



## 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 **183m<sup>2</sup>**. 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:**

<b><u>Sala Para (2) dois Ambientes:</u></b>	
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.

<b><u>1º Dormitório Suite:</u></b>	
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.

<b><u>2º e 3º Dormitórios,</u></b>	
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.



<b><u>Copa/Cozinha:</u></b>	
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.

<b><u>Banheiro:</u></b>	
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.

<b><u>Área de Serviço:</u></b>	
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, está 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.

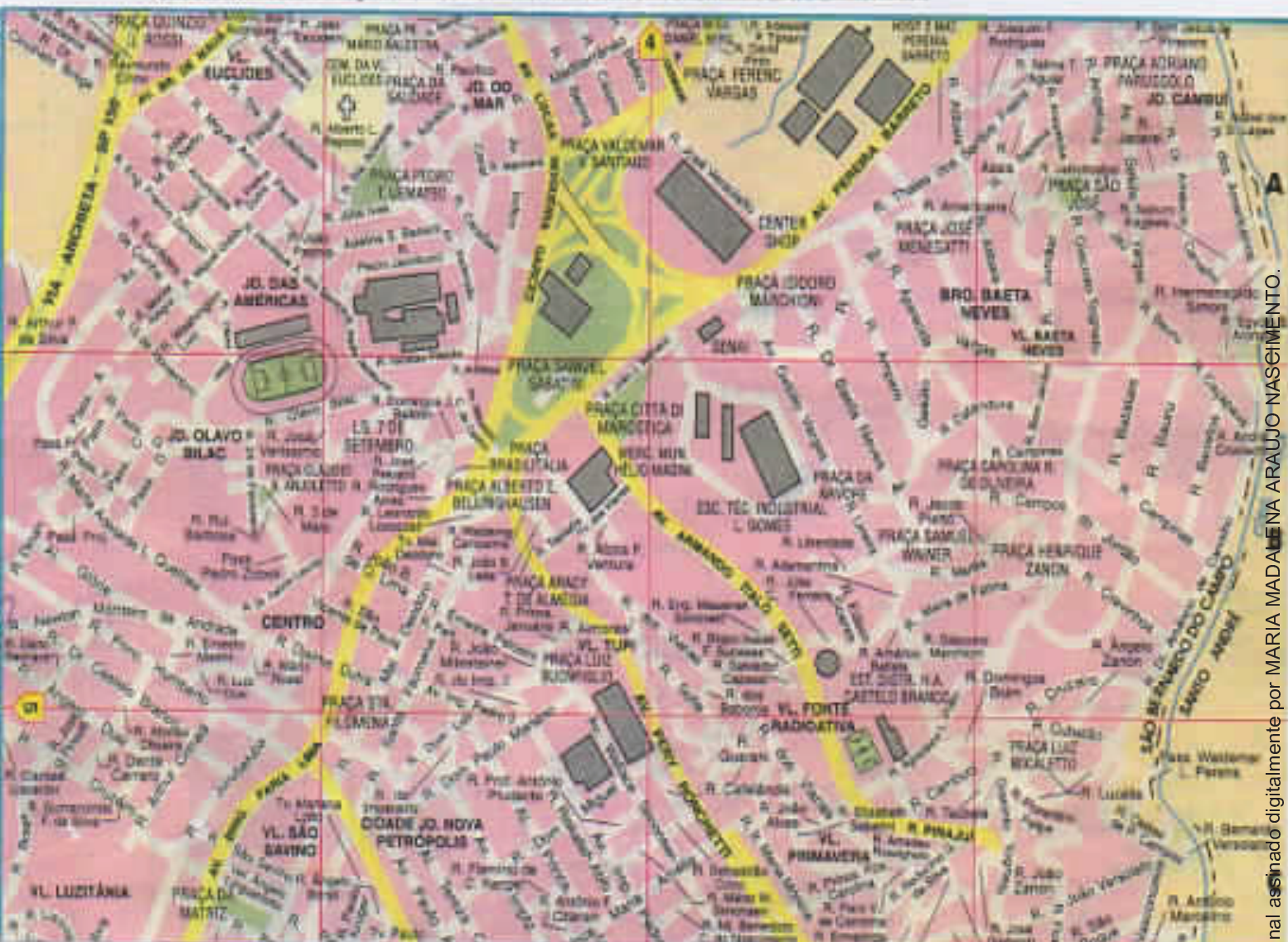


**VISTA INTERNA VISUALIZANDO SOLARIUM E QUINTAL.**

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<sup>a</sup>

**ITAMARATI Imóveis**

Av Getulio 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.