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. 1007571-94.2020.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias) e Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução requerida por Condomínio Residencial Moriah em face de Benedita Geralda Belisário e ou, 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 Abril de 2023.

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2023 às 12:48 , sob o número WSNE23701065020
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-94.2020.8.26.0554 e código F576EFA.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

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

Ação de Execução
Requerente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORIAH
Requerido: BENEDITA GERALDA BELISÁRIO e ou
Processo nº. 1007571-94.2020.8.26.0554

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 inloco, 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.

Objetivo:

Proceder à avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel: "Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento, nº 01, localizado no 1º andar do Condomínio Residencial Moriah, localizado a Rua Francisco Otaviano, nº 235, Bairro Chácara Humaitá, Município de Santo André, Estado de São Paulo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2023 às 12:48 , sob o número WSNE23701065020
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-94.2020.8.26.0554 e código F576EFA.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Da Vistoria:

Este vistor procedeu às diligências necessárias, no sentido de vistoriar o imóvel, logrando êxito, apenas nas áreas comuns, uma vez que, nas diversas diligências realizadas, só havia crianças menores no imóvel e os responsáveis, apesar dos recados deixados, não responderam, não havendo alternativa a este vistor, que acompanhado pelo morador da Unidade 04, Sr. Rodrigo, percorreu e fotografou as áreas comuns, 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. 89335
2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

"Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento, nº 01, localizado no 1º andar do Condomínio Residencial Moriah, localizado a Rua Francisco Otaviano, nº 235, Bairro Chácara Humaitá, Município de Santo André, Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, composto de: Sala de estar, WC., social, 03 dormitórios, cozinha, área de serviço, considerando o imóvel em Regular Estado de Conservação, tendo a área privativa coberta de 71,42m², mais a área comum de divisão não proporcional de 9,68 m², onde computa uma vaga indeterminada de garagem e área comum real proporcional de 33,43m², área construída total de 114,53m², correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno e nas demais coisas de uso comum igual a 0,2456% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio.
Condomínio Residencial Moriah, foi construído em um terreno medindo uma área de 200,00ms2.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Condomínio Residencial Moriah, 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,

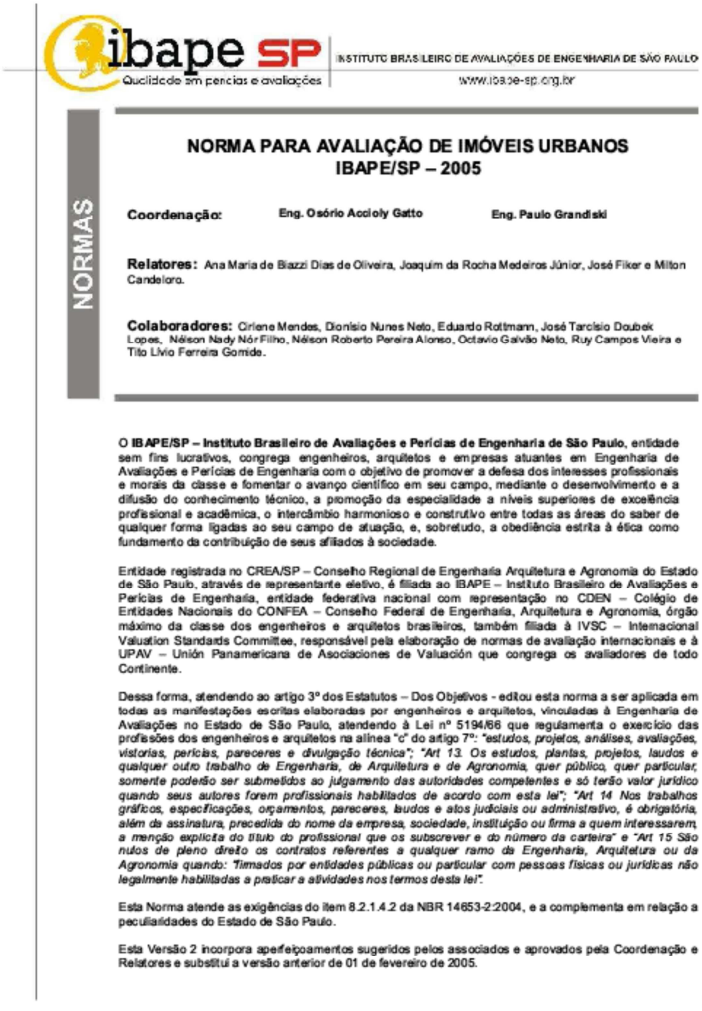
E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2023 às 12:48 , sob o número WSNE23701065020
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-94.2020.8.26.0554 e código F576EFA.

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, e tendo como principal acesso a Av. Capitão Mário de Toledo, que dá a área central do Município de Santo André.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
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: Cirlene Mendes, Dionísio Nunes Neto, Eduardo Rottmann, José Tarcísio Doubek Lopes, Nélson Nady Nór Filho, Nélson Roberto Pereira Alonso, Octavio 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 – International 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 "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, orçamentos, 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 de carteira"* e *"Art 15 São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo de Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia quando: Tirmados por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar a 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.

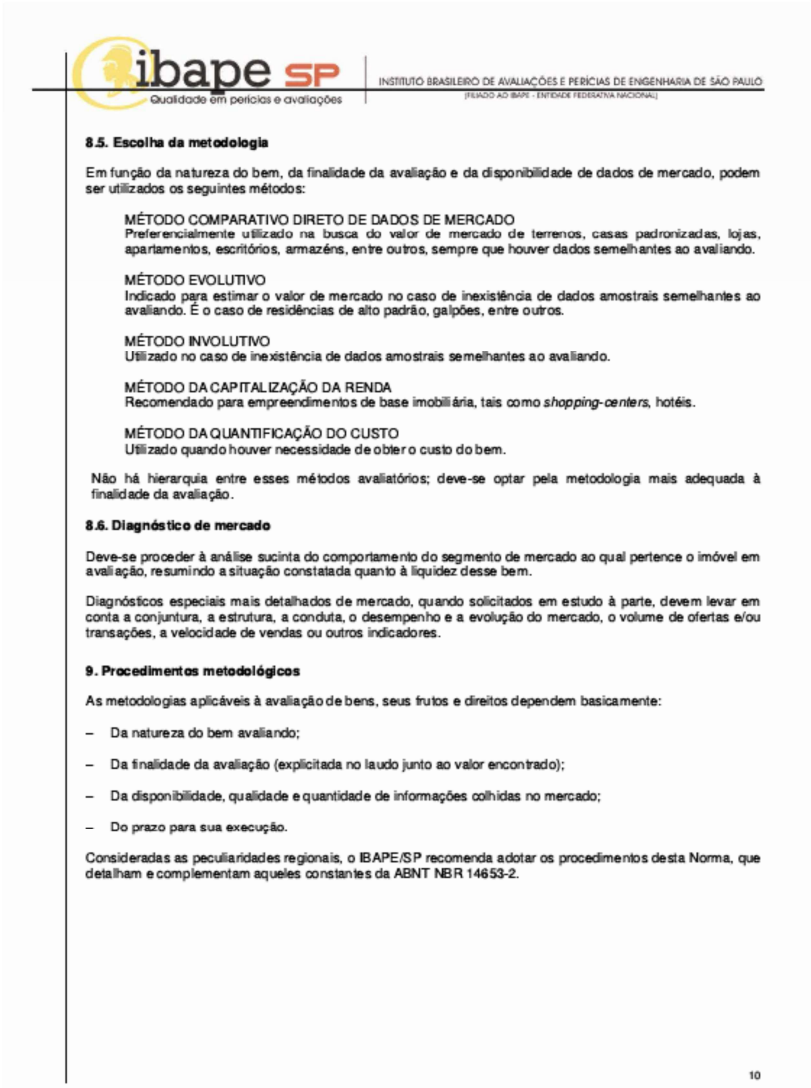
Esta Versão 2 incorpora aperfeiçoamentos sugeridos pelos associados e aprovados pela Coordenação e Relatores e substitui a versão anterior de 01 de fevereiro de 2005.

1

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2023 às 12:48 , sob o número WSNE23701065020
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-94.2020.8.26.0554 e código F576EFA.

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
FILIADO AO IBAPE - 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 IBAPE/SP recomenda adotar os procedimentos desta Norma, que detalham e complementam aqueles constantes da ABNT NBR 14653-2.

10

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2023 às 12:48 , sob o número WSNE23701065020
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-94.2020.8.26.0554 e código F576EFA.

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$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais).

Desta forma,

Importa a presente avaliação o valor médio de
R$ 350.000,00
(Trezentos e Cinquenta Mil Reais)

Santo André, 03 de Abril de 2023.

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2023 às 12:48 , sob o número WSNE23701065020
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-94.2020.8.26.0554 e código F576EFA.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de Santo André

Pesquisas em sites: Imóvel ZAP IMÓVEIS, WEB, Viva Real, Trovit, Mitula

Imobiliárias Consultadas Inloco

Imobiliária Assunção
Av. Queiróz Filho, nº 1.001
Santo André – SP.

São José Imóveis
Av. Queiróz Filho, nº 910
Santo André – SP.

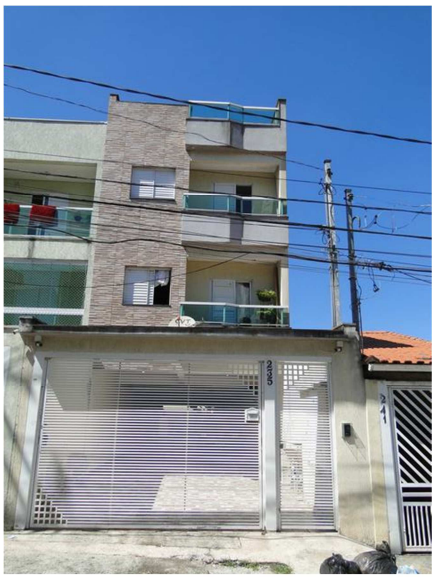
Humaitá Imóveis
Rua Américo Vespúcio, 177
Santo André – SP.

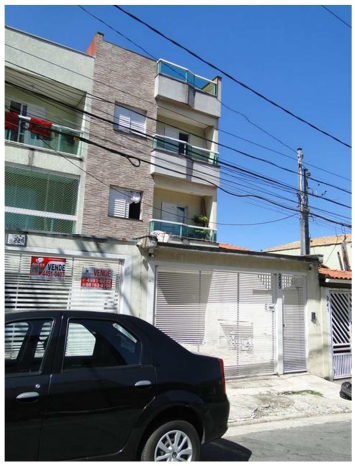
E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2023 às 12:48 , sob o número WSNE23701065020
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-94.2020.8.26.0554 e código F576EFA.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



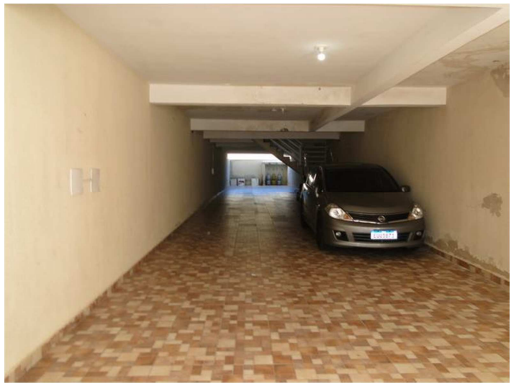


E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2023 às 12:48 , sob o número WSNE23701065020
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-94.2020.8.26.0554 e código F576EFA.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel

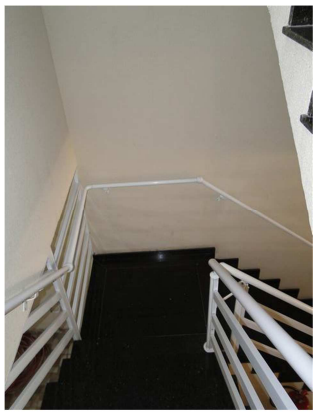


E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2023 às 12:48 , sob o número WSNE23701065020
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-94.2020.8.26.0554 e código F576EFA.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2023 às 12:48 , sob o número WSNE23701065020
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-94.2020.8.26.0554 e código F576EFA.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2023 às 12:48 , sob o número WSNE23701065020
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-94.2020.8.26.0554 e código F576EFA.

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 12 inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 03 de Abril de 2.023.

Paulo Roberto Pereira
Perito Judicial

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/04/2023 às 12:48 , sob o número WSNE23701065020
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-94.2020.8.26.0554 e código F576EFA.