

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.

Processo nº 104332-19.2019.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias), Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução que CONDOMÍNIO VIVA PARAÍSO, promove em face de APARECIDA PEREIRA PRADO, processo em curso por este Juízo, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para, apresentar o seu trabalho, consistente do laudo de avaliação, cuja juntada aos autos, neste ato requer.

Nestes Termos
P. Deferimento

Santo André, 28 de Julho de 2.021.

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.

Ação de Cumprimento de Sentença

Requerente: CONDOMÍNIO CAMPESTRE VILLAGE PARK

Requerido: SAULO ALVES SILVA e outro

Processo nº 104332-19.2019.8.26.0554

Laudos

de

Avaliação

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

As avaliações de o imóvel a seguir descrito, fora realizada com base no método comparativo de dados e normas, adotando-se o critério do { m² } metro quadrado do terreno e da área construída, ou no todo, em se tratando de unidades autônomas.

A presente avaliação, fora realizada de acordo com o ABNT NBR 14.653/2 e IBAPE SP 2011, através do método mais apropriado, ou seja, "Método Comparativo de Dados".

Para obtenção do valor básico do imóvel, o signatário procedeu a pesquisas in loco, dentro dos setores de localização dos mesmos, baseando-se também em imóveis dentro das mesmas regiões geoeconômica, coletando assim, elementos que foram homogeneizados segundo as normas para Avaliações e Laudos, bem como a atual Lei da Oferta e Procura, que esta predominando atualmente no mercado.

Objetivo:

Proceder a avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel penhorado, constante de fls., referente "Uma Unidade Autônoma", denominada Apartamento, de nº. 106, localizado no 10º andar do Bloco A – Edifício Topázio, integrante do Condomínio Viva Paraíso, situado à Rua Ernesto Nazareth, nº. 50 – Jardim Jamaica, perímetro urbano do Município de Santo André, Estado de São Paulo.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Da Vistoria:

Este vistor procedeu às diligências necessárias, no sentido de vistoriar o bem, logrando êxito em apenas vistoriar as áreas comuns, acompanhado do zelador do condomínio, visto estar esta unidade, locada a terceiro, a qual em duas diligências não se encontrava no imóvel, não restando alternativa, contudo, obedecendo ao cumprimento do "distanciamento social", de acordo com o Decreto Estadual da Quarentena, em virtude da "pandemia da corona vírus", sendo tudo em conformidade e com as devidas precauções, com o uso de máscara e álcool gel, percorrendo e fotografando, em seu todo, conforme ilustrações que fazem parte deste laudo avaliatório, passando assim a proceder a presente avaliação, pelo "Método Comparativo de Dados", por ser uma das prerrogativas da IBAPE.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

Qualidade em perícias e avaliações

WWW.IBAPE-SP.ORG.BR

NORMAS

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS
IBAPE/SP – 2005

Coordenação: Eng. Osório Aciolely Gatto Eng. Paulo Grandiski

Relatores: Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira, Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, José Fiker e Milton Candeiro.

Colaboradores: Cirlene Mendes, Dionísio Nunes Neto, Eduardo Rallmann, José Tarcísio Doubek Lopes, Nelson Nady Nôr Filho, Nelson Roberto Pereira Alencar, Octávio Garvão Neto, Ruy Campos Vieira e Tilo Livia Ferreira Gomide.

O IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, entidade sem fins lucrativos, congrega engenheiros, arquitetos e empresas atuantes em Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia com o objetivo de promover a defesa dos interesses profissionais e morais da classe e fomentar o avanço científico em seu campo, mediante o desenvolvimento e a difusão do conhecimento técnico, a promoção da especialidade a níveis superiores de excelência profissional e acadêmica, o intercâmbio harmonioso e construtivo entre todas as áreas do saber de qualquer forma ligadas ao seu campo de atuação, e, sobretudo, a obediência estrita à ética como fundamento da contribuição de seus afiliados à sociedade.

Entidade registrada no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, através de representante eletivo, é filiada ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, entidade federativa nacional com representação no COEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, órgão máximo da classe dos engenheiros e arquitetos brasileiros, também filiada à IVSC – Internacional Valuation Standards Committee, responsável pela elaboração de normas de avaliação internacionais e à UPAV – União Panamericana de Associações de Avaliação que congrega os avaliadores de todo Continente.

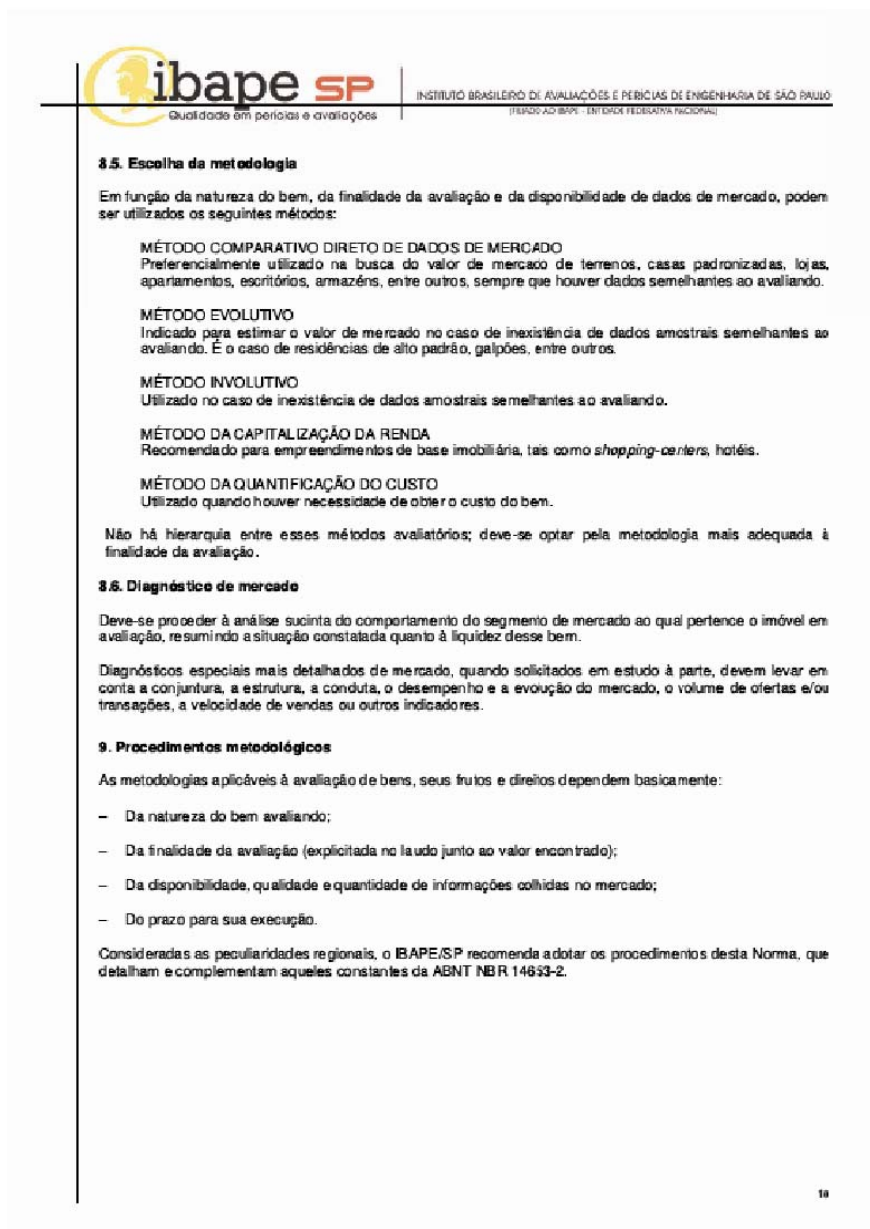
Dessa forma, atendendo ao artigo 3º dos Estatutos – Dos Objetivos – editou esta norma a ser aplicada em todas as manifestações escritas elaboradas por engenheiros e arquitetos, vinculadas à Engenharia de Avaliações no Estado de São Paulo, atendendo à Lei nº 5194/66 que regulamenta o exercício das profissões dos engenheiros e arquitetos na alínea "c" do artigo 7º: "estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica"; "Art 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei"; "Art 14. Nos trabalhos gráficos, especificações, organogramas, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativos, é obrigatória, além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a quem interessarem a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira" e "Art 15. São nulas de pleno direito as contratações referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou de Agronomia quando: "firmados por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar as atividades nos termos desta lei".

Esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2004, e a complementa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

Esta Versão 2 incorpora aperfeiçoamentos sugeridos pelos associados e aprovados pela Coordenação e Relatores e substitui a versão anterior de 01 de fevereiro de 2005.

1

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

IMÓVEL

Matrículas nº. 145.045
1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

"Uma Unidade Autônoma", denominada Apartamento, de nº. 106, localizado no 10º andar do Bloco A – Edifício Topázio, integrante do Condomínio Viva Paraíso, situado à Rua Ernesto Nazareth, nº. 50 – Jardim Jamaica, perímetro urbano do Município de Santo André, Estado de São Paulo, composto de sala de estar e jantar conjugadas, com terraço, circulação íntima, 03 dormitórios, cozinha e área de serviço conjugadas e WC., social, estando a unidade com o piso em cerâmica, e nas áreas molhadas as paredes são revestidas de azulejo até o teto, estando o imóvel em Regular Estado de Conservação, contendo a área útil de 59,6693m², área comum de divisão proporcional de 454,9243m², (nesta incluída uma vaga indeterminada de garagem, perfazendo uma área total construída de 105,5943m², correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum de 0,00535494% ou 0,535494m².

O Condomínio Viva Paraíso, é composto de 02 edifícios denominados blocos "A" e "B", com duas entradas, uma para pedestres e outra para automóveis, área de lazer destinada aos condôminos, salão de festas/jogos, fitnes e área de jardim, brinquedoteca, quadra poliesportiva e piscina.

Características do Imóvel:

O Condomínio Viva Paraíso, têm as características de área residencial de padrão "Médio", havendo no local toda a infra estrutura necessárias, como, linha regular de ônibus, rede de água, iluminação pública, esgoto, telefone, pavimentação asfáltica, sendo ainda beneficiado pelo comércio regular nas proximidades, como padaria, farmácia, açougue, armazém, hospitais, lojas, etc.

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado em área periférica do Município de Santo André/SP., tendo como principais vias de acesso à Estrada João Ducim e Av. Pereira Barreto, que dão acesso a área central do Município.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Da Avaliação:

Obedecidos aos critérios narrados em todo o corpo do presente Laudo de Avaliação, atribui-se ao referido bem o valor de R\$ 330.000,00 (Trezentos e Trinta Mil Reais).

Desta forma,

***Importa a presente avaliação o valor de R\$ 330.000,00
(Trezentos e Trinta Mil Reais)***

Santo André, 28 de Julho de 2.021.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de Santo André/SP.

Pesquisas na Internet – ZAP Imóveis – Viva Real – Tropic

Imobiliárias Consultadas Inloco

Imobiliária Estela
Rua Caiubi, nº. 333
Santo André

MRV Imobiliária
Estrada João Ducim, nº. 425
Santo André

Imobiliária Betel
Av. Brasília, nº. 51
Santo André

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

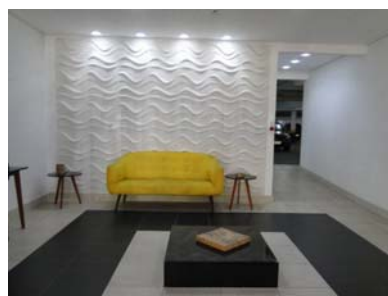
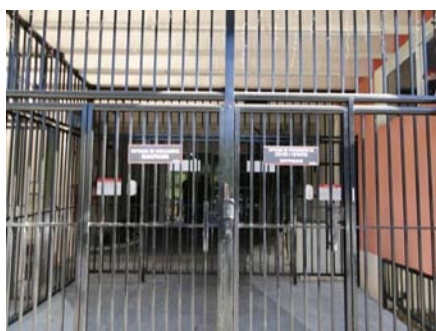
Fotos do Imóvel



E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel

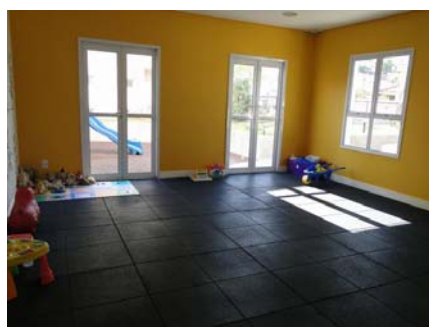


PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel

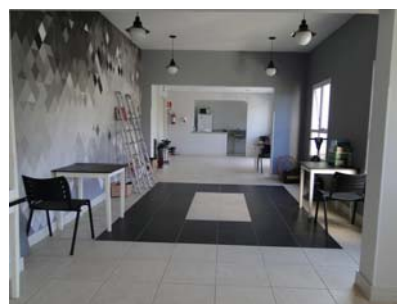
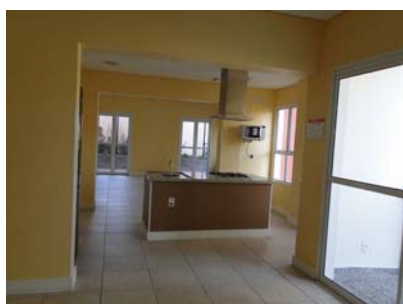
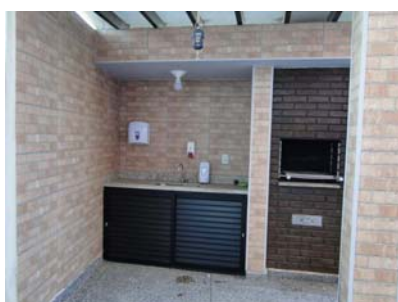
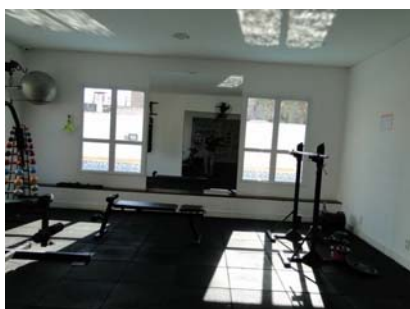


Áreas de Lazer

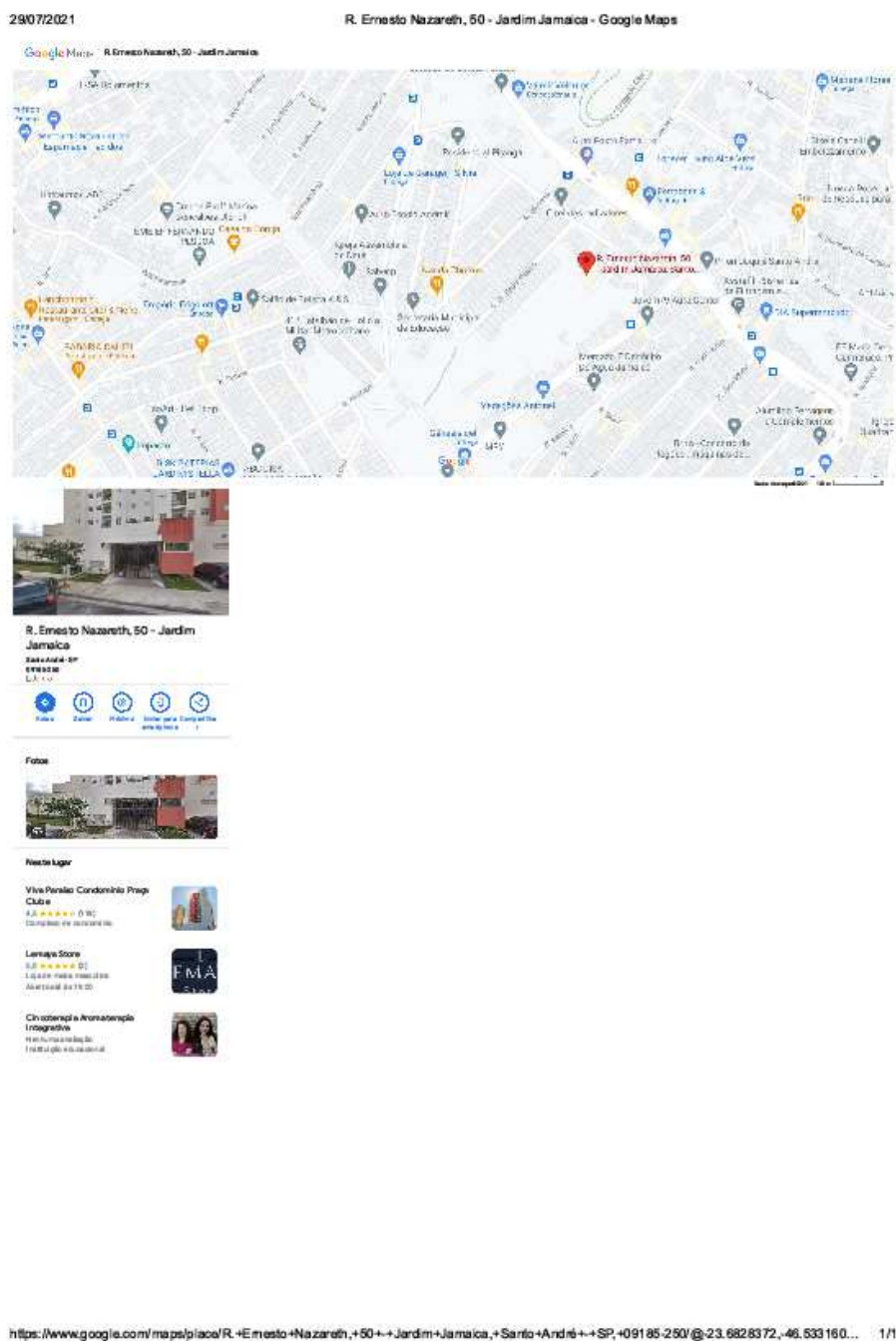


PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



Mapa de Localização do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

ENCERRAMENTO

Para que se faça cumprir seus devidos e regulares efeitos, eu Paulo Roberto Pereira, Perito Judicial, honrosamente nomeado nestes autos, elaborei o presente Laudo de Avaliação, que segue por mim devidamente assinado e rubricado em seu todo, que consta de fls., 01 a 15, inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 28 de Julho de 2.021.

Paulo Roberto Pereira
Perito Judicial