

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. 1019619-90.2017.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias) e Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução de Título requerida por STRONG CONSULTORIA EDUCACIONAL LTDA em face de VALÉRIA GONÇALVES CORDEIRO, 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, 27 de Julho de 2022.

Paulo Roberto Pereira

Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.

Ação de Execução

Requerente: STRONG CONSULTORIA EDUCACIONAL LTDA

Requerido: Valéria Gonçalves Cordeiro

Processo nº. 1019619-90.2017.8.26.0554

LAUDO

DE

AValiação

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

As avaliações do 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 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 está predominando atualmente no mercado.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Objetivo:

Proceder a avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel "Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento, nº 23, localizado no 2º andar, Bloco 157, do Condomínio Residencial Itapera, integrante do Conjunto Habitacional dos Metalúrgicos do ABCD, situado à atual Rua Prof. Antonio Seixas Leite Ribeiro, nº 30 (antiga Rua Seis), atual Jardim Las Vegas (antigo Sítio Invernada), Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo".

Da Vistoria:

Este vistor procedeu às diligências necessárias, no sentido de vistoriar o bem, logrando êxito, vistoriando todo o imóvel e áreas internas do Condomínio, contudo, obedecendo ao cumprimento do "distanciamento social", de acordo com o Decreto Estadual da Quarentena, em virtude da "pandemia da corona vírus", tudo em conformidade e com as devidas precauções, com o uso de máscara e álcool gel, percorrendo e fotografando, 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.

IMÓVEL

Matrícula nº. 54.994

1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

"Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento, nº 23, localizado no 2º andar, Bloco 157, do Condomínio Residencial Itapera, integrante do Conjunto Habitacional dos Metalúrgicos do ABCD, situado à atual Rua Prof. Antonio Seixas Leite Ribeiro, nº 30 (antiga Rua Seis), atual Jardim Las Vegas (antigo Sítio Invernada), Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, composto de 02 dormitórios, sala,

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

corredor de circulação, cozinha, WC., lavanderia, sendo o piso com revestimento de tacos nas áreas secas e cerâmica nas áreas molhas, sendo nestas as paredes, revestidas de azulejo até o teto, considerando o imóvel em Regular Estado de Conservação, tendo a área privativa de 51,370000m² e a área comum de 25,900625m², estando nesta incluída, 1 vaga de garagem, descoberta e em local indeterminado do estacionamento coletivo, perfazendo área total construída de 77,270625m², correspondendo a unidade ora descrita a fração ideal de 1,5625%, da área total do terreno com a área de 5.231,50m².

O Condomínio Residencial Itapera, contém benfeitorias como: Guarita, ampla área de manobra e jardim e salão de festa.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O Edifício Marrocos tem as características de residencial de padrão "Médio", havendo no local toda a infraestrutura 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 na área central do Município de Santo André, tendo como principal via de acesso à Av. Perimetral e Rua Dr. Alberto Benedetti, localizadas na área central do Município de Santo André.

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 Accioly Gatto Eng. Paulo Grandiski

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

Colaboradores: Grilene Mendes, Dionísio Nunes Neto, Eduardo Reitzmann, José Tarcísio Doubek Lopes, Néson Nedy Nór Filho, Néson Roberto Pereira Alonso, Octávio Galvão Neto, Ruy Campos Vieira e Tito Lívio 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 CDEN – 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 – Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación 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 "d" 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, pagamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativo, 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 nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia quando: Timados 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



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL DO IBAP - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO
Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO
Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA
Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO
Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

8.6. Diagnóstico de mercado

Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez desse bem.

Diagnósticos especiais mais detalhados de mercado, quando solicitados em estudo à parte, devem levar em conta a conjuntura, a estrutura, a conduta, o desempenho e a evolução do mercado, o volume de ofertas e/ou transações, a velocidade de vendas ou outros indicadores.

9. Procedimentos metodológicos

As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

- Da natureza do bem avaliando;
- Da finalidade da avaliação (explicitada no laudo junto ao valor encontrado);
- Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado;
- Do prazo para sua execução.

Consideradas as peculiaridades regionais, o IBAP/SP recomenda adotar os procedimentos desta Norma, que detalham e complementam aqueles constantes da ABNT NBR 14653-2.

10

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de SBC

Pesquisas em sites: Imóvel WEB, Viva Real, Trovit

Imobiliárias Consultadas Inloco

Capricho Imóvel

Av. Brasília, nº 72

Santo André – SP.

Aliança Imóvel

Rua das Hortênsias, nº 1.277

Santo André – SP.

R.A. Imóveis

Rua Carijós, nº 2.040

Santo André – SP.

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 presente imóvel (unidade autônoma) no estado, o valor de R\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS).

Desta forma,

***Importa a presente avaliação o valor médio de
R\$ 180.000,00
(CENTO E OITENTA MIL REAIS)***

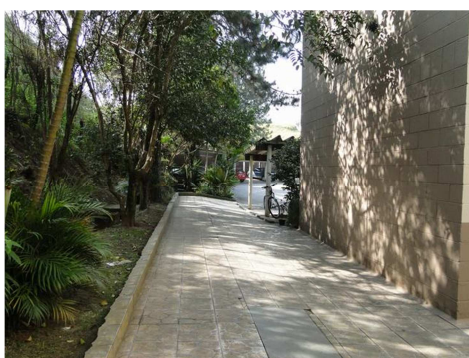
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



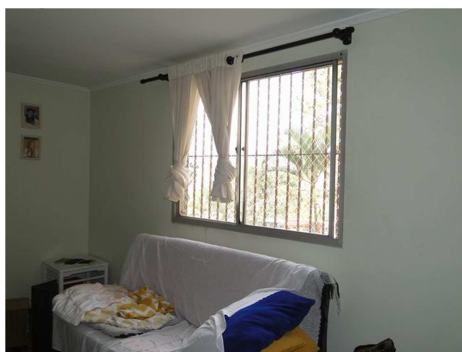
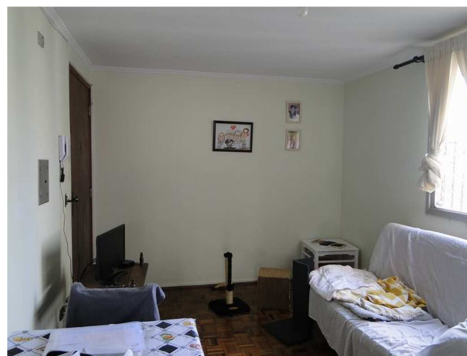
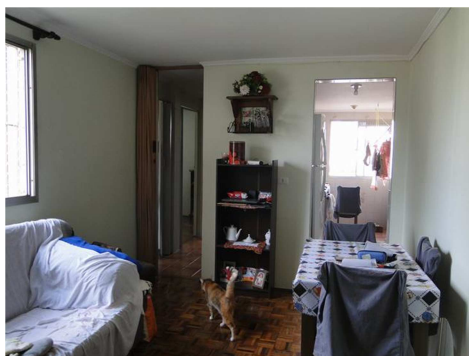
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



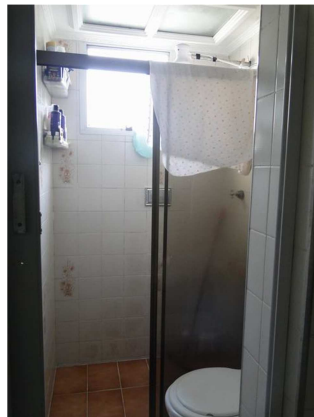
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



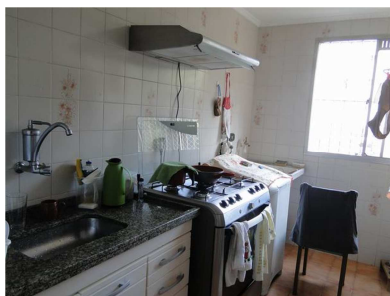
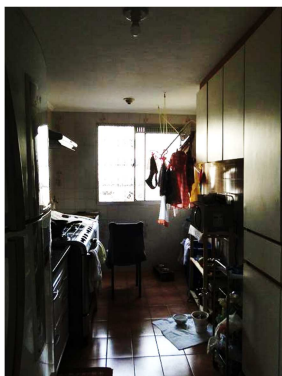
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel

28/07/2022 12:47

R. Antônio Seixas Leite Ribeiro, 67 30 - Baeta Neves - Google Maps

Google Maps R. Antônio Seixas Leite Ribeiro, 67 30 - Baeta Neves



R. Antônio Seixas Leite Ribeiro, 67
30 - Baeta Neves

São Bernardo do Campo - SP
09180-110
Edifício

Rotas Salvar Próximo Enviar para o smartphone Compartilhar

Fotos

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Antônio+Seixas+Leite+Ribeiro,+67+30+-+Baeta+Neves,+São+Bernardo+do+Campo+-+SP,+09180-11...> 1/2

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, 27 de Julho de 2.022.

Paulo Roberto Pereira

Perito Judicial

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 1019619-90.2017.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução requerida por STONG CONSULTORIA EDUCACIONAL LTDA em face de CALÉRIA GONÇALVES CORDEIRO, processo em curso por este r. Juízo, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência para, ante r. impugnação de fls., expor e esclarecer o que se segue:

Primeiramente, curva-se este vistor ao erro cometido e apontado pelo patrono da requerente, uma vez que os itens "Características do Imóvel", bem como "logradouro", constantes do laudo avaliatório de fls., tratar-se de outro processo, contudo não afetando ao valor atribuído ao imóvel avaliado.

Seguem novas definições dos itens apontados, a saber:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O Condomínio Residencial Itapera, tem as características de residencial de padrão "Médio", havendo no local toda a infraestrutura 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, bancos, etc.

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado na área periférica do Município de Santo André, tendo como principais vias de acesso as Avs. Carijós e Brasília, que dão acesso a área central do Município.

Nestes Termos
P. Deferimento

Santo André, 16 de Setembro de 2022.

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial