

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo nº 1023958-96.2016.8.26.0564

Nº de ordem 1831/2016

Fase de cumprimento de sentença

EDUARDO C. T. FERRÃO, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLAR DA COLINA

Exequente

VALMIR DA SILVA

Executado

vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., após as vistorias necessárias e minucioso exame da matéria apresentar o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE:

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1. RESUMO DOS FATOS.....	3
1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO.....	3
1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO.....	4
2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO.....	4
3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.2. LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO.....	9
4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	11
4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.....	12
4.5. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....	15
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	27
6. CONCLUSÃO.....	29
7. ENCERRAMENTO.....	29
ANEXO I – PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS.....	31
ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....	42

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1. RESUMO DOS FATOS:

Trata-se de ação de cobrança de verba condominial, em fase de cumprimento de sentença, no valor de R\$28.536,94, atualizado até outubro de 2019.

O executado foi citado, porém não pagou a dívida.

O juízo determina a avaliação do bem penhorado, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar o referido bem.

As partes não formularam quesitos e tampouco indicam assistentes técnicos para acompanhamento doo trabalho pericial.

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado de um apartamento de **matrícula 50.019 do 2º CRI SBC**, e as respectivas benfeitorias constatadas no local, conforme o r. despacho proferido nos autos.

1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando, um apartamento situado a Rua Nicola Feltrin, nº316, Edifício Residencial Solar da Colina, apartamento nº02, Parque Terra Nova II, São Bernardo do Campo, SP. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentados por este Perito utilizando-se, para tanto, dos recursos de vistoria no local, provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação acostada aos autos, e por fim, a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

As pesquisas de mercado necessárias foram realizadas na sequência da vistoria.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios e outros intervenientes que pudessem minorar ou depreciar o valor de venda. Não se realizou verificação sobre os títulos dominiais do imóvel, de modo que as informações recebidas e constantes nos Autos foram consideradas como fidedignas para conclusão deste trabalho.

Por fim, os valores encontrados para o imóvel em lide estão condicionados às bases do mercado específico e atual do bem, assim como, no estado que se encontra nesta data.

1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO:

As informações colhidas na pesquisa de mercado, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Fizeram parte da pesquisa a realização de vistoria prévia na qual se considerou o entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes.

O perito signatário declara que vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando e, nessa ocasião, foram registradas as fotografias que são apresentadas nesta peça pericial e que demonstram o atual estado do imóvel.

2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO:

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial à ABNT-NBR14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1, Procedimentos Gerais, com última atualização em 2019 e Parte 2, Avaliação de imóveis Urbanos, com última atualização em 2011, além da Norma do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), com última atualização em 2011.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares ao avaliando nas regiões em questão.

Com relação ao tipo de laudo de avaliação realizado, o referido documento apresenta as seguintes características:

- Informações:** Não assumimos responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros. Nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término deste trabalho.
- Direito de propriedade:** Nenhuma investigação detalhada de direito de propriedade e/ou domínio sobre o patrimônio em avaliação foi realizada.
- Data base:** A data base, nas quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.
- Vistoria:** O imóvel avaliando foi vistoriado por este Perito, “in loco”, sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.
- Compra e venda:** Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.

Confidencialidade: Este laudo, assim como todos os papéis de trabalho, é confidencial. Não poderá ser fornecida cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este signatário realizou vistoria no local do imóvel penhorado, na data de 11 de dezembro de 2019 às 14h20, com a presença da Sra. Divani.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Rua Nicola Feltrin, nº316, Edifício Residencial Solar da Colina, apartamento nº02, Parque Terra Nova II.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais, com exceção de gás canalizado, distante 4,5 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade, cerca de 1,0 Km da Rodovia Anchieta e muito próximo ao Rodoanel Mario Covas. Possui características de ocupação residencial, onde o padrão das construções varia, principalmente, entre o simples e o médio, mas também conta com muitas residências de alto padrão pertencentes ao Condomínio Swiss Park.

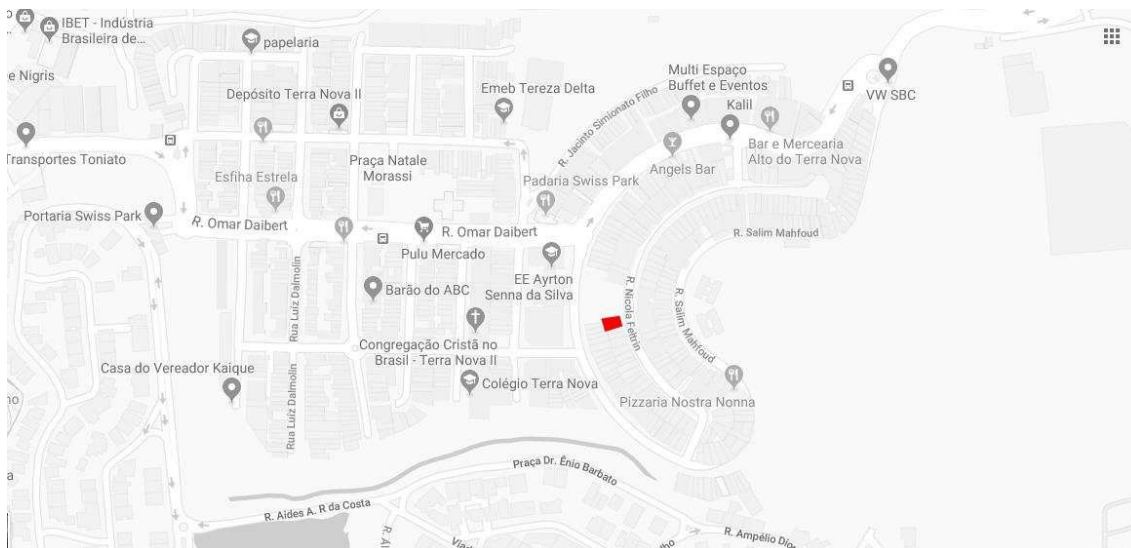
O núcleo urbano Parque Terra Nova II se encontra um pouco isolado do restante da cidade, mas mesmo assim apresenta: escolas, municipal, estadual e particular, praça de esportes com pista de skate, açougue, igrejas, mercados, padarias, imobiliárias, consultórios

médicos, pet shop, escola de idiomas, lanchonetes, restaurantes e pequenos comércios.

O edifício onde se encontra o apartamento avaliando tem seu uso compatível com a região onde foi implantado. As dimensões do terreno são consoantes com os imóveis da região, porém destoam pelo fato de serem poucos os prédios multi-familiares. A região apresenta uma predominância de sobrados unifamiliares. As benfeitorias estão consoantes com o entorno.

Segundo a NORMA para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011, a área se enquadra no Grupo I (Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal), 2ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio). O entorno imediato combina essas mesmas características, com residências unifamiliares de até dois pavimentos, mas conta também com a presença do Condomínio Swiss Park, caracterizado como empreendimento de alto padrão.

Segundo o Mapa de Zoneamento da Prefeitura de São Bernardo, a área pertence à ZUD 1 – Zona de Uso Diversificado 1.



Mapa da região com o Edifício identificado em vermelho. Fonte: Google maps.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
 CAU – A65210-5



Foto de satélite com Condomínio Residencial Solar da Colina identificado em vermelho. Fonte: Google Earth.



Planta de loteamento. Mapa Fiscal do Município com o lote identificado em vermelho. Fonte: GeoSBC.

4.2. LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

DADOS DO EDIFÍCIO

Endereço	Rua Nicola Feltrin, nº316
Bairro	Parque Terra Nova II
Cidade	São Bernardo
Zona Fiscal	521
Quadra	044
Lote	133
Código Logradouro	05368.521.044-1
Índice Fiscal	R\$548,48/m ² @ 2019
Área do Terreno	260,80m²
Topografia	Declive entre 10% e 15%
Forma do Terreno	Trapézio
Uso	Residencial
Categoria	Edifício de apartamentos, multi-familiar
Nº de Blocos	1
Nº de Andares	4
Aptos. por Andar	2
Nº Elevadores	-
Padrão geral da edificação considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Estado geral de conservação	“c” - Regular
Idade estimada da edificação	20
Portaria 24 Horas	Não
Garagem	Sim
Piscina	Não
Salão de Festas	Não
Quadra Esportiva	Não
Espaço Gourmet	Não
Salão de Jogos	Não
Academia	Não
Playground	Não
Sauna	Não
Vagas Visitantes	Não
Rede de água	Sim
Rede de Esgoto	Sim
Pavimentação	Sim
Gás canalizado	Não
Guias e sarjetas	Sim
Captação de águas pluviais	Sim
Passeios (calçadas)	Sim
Internet rápida	Sim
Energia domiciliar	Sim
Iluminação pública	Sim

Rede telefônica	Sim
Telefonia celular	Sim
Transporte coletivo	Sim
Urbanização	Sim
Coleta seletiva de lixo	Sim
TV a cabo	Sim

CARACTERÍSTICAS:

O Condomínio Residencial Solar da Colina é formado por torre única e foi implantado em um bairro onde prevalece a ocupação de sobrados unifamiliares.

Foi construído em um terreno de apenas 260m², e ocupa praticamente todo o lote, restando apenas os recuos obrigatórios.

Possui cinco níveis no total, incluindo o térreo, que também é ocupado por apartamentos.

Não possui elevador, e o acesso aos apartamentos, sendo dois por andar, se dá unicamente por escada.

Possui duas vagas de estacionamento no nível da rua, que pertencem justamente aos dois apartamentos do andar térreo, e conta também com o subsolo que comporta o restante das vagas.

A entrada de pedestres, posicionada na lateral direita do lote, é revestida com pedra ardósia, tanto externamente como também no hall do andar térreo. As paredes e laje do hall receberam pintura a látex sobre massa corrida.

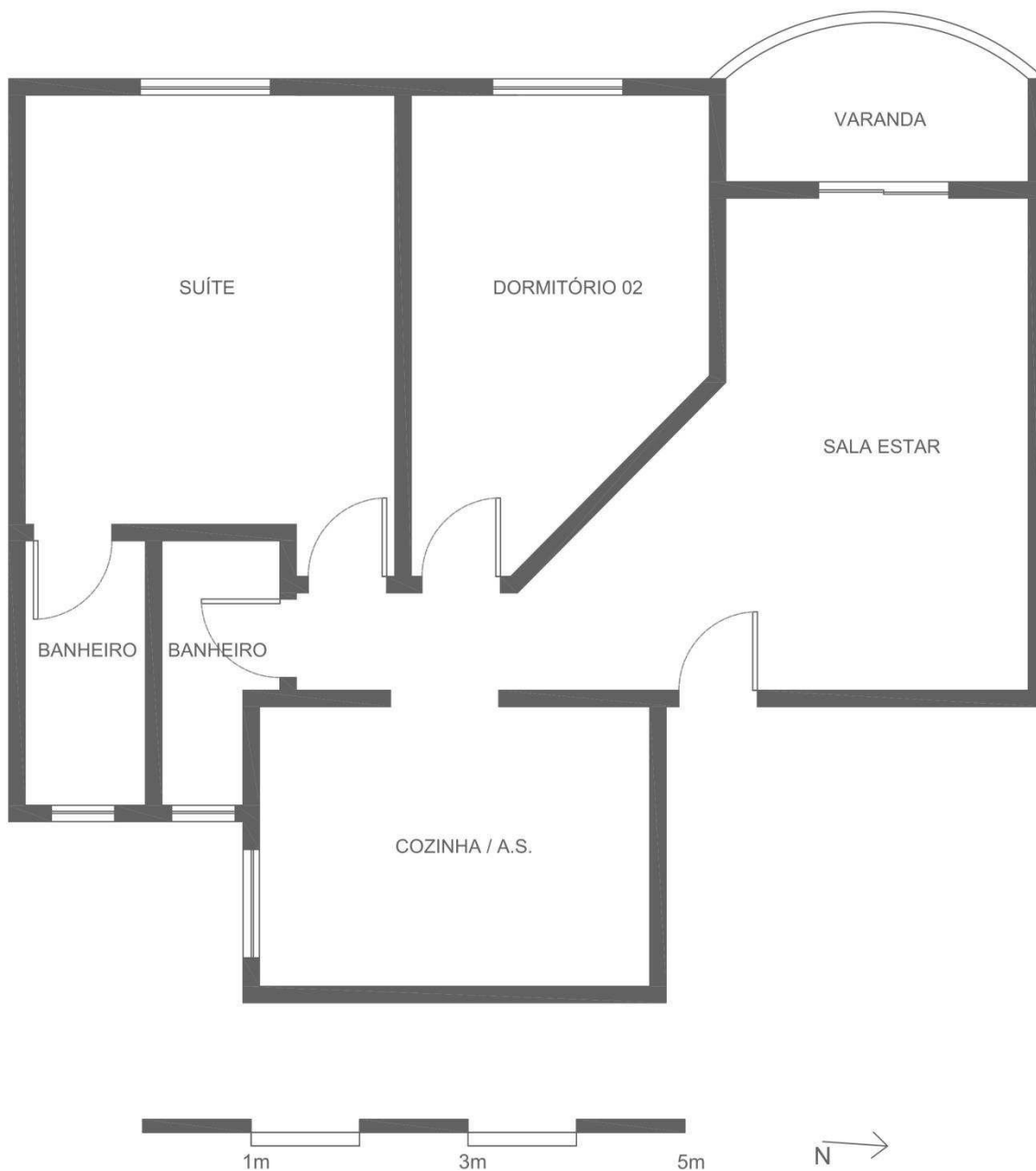
O Edifício não conta com gás canalizado, mas possui abrigo para garrafas no nível da garagem, liberando a necessidade de ter o botijão dentro dos apartamentos.

As paredes externas foram executadas com reboco fino, seladora e tinta acrílica. As varandas são revestidas com pastilhas cerâmicas.

O Condomínio não apresenta nenhum equipamento de lazer e tampouco área livre no térreo.

Está em condições de conservação regular.

4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:



Planta esquemática do apartamento. Escala gráfica.

4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

DADOS DO IMÓVEL:

Matrícula	50.019 do 2ºCRI São Bernardo
Área útil	68,18m ²
Área comum	25,10m ²
Área total	93,29m ²
Fração ideal do terreno	10,8902%
Valor do IPTU mensal	Aproximadamente R\$ 1.000,00 anual
Valor do Condomínio mensal	R\$ 280,00
Unidade / Bloco	02 – Andar térreo
Andar	Térreo
Principal Orientação	Oeste
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Índice de Padrão Construtivo Médio (base R8N)	1,266
Índice de Padrão Construtivo Adotado no cálculo	1,266
Idade estimada da edificação	20
Estado de conservação	“c”- regular
Dormitórios	2
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (descoberta)

CARACTERÍSTICAS:

A unidade avalianda é constituída de: dois dormitórios, sala para dois ambientes com varanda, cozinha com área de serviço integrada e dois banheiros no total, sendo uma em suíte.

O apartamento está em condição regular. As paredes precisam de pintura e correções de manchas de humidade pontuais.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES:**SALA**

Piso	Laminado de madeira
Paredes	Látex sobre massa e acabamento texturizado
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,66m
Características	Sala dois ambientes com varanda. Porta de entrada de madeira.

VARANDA

Piso	Piso cerâmico
Paredes	Acabamento texturizado
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	-
Pé direito	2,45m
Características	Para peito de pedra.

DORMITÓRIO 01 (SUÍTE)

Piso	Piso laminado
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,65m
Características	Porta de madeira.

BANHEIRO (SUÍTE)

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,46m
Características	Forro com roda teto. Box de vidro tipo blindex, chuveiro elétrico, louças beges e porta de madeira.

DORMITÓRIO 02

Piso	Piso laminado
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,63m
Características	Porta de madeira.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

BANHEIRO SOCIAL

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,40m
Características	Forro com roda teto. Box de vidro tipo blindex, chuveiro elétrico, louças beges e porta de madeira.

COZINHA / A.S.

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,63m
Características	Forro com roda teto, bancada de granito, armários planejados.

4.5. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:

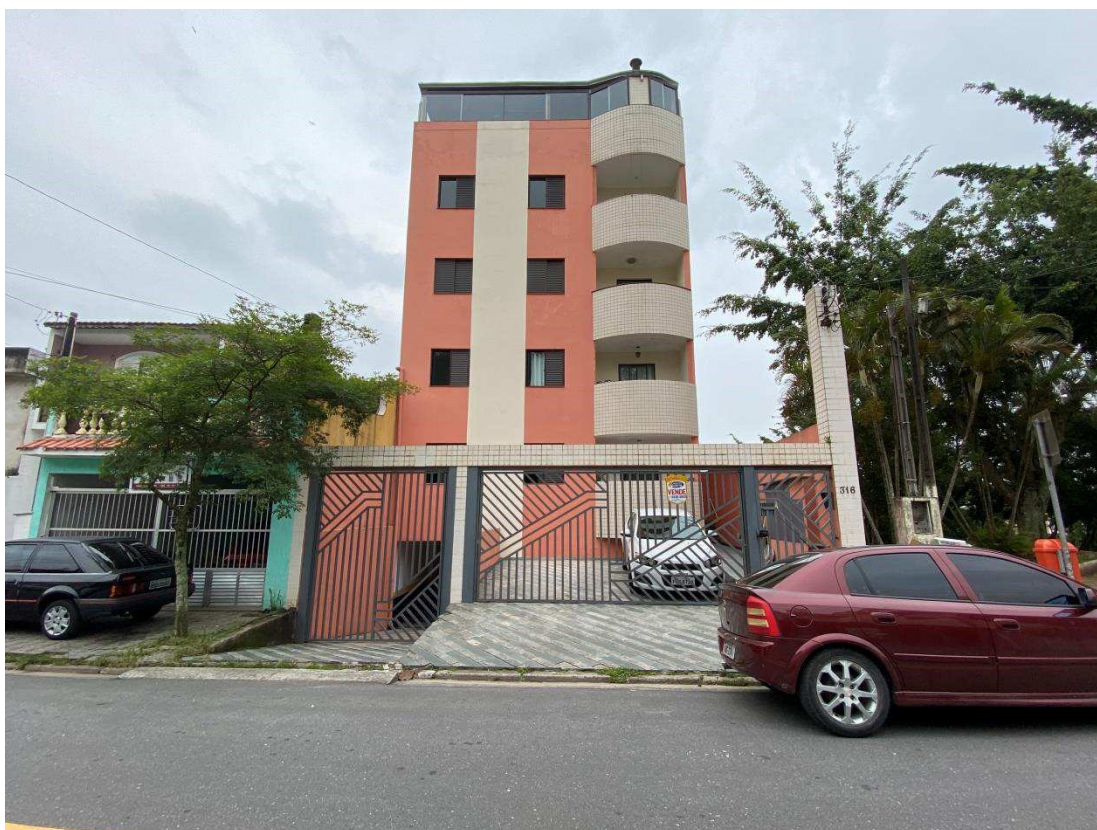


Foto 01: Fachada principal do edifício desde a Rua Nicola Feltrin.



Foto 02: Fachada lateral do edifício desde a Rua Nicola Feltrin.



Foto 03: Vista da Rua Nicola Feltrin sentido norte.

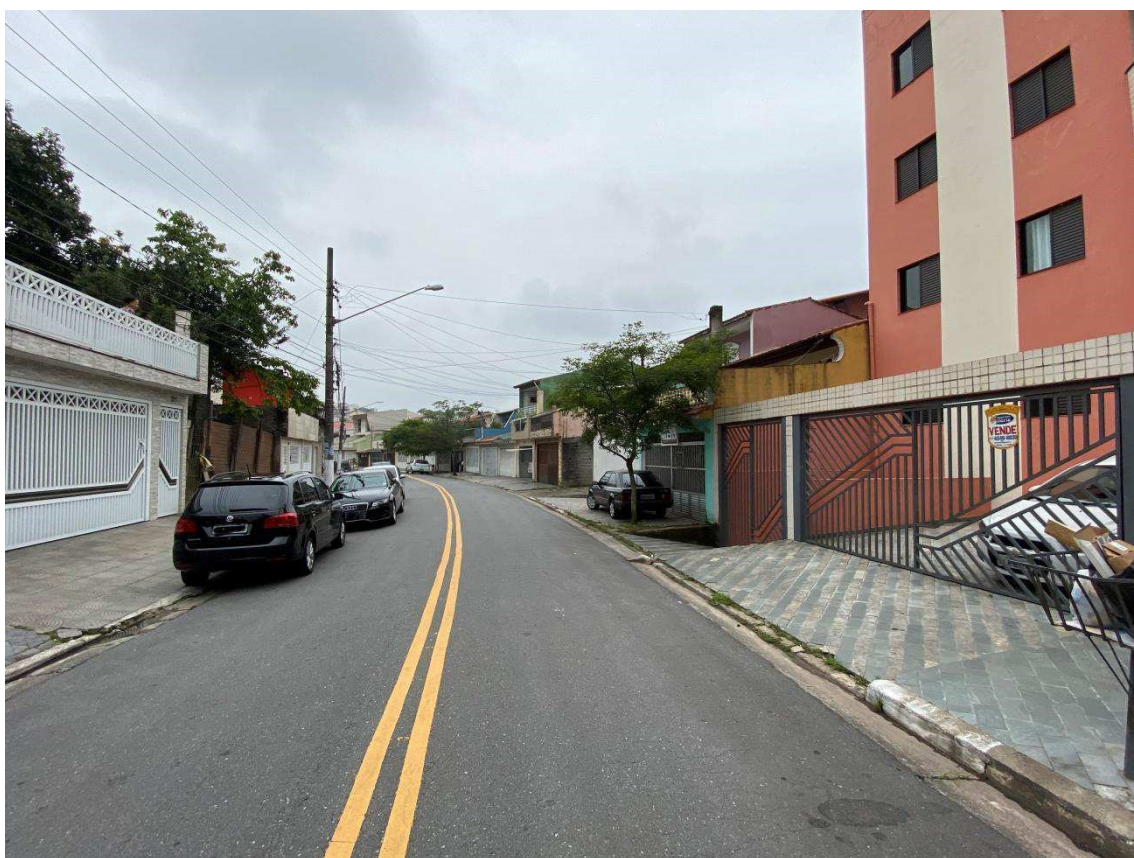


Foto 04: Vista da Rua Nicola Feltrin sentido sul.



Foto 05: Vista da Praça ao lado do Edifício desde Rua Nicola Feltrin.



Foto 06: Vista lateral do Edifício com varanda do apartamento avaliando indicada.



Foto 07: Vista da Praça ao lado do Edifício desde Rua Salim Mahfound.

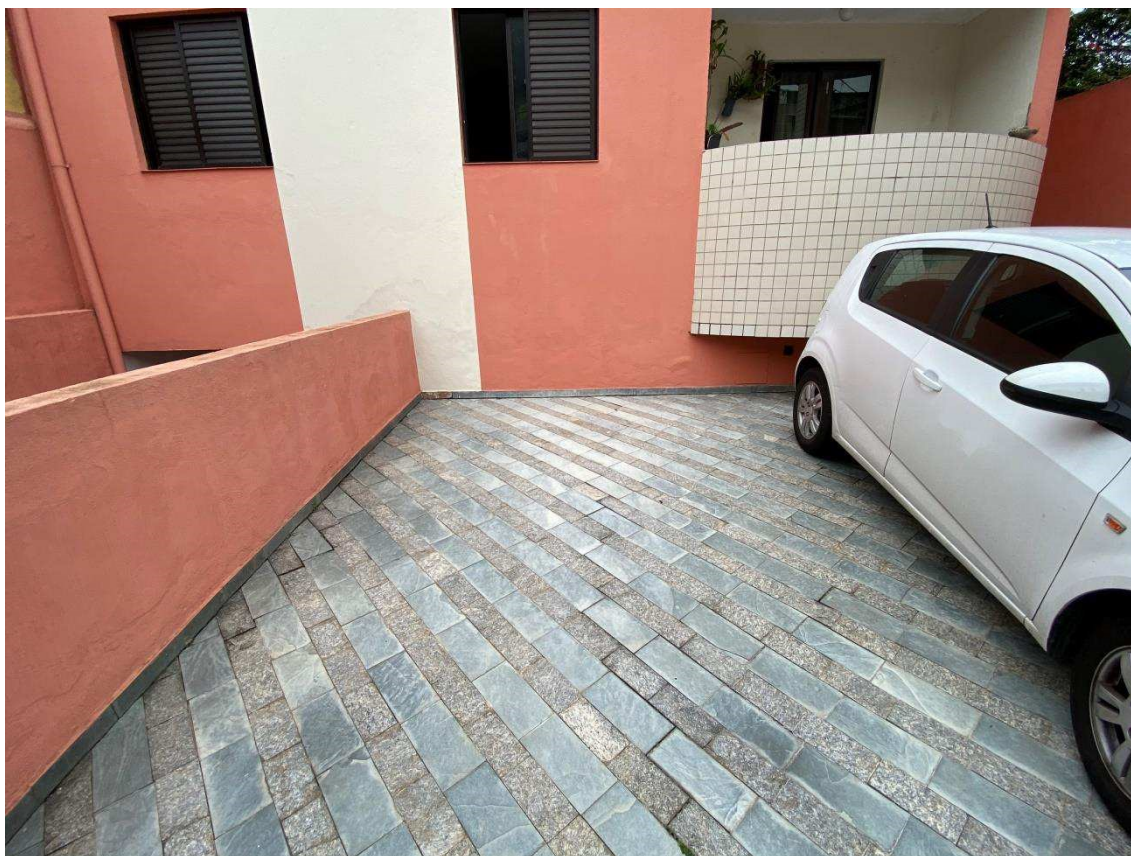


Foto 08: Vista da vaga pertencente ao imóvel avaliando.

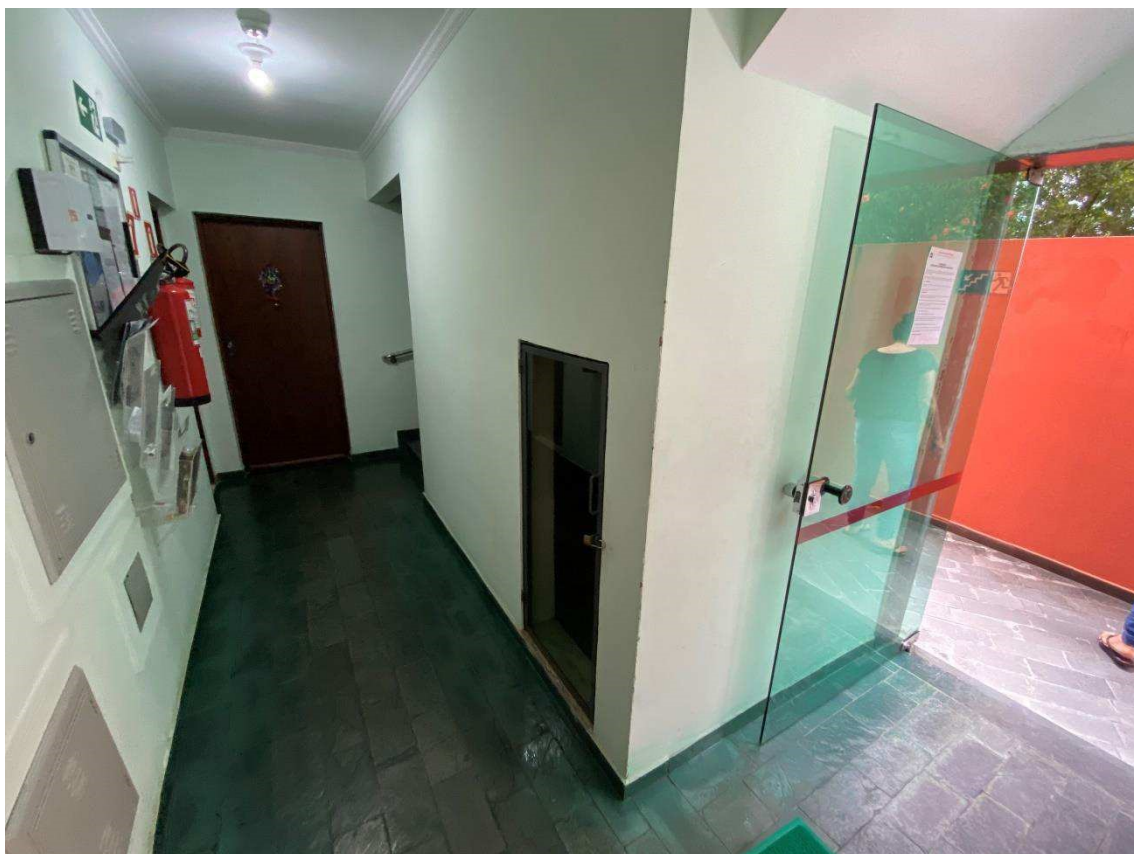


Foto 09: Vista do hall no térreo.

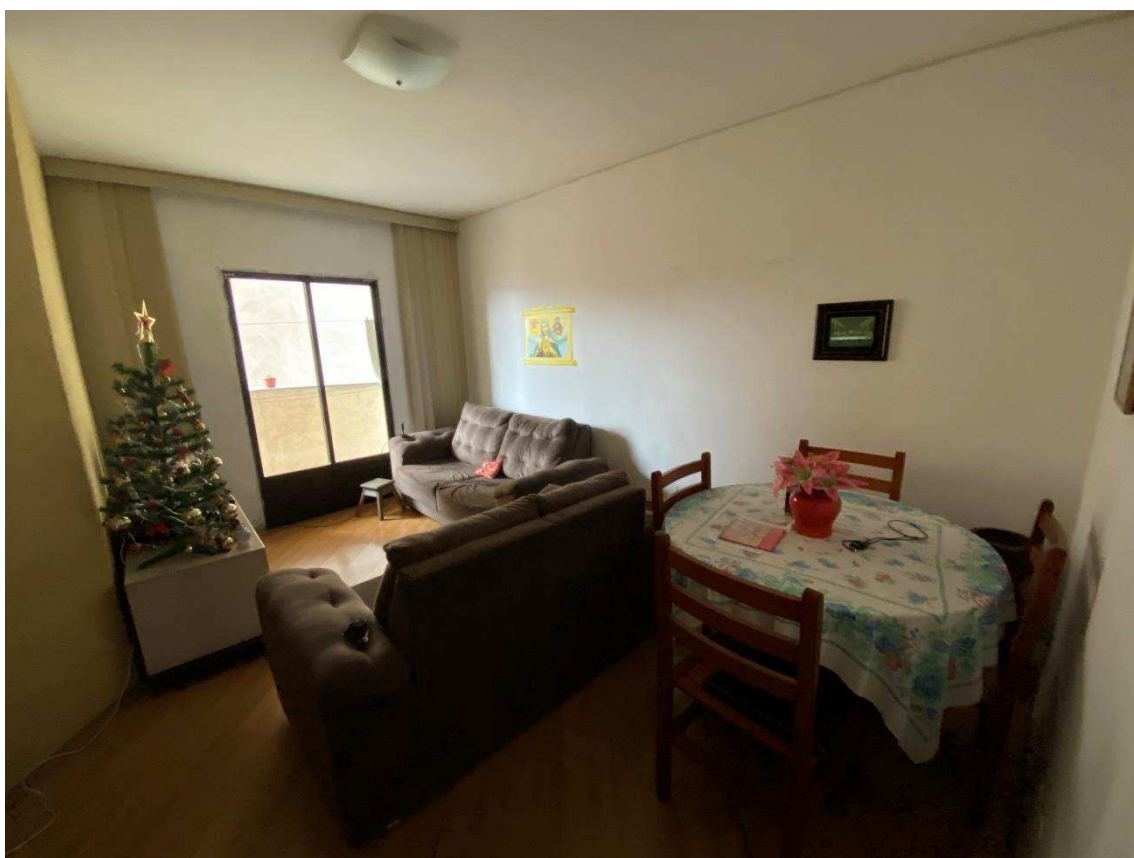


Foto 10: Vista da sala desde porta de entrada.

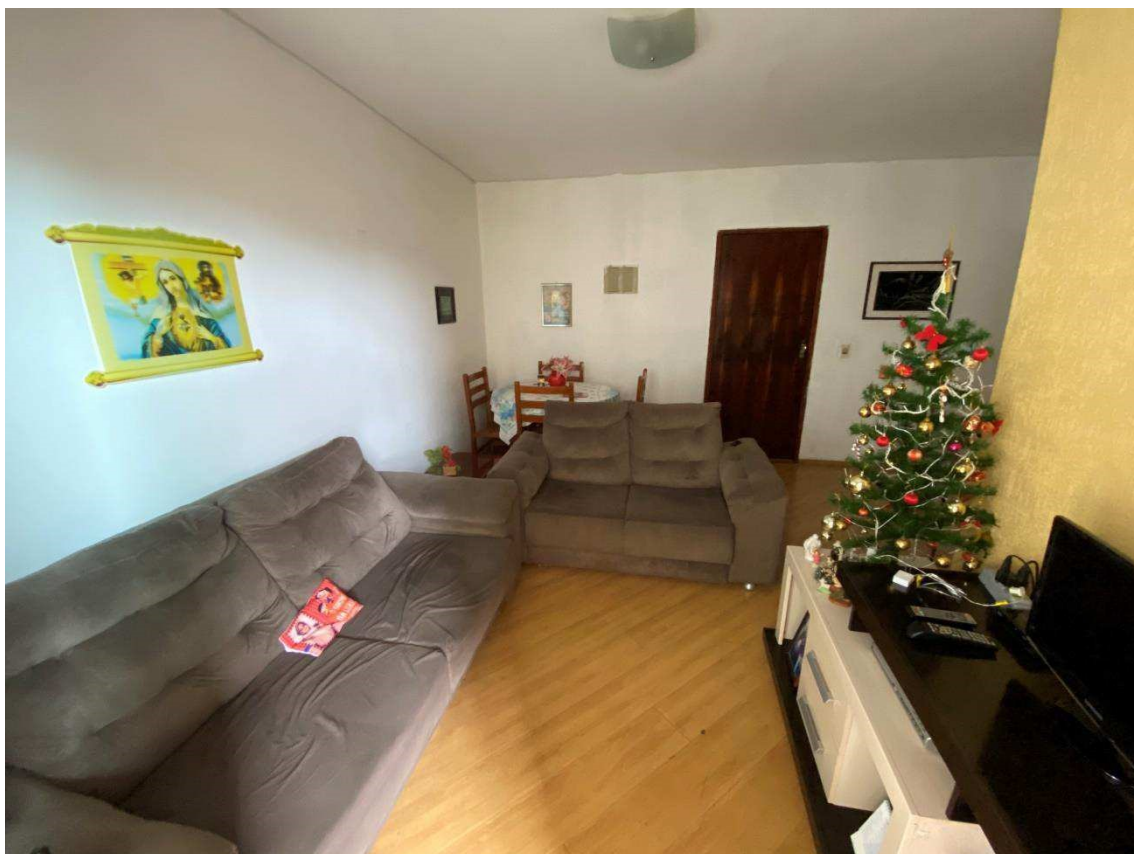


Foto 11: Vista da sala.



Foto 12: Vista desde a varanda.

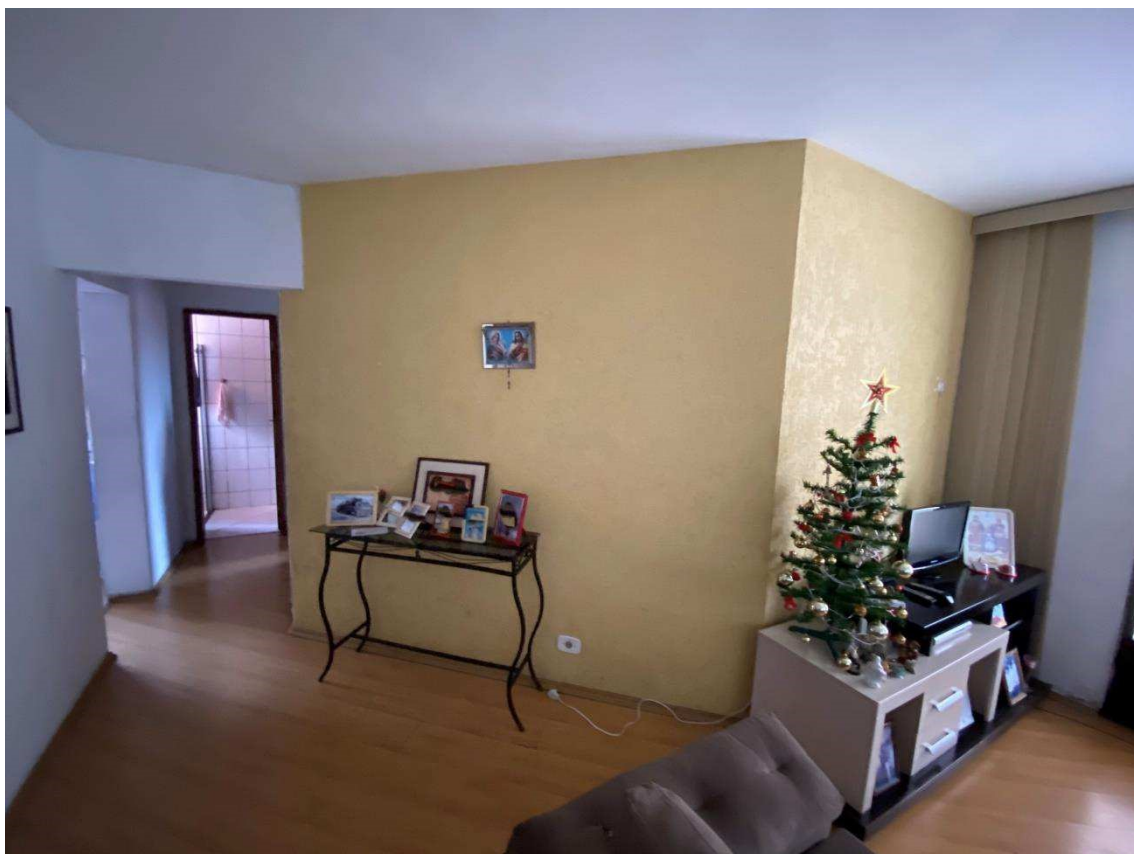


Foto 13: Vista da sala.

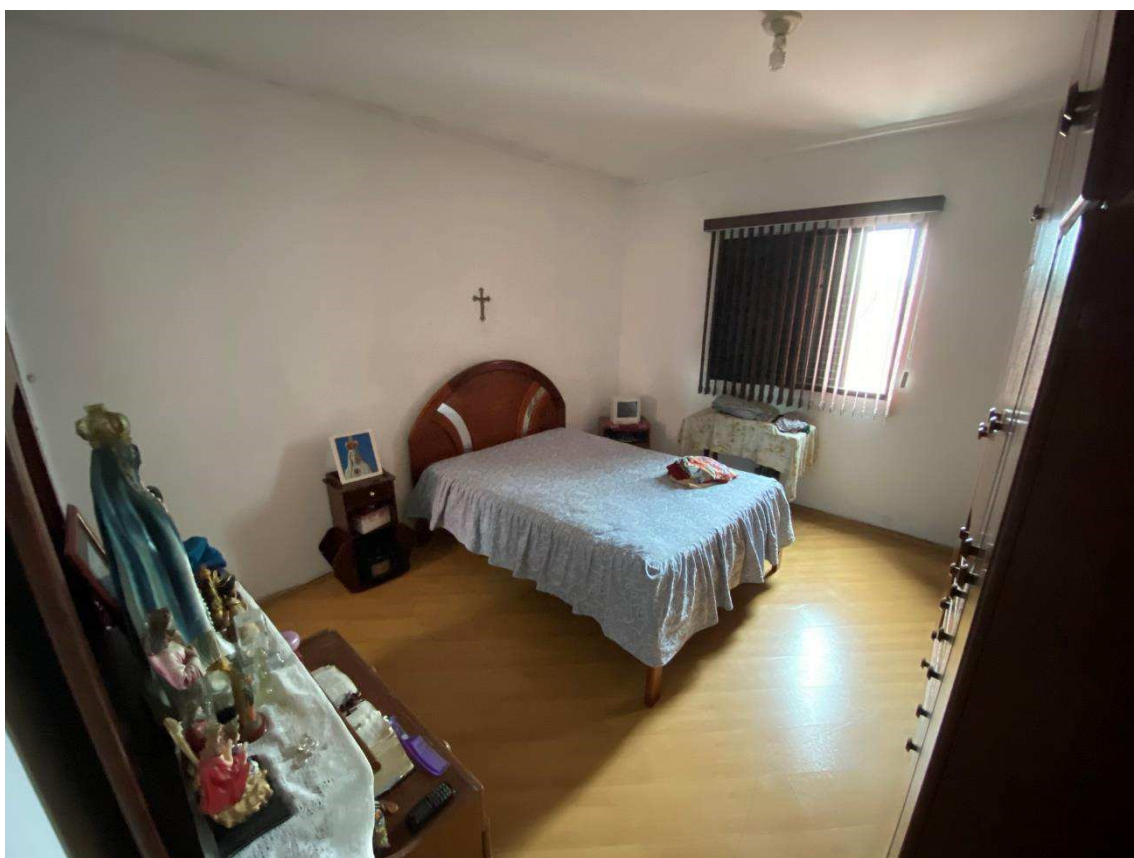


Foto 14: Vista da suíte.

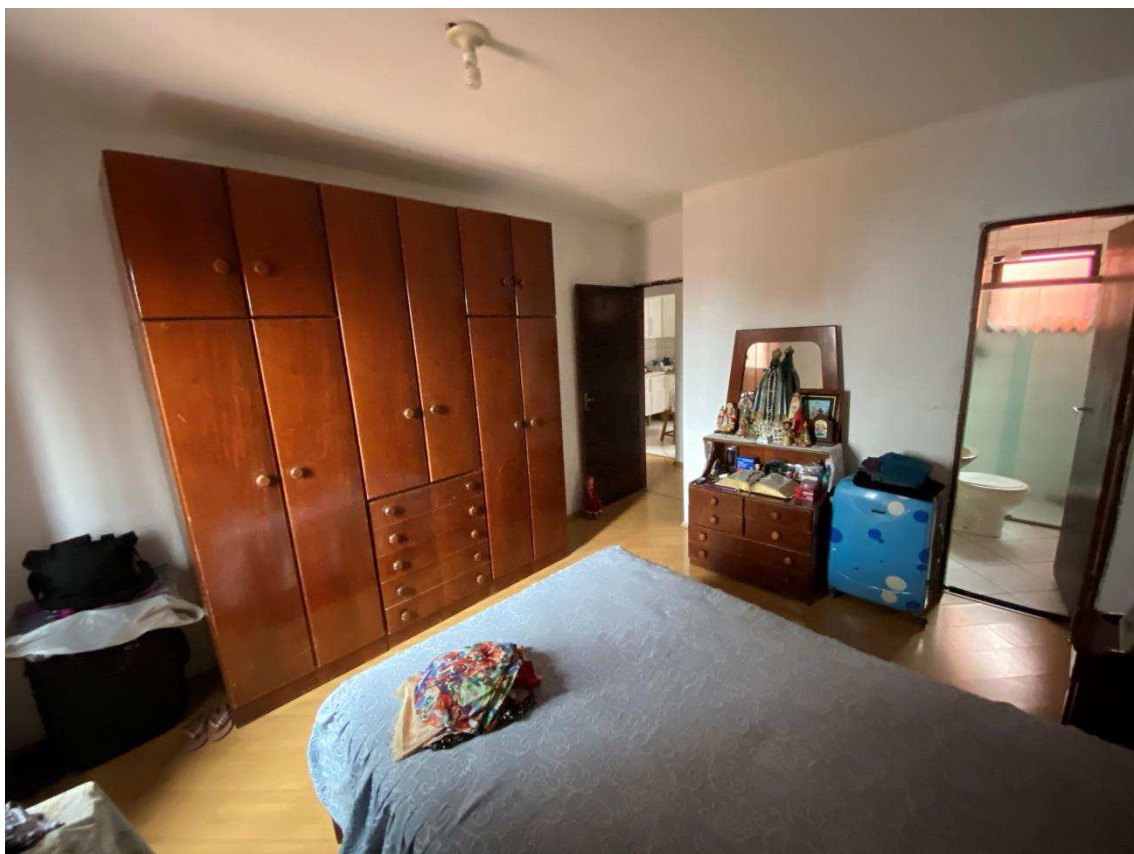


Foto 15: Vista da suíte.

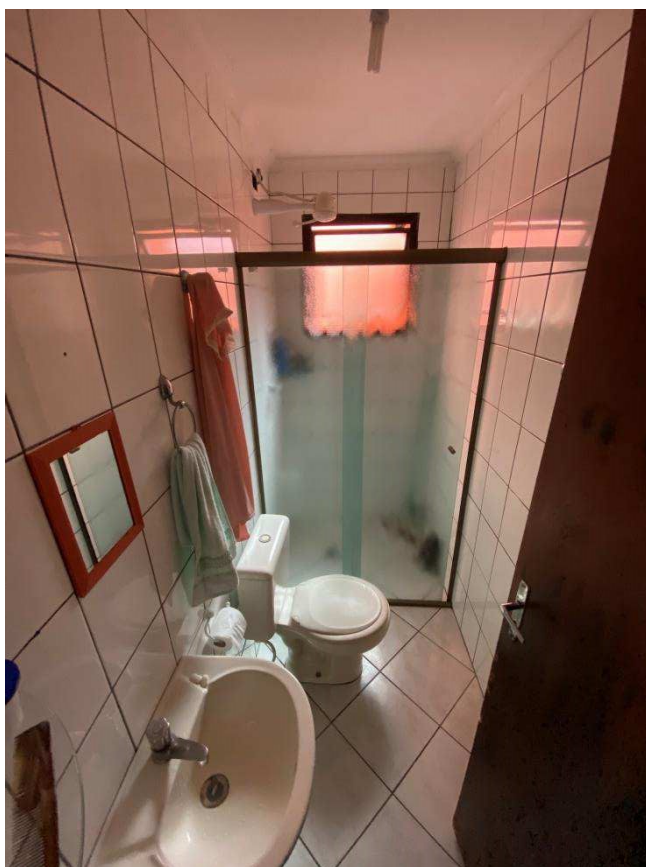


Foto 16: Vista do banheiro da suíte.

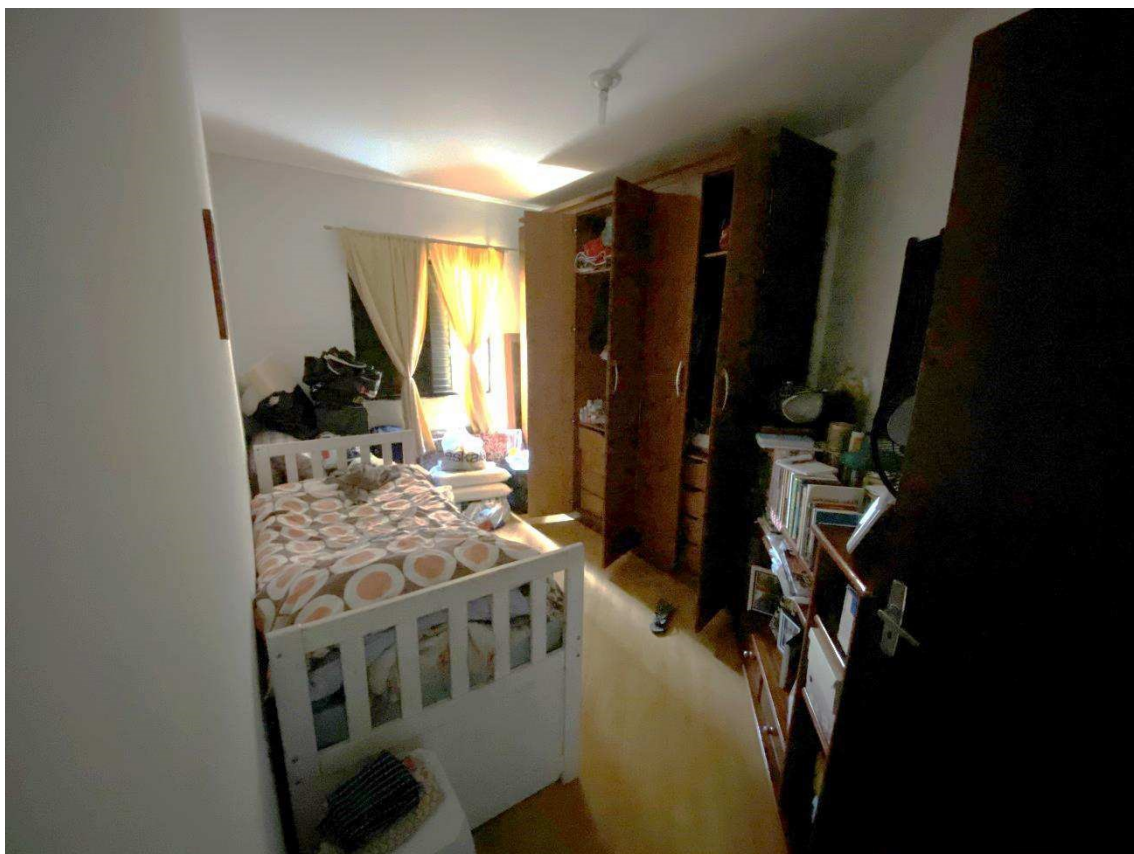


Foto 17: Vista do dormitório 02.



Foto 18: Vista do dormitório 02.

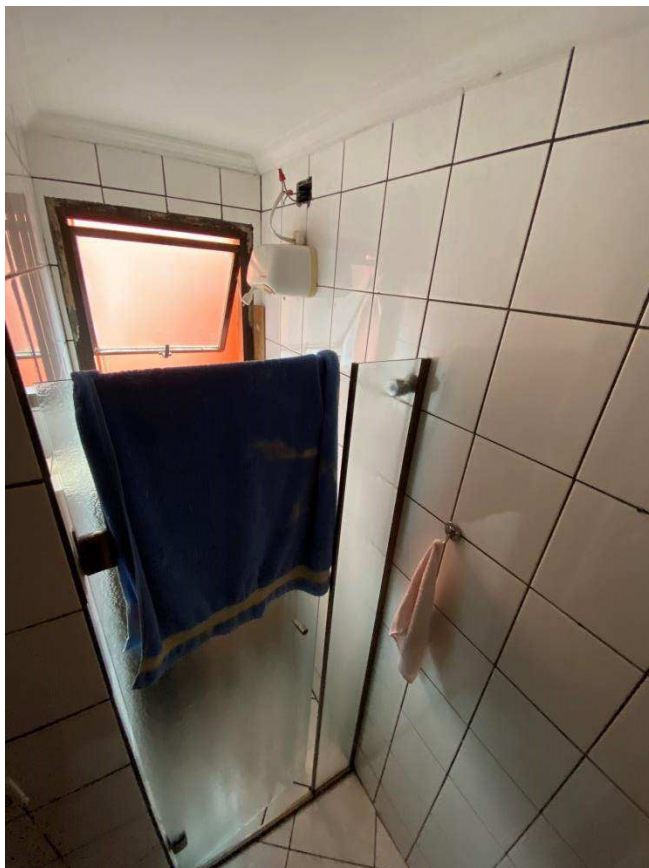


Foto 19: Vista do banheiro social.



Foto 20: Vista do banheiro social.

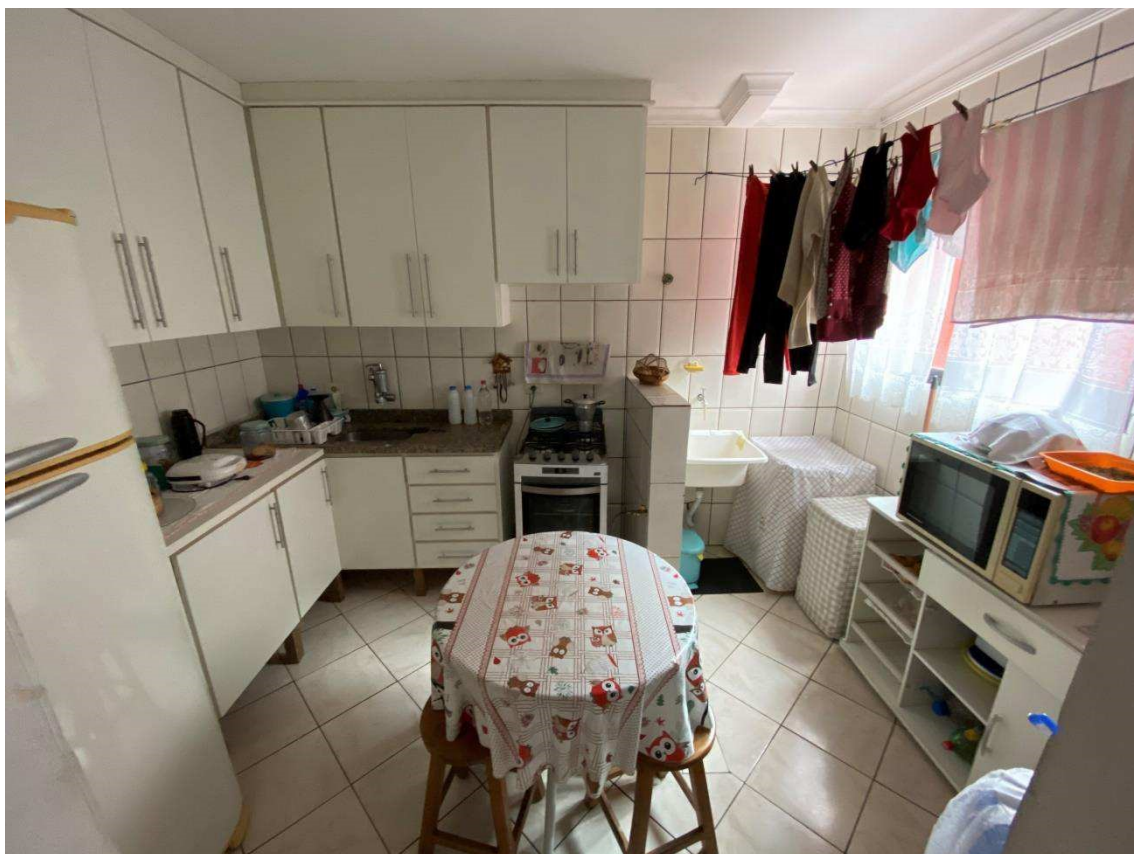


Foto 21: Vista da cozinha com área de serviço integrada.



Foto 22: Vista da cozinha com área de serviço integrada.

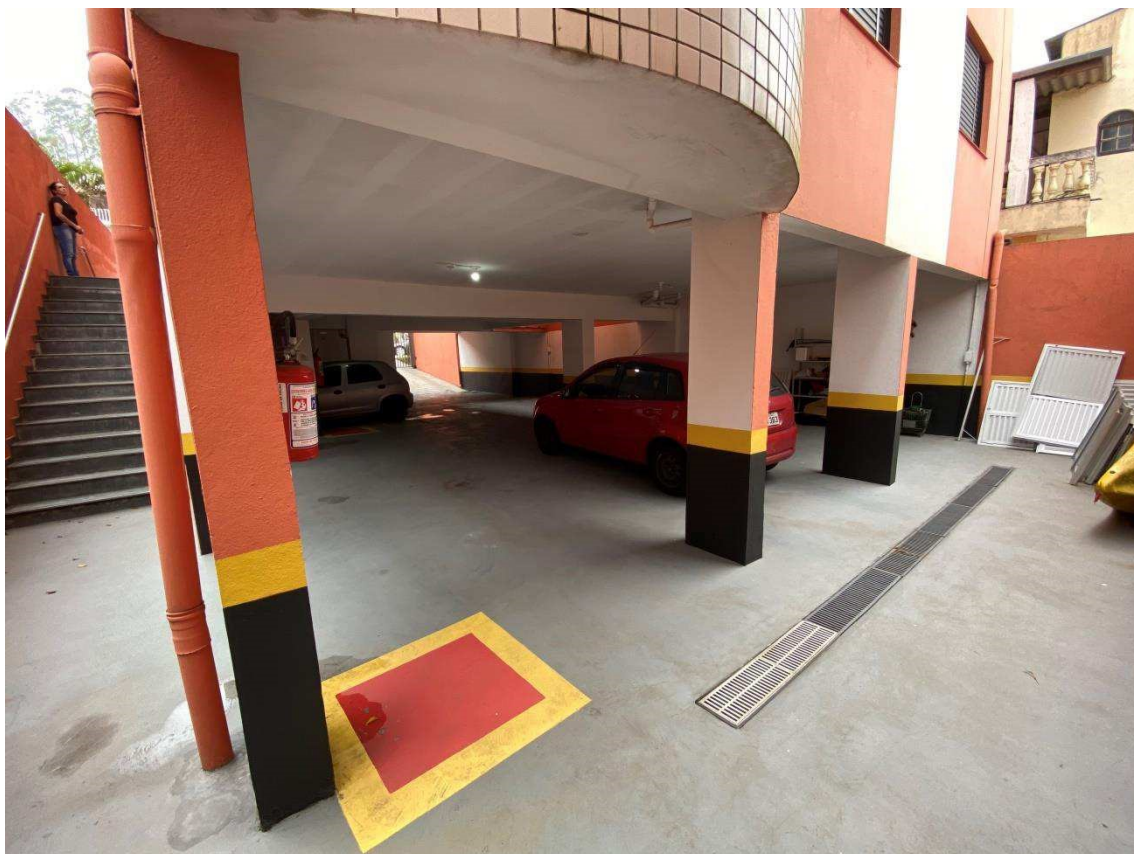


Foto 23: Vista da garagem.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização de método direto mais recomendável, a saber, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**, conforme estabelecido nas Normas IBAPE/SP e ABNT/NBR14.653, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração de valor básico unitário. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de apartamentos com características o mais semelhante possível ao avaliando, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas anteriormente mencionadas; para tanto, procedeu-se à uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas normas.

As benfeitorias foram homogeneizadas de acordo com seus atributos de padrão, estado de conservação, decrepitude e idade, conforme demonstrado no Anexo II.

Deve-se reiterar que o resultado obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao **real valor de mercado**, de acordo com as considerações oferecidas anteriormente

Conforme pesquisa que procedemos na região do imóvel (ver anexo I), o valor médio de venda de apartamento no mesmo padrão da unidade avalianda, corresponde a 4.408,66R\$/m² para o mês de dezembro de 2019.

O valor do apartamento será dado pela seguinte expressão:

$$Vap = Au \times Vu \times Fa$$

Onde:

Vap = Valor do apartamento

Au = Área útil do apartamento = 68,18m²

Vu = Valor médio saneado de venda por m² = 4.408,66R\$/m²

Fa = Fator de arbítrio – serve para atribuir correção ao valor do imóvel, a critério deste profissional, devido a alguma característica intrínseca, ou após análise de mercado, ou ainda ao estado do apartamento (necessidade de reparos, caso não tenha sido devidamente precificado nos fatores aplicados na homogeneização das amostras).

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, não foi encontrada nenhuma amostra localizada no andar térreo, como o avaliando. Ademais a unidade 02 é voltada para trás, e para piorar a situação o Edifício foi implantado muito próximo aos fundos do lote. Isso somado ao fato de que o vizinho dos fundos, também um Edifício semelhante ao Condomínio Residencial Solar da Colina, ter sido construído sobre o limite do lote, contribuíram negativamente com a condição do avaliando, como mostra uma das fotos no corpo do Laudo.

Desta forma, dentro do que estabelecem as normas IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653, cabe ao profissional avaliador, a seu critério, quando devidamente fundamentado, atribuir, através do campo do arbítrio, valorização ou depreciação adicional ao valor obtido após a homogeneização das amostras pesquisadas. Esse fator tem o limite máximo de 15% para mais ou para menos. Para o caso em tela temos que o Fator de Arbítrio (FA) é:

$$\text{FATOR DE ARBÍTRIO (FA)} = 0,88$$

Substituindo-se os valores na equação básica, teremos:

$$\text{Vap} = 68,18 \times 4.408,66 \times 0,88 = \text{R\$ } 264.512,54$$

que, em números redondos, é igual a:

VALOR DO APARTAMENTO Nº02

R\$ 265.000,00

Dezembro / 2019

6. CONCLUSÃO:

Determinamos para o apartamento, o valor de:

VALOR DO APARTAMENTO Nº02
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLAR DA COLINA
R\$ 265.000,00
DEZEMBRO / 2019

7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 30 (trinta) folhas, todas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada pelo **Perito signatário**.

Atesto que o imóvel alvo do presente **Laudo de Vistoria** foi inspecionado e vistoriado “in loco” e pessoalmente por este Perito.

Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse na comercialização do material em avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU - A65210-5

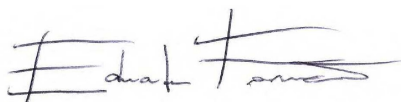
No melhor conhecimento e a crédito deste signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Anexos:

Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de apartamentos, contendo 11 (onze folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 07 (sete folhas).

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 16 de dezembro de 2019.



Eduardo C. T. Ferrão

ANEXO I
PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 01 (MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO):

Endereço	Rua Nicola Feltrin, nº316
Bairro	Parque Terra Nova II
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	05368.521.044-1
Índice Fiscal	R\$548,48/m ² @ 2019
Área útil	60,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	20
Características	Sala com varanda. Piso cerâmico na sala, cozinha e banheiro. Piso de carpete de madeira nos quartos. Sala com forro de gesso com iluminação embutida. Áreas molhadas com revestimento cerâmico nas paredes. Cozinha com armários planejados. Condomínio sem equipamentos de lazer.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	256,00
Referência imobiliária	7168
Valor	240.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Vitória / 4346-8830



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 02 :

Endereço	Rua Salim Mahfoud, nº767
Bairro	Parque Terra Nova II
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	05367.521.048-1
Índice Fiscal	R\$548,48/m ² @ 2019
Área útil	52,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(1 Privativo) – (0 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (descoberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	30
Características	Piso laminado na sala e quartos. Papel de parede na sala. Áreas molhadas com piso e paredes com revestimentos cerâmicos. Cozinha com tampo de granito e armários planejados. Armários planejados nos quartos. Condomínio com: jardim, churrasqueira e playground.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.3 – Residencial – Apartamento – Padrão Médio sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	317,00
Referencia imobiliária	7920
Valor	235.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Vitória / 4346-8830



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 03:

Endereço	Avenida Omar Dailbert, nº240
Bairro	Parque Terra Nova II
Cidade	São Bernardo do Campo
Cód.Logradouro	05364.521.037-1
Índice Fiscal	R\$571,54/m ² @ 2019
Área útil	52,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Sala com varanda. Piso laminado na sala e nos quartos. Áreas molhadas com piso e paredes com revestimentos cerâmicos. Bancadas cozinha de granito. Armários planejados em um dos quartos e na cozinha. Condomínio com: salão de festas, salão de jogos, piscinas, churrasqueira, quadra e playground.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.3 – Residencial – Apartamento – Padrão Médio com elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.3 – Residencial – Apartamento – Padrão Médio com elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	509,00
Referencia imobiliária	8240
Valor	240.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Vitória / 4346-8830



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 04:

Endereço	Avenida Omar Dailbert, nº240
Bairro	Parque Terra Nova II
Cidade	São Bernardo do Campo
Cód.Logradouro	05364.521.037-1
Índice Fiscal	R\$571,54/m ² @ 2019
Área útil	56,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Sala com varanda. Piso cerâmico em todos os ambientes. Sala com sanca e iluminação embutida. Áreas molhadas com revestimentos cerâmicos nas paredes. Cozinha com bancadas de granito e armários planejados. Condomínio com: salão de festas, salão de jogos, piscinas, churrasqueira, quadra e playground.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.3 – Residencial – Apartamento – Padrão Médio com elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.3 – Residencial – Apartamento – Padrão Médio com elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	514,00
Referencia imobiliária	1451
Valor	245.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Vitória / 4346-8830



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 05:

Endereço	Avenida Omar Dailbert, nº240
Bairro	Parque Terra Nova II
Cidade	São Bernardo do Campo
Cód.Logradouro	05364.521.037-1
Índice Fiscal	R\$571,54/m ² @ 2019
Área útil	56,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Sala com varanda. Piso laminado na sala e dormitórios. Sala com sanca de gesso. Áreas molhadas com revestimentos cerâmicos nas paredes. Cozinha e banheiro com bancadas de granito. Armários planejados na cozinha e nos dormitórios. Condomínio com: salão de festas, salão de jogos, piscinas, churrasqueira, quadra e playground.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.3 – Residencial – Apartamento – Padrão Médio com elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.3 – Residencial – Apartamento – Padrão Médio com elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	345,00
Referencia imobiliária	2313
Valor	320.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Vitória / 4346-8830



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 06:

Endereço	Rua Júlio Barazal Salgado, nº240
Bairro	Parque Terra Nova II
Cidade	São Bernardo do Campo
Cód.Logradouro	05374.521.030-1
Índice Fiscal	R\$553,62/m ² @ 2019
Área útil	56,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	30
Características	Piso laminado na sala e dormitórios. Áreas molhadas com revestimentos cerâmicos no piso e nas paredes. Cozinha com bancada de granito e armários planejados. Condomínio sem equipamentos de lazer.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	316,00
Referencia imobiliária	5081
Valor	265.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Vitória / 4346-8830



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 07:

Endereço	Rua Júlio Barazal Salgado, nº240
Bairro	Parque Terra Nova II
Cidade	São Bernardo do Campo
Cód.Logradouro	05374.521.030-1
Índice Fiscal	R\$553,62/m ² @ 2019
Área útil	53,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	30
Características	Piso cerâmico em todos os ambientes. Áreas molhadas com revestimentos cerâmicos nas paredes. Box de vidro no banheiro. Condomínio sem equipamentos de lazer.
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	340,00
Referencia imobiliária	8568
Valor	280.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Vitória / 4346-8830



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 08:

Endereço	Rua Salim Mahfoud, nº637
Bairro	Parque Terra Nova II
Cidade	São Bernardo do Campo
Cód.Logradouro	05367.521.048-1
Índice Fiscal	R\$548,48/m ² @ 2019
Área útil	50,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Apartamento reformado. Piso de porcelanato na sala e nos quartos. Sala com forro de gesso com iluminação embutida. Áreas molhadas com revestimentos cerâmicos nas paredes. Cozinha com bancada de granito e armários planejados. Box de vidro no banheiro. Condomínio sem equipamentos de lazer.
Estado de conservação	“b” – Entre novo e regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.3 – Residencial – Apartamento – Padrão Médio sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	325,00
Referencia imobiliária	AP61853
Valor	230.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 4122-7777



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 09:

Endereço	Rua Salim Mahfoud, nº637
Bairro	Parque Terra Nova II
Cidade	São Bernardo do Campo
Cód.Logradouro	05367.521.048-1
Índice Fiscal	R\$548,48/m ² @ 2019
Área útil	50,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Apartamento reformado. Piso de porcelanato na sala, nos quartos e no banheiro. Áreas molhadas com revestimentos cerâmicos de pastilhas nas paredes. Cozinha com bancada de granito e armários planejados. Condomínio sem equipamentos de lazer.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.3 – Residencial – Apartamento – Padrão Médio sem elevador
Valor do IPTU mensal	61,00
Valor do condomínio mensal	345,00
Referencia imobiliária	566516
Valor	265.000,00
Imobiliária / contato	Leardi Imóveis / 3230-1918



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 10:

Endereço	Rua Salim Mahfoud, nº635
Bairro	Parque Terra Nova II
Cidade	São Bernardo do Campo
Cód.Logradouro	05367.521.048-1
Índice Fiscal	R\$548,48/m ² @ 2019
Área útil	55,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Piso cerâmico em todos os ambientes. Sala com roda teto. Áreas molhadas com revestimentos cerâmicos nas paredes. Cozinha com bancada de granito e armários planejados. Condomínio com salão de festas.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	280,00
Referencia imobiliária	1005-1-131202
Valor	235.000,00
Imobiliária / contato	Gonçalves Imóveis / 4331-4000

