

Laudo de Avaliação Imobiliária

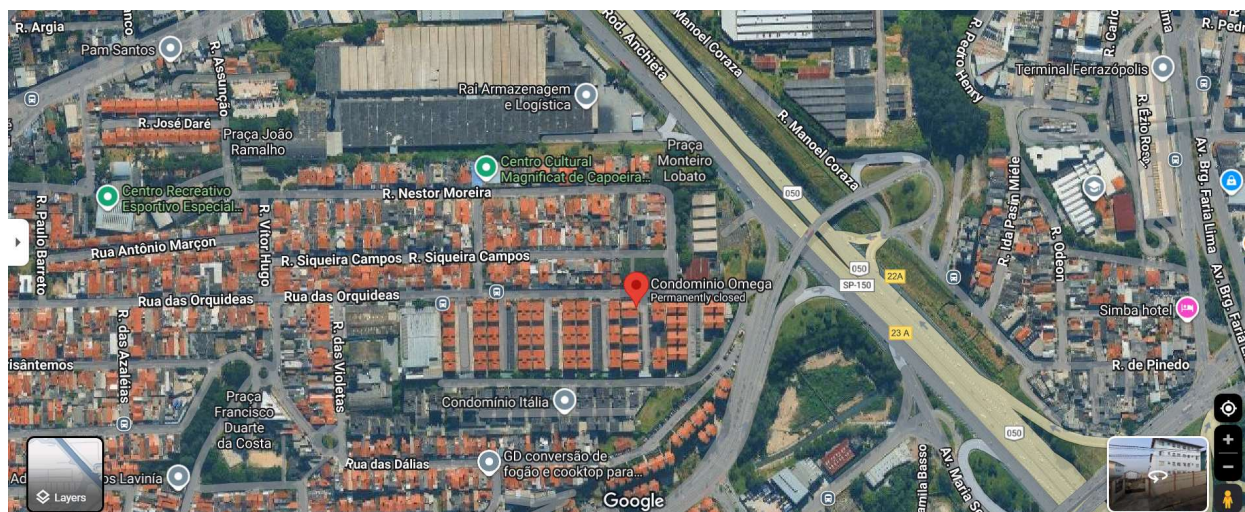
DAVID ALMEIDA, brasileiro, corretor de imóveis, com CRECI nº 125.647-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de São Bernardo do Campo.

PROCESSO

Processo nº: 1024468-36.2021.8.26.0564 4ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo
Exequente: Condomínio Ômega

O IMÓVEL

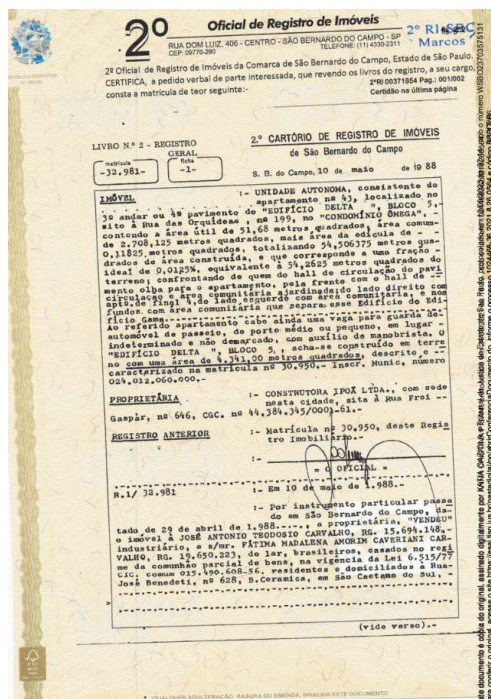
Uma unidade autônoma, consistente do apartamento nº 43, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO DELTA”, bloco 5, situado à Rua das Orquídeas, nº 199, no “CONDOMÍNIO OMEGA”, São Bernardo do Campo, São Paulo, com área útil de 51,68mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 32.981 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

O imóvel acima mencionado tem matrícula onde constam penhoras e gravames constantes na referida matrícula.



DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel está situado em área residencial consolidada de São Bernardo do Campo, com infraestrutura urbana completa, boa oferta de comércio, serviços e transporte público, além de fácil acesso a vias principais, apresentando adequada valorização imobiliária.

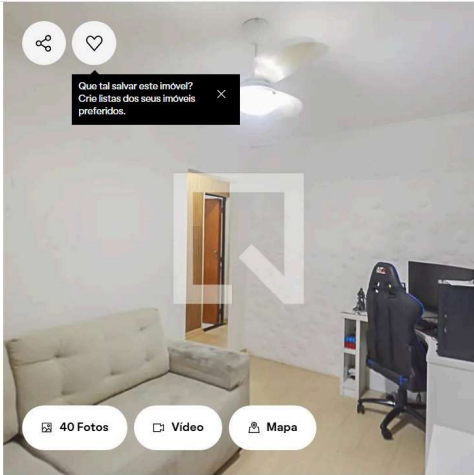
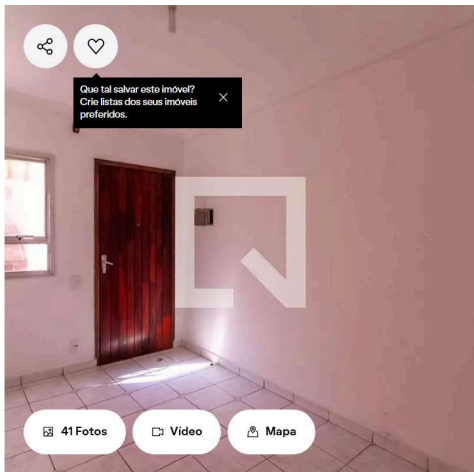
DO PREÇO

Com base nas informações acima mencionadas, adotaremos o seguinte valor:

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$240.000,00**

Vale considerar, o valor ajustado poderá sofrer defasagem de 10 % dez por cento) para mais ou menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda do imóvel.

FONTES E COMPARAÇÃO

Apartamento à venda com 56m², 2 quartos e 1 vaga R\$ 268.000 Agendar visita Receber contato em breve	 Que tal salvar este imóvel? Crie listas dos seus imóveis preferidos. 40 Fotos Video Mapa	
Apartamento à venda com 54m², 2 quartos e 1 vaga R\$ 240.000 Agendar visita Receber contato em breve	 Que tal salvar este imóvel? Crie listas dos seus imóveis preferidos. 41 Fotos Video Mapa	

Apartamento à venda com 60m², 2 quartos e 1 vaga

Comprar já alugado

R\$ 295.000

Agendar visita

Receber contato em breve

32 Fotos

Mapa

Fonte

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894755954/comprar/apartamento-2-quartos-vila-marchi-sao-bernardo-do-campo?from_route=%22condominium_page%22

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894195000/comprar/apartamento-2-quartos-vila-marchi-sao-bernardo-do-campo?from_route=%22condominium_page%22

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893225451/comprar/apartamento-2-quartos-assuncao-sao-bernardo-do-campo?from_route=%22search_results%22&house_tags=buyRented&house_tags=newAd&search_id=%22cbb5c8ba-4390-4cd8-88f4-d1fb63f26dc2%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A6%2C%22personalization%22%3Afalse%7D

Assinado de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Sem Mais.

São Paulo, 11 de agosto de 2025

DAVID ALMEIDA
CRECI F: 125.647



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1024468-36.2021.8.26.0564 4ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo

Exequente: Condomínio Ômega

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento, quanto ao valor de comercialização do seguinte imóvel:

IMÓVEL

Uma unidade autônoma, consistente do apartamento nº 43, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do "EDIFÍCIO DELTA", bloco 5, situado à Rua das Orquídeas, nº 199, no "CONDOMÍNIO OMEGA", São Bernardo do Campo, São Paulo, com área útil de 51,68mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 32.981 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.



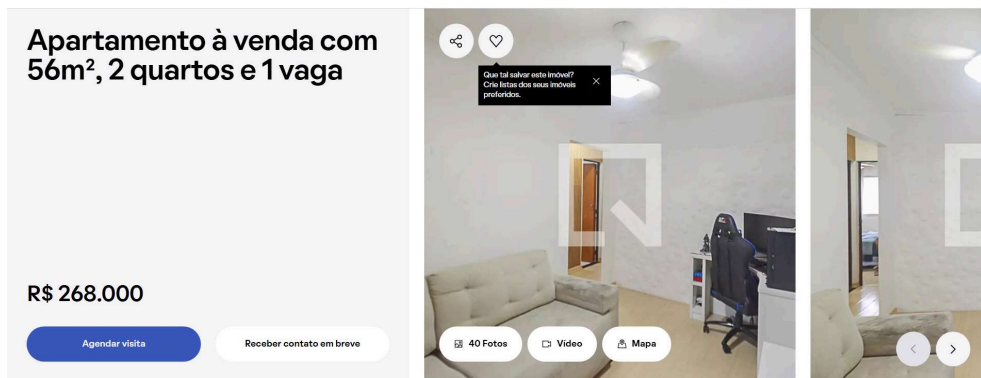
Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$235.000,00

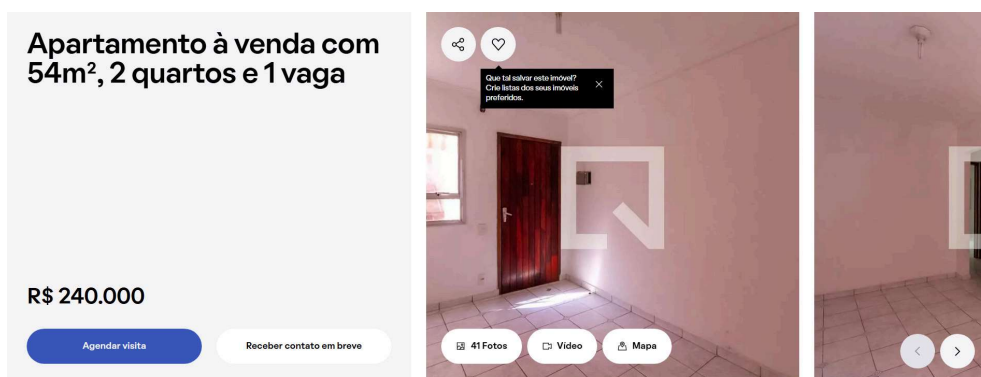
CONSIDERAÇÕES:

O prazo médio para realização de venda na região pode variar de três a seis meses.

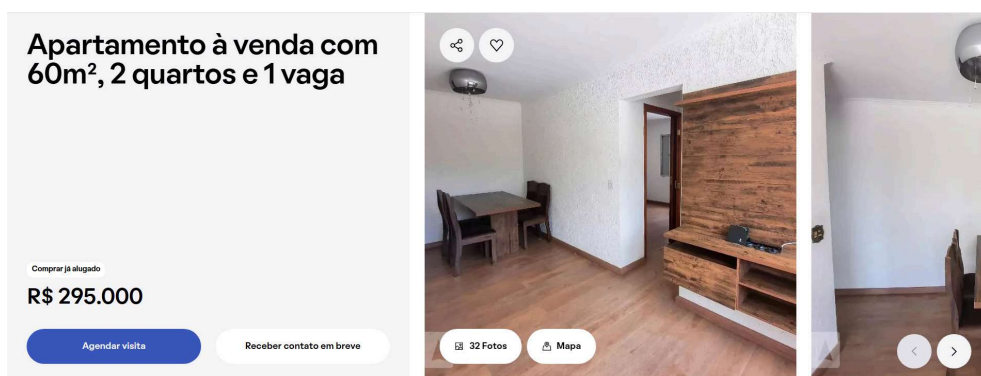
COMPARATIVO:



https://www.quintoandar.com.br/imovel/894755954/comprar/apartamento-2-quartos-vila-marchi-sao-bernardo-do-campo?from_route=%22condominium_page%22



https://www.quintoandar.com.br/imovel/894195000/comprar/apartamento-2-quartos-vila-marchi-sao-bernardo-do-campo?from_route=%22condominium_page%22



https://www.quintoandar.com.br/imovel/893225451/comprar/apartamento-2-quartos-assuncao-sao-bernardo-do-campo?from_route=%22search_results%22&house_tags=buyRented&house_tags=newAd&search_id=%22cbb5c8ba-4390-4cd8-88f4-d1fb63f26dc2%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A6%2C%22personalization%22%3Afalse%7D

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

São Paulo 11 de agosto de 2025

AVALIADOR:

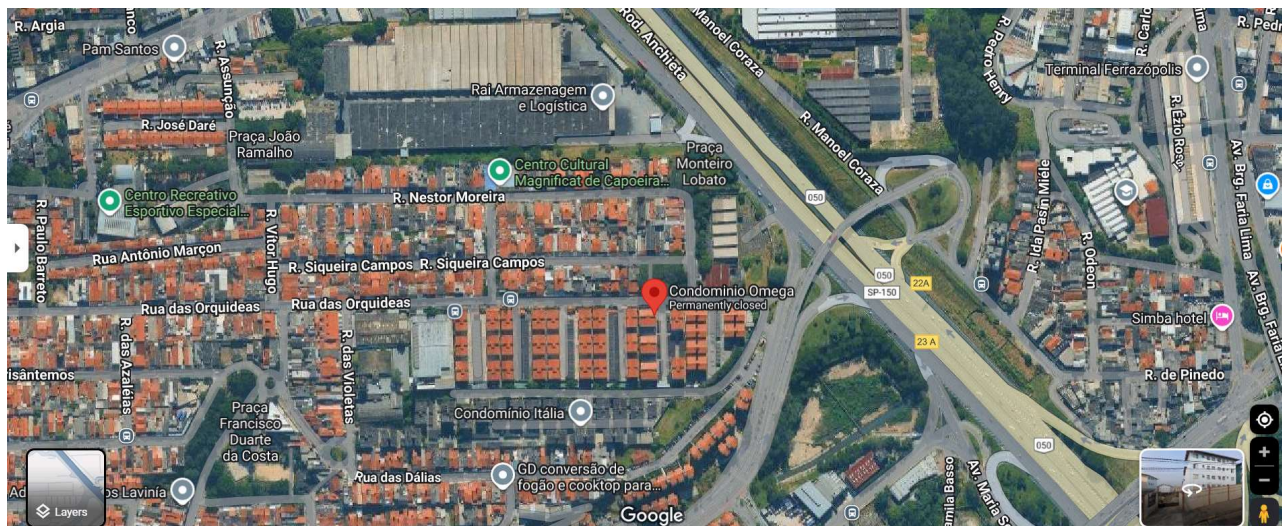
Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CM', written over a horizontal line.

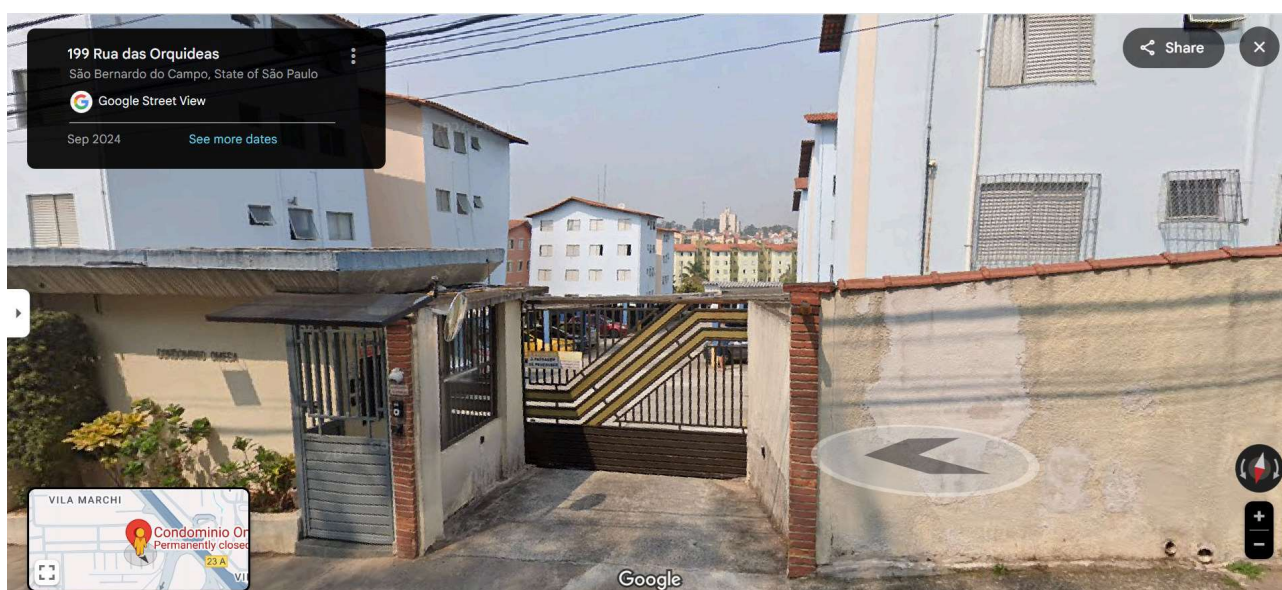
este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KAYLA GASCHTA e System de Registro em Estruturação São Paulo. Para obter o original, entre no site www.tst.jus.br. Processo nº 0000000-96.2021.8.26.0564 e Colônia 8009266.



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)

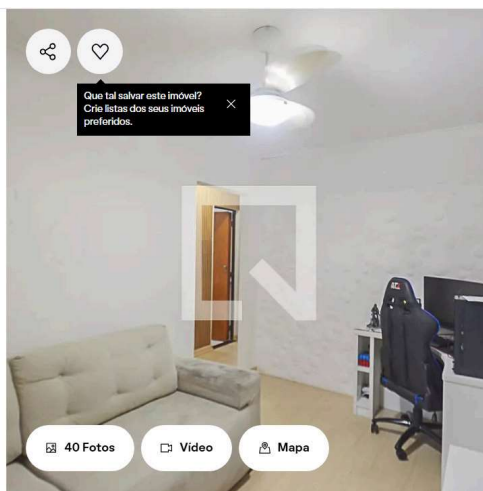


3) COMPARATIVO DE MERCADO:

Apartamento à venda com 56m², 2 quartos e 1 vaga

R\$ 268.000

[Agendar visita](#) [Receber contato em breve](#)

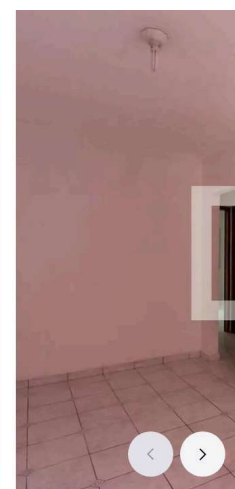
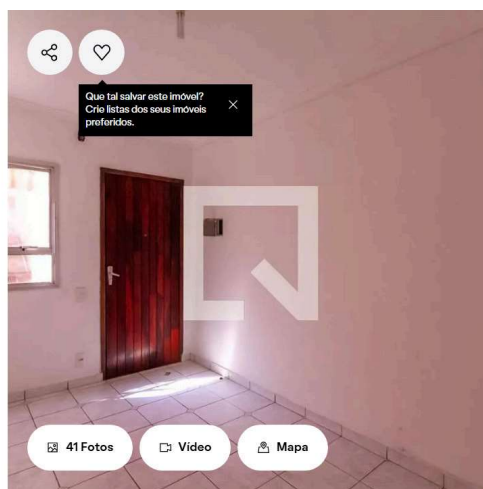


https://www.quintoandar.com.br/imovel/894755954/comprar/apartamento-2-quartos-vila-marchi-sao-bernardo-do-campo?from_route=%22condominium_page%22

Apartamento à venda com 54m², 2 quartos e 1 vaga

R\$ 240.000

[Agendar visita](#) [Receber contato em breve](#)



https://www.quintoandar.com.br/imovel/894195000/comprar/apartamento-2-quartos-vila-marchi-sao-bernardo-do-campo?from_route=%22condominium_page%22



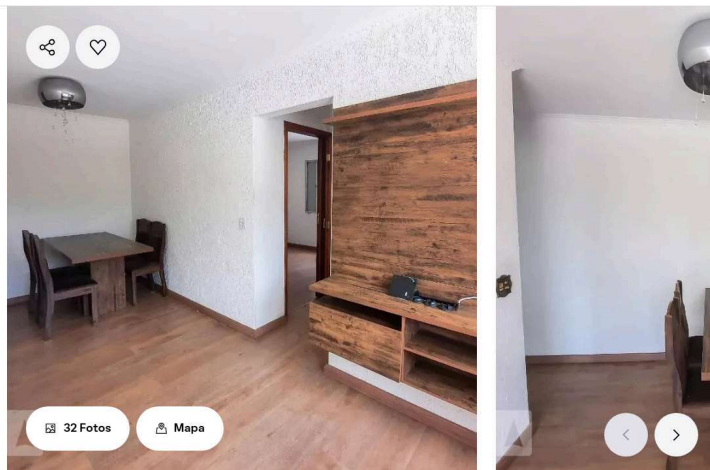
Apartamento à venda com 60m², 2 quartos e 1 vaga

Comprar já alugado

R\$ 295.000

Agendar visita

Receber contato em breve



https://www.quintoandar.com.br/imovel/893225451/comprar/apartamento-2-quartos-assuncao-sao-bernardo-do-campo?from_route=%22search_results%22&house_tag=s=buyRented&house_tags=newAd&search_id=%22cbb5c8ba-4390-4cd8-88f4-d1fb63f26dc2%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A6%2C%22personalization%22%3Afalse%7D

4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Com base nas informações dos imóveis disponíveis à venda e anúncios de imóveis similares, o valor médio de mercado com características semelhantes na região é de aproximadamente **R\$244.000,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

Uma vez que não fora possível visitar o imóvel “in loco” utilizamos o método comparativo para referida avaliação, tendo como base a metodologia de comparação de preço de mercado como critério principal de avaliação.

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMTIP Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.



FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)

Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)

PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)

Formação G4 Sales

Formação G4 CX

CRECI-SP 240.142

São Paulo 11 de agosto de 2025

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Assinado eletronicamente



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107 - Bairro: Vila Tereza - CEP: 9606000 - Fone: (11) 2845-9552 - Email: saobernardo4cv@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1024468-36.2021.8.26.0564/SP

EXEQUENTE: CONDOMINIO OMEGA

EXECUTADO: JOSE ANTONIO TEODOSIO CARVALHO

EXECUTADO: FATIMA MADALENA AMORIM CAVERIANI CARVALHO

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Não oferecida impugnação às avaliações vinculadas ao evento 287, fixo o valor do imóvel para fins de alienação judicial em R\$ 240.000,00.

Apresente o exequente memória de cálculo atualizada do débito.

Após, tornem-se conclusos para designação de leiloeiro para praxeamento do imóvel.

Cumpra-se e intime-se.

Documento eletrônico assinado por **SERGIO HIDEO OKABAYASHI, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610014270114v2** e do código CRC **a0182cff**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): SERGIO HIDEO OKABAYASHI

Data e Hora: 24/07/2026, às 11:43:50

1024468-36.2021.8.26.0564

610014270114 .V2