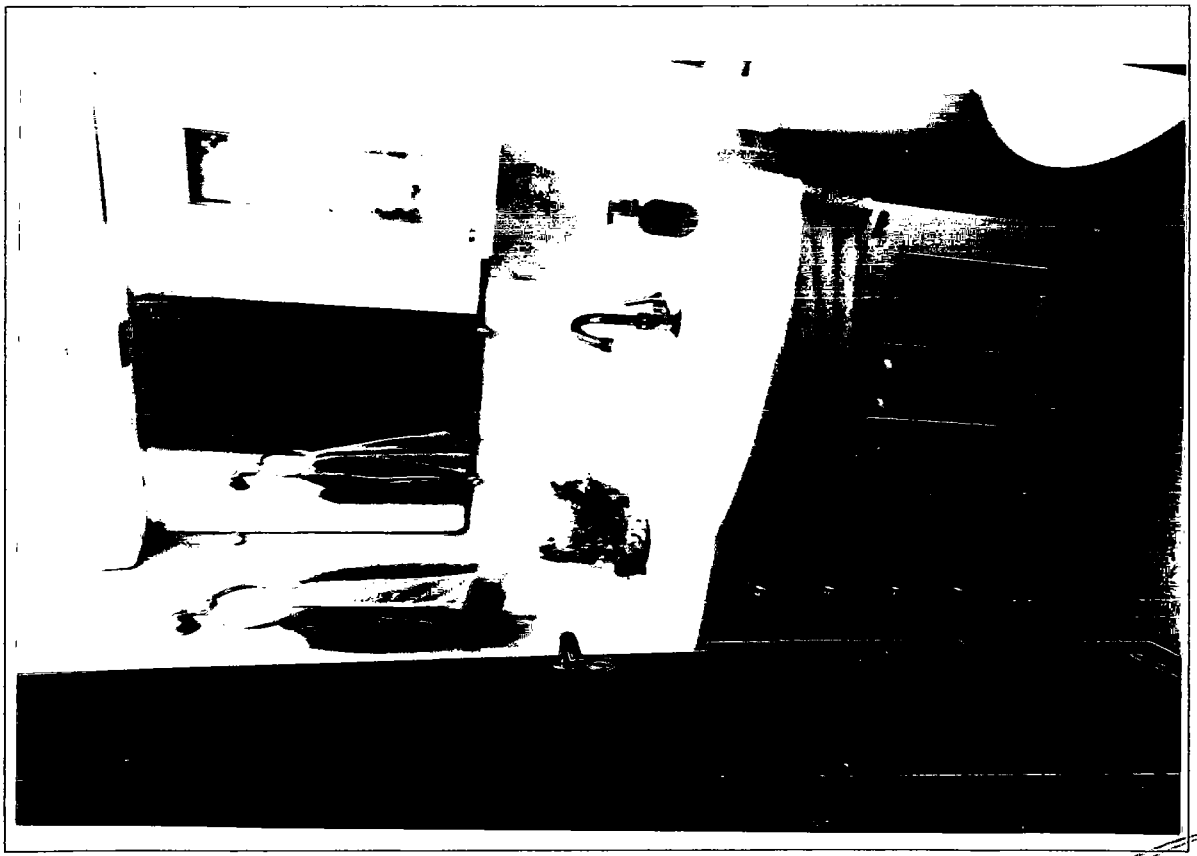


14 – Dormitório 2.

PROCESSO: 0000678-50.2007.8.26.0590 - COND. EDIFÍCIO LAS PALMAS

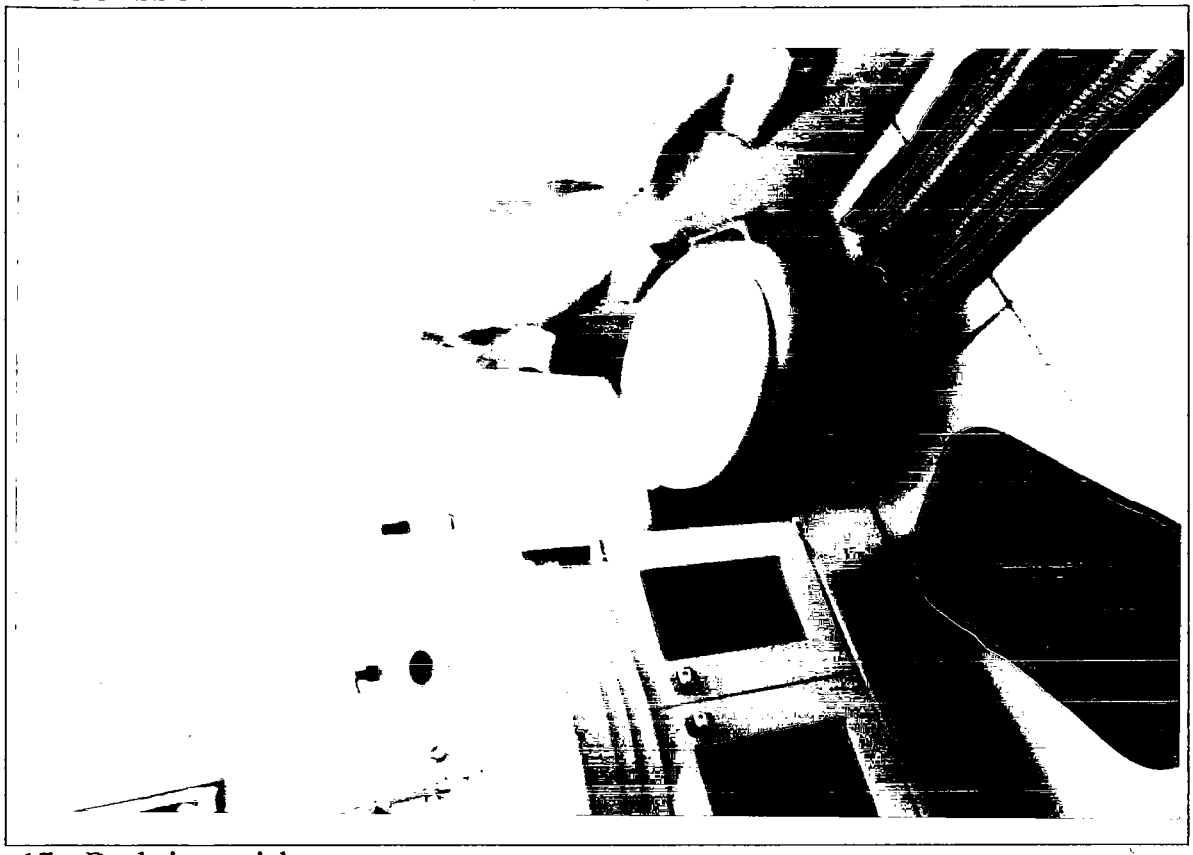


15 – Dormitório 2.

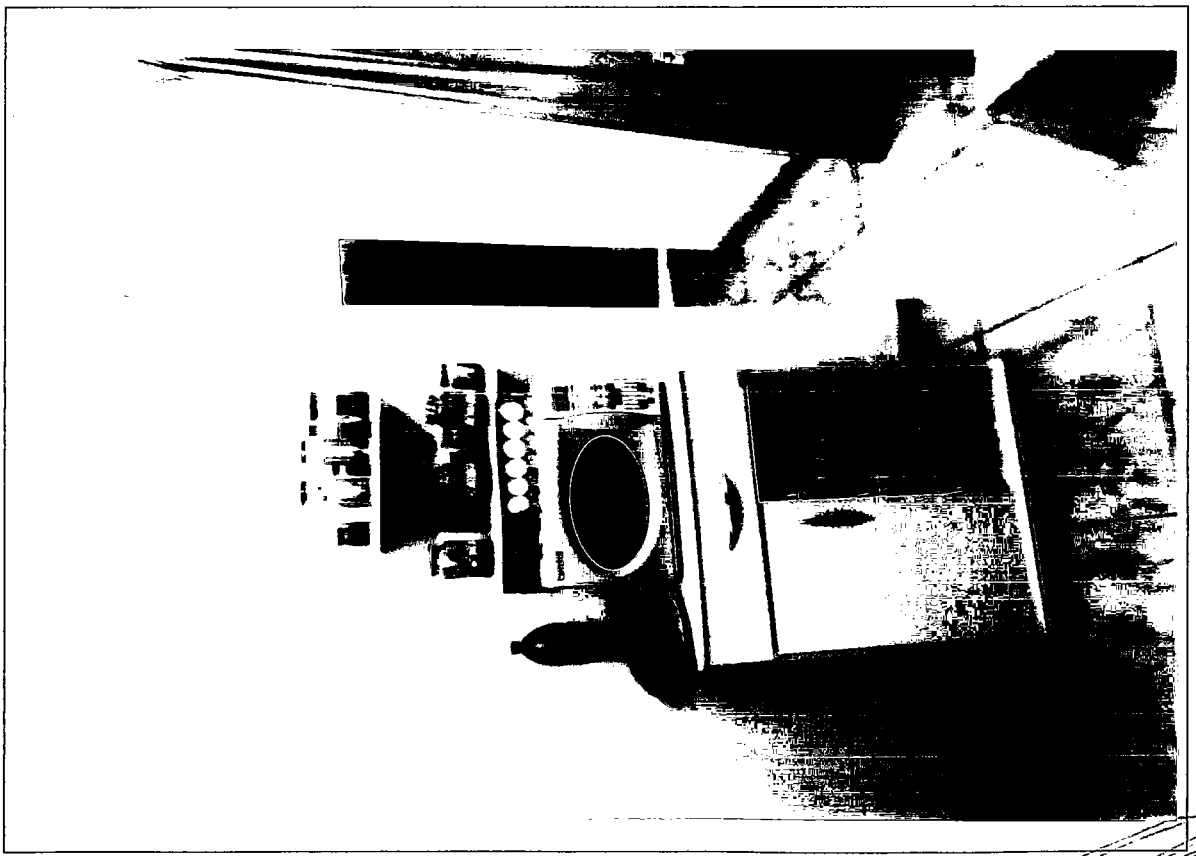


16 – Banheiro social.

PROCESSO: 0000678-50.2007.8.26.0590 - COND. EDIFÍCIO LAS PALMAS

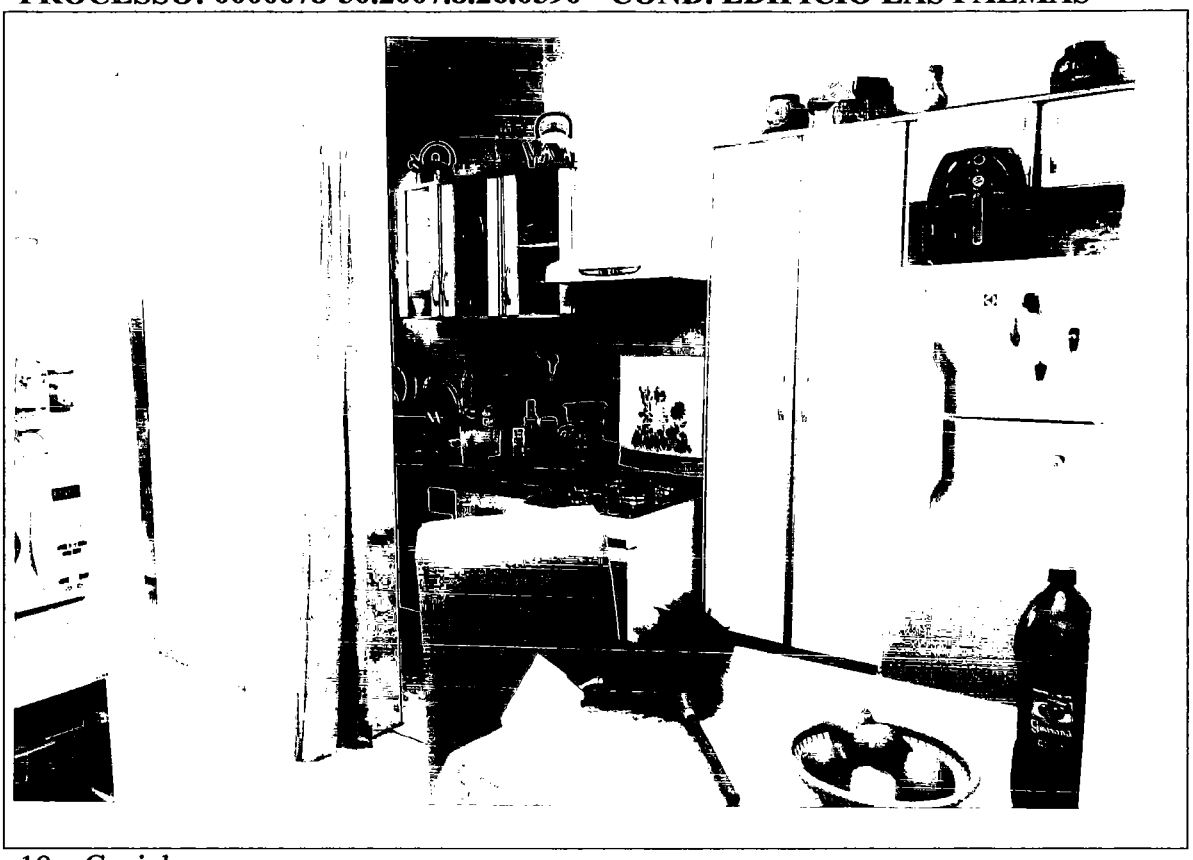


17 – Banheiro social.

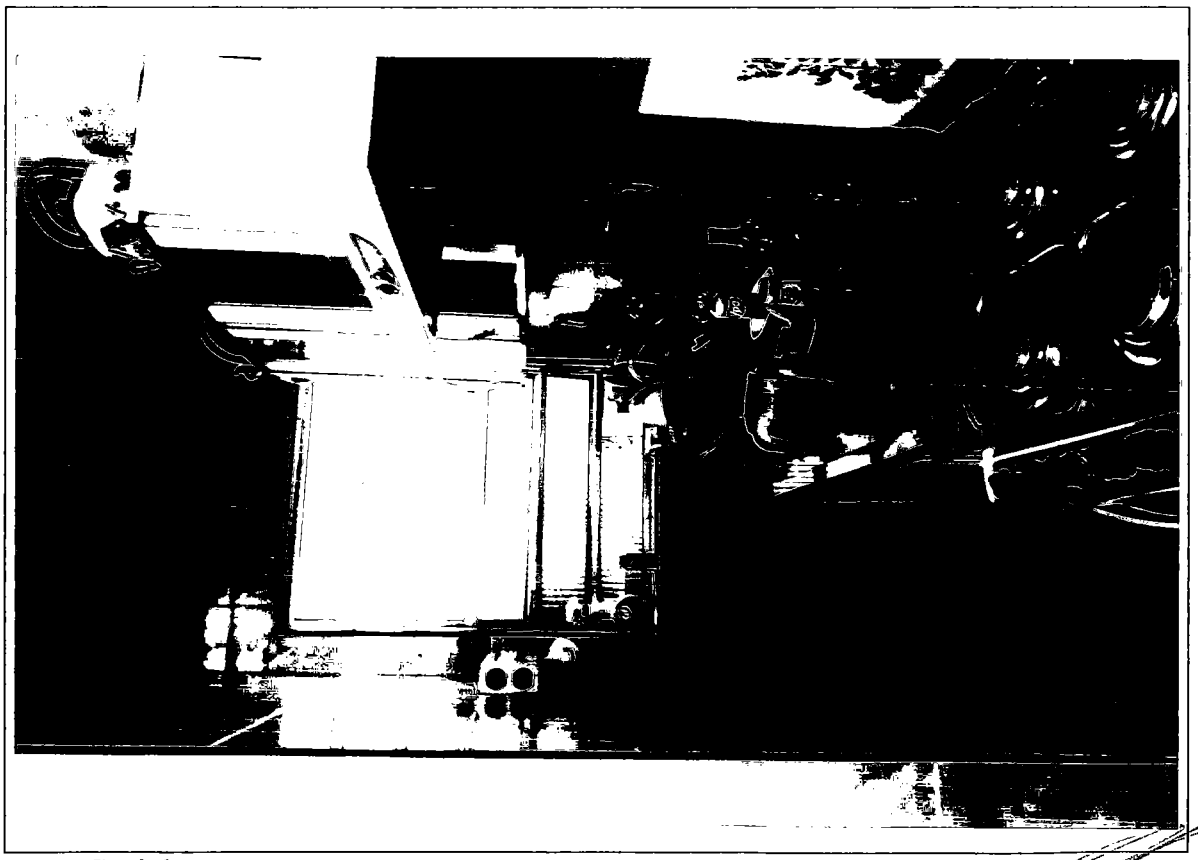


18 – Cozinha.

PROCESSO: 0000678-50.2007.8.26.0590 - COND. EDIFÍCIO LAS PALMAS

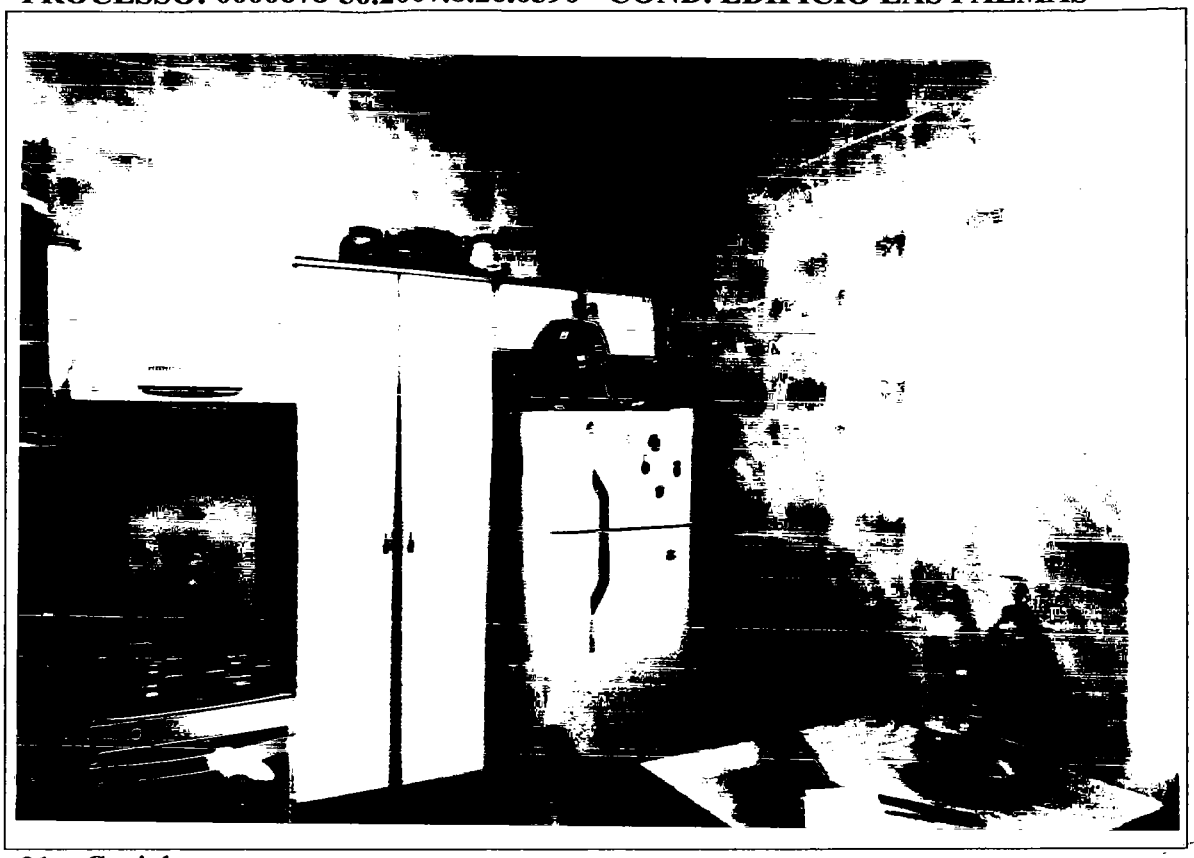


19 – Cozinha.



20 – Cozinha.

PROCESSO: 0000678-50.2007.8.26.0590 - COND. EDIFÍCIO LAS PALMAS



21 – Cozinha.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 210.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2021 a Outubro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1826 dias	1,282741
Percentual correspondente	1826 dias	28,274051 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 269.375,51
Sub Total	(=)	R$ 269.375,51
Valor total	**(=)**	**R$ 269.375,51**

Retornar Imprimir

Colégio Objetivo
Matrículas Abertas 2027