

Osvaldir Dias de Figueiredo

Rua Giacinto Tognato, n.º 1370 sala01 – Bairro Baeta Neves - SBCampo – SP – fone: 4330.2796

E-MAIL: OSVALFIGUEIREDO@IG.COM.BR

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA** VARA
CIVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.


Proc. n.º **1007382-96-2014.8.26.0564.**

OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO, brasileiro, Avaliador Judicial, corretor de imóveis CRECI n.º 39.279, nomeado pôr **VOSSA EXCELÊNCIA** nos autos da Ação de **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, requerido pôr: **MARIANNA MARTINS FIORI RÂISÂLÂ e outro (s)**, move em face de **EULÁLIA VIEGAS FIORE e outro (s)**, dando pôr terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de **MERCADO** expresso em resumo a seguir, para o imóvel consistente de um prédio residencial, do tipo: **"SOBRADO"** e seu **Respectivo Terreno**, - localizado na **Rua Tales dos Santos Freire n.º 631 – Bairro Baeta Neves - São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo**, conforme mostra fotos em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Bernardo do Campo, 19 de Março de 2015.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO
AVALIADOR JUDICIAL
CRECI / 39.279.

Eu, **OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO**, brasileiro, avaliador judicial, corretor de imóveis, CRECI n.º 39.279, venho pôr meio deste informar a Vossa Excelência Dr. Juiz de Direito da **PRIMEIRA** vara Civil desta Comarca que foi realizada a avaliação do imóvel abaixo descrito, no qual estive pessoalmente na data de 16 de Março de 2015, às 10:13 horas, e pude vistoriá-lo, inclusive nas dependências internas, devidamente acompanhado pelo(a) Sr.º **EULÁLIA VIEGAS FIORE**, no qual pude constatar que o imóvel encontra-se em **"REGULAR"** estado nas suas dependências internas e externas, tais como: Portas, Janelas, Vitros, Grades, Pisos, Azulejos e Pintura., conforme segue abaixo.

VISTA EXTERNA VISUALIZANDO A FACHADA DO REFERIDO IMÓVEL, E VISTA DA RUA TALES DOS SANTOS FREIRE.

Foto n.º 01, 02 e 03



continuação



63

Observações Preliminares

O objetivo do presente **LAUDO** é a determinação do valor de "**MERCADO**" para o imóvel situado na Rua Tales dos Santos Freire n.º 631 - Bairro Baeta Neves, São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, descrito nos termos dos Autos da Ação de **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, requerido por **MARIANNA MARTINS FIORI RÂISÂLÂ e outro (s)**, em face de **EULÁLIA VIEGAS FIORE e outro(s)**, autos n.º **1007382-96.2014.8.26.0564**, curso na 1ª Vara Cível da Comarca, Município e Distrito, de São Bernardo do Campo - SP.

Apresentação do Imóvel

Trata-se de um prédio residencial e seu respectivo terreno do tipo: - "**SOBRADO**", situado na Rua Tales dos Santos Freire n.º 631 - Bairro Baeta Neves, imóvel devidamente matriculado sob n.º **12.294**, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, conforme fls. 60/61.

Características Gerais da Localização

O imóvel, objeto da presente Ação, localizado na Rua Tales dos Santos Freire n.º 631 - Bairro Baeta Neves - São Bernardo do Campo - SP - que consta pertencer à **EDIO FIORE e sua mulher, conforme fls. 60/61.**

Características Efetivas da Região

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: **padarias, farmácias, supermercados, dentre outros.**

A destinação residencial é predominada pôr: **Residências Térreas e Assobradadas e Edifícios Residências.**

Do Local

A quadra onde se localiza o referido imóvel está próxima de importantes logradouros, tais como: **Avenida Pereira Barretos, Avenida Getúlio Vargas e Rodovia Anchieta.**

Melhoramentos Públicos:

O local é servido pêlos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, correio, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escola pública, dentre outras.

Do Imóvel:

Terreno:

O terreno ocupado pelo prédio residencial do tipo: **"SOBRADO -"** de uso residencial o qual esta erigida com os devidos recuos previstos pôr lei, esta localizada o referido imóvel do tipo: **"SOBRADO" e seu Respectivo Terreno**, em estudo, no qual possui uma topografia, plana de forma regular.

O solo aparenta ser seco, firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

O referido terreno onde se assenta o prédio residencial do tipo: "SOBRADO", encerra a área total de:

182,32 metros quadrados.

Conforme Cadastro Municipal.

E sua área construída é de:

221,30 metros quadrados

Conforme Cadastro Municipal.

6

Benfeitorias:

Imóvel:

Trata-se de uma casa e terreno, situado à Rua Thales dos Santos Freire, onde a casa tem o n.º 631, antigo n.º 3, Vila Clarisse, Bairro de Vila Baeta Neves, cujo terreno é assim descrito e caracterizado: mede **8,50** de frente para a referida Rua Thales dos Santos Freire, igual largura nos fundos, onde confronta com as casas n.ºs 28 e 29 da Rua Joaquim Faria Rodrigues, e, da frente aos fundos, pelo lado direito de quem olha, mede: **21,15m** confrontando com a casa n.º 2., no lado esquerdo mede: **21,75m**, confrontando com a casa n.º 4, ambas da mesma Rua, com a área de **183m²**. Cadastro Municipal n.º 006.080.003.000.

No referido terreno, está erigida uma construção residencial do tipo: **"SOBRADO"** composto por:

(3) três dormitórios sendo um Suíte, Sala para 2 dois Ambientes, Lavabo, Copa/Cozinha, Banheiro, Área de Serviço, Quintal, e Garagem coberta para **(3) autos**, com portão de ferro.

O imóvel possui idade aproximada de **37** (trinta e sete) anos, **(conforme matrícula)**, e segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - versão 2002 pode ser classificada no padrão **"MÉDIO"**.

Suas Principais características construtivas e de acabamento são as seguintes:

<u>Sala Para (2) dois Ambientes:</u>	
Piso	forração em regular estado.
Parede	pintura à base de látex em regular estado.
Forro	laje revestida, pintura à base de látex em regular estado.
Porta	ferro com pintura à base de esmalte em regular estado.
Esquadrias	alumínio em bom estado.

<u>1º Dormitório Suíte:</u>	
Piso	forração em regular estado.
Parede	pintura à base de látex em regular estado.
Forro	laje revestida e pintura em regular estado.
Porta	madeira em regular estado, pintura à base de verniz.
Esquadrias	madeira em regular estado.

<u>2º e 3º Dormitórios,</u>	
Piso	forração em péssimo estado.
Parede	pintura à base de látex em regular estado.
Forro	laje revestida, pintura a base de látex em regular estado
Portas	madeira pintura a base de verniz em regular estado
Esquadrias	madeira em regular estado.

<u>Copa/Cozinha:</u>	
Piso	frio em bom estado.
Parede	revestida com azulejos até teto (antigos) em péssimo estado.
Forno	laje revestida e pintura látex em regular estado,
Porta	madeira com pintura à base de esmalte em péssimo estado.
Esquadrias	ferro em péssimo estado.

<u>Banheiro:</u>	
Piso	frio em regular estado.
Parede	revestidas com azulejos até o teto em regular estado.
Forno.....	laje revestida e pintura látex em regular estado.
Porta	madeira com pintura à base de esmalte em regular estado.
Esquadrias.....	ferro em péssimo estado.

<u>Área de Serviço:</u>	
Piso.....	frio em regular estado
Paredes.....	revestidas com azulejos decorados até o teto em regular estado.
Forno.....	laje revestida e pintura a base de látex em regular estado.
Porta.....	sem porta.
Esquadrias.....	ferro em péssimo estado.

EM TEMPO:

O referido imóvel encontra-se em **REGULAR** estado de conservação no tocante a:

**Pisos, Azulejos, Portas,
Janelas, Pintura, Sanitários, etc.**

Na presente data, o referido imóvel está apresentado, **trincos e/ou rachaduras e infiltrações em praticamente em todo o imóvel.**

No referido dormitório da suite, está apresentando **trincos e/ou rachaduras e infiltrações.**

As escadas e corredor que dão acesso aos dormitórios são revestidos por forração que estão em **péssimo estado de conservação.**

Garagem: Piso frio em regular estado, Paredes revestidas com massa fina em **péssimo estado, dentro do mesmo ambiente, ou seja, da garagem.**

Pintura Externa: Massa fina, e pintura em regular estado.

Quintal: Piso caquinhos em péssimo estado e pintura em regular estado.

Na parte superior do imóvel, onde se encontra as caixas de água, esta área é coberta e serve aparentemente para festas se assim desejarem, estando no estado regular de conservação.

Na parte superior, para maior entendimento, em cima da sala, foi construído um dormitório, que possui piso frio em regular estado, paredes massa fina e pintura à base de látex em regular estado, teto de madeira em regular estado, uma porta balcão de alumínio em bom estado.

Entre a Sala e Cozinha, existe uma despensa com piso forração em péssimo estado, sem porta, paredes massa fina e pintura à base de látex em regular estado.

Ponto de Vista deste

Avaliador:

No meu ponto de vista, após vistoria realizada no imóvel, é que o imóvel necessita de reforma num todo.

Diante do fato da reforma, segundo pesquisas um imóvel do padrão do avaliando está sendo avaliado por volta de r\$: 2.400,00 (Dois Mil e Quatrocentos Reais) para locação, porem com a necessidade da reforma, 15% de desvalorização, ai depende de cada Locador, em alugar no estado ou deduzir o valor e fazer um acordo para o futuro Locatário reformar dentro da sua necessidade, o que fica embaraçoso para este avaliar é em dar um valor sem a reforma, o que certamente vai desvalorizar o imóvel, porem no meu ponto de vista o valor tem que ser convidativo ao futuro Locatário, esse valor giraria em torno de no máximo r\$: 2.000,00 (Dois Mil Reais).

Para chegar ao valor da locação, estou usando o critério de 0,5% sobre o valor de compra e venda.

E no caso de compra e venda a mesma coisa, do padrão do imóvel, e pesquisas, estando em bom estado no valor de R: 542.000,00 (Quinhentos e Quarenta e Dois Mil Reais), com a necessidade da reforma 10% de desvalorização, portanto valor de compra e venda com dedução, r\$: 487.800,00 (Quatrocentos e Oitenta e Sete Mil e Oitocentos Reais), ai cabe um explicação, reforma é com cada um, e vai fazer dentro da sua necessidade.

A reprodução do mapa Oficial da Cidade de São Bernardo do Campo (4 rodas), e as fotos, ilustram a localização do imóvel.

VISTA INTERNA VISUALIZANDO A COPA/COZINHA.

Foto n.º 04 e 05.



13

VISTA INTERNA VISUALIZANDO A SALA.

Foto n.º 06 e 07.

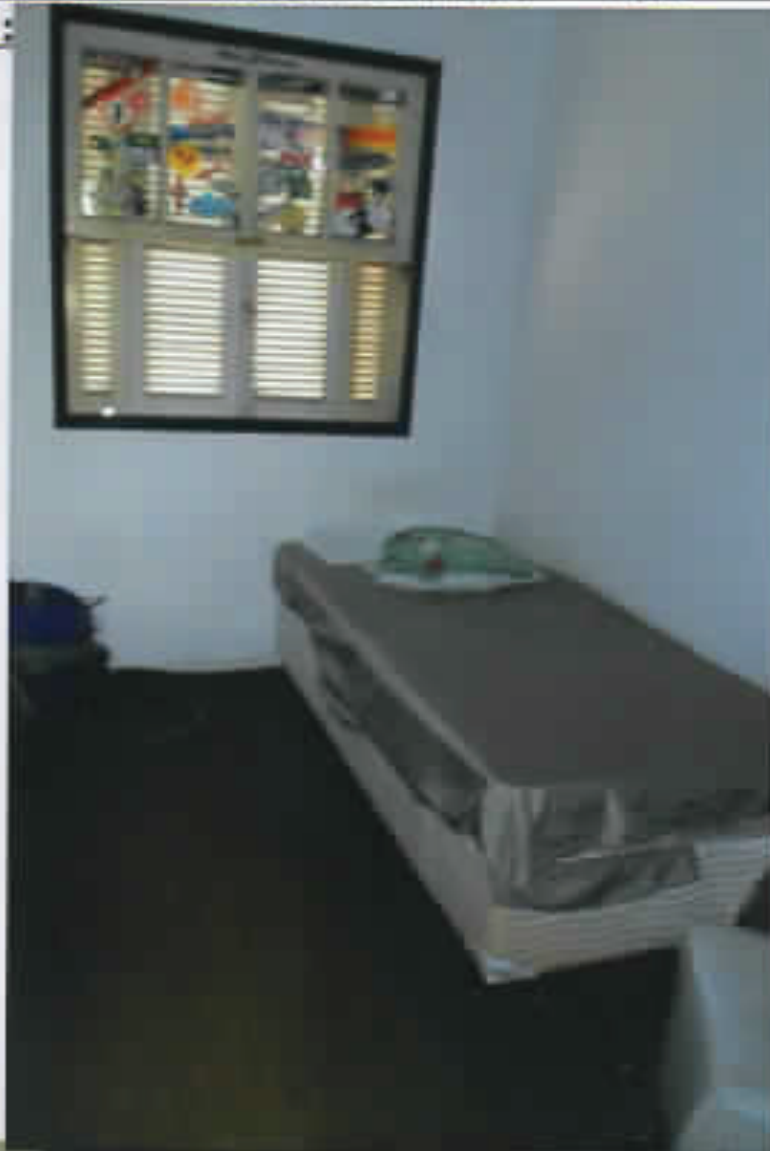


14

VISTA INTERNA VISUALIZANDO UNS DOS

DORMITÓRIOS:

Foto n.º 08 e 09.



VISTA INTERNA VISUALIZANDO UNS DOS BANHEIROS.

Foto n.º 10 e 11.



VISTA INTERNA VISUALIZANDO A LAVANDERIA E DESPEJO.

Foto n.º 12 e 1



VISTA INTERNA VISUALIZANDO LAVABO E ESCADAS.

Fotos 14 e 15.

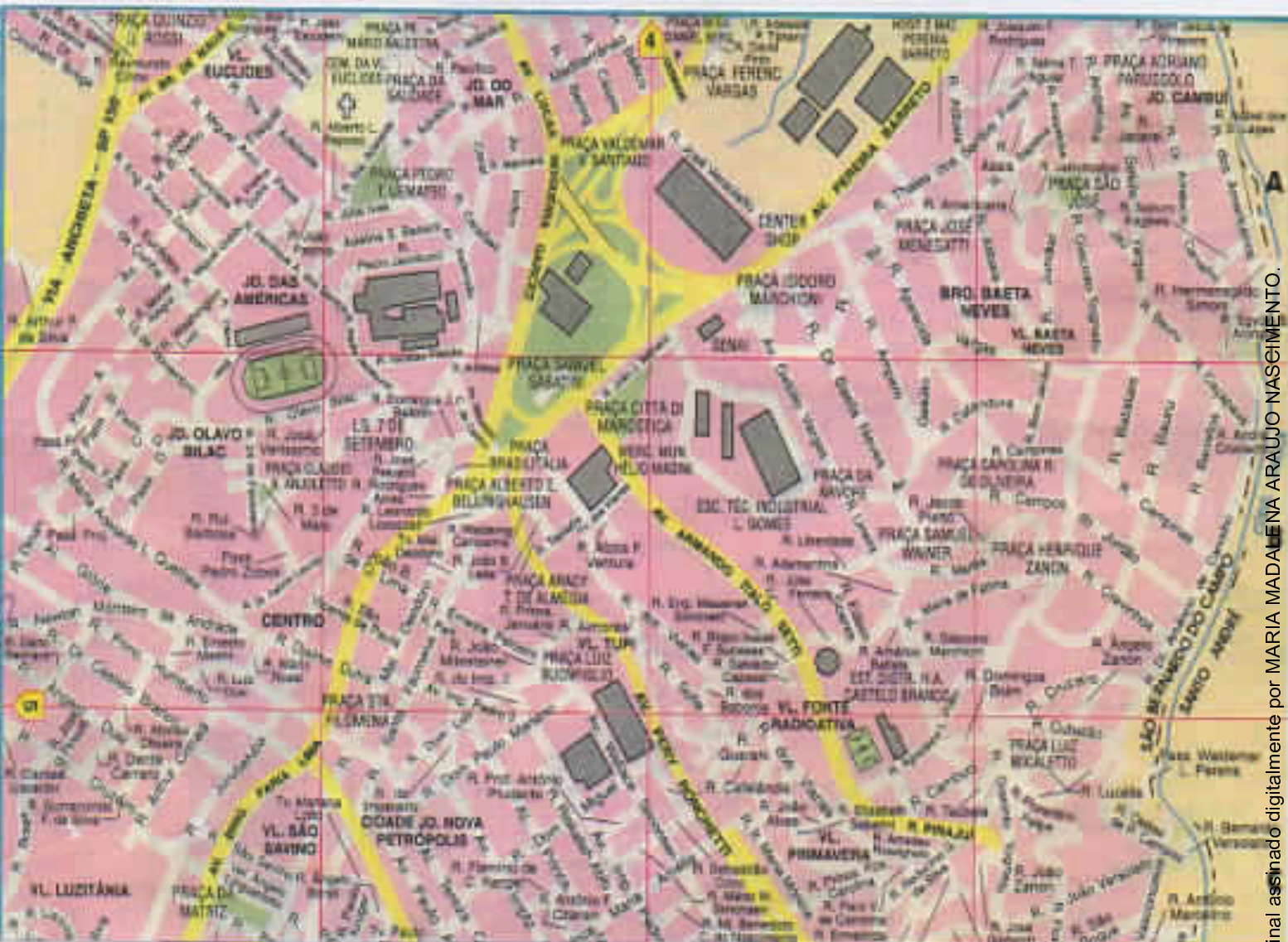


VISTA INTERNA VISUALIZANDO SOLARIUM E QUINTAL.

Foto: 16 e 17.



Localização do Imóvel em Questão.



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

O método comparativo é, segundo a classificação da **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto, ou seja, permite que o valor do imóvel seja calculado, a partir de tratamento adequado de dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis e/ou similares.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, e/ou pesquisa de imóveis para venda em oferta na região, com empresas especializadas em imóveis, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo do imóvel
- Dimensões
- Padrão Construtivo
- Idade
- Data da Oferta

Fontes Consultadas

Jornal Painel do ABC
Edição 804^a

ITAMARATI Imóveis

Av Getúlio Vargas, n.º 1398
Barro Baeta Neves - Sbcampo - SP
Fone - 4330 - 1046

UNIÃO Imóveis

Rua Giacinto Tognato, n.º 374
Bairro Baeta Neves - Sbcampo - SP
Fone - 4125 - 3499

BARÉ Imóveis

Rua Atibaia, n.º 201
Bairro Baeta Neves - Sbcampo - SP
Fone - 4122 - 1377.

Definição da Avaliação

Depois de observados todos os itens importantes para a avaliação, tais como, mercado imobiliário do momento, localização, estado de conservação, lazer, distribuição, ventilação e principalmente outros imóveis em ofertas e negociados na região, concluo que o referido imóvel tem o seguinte valor de **"MERCADO"**.

As imobiliárias acima possuem imóveis para venda na região e/ou próximo.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL MARÇO / 2015.

R\$: 487.800,00 (Quatrocentos e Oitenta e Sete Mil e Oitocentos Reais), preço médio praticado para venda, no estado que se encontra.

R\$: 2.000,00 (Dois Mil Reais), preço médio praticado para locação.


Termo de Encerramento

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que consta de **(23)** fls., impressas, todas rubricadas, **(17)** fotos, e a localização do imóvel pelo guia oficial da região, sendo esta última datada e assinada.

ANEXOS 01 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA
 02 - PESQUISAS IMOBILIÁRIAS
 03 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Da o signatário pôr encerrado sua tarefa que lhe foi confiado, colocando-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência, para os devidos esclarecimentos que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 19 de Março de 2015.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO.
Avaliador Judicial
Creci 39.279.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ITANHAÉM – SP.**

Ref.: Processo n.º 0003054-30.2015.8.26.0266

LUIZ GETÚLIO ALVES, Perito Judicial devidamente compromissado nos autos da Carta Precatória, retirada dos Autos da Ação de Alienação Judicial de Bens, em que é requerente MARIANNA MARTINS FIORI RÄISÄLÄ e requerida EULÁLIA VIEGAS FIORE e outro, Processo Digital n.º 1007382-96.2014.8.26.0564 da Primeira Vara Cível do Foro e Comarca de Bernardo do Campo, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência oferecer o seu **LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO**, para oportuna juntada aos autos.

Itanhaém, 24 de Novembro de 2016.


LUIZ GETULIO ALVES
Perito Judicial

266 FITH.16.00067952-9 241116 1446 308
Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 14:51, é cópia do original assinado digitalmente por JOAO ARMANDO DE BONIS. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1007382-96.2014.8.26.0564 e código 1F9DEAD.

*Luiz Getúlio Alves*ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9**I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

O presente relatório tem por finalidade realizar uma avaliação para a obtenção do valor de um imóvel localizado na Rua 22 (vinte e dois), lote nº 23 da quadra nº 43, do loteamento denominado Jardim das Palmeiras I, Município de Itanhaém.

O motivo principal para o pedido da avaliação é o de encontrar-se o valor mais justo possível para o imóvel em questão pertencente às partes.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL

C R E A 060 116 270-9

3

II. VISTORIA:

O imóvel, objeto de vistoria realizada em 21 de novembro de 2016, encontra-se localizado na Rua 22 (Vinte e Dois) , lote nº 23 da quadra nº 43, do loteamento denominado Jardim das Palmeiras I, Município e Comarca de Itanhaém-SP.

Conforme Certidão do Registro de Imóveis de Itanhaém, Matrícula nº 1.665: *"O lote de terreno sob n.º 23 da quadra 43, do Jardim das Palmeiras I, situado no município de Itanhaém, medindo 10,10ms. de frente para a Rua 22, de ambos os lados, da frente aos fundos, mede 27,00ms., dividindo do lado direito com o lote 24; do lado esquerdo com o lote 22, nos fundos apresenta a mesma medida da frente e divide com o lote 2, encerrando a área de 260,00m2, ditas confrontações são tomadas olhando-se do terreno para a Rua.*

R.1-1.665 – Itanhaém, 29 de março de 1.976 – Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 17 de Março de 1.976, das notas do 2º Cartório de Itanhaém, livro 109, Fls. 39, o imóvel constante da matrícula supra, foi adquirido por EDIO FIORE, brasileiro, contador, RG 2.454.616, casado no regime da comunhão de bens com EULÁLIA FIORE, domiciliado em São Bernardo do Campo-SP, à Rua Tales Santos, Freire, 631, por compra feita a EMPRESA TERRITORIAL E CONSTRUTORA OÁSIS LTDA... "

Conforme ficha cadastral da Prefeitura Municipal de Itanhaém, inscrição cadastral nº 027.043.023.0000.042110, cadastro nº 21879, o proprietário é Empresa

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL

C R E A 060 116 270-9

Territorial e Construtora Oásis Ltda. e compromissário EDIO FIORE (ESPÓLIO), com endereço à Rua Tales Santos Freire, nº 631, Baeta Neves, município de São Bernardo do Campo-SP, CEP: 09751-020; consta terreno com 10,10 metros de testada, área com 260,00 metros quadrados e valor venal para o exercício de 2016 em R\$ 9.111,35 (nove mil e cento e onze reais e trinta e cinco centavos).

A Rua 22 (Vinte e Dois) se encontra implantada no trecho que confronta com o imóvel em questão, sem pavimentação, apenas com rede de água, estando outros melhoramentos públicos bem próximos.

De maneira geral podemos afirmar que o imóvel está localizado em Zona Z2, tratando-se de zona predominantemente residencial (Lei 1.082/77).

O local avaliando encontra-se do lado leste da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, distante do centro comercial do município mas próximo do centro comercial da Região do Gaivota.

Os comentários às fotografias e visualização das mesmas mostrarão melhor o que foi relatado.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9



Fotografia 02 – Vista frontal do imóvel avaliando, lote 23 da quadra 43 do loteamento Jardim das Palmeiras I: notar que em parte se encontra com vegetação típica da região.

*Luiz Getúlio Alves*ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9*By*

Fotografia 03 – Vista da Rua dos Coqueiros do loteamento Jardim das Palmeiras I, sendo que o observador se encontra na esquina com a Rua 22 e olha na direção do Oceano Atlântico; o imóvel avaliando está à direita, se observando a quadra 43.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9



III. AVALIAÇÃO

O valor do imóvel será obtido através da somatória do valor do terreno mais o valor da benfeitoria, ou:

$$V_i = V_t + V_b \text{ onde}$$

$$V_t = \text{valor do terreno}$$

$$V_b = \text{valor da benfeitoria} = \text{inexiste} = \text{zero}$$

III. 1. VALOR DO TERRENO:

Tratando-se de terreno urbano, o seu valor será calculado pela fórmula:

$$V_t = A \cdot q \quad \text{onde}$$

$$A = \text{área do terreno}$$

$$q = \text{valor básico unitário}$$

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9

III. 1.3. VALOR DO TERRENO:

Aplicando-se a fórmula, tem-se:

$$V_t = 260,00 \text{ m}^2 \cdot \text{R\$ } 157,90/\text{m}^2$$

$V_t = \text{R\$ } 41.054,00$ (quarenta e um mil e cinquenta e quatro reais).

III. 2. VALOR DO IMÓVEL:

O valor do imóvel será:

Valor do terreno $V_t = \text{R\$ } 41.054,00$

Valor da benfeitoria..... $V_b = \text{R\$ } 0,00$

I M Ó V E L $V_i = \text{R\$ } 41.054,00$

$V_i = \text{R\$ } 41.000,00$ (quarenta e um mil reais) em números redondos.

O valor do imóvel formado pelo lote n.º 23 da quadra 43, do loteamento denominado Jardim das Palmeiras I, município de Itanhaém-SP, corresponde a **R\$ 41.000,00 (QUARENTA E UM MIL REAIS)**, à vista.

MÊS BASE = NOVEMBRO DE 2016.

Luiz Getúlio Alves

ENGENHEIRO CIVIL
C R E A 060 116 270-9**IV. ENCERRAMENTO:**

Nada mais havendo para esclarecer, encerra o signatário o presente laudo de avaliação, composto de 11 (onze) folhas digitadas somente no anverso, 03 (três) fotografias e 03 (três) anexos.

Itanhaém, 24 de Novembro de 2016.

LUIZ GETULIO ALVES**Perito Judicial**