

Parecer sobre valor imobiliário

Dados do Avaliador:

Eduardo Scatolini Trentini

e-mail: eduardoscatolini Trentini@gmail.com

Creci n. 183514-F

Endereço residencial: Rua Cabo João dos Santos, n. 614 – apto. 102 – Bloco 6

Endereço comercial: Avenida Bernardino de Campos, n. 851

SOLICITANTE: Paulo Eduardo Bevilacqua

Objeto da avaliação: Fração ideal de 87,4884 m². correspondente aos apartamentos nos. 601,602 e 604 do Edifício em construção denominado “Piazza di Spgna”, com frente para a Avenida Raul de Oliveira Fagundes, objeto da averbação n. 53 na matrícula 18.159 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Amparo -SP-.

Características do Imóvel:

Conforme demonstram as inclusas fotografias, trata-se de prédio de apartamentos contendo 15 andares, com projeto de 04 apartamentos por andar, com direito a uma vaga na garagem para cada apartamento.

Referido projeto de construção está paralisado há cerca de 29 anos, conforme certificado pelo Sr. Oficial de Justiça de fls. 225 dos autos n. 0004499-30.2001.8.26.0435 da 1ª. Vara Cível de Amparo – SP-. Nota-se a olho nu, eis que não possível visitar o imóvel, que se ergueu as estruturas e foram fechados os apartamentos, ou seja, foram concluídas as fundações, paredes laterais, paredes mestras, colunas de sustentação e vigas.

Essa situação de pleno abandono da construção, dificulta encontrar-se um valor condizente com o estágio da obra, seus custos e demais componentes

para se chegar a um determinado valor de mercado do imóvel, considerando a fração ideal objeto de avaliação.

Nas mesmas fotos anexadas a presente avaliação, visualiza-se dois prédios de apartamentos já concluídos e habitados, situados a 50 m. do Edifício "Piazza di Spgna", com frente para a Avenida Bernardino de Campos, com idêntico projeto, denominados Residencial "Piazza Di Italia", sendo um bloco identificado como Edifício San Marco

Em consulta às imobiliárias da redondeza dos edifício "Piazza di Spgna", informaram que o preço médio de um apartamento do Edifício San Marco é de R\$520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), conforme extraído via internet de anúncio da Pitarello Imóveis.

Valor para fins comercial: R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), cada unidade (apartos. 601, 602 e 604) perfazendo o total de R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

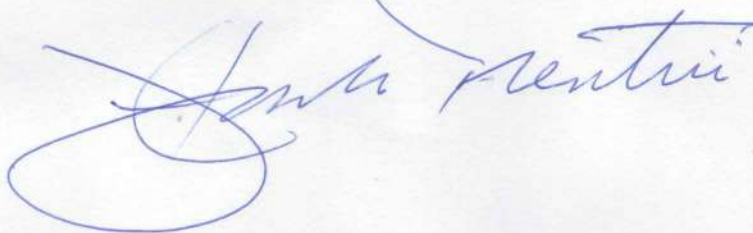
Metodologia de Avaliação

Método estimativo direto de dados, após visita por fora do imóvel e da pesquisa do valor de mercado de apartamentos dos Edifícios praticadas nas proximidades do citado imóvel.

Amparo –SP- 22 de novembro de 2024.

Eduardo S. Trentini – Corretor de Imóveis

Creci n. 183514-F





Dados do Avaliador:

Nome: **Marcelo Chiorato**.

CRECISP-187273-F

Endereço: Praça Coronel João Pedro, N°62 – Sala 05

E-mail: chioratoimoveis@hotmail.com

SOLICITANTE: **Paulo Eduardo Bevilacqua**

Objeto da avaliação: Fração ideal de 87,4884 m². Correspondente aos apartamentos nos. 601,602 e 604 do Edifício em construção denominado "Piazza di Spgna", com frente para a Avenida Raul de Oliveira Fagundes, objeto da averbação n. 53 na matrícula 18.159 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Amparo -SP-.

Características do Imóvel:

Conforme demonstram as inclusas fotografias, trata-se de prédio de apartamentos contendo 15 andares, com projeto de 04 apartamentos por andar, com direito a uma vaga na garagem para cada apartamento.

Referido projeto de construção está paralisado há cerca de 29 anos, conforme certificado pelo Sr. Oficial de Justiça de fls. 225 dos autos n. 0004499-30.2001.8.26.0435 da 1ª. Vara Cível de Amparo – SP-. Nota-se a olho nu, eis que não possível visitar o imóvel, que se ergueu as estruturas e foram fechados os apartamentos, ou seja, foram concluídas as fundações, paredes laterais, paredes mestras, colunas de sustentação e vigas.

Essa situação de pleno abandono da construção, dificulta encontrar-se um valor condizente com o estágio da obra, seus custos e demais componentes para se chegar a um determinado valor de mercado do imóvel, considerando a fração ideal objeto de avaliação.

Marcelo Chiorato / Corretor de Imóveis / CRECI-187213-F
Praça Coronel João Pedro, 62 – Sala 05 – Pedreira-SP
Telefones: (19) 99774-8466 / 3244-0499 – chioratoimoveis@hotmail.com
Confira nossas redes sociais: www.facebook.com/ChioratoMarcelo


Marcelo Chiorato
Corretor Imóveis
CRECISP: 187213

Nas mesmas fotos anexadas a presente avaliação, visualiza-se dois prédios de apartamentos já concluídos e habitados, situados a 50 m. do Edifício " Piazza di Spgna ", com frente para a Avenida Bernardino de Campos, com idêntico projeto, denominados Residencial "Piazza Di Itália ", sendo um bloco identificado como Edifício San Marco

Em consulta às imobiliárias da redondeza dos edifício "Piazza di Spgna ", informaram que o preço médio de um apartamento do Edifício San Marco é de R\$520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), conforme extraído via internet de anúncio da Pitarello Imóveis. (doc. em anexo abaixo)

Valor para fins comercial: R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), cada unidade (apartos. 601, 602 e 604) perfazendo o total de R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

Metodologia de Avaliação

Método estimativo direto de dados, após visita por fora do imóvel e da pesquisa do valor de mercado de apartamentos dos Edifícios praticadas nas proximidades do citado imóvel.

Pedreira-SP, 21 de Novembro de 2024



Marcelo Chiorato / CRECI-187213-F



Marcelo Chiorato
Corretor Imóveis
CRECI-187213




Marcelo Chiorato
Corretor Imóveis
CRECISP: 187213

Vendido

Venda

APARTAMENTO NO SAN MARCO

R\$ 520.000,00

Amparo - SP



DESCRIÇÃO

○○○

Apartamento na San Marco (ao lado do P.A da Unimed).

São 101m² sendo:

Cozinha com entrada individual e lavanderia espaçosa.

Sala em L com entrada social e varanda.

Três dormitórios sendo um suite.

Banheiros social reformado.

Uma vaga de garagem coberta.

Condomínio com lazer completo: piscina, quadra, salão de jogos, quiosque com churrasqueira, playground, brinquedoteca e academia.

Sol da manhã.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Amparo - FORO DE AMPARO - 1ª VARA
 Praça Tenente José Ferraz de Oliveira, 55 - Centro - Amparo/SP
 CEP: 13900-900 - Telefone: (19) 3807-3444 - E-mail: amparo1@tjstj.jus.br

CONCLUSÃO

Aos 04 de junho de 2025, faço conclusos estes autos ao(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). Fernando Leonardi Campanella. Eu, Marta Avona dos Santos (M096038), Escrivão Judicial II, subscrevi.

DECISÃO

Processo nº: **0004499-30.2001.8.26.0022**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Paulo Eduardo Bevilaqua**
 Requerido: **Pozan Engenharia e Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Juiz de Direito: Fernando Leonardi Campanella

VISTOS.

Nos termos da decisão de fls. 570, providencie a serventia a evolução d classe para cumprimento de sentença, conforme determinado.

No mais, tendo em vista o silêncio da empresa executada (fls. 588), **FIXO** o valor da avaliação como sendo **R\$ 150.000,00** para cada unidade (fls. 577/580).

Diga o exequente em termos reais de prosseguimento.

INTIME-SE.

Amparo, 04 de junho de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

DATA

Aos _____ de _____ de _____, recebi os presentes autos em cartório. Eu _____, subscrevi.