

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Interessado: JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
SÃO CAETANO DO SUL – ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo Físico n.: 0011665-55.2009.8.26.0565

Requerente: Conjunto Residencial Villaggio Esperanza

Requerido: Camila Roberta José e outro

Perito Judicial: Irene de Jesus Troeira Zuchini, com registro no CRECI 97162/ CNAI 7134

Objetivo:

Avaliação de um imóvel residencial, registrado no SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL, matriculado sob n. 29562.

Vistoria:

Realizada em 17/10/2013, às 09:50 hs, um imóvel residencial, localizado à Rua Rafael Correia Sampaio, 1066 – apto. 92 – Bloco “B” - Edifício Città Di Veneza – Conjunto “Residencial Villaggio Esperanza” – São Caetano do Sul – SP.

137m

Localização do Imóvel:

Imóvel residencial urbano, localizado em bairro de padrão ótimo, na Rua Rafael Correia Sampaio, 1099 – bloco B – Edifício Città di Venezia, integrante do Conjunto Residencial Villaggio Esperanza.

Imóvel:

“A unidade autônoma designada apartamento n. 92, localizado no nono Andar do “Edifício Città Di Venezia – Bloco “B”, integrante do conjunto “Residencial Villaggio Esperanza”, situado na Rua Rafael Correia Sampaio, n. 1066, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, composto de sala de jantar/estar com terraço e lavabo, uma suíte com banheiro, terraço e espaço destinado ao armário embutido, dois quartos simples, sendo um com terraço, banheiro completo, copa/cozinha, área de serviço com WC e corredor interno de circulação, com a área privativa de 128,9700 m<sup>2</sup>, a área comum de 73,6132 m<sup>2</sup>, a área total construída de 202,5832 m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 1,574288 %, confrontando, no sentido de quem da Rua Rafael Correia Sampaio olha para o edifício, pela frente com a caixa de escadas, hall social e hall de serviço e elevadores social e de serviço, pelo lado direito com a área livre e apartamento de final “2” do Edifício Città Di Verona – Bloco “A”, pelo lado esquerdo, com a parede divisória lateral esquerda da construção e hall de serviço, e pelos fundos, com a área de recuo dos fundos do edifício”.

Observação:

No condomínio, o bloco “B” que consta da matrícula, na verdade no controle interno é o “A” e vice-versa. Essa informação foi confirmada pela administradora que gerência o condomínio “ Moraes Administradora de Condomínios e Treinamentos Empresariais Ltda.”. Segundo a funcionária Raquel, quando a Moraes começou a administrar o condomínio, nos controles passados pela administradora anterior, já constava o Bloco “A” – Venezia e o “B” Verona.



1600796-5

158 m

### Descrição:

Residência de padrão bom, contendo sala para dois ambientes (jantar/visita) c/ terraço, lavabo, três dormitórios (sendo 01 suíte e closet) – dois com terraço – banheiro social – copa/cozinha – área de serviço c/ WC - 02 vagas de garagem – O condomínio possui portaria 24 hs, lazer com salão de festas e jogos.

Acabamento de padrão bom, sendo que o imóvel apresenta pisos e revestimentos de qualidade, em perfeito estado de conservação, bem como sanca na sala, acabamento em gesso nos demais cômodos, armários planejados na cozinha, dormitórios / closet, despensa e área de serviço, bem como pintura e acabamento em algumas paredes com papel decorativo, também em bom estado de conservação.

### Infra-Estrutura:

Todos os itens exigidos por lei – energia elétrica – iluminação pública – telefonia – coleta de lixo – água tratada – esgoto sanitário – guia e sarjeta – rua com pavimentação asfáltica – próximo a transporte público – acesso fácil às principais vias públicas.

### Método de Avaliação:

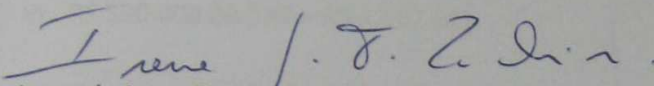
Realizada avaliação direta do imóvel, com base em pesquisa de mercado, utilizando-se imóveis com características semelhantes, ofertados na região, na presente data, com a colaboração de imobiliárias que possuem cadastro do município em questão.

Valor final atribuído, conforme realidade mercadológica da região (média de valores).

CONCLUSÃO:

Concluimos que o imóvel em questão, com base no mês de outubro de 2013, obteve a avaliação de R\$ 619.313,00 (seiscentos e dezenove mil, trezentos e treze reais) – média de valor por M2 apurado na pesquisa anexa.

Santo André, outubro/ 2013.

  
Irene de Jesus Troeira Zuchini

Perita Avaliadora

CRECI: 97162

CNAI: 07134



PLANILHA DE IMÓVEIS UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO

160  
m

Primeiro Imóvel – Imobiliária Damasco – Creci 18203-J – Av. Pres. Kennedy, 1301 - SCS

Edifício Las Lenhas

Rua Piauí, 615 – apto. 31 – Bairro Santo Antonio

126 m<sup>2</sup> – 03 dorms (01 suíte) – sala 02 ambs – lavabo - lazer – 02 vagas.

Vr. R\$ 590.000,00 (M2 = R\$ 4.682,00)

Segundo Imóvel – Imobiliária Damasco – Creci 18203-J – Av. Pres. Kennedy, 1301 - SCS.

Edifício Hommes

Rua Nilo Peçanha, 99 – B. Santa Paula – SCS.

125 M<sup>2</sup> – 03 dorms (01 suíte) – sala 02 ambs c/ sac – lavabo – lazer – 03 vagas.

Vr. R\$ 600.000,00 (M2 = R\$ 4.800,00)

Terceiro Imóvel – Donizete Imóveis – Creci 24067-J – Av. João Ramalho, 566 – S. A.

Edifício Villagio Toscana

Rua Arquinto Ferrari, 140 – apto. 152 – B. Santo Antonio – SCS.

132 M<sup>2</sup> – 03 dorms (01 suíte) - sala 02 ambs – lavabo - lazer – 03 vagas

Vr. R\$ 650.000,00 (M2 = R\$ 4.924,00 )

Obs.: Média de M2 das ofertas acima, encontradas para venda no mercado de imóveis, tendo em vista região e características analisadas = R\$ 4.802,00 (quatro mil, oitocentos e dois reais).

Out/ 2013



169  
m

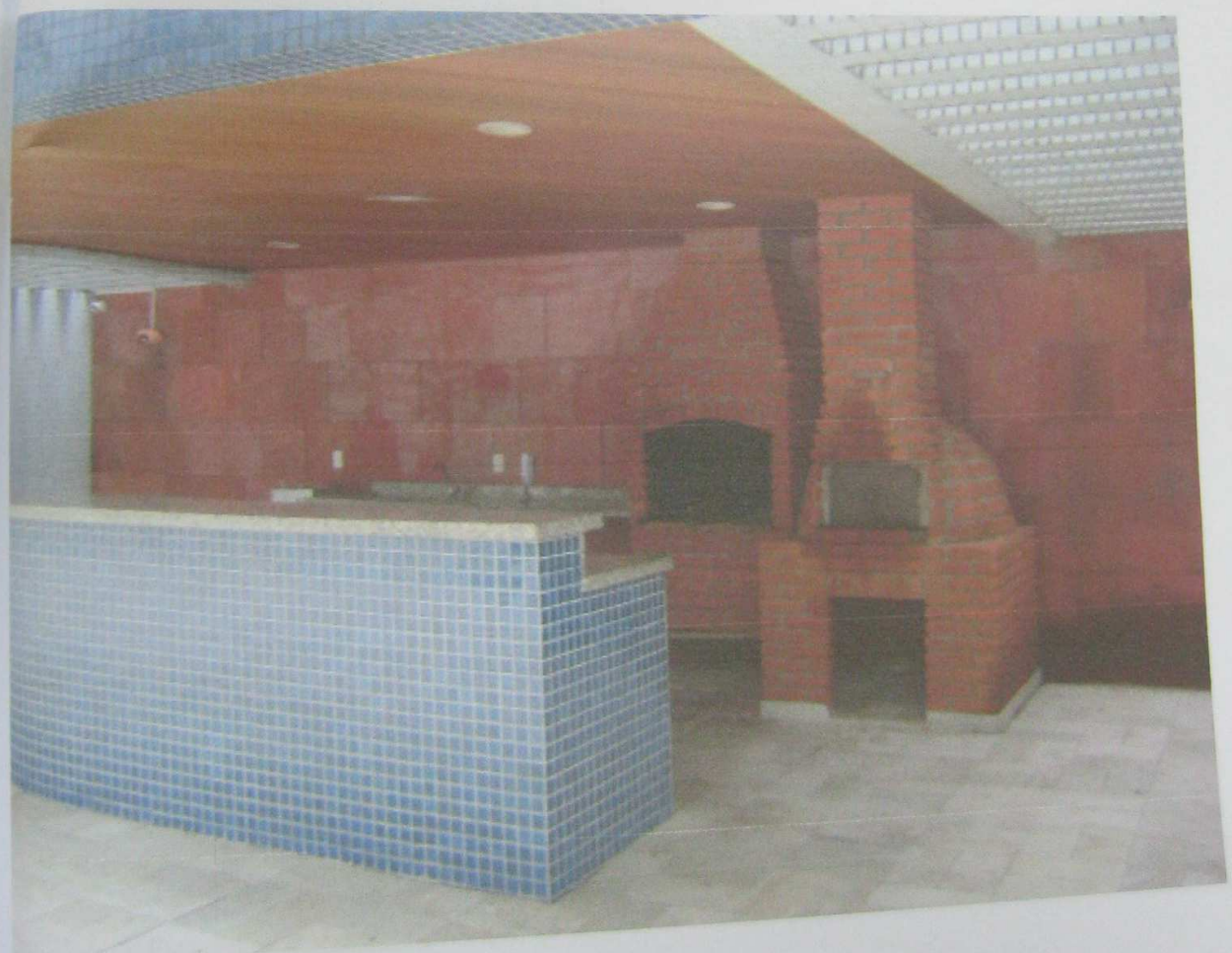
Venezia

92



2006.5

593





160 m







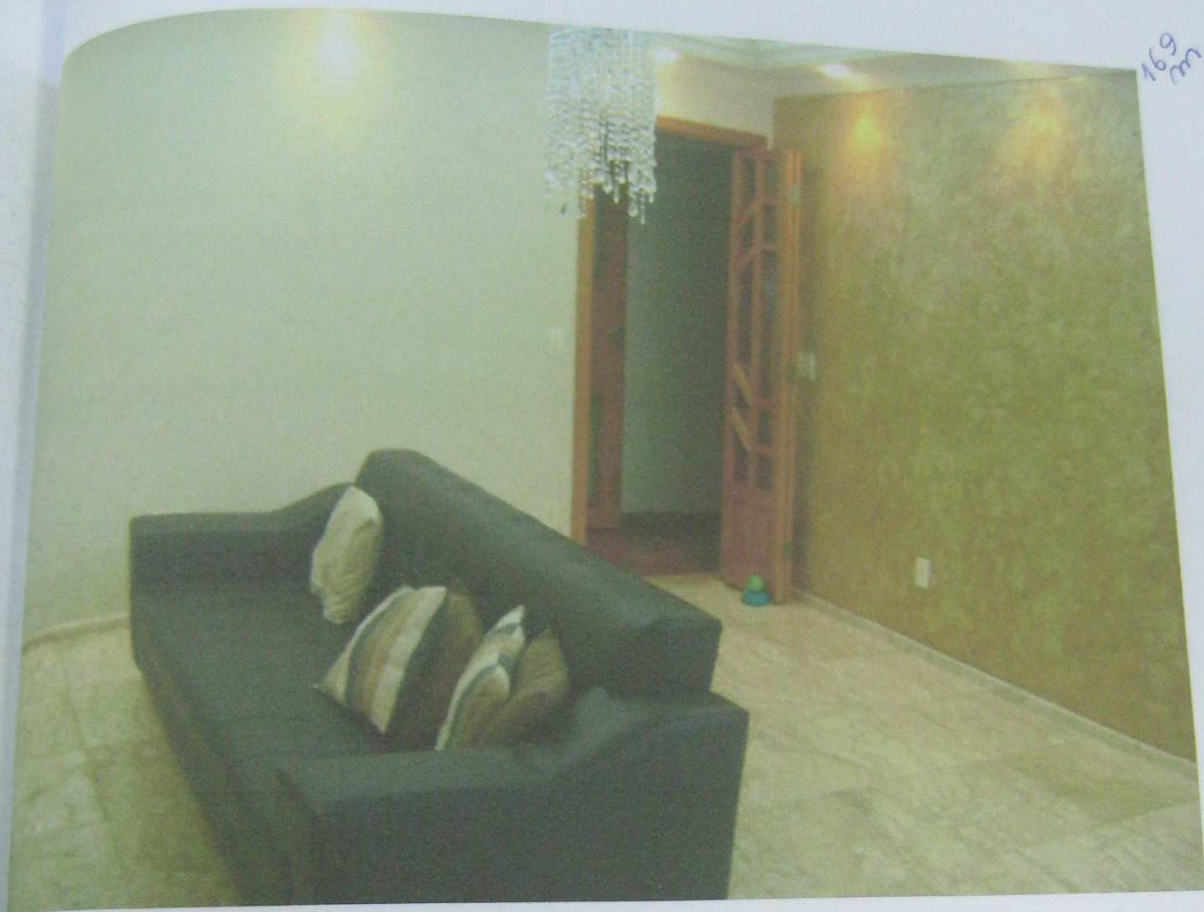
167  
M





158  
m

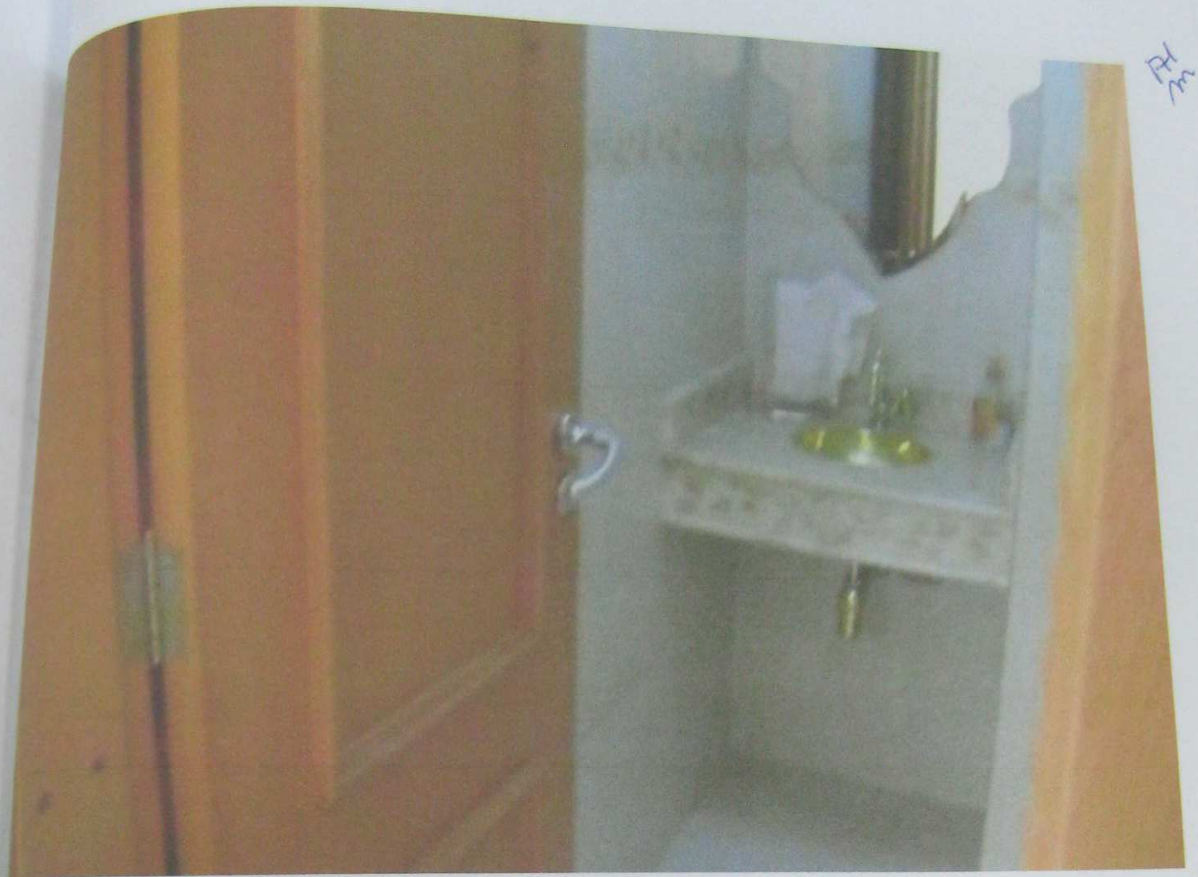
















172  
m

