



STN
827

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 29 de Janeiro 2016, às 10:00 horas, e pude vistoriá-lo (a), inclusive nas dependências internas, devidamente acompanhado do (a) Sr. **BRUNO PRESTI**, no qual pude constatar que o imóvel encontra-se em "**REGULAR**" estado de conservação nas suas dependências internas, tais como: Portas, Janelas, Vitros, Grades, Pisos, Azulejos, e Pintura, e na sua parte externa encontra-se em "**REGULAR**" estado de conservação, no tocante a: pintura e pisos, etc.

Vista Externa Visualizando a Fachada dos Imóveis,
Fotos n.º 01, 02 e 03



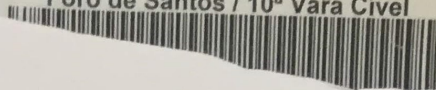
STN



continuação

520
828





[Handwritten signature]
829

Observações Preliminares

O objetivo do presente **LAUDO** é a determinação do valor de **"MERCADO"**, do imóvel situado na Rua Santa Yolanda, n.º 36 e s/n.º - Vila Santa Angelina - São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, descrito nos termos dos **Autos da Ação: CARTA PRECATÓRIA**, requerido pôr **SERGIO LEAL COELHO e outro**, em face de **MARCOS SANDOVAL BATISTA e outro(s)**, autos n.º 475 / 2015, curso na **PRIMEIRA** Vara Cível da Comarca, Município e Distrito, de São Bernardo do Campo - SP.

Apresentação do Imóvel

Trata-se de: - **"Uma Casa Térrea e seu Respectivo Terreno"** - residencial, situado na Rua Santa Yolanda, n.º 36 e s/n.º - Vila Santa Angelina - São Bernardo do Campo - Estado de São Paulo.
Imóvel devidamente matriculado na matrícula n.º **26.564**, junto ao **2º** Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, cadastro municipal **023.004.028.000, conforme fls. 30/31.**

Características Gerais da Localização

O imóvel, objeto da presente Ação, localizado na Rua Santa Yolanda, n.º 36 e s/n.º - Vila Santa Angelina - São Bernardo do Campo - SP - que consta pertencer à: **RENATO MASCHI e sua mulher**, conforme fls. 30/31.

[Handwritten mark]



Características Efetivas da Região

SH
832

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: padarias, supermercados, lanchonetes, lojas, 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 Maria Servidei Demarchi 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:

558
831

Terreno:

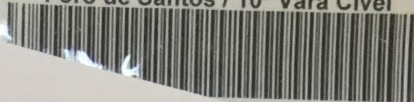
O terreno ocupado pela "Casa Térrea -" de uso residencial o qual está erigido (a) com os devidos recuos previstos pôr lei, está localizado (a) o referido imóvel: Uma Casa Térrea e seu Respectivo Terreno, em estudo, no qual possui uma topografia em aclave, de formato regular.

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

O referido terreno onde se assenta o imóvel, residencial do tipo "CASA TÉRREA", encerra a área total de:

690,00 Metros Quadrados.

Conforme Matricula.



seu sua Área Construída é de:

Handwritten signature and number 032

310,19 Metros Quadrados

Conforme Cadastro Municipal n.º 023.004.028.000.

Benfeitorias:

Imóvel:

Trata-se de: de Duas Casa o n.º 36 e s/n.º, e seu respectivo terreno, designado como sendo os lotes n.ºs 14 e 15, e parte dos lotes 13 e 16 da quadra "B", sito á Rua Santa Yolanda, na Vila Santa Angelina, medindo: **23,00** metros de frente para a referida Rua, tendo nos fundos a largura de **23,00** metros da frente aos fundos, de ambos os lados, mede **30,00** metros, encerrando uma área total de **690,00**, metros quadrados, confrontando de ambos os lados com Ary Botelho e sua mulher, e pelos fundos com Espólio de Giovanni Morassi ou sucessores, cadastro municipal n.º **023.004.028.000.**

Handwritten signature



570
833

No referido terreno, está erigida uma construção residencial do tipo: "" **CASA TÉRREA** "" composta (a)s pôr:

O imóvel possui idade aproximada de **41 (quarenta e um) 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:

Sala Para 1 um Ambiente:

Piso	laminado em bom estado.
Parede	massa fina pintura á base de látex em regular.
Forro	estruque, com pintura a base de látex em regular estado,
Portas.....	madeira, pintura á base de esmalte em regular estado.
Esquadrias	Alumínio em bom estado.

1º Dormitório:

Piso	frio em bom estado.
Paredes.....	massa fina e pintura á base de látex em bom estado.
Forro.....	estruque, com pintura á base de látex, em regular estado.
Porta.....	madeira, pintura á base de esmalte em regular estado.
Esquadrias.....	alumínio em bom estado.

[Handwritten mark]



5096
834

2º Dormitório:

Piso.....	frio em bom estado
Paredes.....	estado. massa fina e pintura á base de látex em bom estado.
Forro.....	estado. estuque, com pintura á base de látex em regular estado.
Porta.....	estado. madeira, pintura á base esmalte em regular estado.
Esquadrias.....	alumínio em bom estado.

Cozinha:

Piso	frio (modelos antigos) em bom estado.
Parede	antigos) em bom estado. revestida com azulejos até teto (modelos
Forro.....	estruque e pintura látex em bom estado.
Porta	estado. madeira, pintura á base esmalte em regular estado.
Esquadrias.....	ferro em regular estado.

Banheiro Social:

Piso	frio (modelos antigos) em regular estado.
Parede	antigos) em regular estado. revestidas com azulejos até o teto (modelos
Forro.....	estado. estuque, pintura á base de látex em regular estado.
Porta	estado. madeira, pintura á base esmalte em regular estado.
Esquadrias.....	alumínio em bom estado.



SA
835

Área de Serviço:

Piso.....	rustico em regular estado.
Parede	massa fina em regular estado.
Forro	madeira e telhas em regular estado.
Porta	não possui.
Esquadrias.....	não possui.

EM TEMPO:

- Cabe informar que, o imóvel encontra-se em **"REGULAR"** estado de conservação, no tocante à: pisos, azulejos, janelas, portas, pintura interna e externa, e segundo o acompanhante o imóvel apresenta infiltração em algumas das dependências.
- Nos fundos do referido imóvel, possui uma edícula com dois cômodos com um

banheiro, de construção simples.

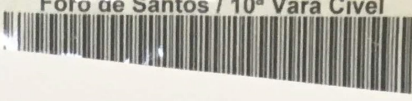
- **Entrada Lateral e Quintal:** parte em piso em ardósia em péssimo estado e o restante piso rustico em péssimo estado.
- **Garagem para vários autos:** sendo uma entrada pelos fundos com acesso pela Rua Antônio do Nascimento, com portão de alumínio em regular estado, porem não dá para precisar se a entrada e regular pelo Órgão Publico, cabe também informar que na entrada pela Rua Santa Yolanda não possui entrada para autos.
- **A referida avaliação será apresentada em duas partes, uma do terreno ao lado que possui o n.º 50, e outro com a construção (térrea) de n.º 36.**
- Segundo pesquisas realizadas, o metro quadrado do terreno na região dos imóveis, gira em torno de 1.500 (hum mil e quinhentos reais) o metro quadrado, porem o terreno e o terreno da casa avaliando possuem uma topografia em aclave bem acentuada, e segundo as pesquisas para futura obra a necessidade de remoção de terra, o que eleva e muito os gastos de uma construção, devido ao fato desvalorizo

[Handwritten signature]
837

em 15% do seu metro quadrado, ficando 1.275,00 o metro quadrado, total da avaliação, r\$: 439.875,00 (Quatrocentos e Trinta e Nove Mil e Oitocentos e Setenta e Cinco Reais) para o terreno.

- Quanto à casa térrea de n.º 36, somando a sua área construída e mais a do terreno, avalio em R\$: 594.875,00 (Quinhentos e Noventa e Quatro Mil e Oitocentos e Setenta e Cinco Reais).
- **BASE DE CALCULO.**
- Como a matrícula dos imóveis traz somente a área do terreno, estou presumindo que, o terreno ao lado de n.º 50, faz parte dos 690 metros, por tanto estou dividindo o lote, ficando para cada 345,00 (trezentos e quarenta e cinco metros).

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



629
838

Vista Interna Visualizando a Cozinha:
Fotos n.º 04, 05



Cidade
Fotos



Vista Interna Visualizando a Sala e Rua Santa
Yolanda.
Fotos 06 e 07

639
839





Handwritten signature
840,

Vista Interna Visualizando Dormitórios
Fotos n.º 08 e 09

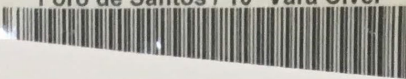


15 *Handwritten scribble*

Vista Interna Visualizando W.C e Facha da Térrea.
Foto n.º 10 e 11

15/07/2011



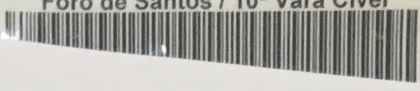


Handwritten signature and date: 8/12/17

Vista Externa Visualizando a Lavanderia, e Quintal.
Fotos n.º 12 e 13

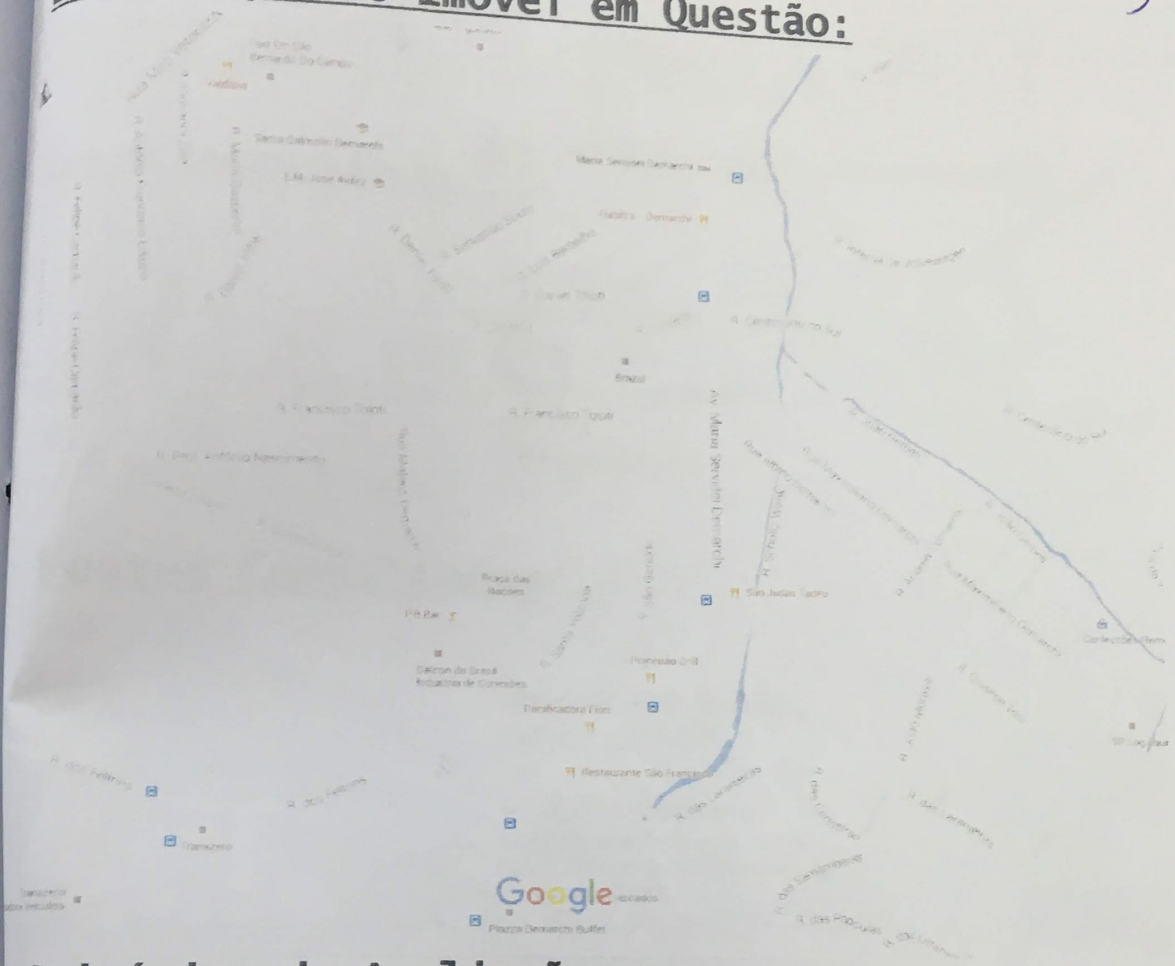


Handwritten signature



67
843

Localização do Imóvel em Questão:



Critérios de Avaliação

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.



0562

6897
844

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, e/ou pesquisa de imóveis para compra e 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 Painei do ABC
Edição n.º 846ª.

VITORIA Imóveis

Rua Matheus Demarchi, n.º 40
Bairro Demarchi – SBCampo - SP
Fone - 4346 - 8830

CORAL Imóveis

Rua Santa yolanda, n.º 270
Bairro Demarchi – SBCampo - SP
Fone - 4396 - 5281

GUAIRA Imóveis

Av Fco. Prestes Maia, n.º 950
Bairro Centro – SBCampo - SP
Fone - 4348 - 1900

GONÇALVES Imóveis

Av Fco. Prestes Maia, n.º 307
Centro – SBCampo - SP
Fone: 4331 – 4040.





0562

[Handwritten signature]
945

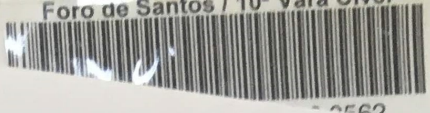
Definição da Avaliação

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 ✓
FEVEREIRO / 2016.

R\$: 1.034,750,00 (Hum Milhão, Trinta e Quatro Mil e Setecentos e Cinquenta Reais), preço médio praticado para compra e venda, no estado que se encontra.



Handwritten signature and number 846.

Termo de Encerramento

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que consta de **(21)** fls., impressas, todas rubricadas, **(13)** fotos, e a localização do imóvel pelo guia oficial da região, sendo está última datada e assinada.

- ANEXOS**
- 01 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA
 - 02 - PESQUISA IMOBILIÁRIA
 - 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, 01 de Fevereiro de 2016.

Handwritten signature of Osvaldir Dias de Figueiredo
OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO.
Avaliador Judicial
Creci 39.279.