

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

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

Processo nº. 0005155-73.2020.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias), Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença que Allan Neves Castanheira e outro, promove em face de Robson Ferreira da Silva, 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.

Requer ainda, seja oficiado à Defensoria Pública do Estado, para a liberação da verba honorária, já reservada nos autos.

Nestes Termos  
P. Deferimento

Santo André, 05 de Junho de 2024.

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  
Reqte: Allan Neves Castanheira  
Reqdo: Robson Ferreira da Silva  
Processo nº. 0005155-73.2020.8.26.0554

<u>Laudos</u>	<u>de</u>	<u>Avaliações</u>
---------------	-----------	-------------------

***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 {m<sup>2</sup>} 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 homogêneos segundo as normas para Avaliações e Laudos, bem como a atual Lei da Oferta e Procura, que esta predominando atualmente no mercado.*

**Objetivo:**

Proceder avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel penhorado, constante de fls., referente ao imóvel localizado à Rua Prof. Charcot, nº 46 - Jardim Paraíso, perímetro urbano do Município de Santo André, 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 vistoriar o imóvel, com o auxílio de chaveiro e na presença da Sra., Oficial de Justiça, designado c.f., mandado de fls., dos autos, bem como a apoio da Polícia Militar do Estado, representada pelo soldado "Filho", viatura Prefixo M.10.404, percorrendo e fotografando o imóvel, 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



NORMAS

**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**  
**IBAPE/SP – 2005**

**Coordenação:** Eng. Osório Azeioly Gatto      Eng. Paulo Grandiski

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

**Colaboradores:** Círculo Mendes, Dionísio Nunes Neto, Eduardo Rofimann, José Tarcísio Doubek Lopes, Nelson Nady Mar Filho, Nelson Roberto Pereira Alonso, Octávio Garvão Neto, Ruy Campos Vieira e Tião 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 filiados à sociedade.

Entidade registrada no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, através de representante eleito, 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 – União Panamericana de Associações de Valuación que congrega os avaliadores de todo Continente.

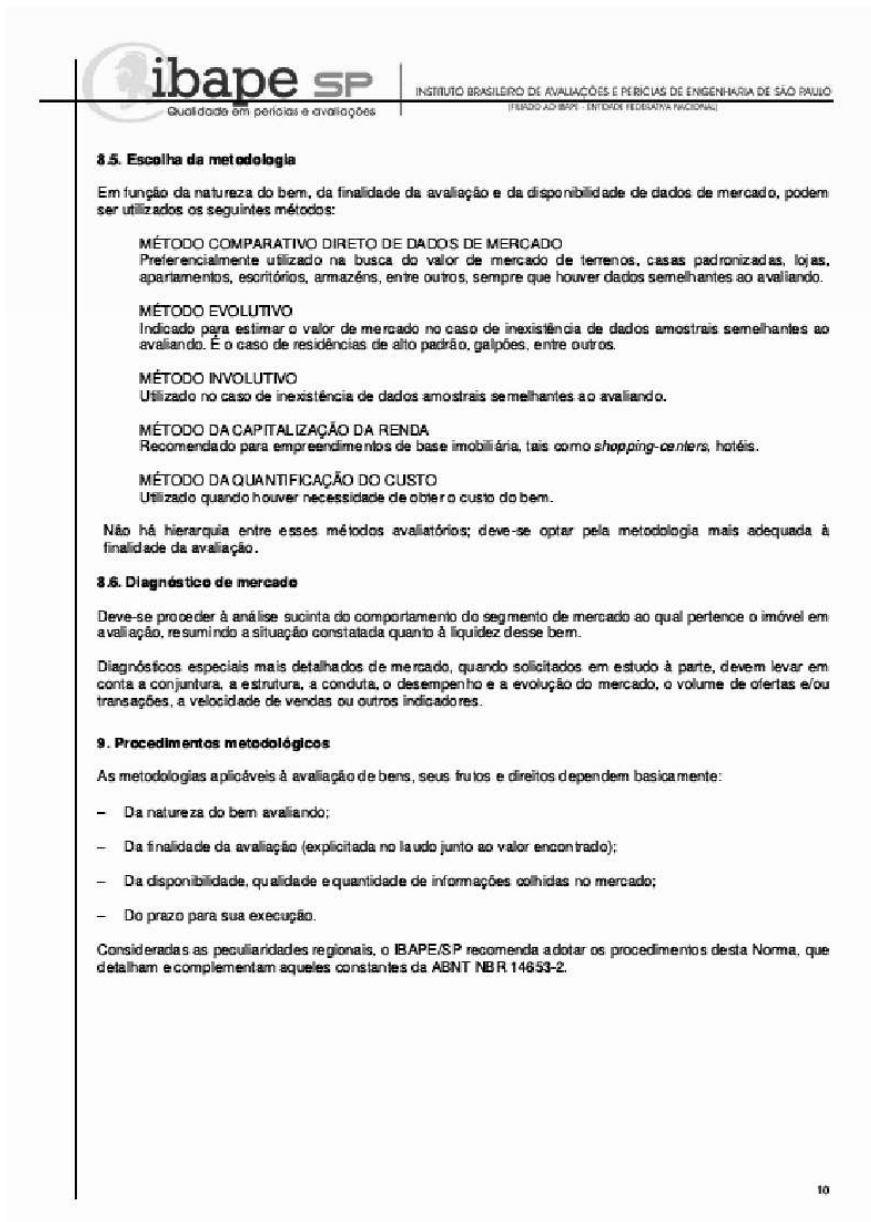
Dessa forma, atendendo ao artigo 3º dos Estatutos – Dos Objetivos - editou esta norma a ser aplicada em todas as manifestações técnicas elaboradas por engenheiros e arquitetos, vinculadas à Engenharia de Avaliações no Estado de São Paulo, atendendo à Lei nº 5194/66 que regulamenta o exercício das profissões 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, desenhos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativo, é obrigatória, além da assinatura, a presença 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 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 14853-2:2004, 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

*Descrição do Imóvel*  
*Matrícula nº 4.886*  
*1ª Registro de Imóveis Santo André*

**Do Terreno:**

Um terreno de formato retangular, de topografia plana, constituído por parte do Lote 25 da Quadra 24, localizado Rua Prof. Charcot, nº 46 – Jardim Paraíso, perímetro urbano do Município de Santo André, e situado no lado par, distante 42,00 metros da Rua Caminho do Pilar, medindo **5,00** metros de frente para a referida Rua Prof. Charcot, por **34,00** metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendonos fundos a mesma medida da frente, confinando pelo lado direito, com o Prédio nº44; pelo lado esquerdo confina com o Prédio nº 50 ambos da mesma Rua Charcot, e, nos fundos com uma viela, encerrando uma área, de **170,00 metros quadrados**.

Imóvel devidamente inscrito na PMSA sob o nº 19.132.061.



**Da Construção:**

Sobre o aludido terreno, localizado Rua Prof. Charcot, nº 46 – Jardim Paraíso, perímetro urbano do Município de Santo André, perímetro urbano do Município de Santo André, Estado de São Paulo, encontra-se uma erigida uma construção de **434,00 metros quadrados**, + 25,00 metros de área comum descoberta, em alvenaria, segundo o projeto apresentado, destina-se a um prédio de apartamentos, **inacabado**, sem qualquer alimentação nas redes Elétrica e Hidráulica e revestimentos, nas paredes internas e externas composto de 04 unidades autônomas (apartamentos), assim compostas: Térreo, escada de acesso e pavimentos 01 e 02 e cobertura, assim, distribuídos:





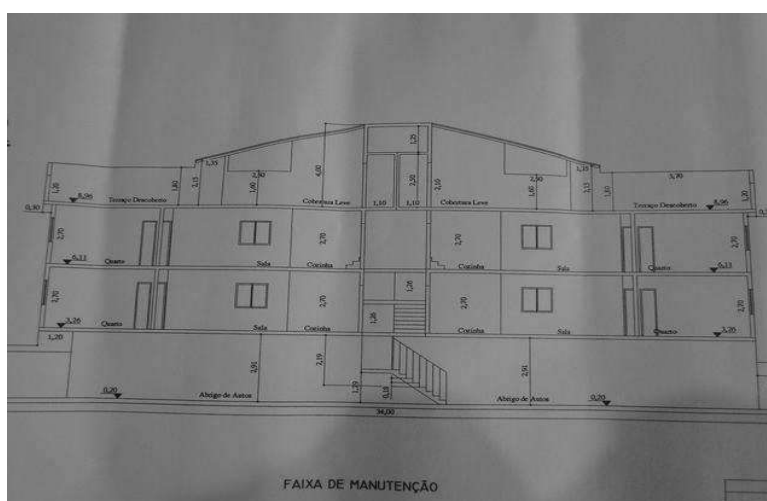


**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
**Perito Avaliador**  
**Laudos Periciais/ Avaliações**

<b>PROJETO COMPLETO</b>		<b>FOLHA ÚNICA</b>						
<p><b>OBRA:</b>                  CONSTITUIÇÃO MULTIFAMILIAR DE PEQUENO PORTE (4 UNIDADES)</p> <p><b>LOCAL:</b>                  RUA PROFESSOR CHANCOI - JARDIM PARAISSO - SANTO ANDRÉ</p> <p><b>PROPRIETÁRIO:</b>                  ROSSINI FERREIRA DA SILVA E OUTROS</p> <p><b>CLASSIFICAÇÃO FISCAL:</b>                  13.102.001</p> <p><b>ESCALA:</b>                  1:100</p>								
<p><b>SITUAÇÃO SEM ESCALA</b></p> <p>FRANCA TONENTE JOSÉ BONFIM</p> <p>RUA PROF. CHANCOI</p> <p>RUA PARAISSO</p> <p>RUA CAMINHO DO PILAR</p> <p>RUA PORTUNHAS</p>		<p>DECLARAÇÃO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO POR PARTE DA PREFEITURA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.</p> <p>PROPRIETÁRIO: ROSSINI FERREIRA DA SILVA E OUTROS</p>						
<p><b>ÁREAS</b></p> <table border="1"> <tr> <td>TERRENO TOTAL</td> <td>170,70m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREAS COMUNS</td> <td>484,00m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA COMUM DESCRITA</td> <td>25,00m²</td> </tr> </table> <p>[ VIDE QUADRO INTERNO ]</p>		TERRENO TOTAL	170,70m²	ÁREAS COMUNS	484,00m²	ÁREA COMUM DESCRITA	25,00m²	<p>Ata do grupo conspurcador preliminar</p> <p>Engenheiro (T) 2</p> <p>Arquiteto (Arquiteto)</p> <p>CRRA - 50474660      Matrícula: 2001</p> <p>ART: 2810278111652365</p>
TERRENO TOTAL	170,70m²							
ÁREAS COMUNS	484,00m²							
ÁREA COMUM DESCRITA	25,00m²							

**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

AREAS			
TERREO			
ABRIGO DE AUTOS			122,50m <sup>2</sup>
1º PAVIMENTO		2º PAVIMENTO	
APARTAMENTO 01	53,13m <sup>2</sup>	APARTAMENTO 03	53,13m <sup>2</sup>
SACADA AP 01	2,12m <sup>2</sup>	SACADA AP 03	2,12m <sup>2</sup>
APARTAMENTO 02	53,13m <sup>2</sup>	APARTAMENTO 04	53,13m <sup>2</sup>
SACADA AP 02	2,12m <sup>2</sup>	SACADA AP 04	2,12m <sup>2</sup>
P. ESCADA, A. COMUM	12,00m <sup>2</sup>	P. ESCADA, A. COMUM	12,00m <sup>2</sup>
TOTAL	122,50m <sup>2</sup>	TOTAL	122,50m <sup>2</sup>
COBERTURA			
ESCADA PRIVATIVA AP. 03			6,00m <sup>2</sup>
ESCADA PRIVATIVA AP. 04			6,00m <sup>2</sup>
COBERTURA LEVE AP. 03			17,25m <sup>2</sup>
COBERTURA LEVE AP. 04			17,25m <sup>2</sup>
TOTAL PAVIMENTO			86,50 m <sup>2</sup>
TOTAL DA CONSTRUÇÃO		434,00m <sup>2</sup>	
AREA COMUM DE COBERTA		25,00m <sup>2</sup>	



**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

**Características do Imóvel:**

O imóvel em questão tem as características de área residencial de padrão "médio", havendo no local a infraestrutura mínima necessária como, linha regular de ônibus, rede de água, iluminação pública, esgoto, sendo ainda beneficiado pelo comércio regular nas proximidades, como, padaria, farmácia, açougue, armazéns, pequenas lojas, etc.

**Da Localização:**

O imóvel encontra-se localizado na área periférica do Município de Santo André, tendo como principal via de acesso, a Avenida Caminho do Pilar e Av. Pereira Barreto, que dão acesso ao centro dos Municípios de Santo André e São Bernardo do Campo, com a qual faz divisa.

**Da Avaliação do Imóvel**

**OBS.: Considerando-se, que a construção da edificação, ainda não se encontra devidamente regularizada, perante aos órgãos públicos necessárias, (PMSA/ SABESP/ Bombeiros, etc.), portanto, não sendo caracterizada como prédio de apartamentos (unidades autônomas), será considerado para efeito de avaliação, o valor do metro quadrado do terreno e da construção, na proporcionalidade do acabamento e em conformidade com as pesquisas realizadas, na região geoeconômica de localização do imóvel.**

**Do Terreno:**

Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado do Terreno, o valor médio de R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais).

**Assim,**

$$A/T. 170,00\text{ms}^2 \times V/R/T \text{ R\$ } 2.000,00\text{p/m}^2 = \text{R\$ } 340.000,00$$

**Valor/Real/Terreno: R\$ 340.000,00**  
**(Trezentos e Quarenta Mil Reais)**

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

**Da Construção:**

Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado da Construção, considerando a proporcionalidade do acabamento, o valor médio de R\$ 1.745,00 (Um Mil, Setecentos e Quarenta e Cinco Reais).

**Assim,**

$$A/C. 434,00m^2 \times V/R/C R\$ 1.745,00p/m^2 = R\$ 757.351,00$$

**Valor/Real/Construção: R\$ 757.351,00**

**(Setecentos e Cinquenta e Sete Mil, Trezentos e Cinquenta e Um Reais)**

**Assim,**

$$**VRT + VRC = Valor Total Imóvel**$$

**Substituindo:**

$$**R$ 340.000,00 + R$ 757.351,00 = R$ 1.097.351,00**$$

**(Um Milhão e Noventa e Sete Mil, Trezentos e Cinquenta e Um Reais)**

**Desta Forma,**

***Importa a presente avaliação o valor de R\$ 1.097.351,00***

***(Um Milhão e Noventa e Sete Mil, Trezentos e Cinquenta e Um Reais)***

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

**Fontes de Pesquisas:**

**Prefeitura Municipal de Santo André**

**Pesquisas em sites: Imóvel WEB, Viva Real, Trovit, Revista Construção**

**Imobiliárias Consultadas Inloco**

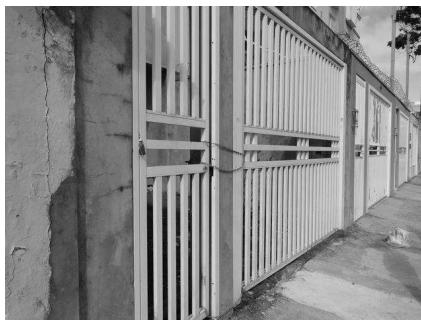
*Proavita Consultoria de Imóveis  
Al. São Caetano, n.º. 589 – Santa Maria  
Santo André*

*Rivith Consultoria Imobiliária  
Rua Iguazu, n.º. 80 – Bairro Campestre  
Santo André*

*Donizete Imóveis  
Av. Pe. Manoel de Nóbrega, n.º. 404– Bairro Jardim  
Santo André*

**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
**Perito Avaliador**  
**Laudos Periciais/ Avaliações**

*Fotos do Imóvel*



**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

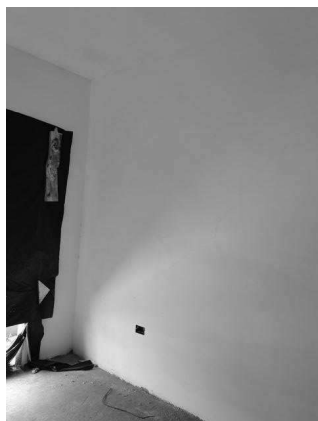
*Fotos do Imóvel*



**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

*Fotos do Imóvel*

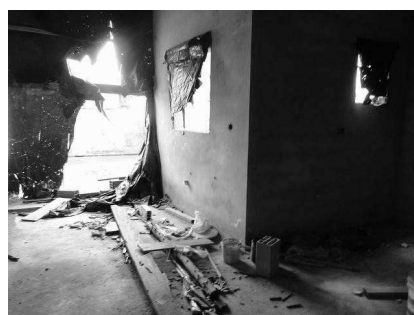
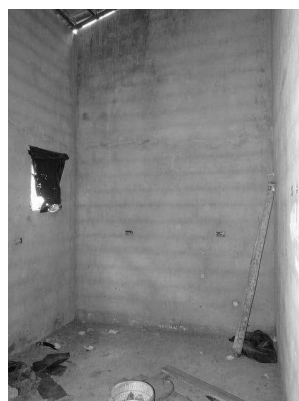




PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

*Fotos do Imóvel*



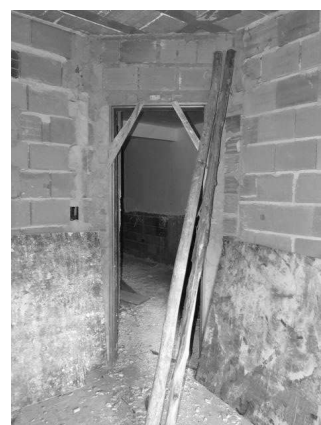
PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

*Fotos do Imóvel*

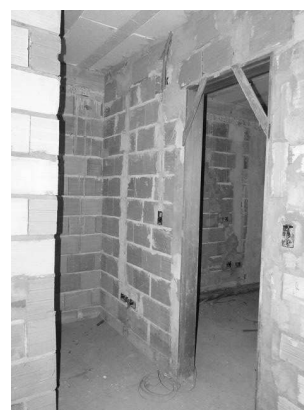
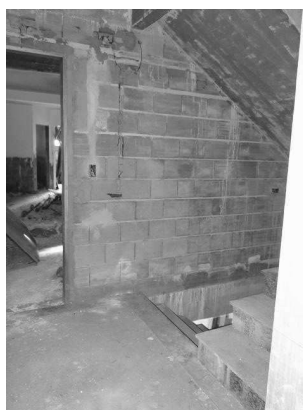


*Fotos do Imóvel*



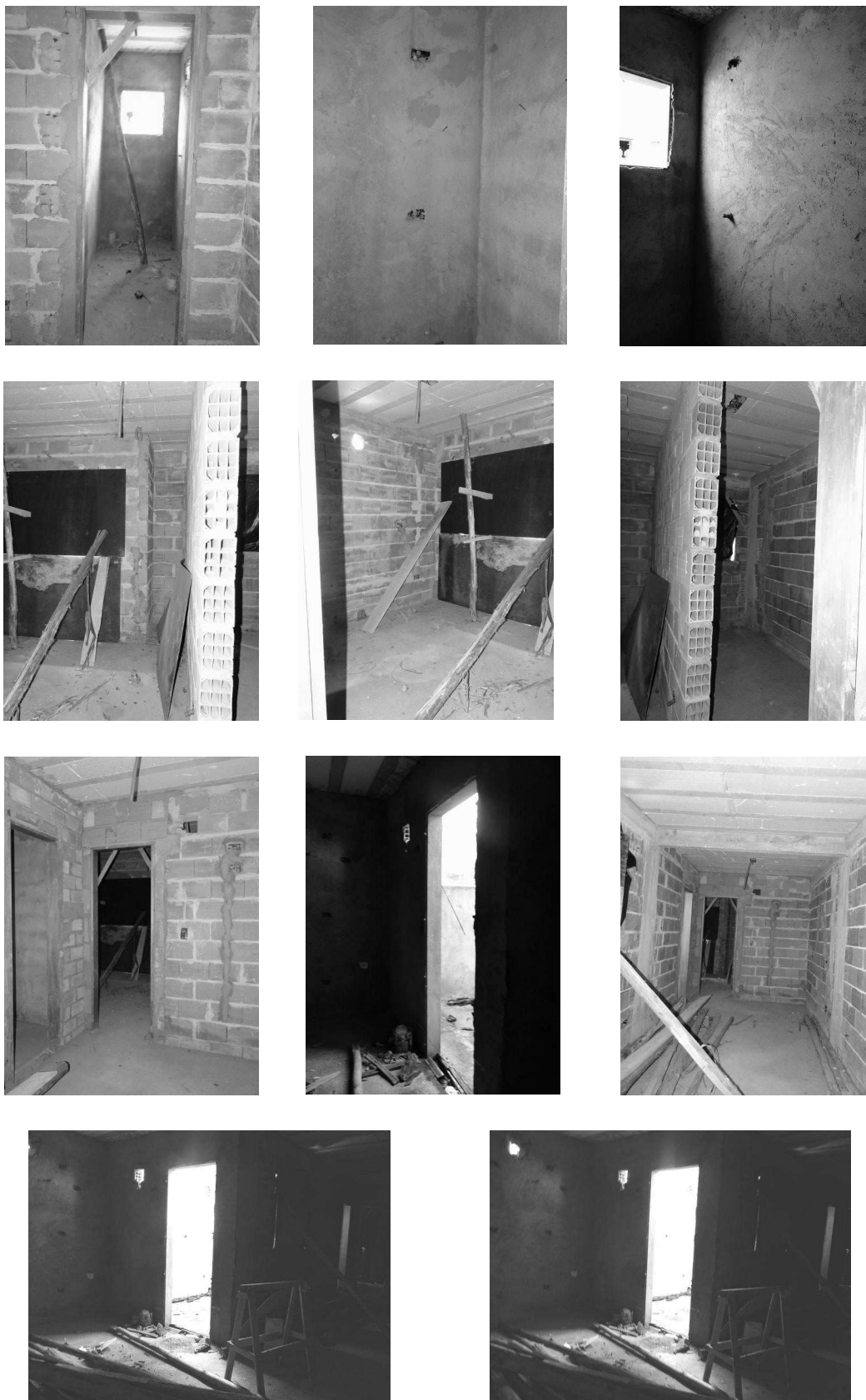
PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

*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

10/06/24, 09:22

R. Prof. Charcot, 46 - Jardim Paraiso - Google Maps

Google Maps

R. Prof. Charcot, 46 - Jardim Paraiso

3av.SA



Dados do mapa ©2024 100 m



R. Prof. Charcot, 46 - Jardim Paraiso



Rotas



Salvar



Próximo



Enviar para o smartphone



Compartilhar



Você visitou em maio de 2023



R. Prof. Charcot, 46 - Jardim Paraiso, Santo André - SP, 09190-060



8FC4+GC Jardim Paraiso, Santo André - SP

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Prof.+Charcot,+46+-+Jardim+Paraiso,+Santo+André+-+SP,+09190-060/@-23.6786948,-46.5464885,1...> 1/2