

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 1017054-51.2020.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em
Transações Imobiliárias) e Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de
Execução requerido por Condomínio Residencial Adriático promove em face de João
Paulo Leonardo e outro, processo em curso por este r. Juízo, vem 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, 03 de Outubro de 2022.

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 SÃO PAULO.

Ação de Execução
Reqte: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ADRIÁTICO
Reqdo: João Paulo Leonardo e outro

Processo 1017054-51.2020.8.26.0554

LAUDO

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 à avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao bem penhorado, que recaiu sobre: "Uma Unidade Autônoma" de nº. 02 localizado no andar térreo do Bloco 04, integrante ao Condomínio Residencial Adriático, situado à Rua Adriático, nº. 151 - Jardim Santa Cristina, perímetro urbano do Município de Santo André - SP.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Da Vistoria:

Este vistor procedeu às diligências necessárias, no sentido de vistoriar o bem, logrando êxito, apenas nas áreas comuns do condomínio, uma vez, após várias diligências não encontra ninguém no imóvel, contudo, obedecendo ao cumprimento do "distanciamento social", de acordo com o Decreto Estadual da Quarentena, em virtude da "pandemia da corona vírus", constatando suas características e estado de conservação, com informações obtidas junto ao Síndico do Condomínio, 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.

Descrição da Unidade Autônoma
Matrícula nº 92.245
1ª Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

"Uma Unidade Autônoma" de nº. 02 localizado no andar térreo do Bloco 04, integrante ao Condomínio Residencial Adriático, situado à Rua Adriático, nº. 151 – Jardim /Santa Cristina, perímetro urbano do Município de Santo André – SP., sendo composto de: Sala de estar, 03 dormitórios, cozinha, WC., e área de serviço, com área privativa real de **68,85625 m²** e área comum de divisão proporcional real **36,41062 m²**, estando nesta incluída uma vaga indeterminada de garagem, perfazendo uma área total construída de **101,26687m²**, com uma fração ideal igual a 0,0007663 ou 0,0763% m², ou ainda 48,89515m², estando o referido imóvel em **Regular Estado de Conservação, c.f., informação do síndico do condomínio.**

O Condomínio Residencial Adriático, foi construído, em uma área de 63.806,80m², e contém em sua área de lazer, salão de festas, playground, quadra poliesportiva.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O Condomínio Residencial Adriático, têm as características de residencial de padrão "Médio", havendo no local toda a infra - estrutura necessária 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, tendo como principais vias de acesso à Av. Capitão Mário de Toledo, que dá acesso à área Central do Município de Santo André.

Avaliação

Obedecidos aos critérios narrados em todo o corpo do presente Laudo de Avaliação, atribua-se ao presente imóvel (unidade autônoma) no estado, o valor de R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais).

Desta forma,

*Importa a presente Avaliação o valor médio de
R\$ 280.000,00
(Cento e Oitenta Mil Reais)*

Santo André, 03 de Outubro de 2022.

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de Santo André

Pesquisas na Internet – ZAP Imóveis – Viva Real – Tropic

Imobiliárias Consultadas

Adriático Negócios Imobiliários
Rua dos Jornalistas, nº. 24 – Jardim Teles de Menezes
Santo André

Jac Imóveis
Rua dos Emboabas, nº. 308 – Vila Pires
Santo André

Donizete Imóveis
Av. Pe. Manoel de Nóbrega, nº. 404 – Bairro Jardim
Santo André

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel

01/10/22, 12:15

R. Adriático, 151 - Jardim Santa Cristina - Google Maps

Google Maps

R. Adriático, 151 - Jardim Santa Cristina

3a.VSA



Imagens ©2022 CNES / Airbus,Maxar Technologies,Dados do mapa ©2022 100 m



**R. Adriático, 151 - Jardim Santa
Cristina**

Santo André - SP
09172-180



Direções



Guardar



Imediações

Enviar para
telemóvel

Partilhar

8F3Q+X8 Jardim Santa Cristina, Santo André - SP

Diretório

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Adriático,+151+-+Jardim+Santa+Cristina,+Santo+André+-+SP,+09172-180/@-23.6950659,-46.513871...> 1/2

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

ENCERRAMENTO

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

Santo André, 03 de Outubro de 2022

Paulo Roberto Pereira
Perito Avaliador