

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

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

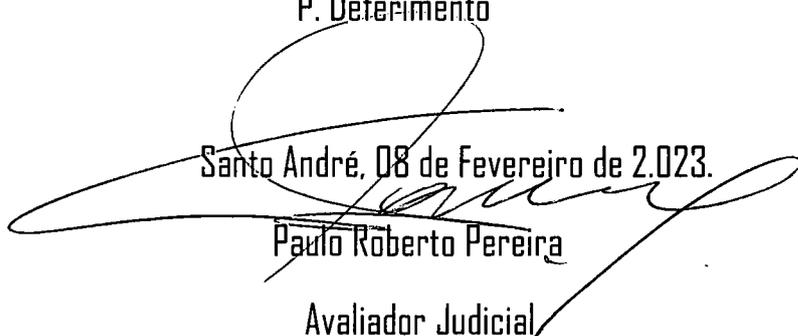
Processo nº 0033197-89.2007.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias), Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução de Títulos Extrajudicial – que Giane Ramos Barretos, promove em face de Elian Saraiva Barbosa de Santana, 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, 08 de Fevereiro de 2.023.


Paulo Roberto Pereira

Avaliador Judicial

554 FSNE.23.00002089-4 160223 1102 448

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

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

Ação de Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Giane Ramos Barreto

Requerido: Elian Saraiva Barbosa de Santana

Processo nº 0033197-89.2007.8.26.0554



Considerações Preliminares:

A Avaliação dos imóveis que fazem parte deste laudo avaliatório e devidamente descritos, foram realizados, com bases no método comparativo de dados e normas, adotando-se o critério do (M²) metro quadrado do terreno e da área construída, ou no todo, quando tratar-se de unidade autônoma.

Para obtenção do valor básico do imóvel, o signatário procedeu à pesquisa, dentro do setor de localização dos mesmos, baseando-se também em imóveis dentro da mesma região geo - econômica, coletando assim, elementos que foram homogeneizados, segundo às normas para avaliações e laudos, bem como, a **Lei da Oferta e Procura**, que está predominando atualmente no mercado.

2

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Objetivo:

Proceder a avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel penhorado, constante de fls., referente ao imóvel localizado à Travessa Marcelina, nº 55, Jardim Bela Vista – perímetro urbano do Município de Santo André/SP.

Da Vistoria:

Este vistor procedeu à inúmeras diligências necessárias, no sentido de vistoriar o imóvel, vindo a ter êxito, vistoriando-os nas suas características, padrões e estado de conservação.

Matrícula nº 545
1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

Do Terreno: Um terreno de formato retangular, de topografia plana, medindo **15,00 metros** de frente, por **29,00 metros** da frente aos fundos de um lado, onde confina com o prédio nº 67; **9,00 metros** da frente aos fundos de outro lado, onde confina com o prédio nº 45; tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando com propriedade de Sergio Fuzari, encerrando a área de **435,00 metros quadrados**, sendo distantes 55,00 metros aproximadamente da esquina com a Av. Portugal.

Imóvel este, encontra-se atualmente classificado perante a Prefeitura Municipal de Santo André, sob o nº 15.061.050.

Da Construção:

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Sobre o referido terreno, encontra-se edificada 01 casa do tipo assobrada, residencial, padrão médio, composta de: Hall de entrada, 02 salas estar e jantar, lavabo, hall de circulação, 03 suítes sendo uma master com hidro, área de serviço e circulação, escada e acesso pavimento superior, com 08 vagas de garagens coberto e 04 vagas de garagem descoberto, sala de estar conjugado com cozinha, escada de acesso ao pavimento superior, o qual é composto de piscina, sauna, casa de máquina e churrasqueira, sendo o piso todo em cerâmica, e nas áreas molhadas, as paredes são revestida de azulejo até o teto, encerrando uma área construída **359,00 metros quadrados**, sendo o piso mesclado em cerâmica e assoalho e partes molhadas as paredes são revestidas de azulejo até o teto, estando o imóvel em **Bom Estado de Conservação**.

Características do Imóvel:

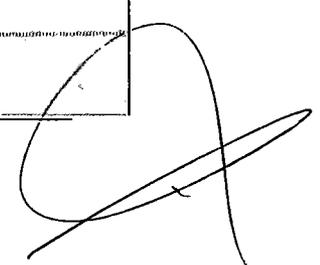
O imóvel em questão, têm as características de área residencial de padrão "médio", havendo no local toda a infraestrutura necessária como, linha regular de ônibus, rede de água, iluminação pública, esgoto, telefone, pavimentação asfáltica, sendo ainda beneficiado pelo comércio regular nas proximidades, como padaria, farmácia, açougue, armazém, shopping center, bancos, lojas, etc.

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado em área urbana bem próxima da área central do Município de Santo André, tendo como principais vias de acesso às Av. Ramiro Colleoni e Av. Portugal, que dão acesso às áreas centrais dos Municípios de Santo André.

Da Avaliação do Imóvel:

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



PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Do Terreno:

Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado do terreno, o valor real de R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS).

Assim,

$$A/T. 435,00 \text{ m}^2 \times V/R/TR\$ 5.000,00p/m^2 = R\$ 2.175.000,00$$

Valor/Real/Terreno: R\$ 2.175.000,00

(DOIS MILHÕES, CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

Da Construção:

Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado da construção, o valor real de R\$ 000,00 (Reais).

Assim,

$$A/C.359,00 \text{ m}^2 \times V/R/TR\$ 1.500,00p/m^2 = R\$ 538.500,00$$

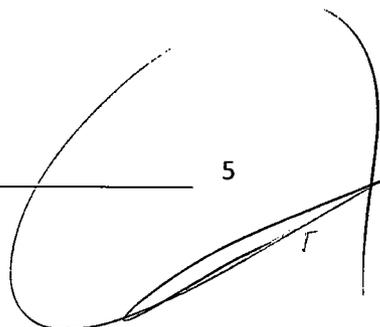
Valor/Real/Construção: R\$ 538.500,00

(QUINHENTOS E TRINTA E DITO MIL E QUINHENTOS REAIS)

Assim,

Substituindo:

5
T



PRP
Laudos Periciais / Avaliações

V/R/T + V/R/C = V/T/I (Valor Total do Imóvel)

R\$ 2.175.000,00 + R\$ 538.500,00 = R\$ 2.713.500,00

Desta forma,

Importa a presente avaliação o valor de R\$ 2.713.500,00
(Dois Milhões, Setecentos e Treze Mil e Quinhentos Reais)

Santo André, 08 de Fevereiro de 2023.

PAULO ROBERTO PEREIRA

Perito Avaliador

Fontes de Pesquisas:

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Prefeitura Municipal de Santo André

Pesquisas em sites: Imóvel WEB, Viva Real, Trovit

Imobiliárias Consultadas

De Paula Imóveis

Rua Laura, n.º 398 - Vila Bastos

Santo André

Ligue Imóveis

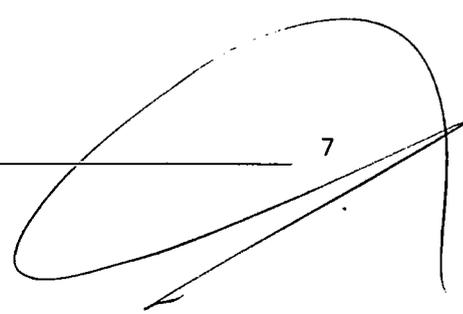
Av. Portugal, 397 sl: 705 - Centro

Santo André - SP, 09040-010

Yes ABC Imóveis

R. Dr. Eduardo Monteiro, 450 - Jardim Bela Vista

Santo André



PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Fotos do Imóvel



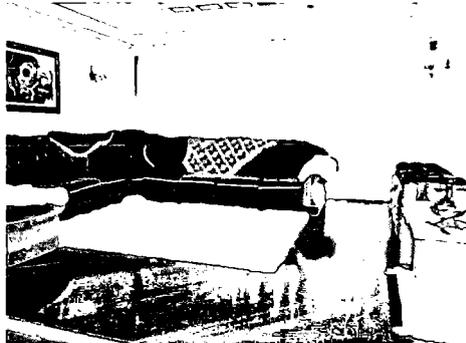
PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Fotos do Imóvel



PRP
Laudos Periciais / Avaliações

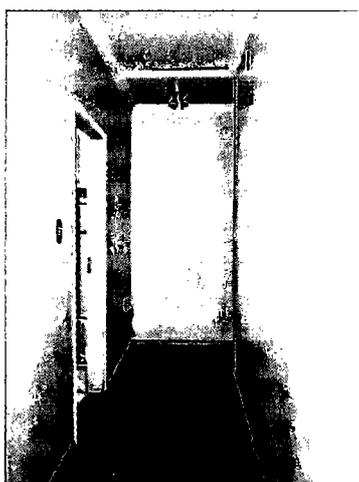
Fotos do Imóvel



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the page number and contact information.

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Fotos do Imóvel



PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Fotos do Imóvel

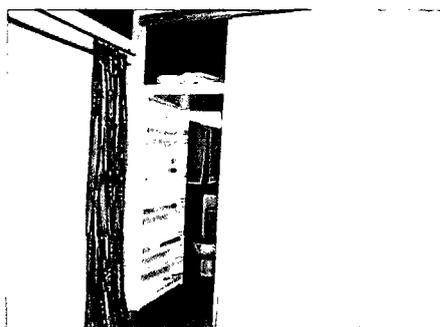
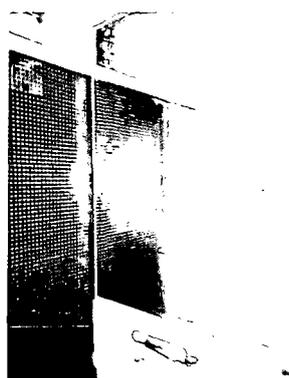
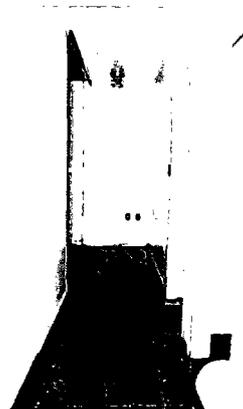


A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

527
r

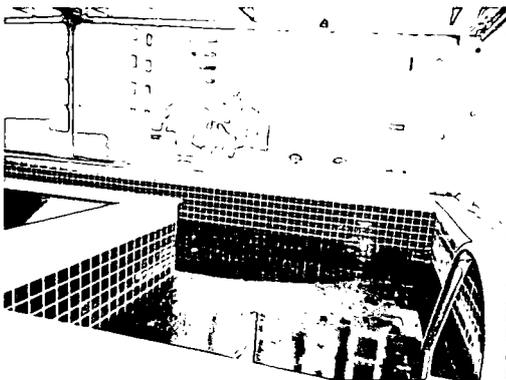
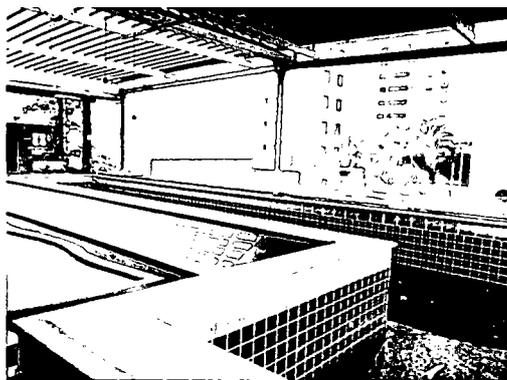
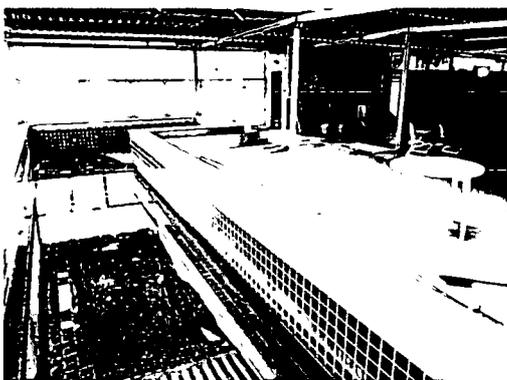
PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Fotos do Imóvel



PRP
Laudos Periciais / Avaliações

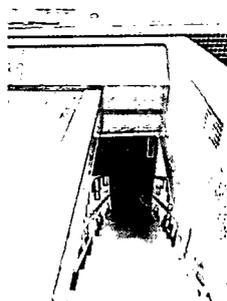
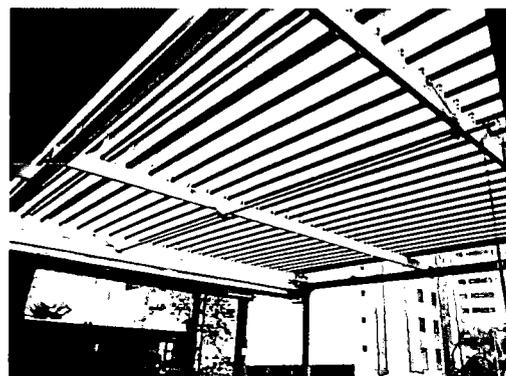
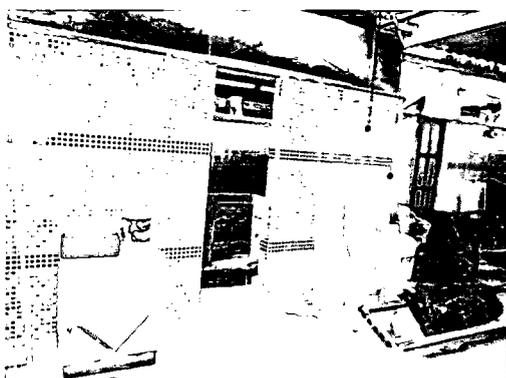
Fotos do Imóvel



A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

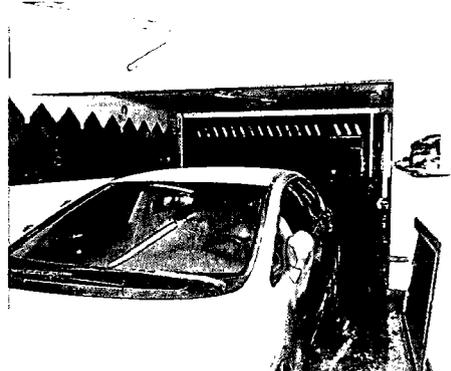
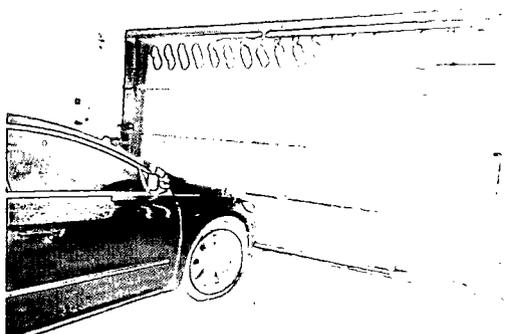
Fotos do Imóvel



A large, handwritten signature or scribble in black ink, located in the bottom right corner of the page. It consists of several overlapping loops and lines.

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

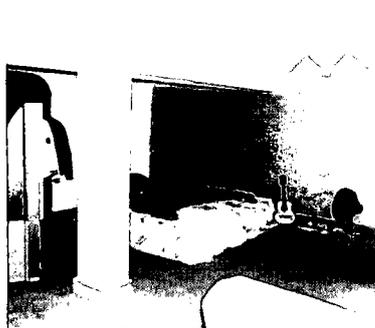
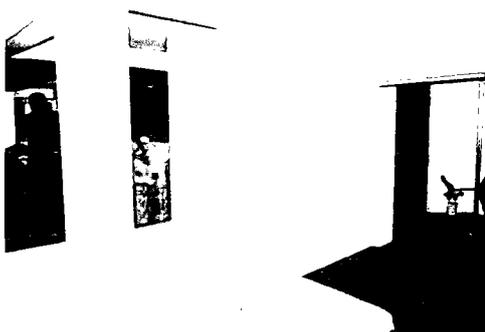
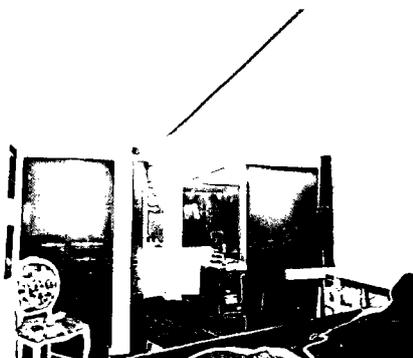
Fotos do Imóvel



A large, handwritten signature or scribble in black ink, located in the bottom right corner of the page. It consists of several overlapping loops and lines.

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Fotos do Imóvel



A large, handwritten signature or scribble in black ink, located in the bottom right corner of the page. It consists of several overlapping loops and lines.

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel

03/02/2023 11:26 Tv. Marcelina, 55 - Centro - Google Maps

Go gô Maps Tv. Marcelina, 55 - Centro

Tv. Marcelina, 55 - Centro

Tv. Marcelina, 55 - Centro, Santo André - SP, 07040-120

07040-120 Centro, Santo André - SP

Fotos

<https://www.google.com.br/maps/place/Tv.+Marcelina,+55+-+Centro,+Santo+André+-+SP,+09040-120/@-23.6657843,-46.5354117,17z/data=!3m1!1e3>

PRP
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 19, inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 08 de Fevereiro de 2023.

Paulo Roberto Pereira

Perito Judicial