

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**EXCELENTÍSSIMO(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – COMARCA DE  
SÃO BERNARDO DO CAMPO**

**Processo nº: 0015466-30.2019.8.26.0564**

**Nº controle: 2017/002404**

**Maurício Tadeu Nosé, Engenheiro Civil, pós- graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho**, tendo sido honrado com sua nomeação para atuar como **PERITO** nos autos da ação ajuizada por **ELISA YUMIKO OYAKAWA** em face de **ALINE SANTANA OLIVEIRA**, devidamente qualificados, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido as devidas diligências e estudos necessários ao perfeito cumprimento da honrosa tarefa a ele confiada, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar suas conclusões por intermédio deste

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Fls. 1/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

## **1. OBJETIVO**

A pedido do Juízo desta Vara Cível, tem este trabalho o objetivo de determinar o valor justo, real e atual, do imóvel constituído de terreno e benfeitorias sito à Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Bloco 3 – Apartamento 25 – Tipo B – 2º Pavimento, do empreendimento imobiliário denominado “Grand Ville São Bernardo”, CEP 09720-470 – Centro – São Bernardo do Campo – SP, cuja descrição detalhada estará contida no decorrer do presente Laudo de Avaliação.

## **2. FINALIDADE**

O presente laudo de avaliação judicial é destinado a fornecer subsídios técnicos e informações para que V. Exa. possa, de forma precisa ao final da presente demanda, efetuar seu julgamento.

## **3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel objeto deste laudo está registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo sob a matrícula nº 142.297, Livro 2 - Registro Geral, sendo composto de unidade autônoma consistente do apartamento de número 25, localizado no 2º pavimento do Bloco 3, do Tipo “B”, do empreendimento imobiliário denominado “Grand Ville São Bernardo”, situado à Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP, contendo área privativa real de 48,59m<sup>2</sup>, área comum real de 30,77m<sup>2</sup>, encerrando a área construída equivalente a 79,36m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal no terreno e partes comuns do condomínio de 0,1797% ou 64,74m<sup>2</sup>. Cabe ainda ao imóvel o direito ao uso de uma vaga de garagem simples, na garagem de uso coletivo do condomínio, com capacidade para guarda e estacionamento de um veículo de passeio de porte médio, no padrão nacional.

Fls. 2/71

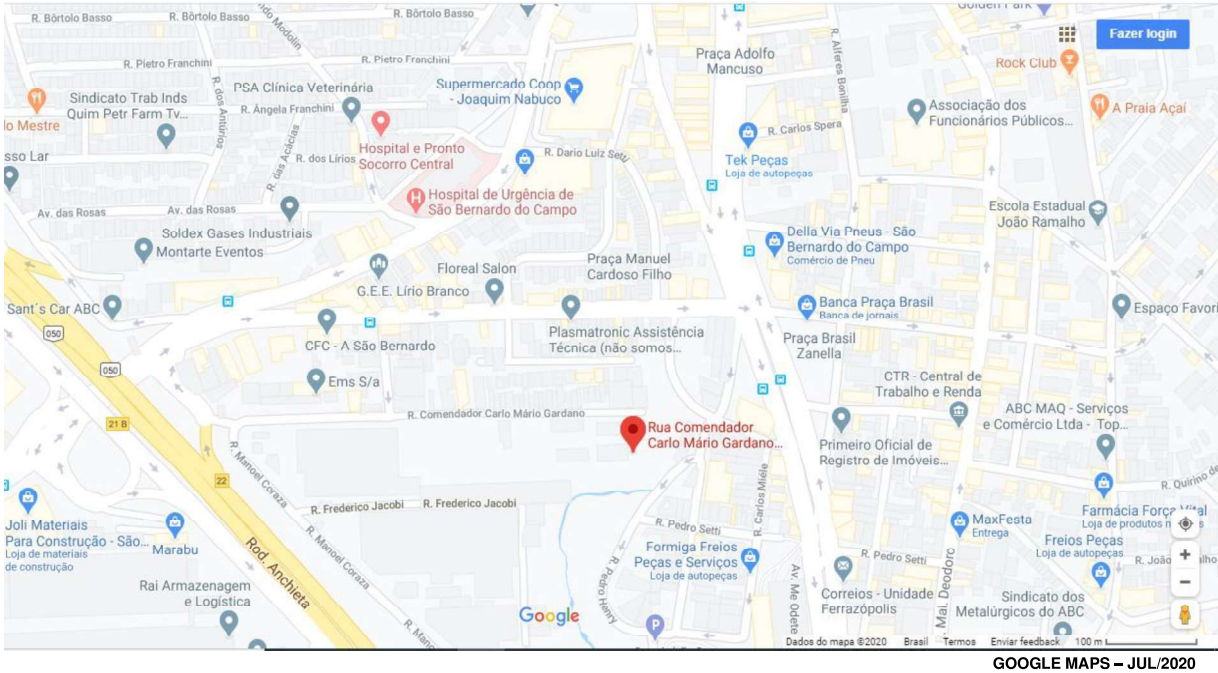
Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

O condomínio Grand Ville São Bernardo é composto por 4 (quatro) torres de apartamentos, sendo os Blocos 1 e 2 compostos de 12 andares e Blocos 3 e 4 com 21 andares, cada Bloco com 8 apartamentos por andar, perfazendo um total de 528 unidades habitacionais.



**3.1.– Localização espacial do condomínio Grand Ville São Bernardo**



**3.2.– Vista aérea do condomínio Grand Ville São Bernardo**

Fls. 3/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
 São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

#### **4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

O condomínio Grand Ville São Bernardo, segundo informações colhidas no local, teve sua construção concluída no ano de 2014, vindo a ser habitado de forma paulatina imediatamente após sua conclusão.

O condomínio encontra-se, aparentemente, em perfeitas condições estruturais, tendo sido o mesmo edificado pelo método de alvenaria estrutural, em padrão construtivo mediano/baixo, apresentando suas paredes externas com acabamento em textura de argamassa e pintura em tinta látex.

O imóvel avaliando encontra-se em aparente boa condição de habitabilidade, sendo detectado apenas um leve descascamento na superfície do teto do banheiro e a necessidade de uma pintura completa.

O bem avaliando apresenta as seguintes características:

- 2 dormitórios;
- 1 banheiro;
- Sala de estar e jantar conjugadas;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- 1 vaga de garagem.

#### **4.1. – Área Privativa**

##### **4.1.1. – Dormitório 1**

- Paredes revestidas em massa corrida e pintura em tinta látex;
- Piso em revestimento laminado vinílico;
- Rodapé em madeira;

Fls. 4/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

- Porta em madeira lisa com pintura em tinta esmalte sintético;
- Caixilhos da janela em alumínio cru;
- Janela de correr com 3 abas (veneziana, aba cega e em vidro);
- Janela com vidro liso transparente;
- Teto em laje com pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminária do tipo *plafon* junto ao teto;
- Pé-direito: 2,58 m.

#### **4.1.2. – Dormitório 2**

- Paredes revestidas em massa corrida e pintura em tinta látex;
- Piso em revestimento laminado vinílico;
- Rodapé em madeira;
- Porta em madeira lisa com pintura em tinta esmalte sintético;
- Caixilhos da janela em alumínio cru;
- Janela de correr com 3 abas (veneziana, aba cega e em vidro);
- Janela com vidro liso transparente;
- Teto em laje com pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminária do tipo *plafon* junto ao teto;
- Pé-direito: 2,58 m.

#### **4.1.3. – Banheiro**

- Paredes revestidas em porcelanato até o teto;
- Piso revestido em porcelanato;
- Teto rebaixado em gesso, pintado com tinta látex;
- Porta em madeira lisa com pintura em tinta esmalte sintético;
- Vitrô de bascula única, em alumínio cru, e vidro translúcido;
- Box em vidro temperado transparente;
- Chuveiro elétrico do tipo ducha;
- Iluminação através de luminárias embutidas no teto;
- Pé-direito: 2,34 m.

Fls. 5/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**4.1.4. – Hall dos dormitórios**

- Paredes revestidas em massa corrida, pintadas com tinta látex;
- Piso em revestimento laminado vinílico;
- Rodapé em madeira;
- Teto rebaixado em gesso, com tabica, pintado com tinta látex;
- Iluminação através de luminárias embutidas no teto;
- Pé-direito: 2,44 m.

**4.1.5. – Sala de estar e jantar conjugadas**

- Paredes revestidas em massa corrida e pintura em látex;
- Piso em revestimento laminado vinílico;
- Rodapé em madeira;
- Porta de entrada em madeira lisa com pintura em esmalte sintético;
- Teto rebaixado em gesso, com tabica, pintado com tinta látex;
- Iluminação através de luminárias embutidas no teto e lustre pendente;
- Pé-direito: 2,44 m.

**4.1.6. – Cozinha**

- Paredes revestidas em material cerâmico e massa corrida com pintura látex;
- Parede revestida com pastilhas coloridas;
- Piso revestido em material porcelanato;
- Coifa depuradora;
- Teto rebaixado em gesso, com tabica, pintado com tinta látex;
- Iluminação através de luminárias embutidas no teto e lustre pendente;
- Pé-direito: 2,43 m.

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**4.1.7. – Área de serviço**

- Paredes revestidas em material cerâmico e massa corrida com pintura látex;
- Parede revestida com pastilhas coloridas;
- Piso revestido em material porcelanato;
- Teto rebaixado em gesso, com tabica, pintado com tinta látex;
- Iluminação através de luminárias embutidas no teto;
- Vitrô de correr com 2 abas em alumínio cru;
- Vidros lisos transparentes
- Pé-direito: 2,43 m.

**4.2. – Área Comum**

**4.2.1. – Hall de acesso ao apartamento 25 (2º pavimento)**

- Paredes revestidas em massa corrida e pintura em látex;
- Piso em revestimento cerâmico;
- Teto rebaixado em gesso pintado com tinta látex;
- Iluminação através de luminárias embutidas no teto
- Pé-direito: 2,35 m.

**4.2.2. – Hall de entrada ao Bloco 3**

- Porta pivotante em vidro temperado transparente;
- Paredes revestidas em massa corrida, pintadas com tinta látex;
- Piso revestido em material cerâmico;
- 1 elevador (atende os apartamentos finais 5, 6, 7 e 8).

Fls. 7/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**4.2.3. – Sala de ginástica e musculação**

- Paredes revestidas em massa corrida, pintadas com tinta látex;
- Piso vinílico tipo Paviflex;
- Forro em gesso rebaixado com tabica e pintura em tinta látex;
- Luminárias embutidas no forro;
- Porta com 4 folhas (vidro transparente) e esquadrias em alumínio cru;
- Elíptico;
- Esteiras;
- Bicicletas ergométricas;
- Aparelhos multi-função;
- TV tela plana;
- Ventiladores;
- Capacidade estimada em 20 pessoas;
- Pé-direito: 2,56 m.

**4.2.4. – Playground**

- Piso emborrachado;
- Balanço em madeira;
- Brinquedão em madeira;
- Local aberto de baixa insolação;
- Capacidade estimada em 15 crianças.

**4.2.5. – Churrasqueira**

- Paredes revestidas em textura;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Teto em laje de concreto;
- Luminárias presas ao teto;
- Churrasqueira e forno em alvenaria;

Fls. 8/71



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

- Bancada em granito e pia;
- Mesas e cadeiras em estrutura metálica acomodando 12 pessoas;
- Capacidade estimada em 15 pessoas.

**4.2.6. – Quadra poliesportiva (tamanho não oficial)**

- Piso em cimentado pintado;
- Alambrado metálico no entorno;
- Rede de proteção na parte superior;
- Iluminação por meio de holofotes instalados em postes.

**4.2.7. – Área das piscinas**

**4.2.7.1. – Piscina infantil**

- Formato retangular;
- Piso externo em pedra mineira;
- Capacidade estimada em 15 crianças.

**4.2.7.2. – Piscina Adulto**

- Formato retangular (raia);
- Piso externo em pedra mineira;
- Proteção externa com alambrado metálico;
- Capacidade estimada em 20 pessoas.

**Obs. 1** – Não há nenhuma barreira física separando a piscina de adultos da infantil.

Fls. 9/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**Obs. 2** – Face a atual pandemia de COVID-19, diversos espaços do condomínio não puderam ser vistoriados em seu interior, como segue:

- **Salão de festas infantil**
- **Salão de festas adultos**
- **Espaço de repouso, SPA e sauna**
- **Brinquedoteca**
- **Espaço gourmet**
- **Home cinema**

**4.2.8. – Área interna do condomínio**

- Vias de tráfego de veículos em pavimento asfáltico;
- Piso das vias para pedestres revestido em material cerâmico e piso tátil;
- Jardineiras;
- Iluminação por meio de luminárias instaladas em postes, distribuídas no entorno dos blocos.

**Obs.** – Trecho da via de circulação de veículos, ao lado dos Blocos 1 e 4, junto à área de estacionamento de veículos, apresentando afundamento da pista.

**4.2.9. – Garagem (apartamento 25 - Bloco 3)**

- Vias revestidas com pavimento asfáltico;
- 1 vaga para veículo de porte médio descoberta, no pavimento térreo;
- Demarcação de vagas no piso em boas condições;
- Paredes pintadas em tinta látex;
- Piso em cimentado rústico e placas de concreto.

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**4.2.10. – Estrutura da construção**

- Fundações em concreto armado;
- Estrutura em alvenaria estrutural aparentando bom estado;
- Fachada em textura de argamassa e pintura em tinta látex;
- Fachadas apresentam deficiências de conservação;
- Idade da construção: 06 anos.

**4.2.11. – Portaria**

- Atendimento 24 horas;
- Identificação de veículos de moradores;
- Identificação de visitantes (entrada somente com autorização do morador);
- CFTV com gravação de imagens;
- Boas condições de conservação e limpeza.

**4.2.12. – Outras informações**

- Gás canalizado;
- Áreas comuns conservadas e limpas.

**4.3. – Infraestrutura do entorno**

- Saneamento básico;
- Vias públicas pavimentadas;
- Drenagem de vias públicas;
- Coleta de lixo domiciliar;
- Iluminação pública.

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

#### 4.4. - Informações adicionais

- **Transporte público ao centro da cidade** – Linhas 288/288PIR (900 m);
- **Farmácias** – Drogaria Coop (1,4 Km); Drogasil (1,4 Km);
- **Padarias** – Imigrante (1,0 Km); Grão RF (1,4 Km); Cepam (1,4 Km)
- **Escolas particulares** – Terra Mater (2,5K m); Colégio Ábaco (2,3 Km)
- **Escolas públicas** – EM Prefeito Aldino Pinotti (2,6 Km); EMEB Guilherme de Almeida (1,5 Km); Escola Estadual Maria Iracema Munhoz (1,8 Km)
- **Unidades de Pronto Atendimento** – Pronto Socorro Municipal (1,7 km); UPA Alves Dias (4,4 Km); UPA Vila São Pedro (5,4 Km);
- **Hospitais** – Hospital de Urgências (1,6 Km); Hospital Assunção (900 m);
- **Supermercados** – Coop (1,4 Km); Bem Barato (1,6 Km);
- **Clínica veterinária** – PSA (1,7 Km); São Bernardo (1,8 Km);
- **Pet Shop** – Bicho do Mato (2,3 Km); Dog`s Day (5,0 Km);
- **Aeroportos** – Congonhas (23,4 Km); Guarulhos (44,6 Km);
- Comércio diversificado, de pequeno porte, em raio de até 1.000 m.



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA-SP 0641410402

**4.5. – Relatório fotográfico**



**Foto 1 – Fachada frontal do condomínio**



**Foto 2 – Fachada – Bloco 3**

Fls. 13/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

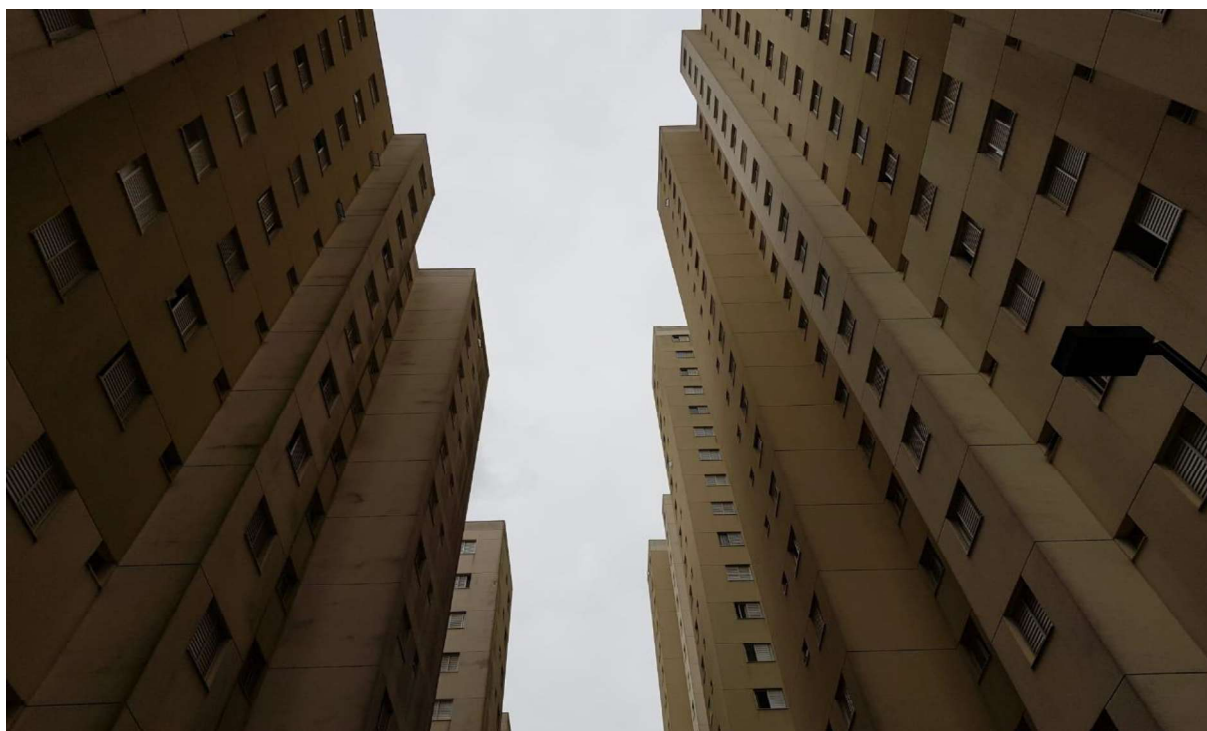
(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 3 – Fachada do Bloco 3 – no detalhe a fachada do apartamento 25**



**Foto 4 – Fachada dos Blocos 2 e 3**

Fls. 14/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 5 – Fachada dos Blocos 4 e 1**



**Foto 6 – Fachada Bloco 3 – no detalhe o apartamento 25**

Fls. 15/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 7 – Via interna entre os Blocos 2 e 3 – ao fundo Playground**



**Foto 8 – Hall de acesso ao Bloco 3 - elevador apartamentos finais 5 a 8**

Fls. 16/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 9 – Escaninho de correspondências – Bloco 3 – apartamentos finais 5 a 8**



**Foto 10 – Elevador Bloco 3 – apartamentos finais 5 a 8**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 11 – Hall dos apartamentos 5 a 8 – 2° andar**



**Foto 12 – Hall dos apartamentos 5 a 8 – 2° andar**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 13 – Porta de acesso ao imóvel avaliando**



**Foto 14 – Porta de acesso ao imóvel avaliando – lado interno**

Fls. 19/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 15 – Sala de jantar – ao lado, a cozinha**



**Foto 16 – Sala de jantar vista da cozinha**



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

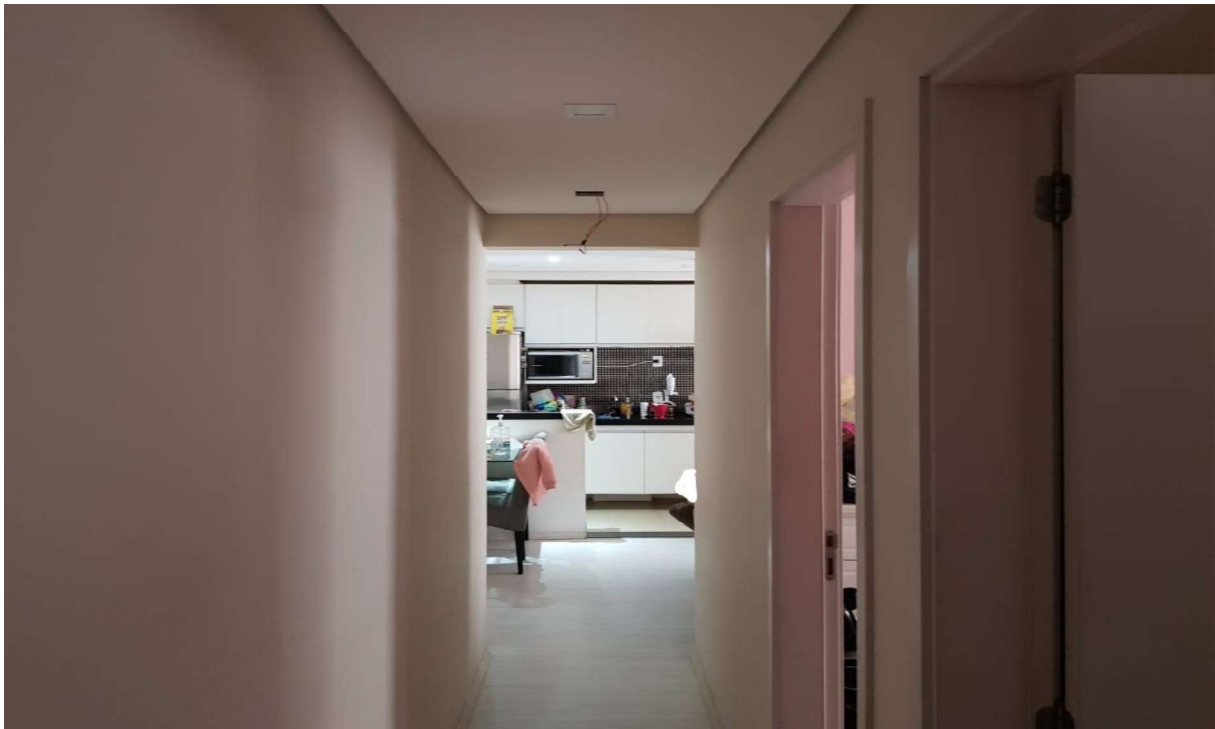


**Foto 17 – Sala de jantar – hall dos dormitórios à esquerda**



**Foto 18 – Sala de estar e TV**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 19 – Hall dos dormitórios**



**Foto 20 – Dormitório 1**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 21 – Dormitório 1**



**Foto 22 – Dormitório 2**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 23 – Dormitório 2**



**Foto 24 – Banheiro**

Fls. 24/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 25 – Banheiro**



**Foto 26 – Cozinha**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 27 – Cozinha com área de serviço conjugada**



**Foto 28 – Vista da via de circulação interna e do Bloco 2**

Fls. 26/71

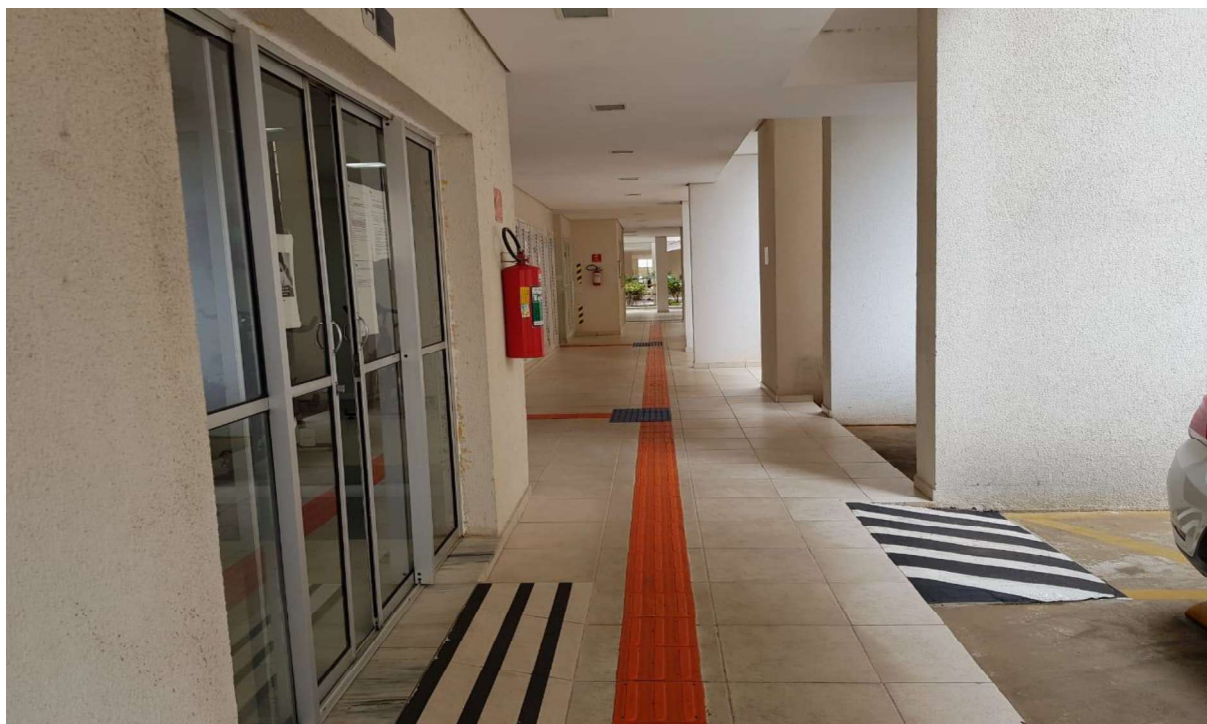
Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

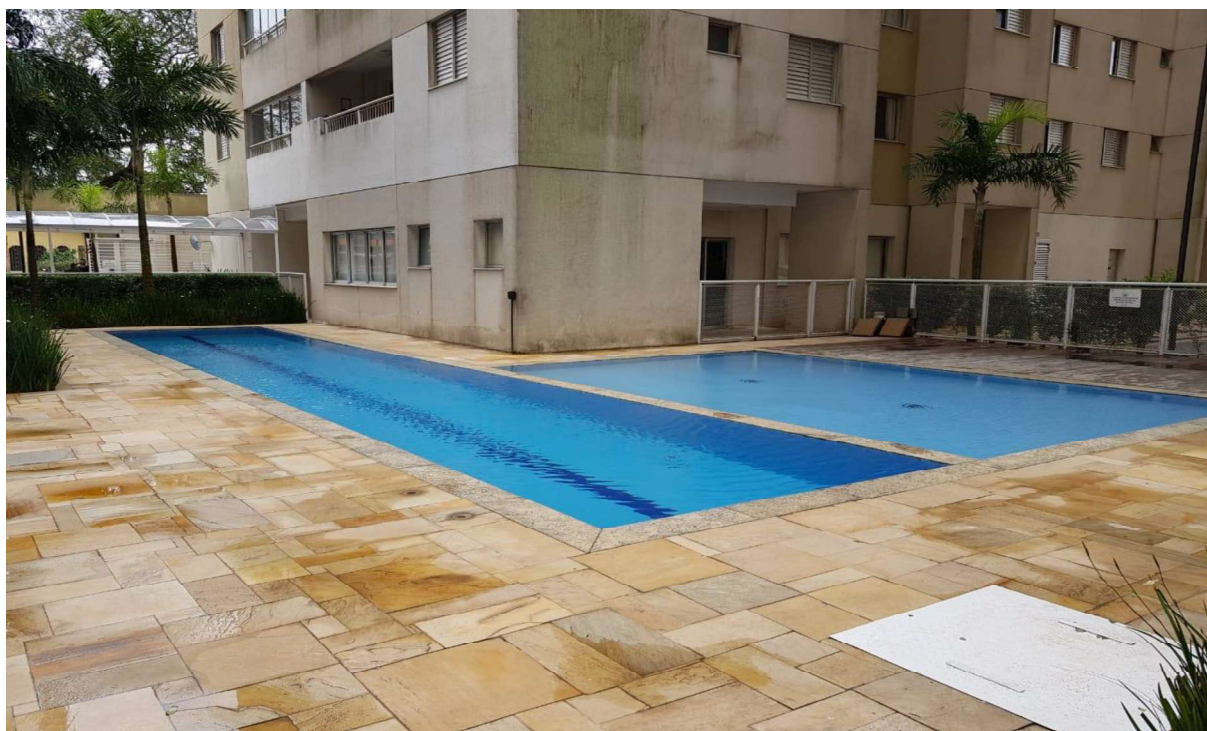
e-mail: nose@uol.com.br



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 29 – Hall de circulação ligando o Bloco 4 ao 3 (esquerda - sala de ginástica)**



**Foto 30 – Área das piscinas (adultos e crianças)**

Fls. 27/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 31 – Piscina adultos – Raia**



**Foto 32 – Playground**



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 33 – Playground**



**Foto 34 – Academia de ginástica e musculação**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 35 – Academia de ginástica e musculação**



**Foto 36 – Academia de ginástica e musculação**



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 37 – Banheiros no espaço de jogos – Juvenil**



**Foto 38 – Brinquedoteca**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 39 – Brinquedoteca**



**Foto 40 – Churrasqueira**



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 41 – Churrasqueira**



**Foto 42 – Espaço para jogos – Juvenil**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 43 – Espaço para jogos – Infantil**



**Foto 44 – Espaço Gourmet**



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 45 – Espaço Gourmet**



**Foto 46 – Home cinema**

Fls. 35/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 47 – Quadra poliesportiva**



**Foto 48 – Salão de festas – adultos**



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 49 – Salão de festas – infantil**



**Foto 50 – Sala de repouso – Sauna – SPA**

Fls. 37/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP  
(11) 5092-2174 e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 51 – Sala de repouso – Sauna – SPA**



**Foto 52 – Estacionamento de veículos – vaga destinada ao apartamento 25**

Fls. 38/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 53 – Vagas de estacionamento de veículos – anomalias (solapamento)**



**Foto 54 – Via de circulação interna e estacionamento de veículos**



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 55 – Estacionamento de veículos térreo**



**Foto 56 – Rampa de acesso à garagem do subsolo**



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 57 – Via de acesso ao estacionamento térreo apresentando solapamento**



**Foto 58 – Portaria – lado interno**



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 59 – Portaria – lado externo**



**Foto 60 – Rua Comend. Carlo Mário Gardano, 103 – vista no sentido decrescente**

Fls. 42/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 61 – Rua Comend. Carlo Mário Gardano, 103 – vista no sentido crescente**

## **5. – DIAGNÓSTICO MERCADOLÓGICO**

Dado o atual momento econômico, e a substancial oferta de imóveis na região em análise, inclusive com diversas ofertas no próprio Condomínio Grand Ville São Bernardo, a liquidez do imóvel em estudo pode ser considerada como baixa a regular.

O condomínio oferece uma série de atrativos de lazer e convivência, que serão relativizados quando de sua avaliação.

O público alvo para este tipo de imóvel, nas condições ora apresentadas, pode ser um consumidor final, que pretenda o aproveitamento do imóvel para seu próprio uso, ou mesmo um investidor, que emprega seus recursos financeiros almejando auferir lucro com aluguel ou venda futura do imóvel.

Fls. 43/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

## **6. – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

Na avaliação em tela, adotou-se a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, sendo os dados obtidos pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde se considerou uma amostragem de imóveis que possuem projetos e características construtivas assemelhadas ao imóvel objeto da análise.

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, foram analisadas 24 (vinte e quatro) amostras de ofertas de imóveis, todas localizadas no mesmo condomínio, com as mesmas características apresentadas pelo imóvel avaliando, apenas com variadas localizações, benfeitorias em seus interiores e estado de conservação.

## **7. – PESQUISA E LEVANTAMENTO DE VALORES**

### **7.1. – Pesquisa de imóveis similares na mesma região geoeconômica**

#### **7.1.1. – ALEXANDRE CRUZ**

(11) 98333-8630

##### **7.1.1.1. – Imóvel Referência 1001**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 53,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais)**

Fls. 44/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

*Apartamento com 2 quartos, 1 banheiro, cozinha planejada, cooktop e forno embutido, cozinha separada da lavanderia por porta de vidro, sacada envidraçada, elevador, gás individualizado e água incluso no condomínio. Possui academia, espaço gourmet, parquinho infantil, salão de festas, piscina, quadra poliesportiva, churrasqueira, 1 vaga de garagem, condomínio fechado.*

$$V1 \text{ (m}^2\text{)} = (\text{R}\$ 297.000,00 \times 0,95^*) / 53,00 = \text{R}\$ 5.323,58$$

$$V1 \text{ (m}^2\text{)} = \text{R}\$ 5.323,58/\text{m}^2$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta

**7.1.2. – MÁRCIA HISAE**

(11) 95088-9517

**7.1.2.1. – Imóvel Referência 818D68**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 53,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 282.000,00 (duzentos e oitenta e dois mil reais)**

*Apartamento com 2 quartos, 1 banheiro, cozinha, lavanderia, elevador, 1 vaga de garagem.*

$$V2 \text{ (m}^2\text{)} = (\text{R}\$ 282.000,00 \times 0,95^*) / 53,00 = \text{R}\$ 5.054,72$$

$$V2 \text{ (m}^2\text{)} = \text{R}\$ 5.054,72/\text{m}^2$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta

Fls. 45/71

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

### **7.1.3. – FILIPE RIBEIRO MORI**

(11) 98754-1584

#### **7.1.3.1. – Imóvel Referência 1335103**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São  
Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 50,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 279.000,00 (duzentos e setenta e nove mil reais)**

*Apartamento andar alto, totalmente reformado, armário embutido nos 2 quartos, cozinha e banheiro, piso cerâmico na cozinha e banheiro e laminado na sala e quartos, super arejado. Condomínio novo, com salão de festas adulto, salão de festas infantil, espaço gourmet, home cinema, Spa com hidromassagem, quadra poliesportiva, churrasqueira com forno a lenha, espaço pet, pomar, piscina e playground.*

$$V3 \text{ (m}^2\text{)} = (\text{R\$ } 279.000,00 \times 0,95^*) / 50,00 = \text{R\$ } 5.301,00$$

$$V3 \text{ (m}^2\text{)} = \text{R\$ } 5.301,00/\text{m}^2$$

Onde:  $0,95^*$  = 5% de margem de negociação direta

### **7.1.4. – MÁRCIA CAPELLA IMÓVEIS**

(11) 94797-0755



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**7.1.4.1. – Imóvel Referência 53M-6ºANDAR**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 53,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 294.990,00 (duzentos e noventa e quatro mil, novecentos e noventa reais)**

*Apartamento 6º andar, 2 dormitórios, mobiliado com móveis planejados, vista livre, sacada, com fechamento em vidros, 1 vaga de garagem, área de lazer completa com piscinas adulto e infantil, quadra poliesportiva, Spa com hidromassagem e sauna, espaço gourmet, home cinema, espaço pet, brinquedoteca, playground, academia, salão de festas, portaria 24h.*

$$V4 (m^2) = (R\$ 294.990,00 \times 0,95^*) / 53,00 = R\$ 5.287,56$$

$$V4 (m^2) = R\$ 5.287,56/m^2$$

Onde: 0,95\* = 5% de margem de negociação direta

**7.1.4.2. – Imóvel Referência 50M-16ºANDAR**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**Apartamento com 2 dormitórios – 50,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 259.900,00 (duzentos e cinquenta e nove mil e novecentos reais)**

*Apartamento no 16º andar, sol da tarde, 2 dormitórios, mobiliado, varanda gourmet, 1 vaga de garagem livre e coberta, elevador, área de lazer completa com piscinas adulto e infantil, quadra poliesportiva, Spa com hidromassagem e sauna, espaço gourmet, home cinema, jardim, espaço pet, brinquedoteca, playground, academia, salão de festas, salão de jogos, condomínio fechado, portaria 24h.*

$$V5 (m^2) = (R\$ 294.990,00 \times 0,95^*) / 53,00 = R\$ 5.287,56$$

$$V5 (m^2) = R\$ 5.287,56/m^2$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta

**7.1.4.3. – Imóvel Referência 53M-3º ANDAR**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 53,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 274.900,00 (duzentos e setenta e quatro mil e novecentos reais)**

*Apartamento 3º andar, 2 dormitórios, mobiliado, vista livre, terraço gourmet, água e gás individualizado, 1 vaga de garagem, área de lazer completa com*

Fls. 48/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

*piscinas adulto e infantil, quadra poliesportiva, Spa com hidromassagem e sauna, espaço gourmet, home cinema, espaço pet, brinquedoteca, playground, academia, salão de festas adulto, salão de festas infantil, churrasqueira.*

$$V6 (m^2) = (R\$ 274.900,00 \times 0,95^*) / 53,00 = R\$ 4.927,45$$

$$V6 (m^2) = R\$ 4.927,45/m^2$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta

#### 7.1.5. – VIVIAN CAMILO RAMALHO

(11) 99584-2393 (11) 98369-9525

##### 7.1.5.1. – Imóvel Referência 1RBT985

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 52,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 269.900,00 (duzentos e sessenta e nove mil e novecentos reais)**

*Apartamento com 2 dormitórios com armários planejados, sala em 2 ambientes, cozinha equipada com forno elétrico, fogão, coifa e bancada em mármore, 1 banheiro com gabinete e box, 1 vaga de garagem coberta, piscinas adulto e infantil, quadra poliesportiva, 3 quiosques com churrasqueira, salão de festas adulto, salão de festas infantil, brinquedoteca, playground, espaço gourmet, espaço fitness, sauna.*

$$V7 (m^2) = (R\$ 269.900,00 \times 0,95^*) / 52,00 = R\$ 4.930,87$$

Fls. 49/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
 São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**V7 (m<sup>2</sup>) = R\$ 4.930,87/m<sup>2</sup>**

Onde: 0,95\* = 5% de margem de negociação direta

#### **7.1.6. – EMERSON MONTEIRO DA MOTA**

Rua Morrados, 467 – Vila Valparaíso – Santo André – SP  
CEP 09060-120 (11) 98685-8922

##### **7.1.6.1. – Imóvel Referência V085**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São  
Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 52,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais)**

*Apartamento com vista espetacular e definitiva, 2 dormitórios com piso laminado, ampla sala com piso laminado, varanda, cozinha, banheiro reformado e 1 vaga de garagem coberta, cômodos bem arejados e com muita iluminação natural, portaria 24h, piscina, playground, churrasqueira, salão de festas e salão de jogos.*

**V8 (m<sup>2</sup>) = (R\$ 275.000,00 x 0,95\*) / 52,00 = R\$ 5.024,04**

**V8 (m<sup>2</sup>) = R\$ 5.024,04/m<sup>2</sup>**

Onde: 0,95\* = 5% de margem de negociação direta

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

### **7.1.7. – GUASTELLA IMÓVEIS**

Rua Cristiano Angeli, 905 – Assunção – S. Bernardo do Campo – SP  
CEP 09810-555 (11) 97488-8154

#### **7.1.7.1. – Imóvel Referência 5307**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São  
Bernardo do Campo – SP  
*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 53,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 296.000,00 (duzentos e noventa e seis mil reais)**

*Apartamento 2 dormitórios, sala em 2 ambientes com sacada, cozinha planejada, 1 banheiro, área de serviço, lavanderia, elevador, 1 vaga de garagem, churrasqueira, piscina, playground, quadra poliesportiva, salão de festas.*

$$V9 (m^2) = (R\$ 296.000,00 \times 0,95^*) / 53,00 = R\$ 5.305,66$$

$$V9 (m^2) = R\$ 5.305,66/m^2$$

Onde: 0,95\* = 5% de margem de negociação direta

### **7.1.8. – VEJA ADMINISTRAÇÃO E VENDA DE BENS IMÓVEIS S/C LTDA.**

R. Sulu, 29 - Jardim do Mar, São Bernardo do Campo - SP,  
CEP 09726-190 (11) 4123-7244

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**7.1.8.1. – Imóvel Referência 10211**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 51,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 263.000,00 (duzentos e sessenta e três mil reais)**

*Apartamento com 2 quartos e 1 banheiro, mobiliado, elevador, área de fitness, parquinho com diferentes brinquedos, salão de festas, piscina, quadra poliesportiva, churrasqueira para você aproveitar nos momentos de descontração.*

$$V10 \text{ (m}^2\text{)} = (\text{R\$ } 263.000,00 \times 0,95^*) / 51,00 = \text{R\$ } 4.899,02$$

$$V10 \text{ (m}^2\text{)} = \text{R\$ } 4.899,02/\text{m}^2$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta

**7.1.9. – SÉRGIO FRITZ HEIDRICH**

(11) 96389-8122

**7.1.9.1. – Imóvel Referência 1MIHVNK**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**  
**Apartamento com 2 dormitórios – 53,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais)**

*Apartamento andar alto, 2 dormitórios, 1 banheiro, mobiliado, varanda gourmet, área de serviço, interfone, TV a cabo, conexão à internet, condomínio fechado, recepção, sistema de alarme, circuito de segurança, academia, piscina infantil, piscina adultos, churrasqueira, playground, quadra poliesportiva, salão de festas, salão de jogos.*

$$V11 \text{ (m}^2\text{)} = (\text{R\$ } 275.000,00 \times 0,95^*) / 53,00 = \text{R\$ } 4.929,25$$

$$V11 \text{ (m}^2\text{)} = \text{R\$ } 4.929,25/\text{m}^2$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta

#### **7.1.10. – IMOBS CORRETORES ASSOCIADOS**

(11) 2381-9415(11) 94442-4783

##### **7.1.10.1. – Imóvel Referência AP0128**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

#### **Apartamento com 2 dormitórios – 50,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 289.000,00 (duzentos e oitenta e nove mil reais)**

*Apartamento todo reformado com teto rebaixado, piso em porcelanato, e móveis planejados em todos ambientes, 2 dormitórios, 1 banheiro, sala em 2 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço. Condomínio fechado com lazer*

Fls. 53/71

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

*completo, academia, Spa, piscina, churrasqueira, playground, brinquedoteca, salão de festas adultos, salão de festas infantil, salão de jogos, espaço para animais de estimação.*

$$V12 (m^2) = (R\$ 289.000,00 \times 0,95^*) / 50,00 = R\$ 5.491,00$$

$$V12 (m^2) = R\$ 5.491,00/m^2$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta

### 7.1.11. – CONTINENTAL IMÓVEIS

Avenida Kennedy, 130 – Jd. do Mar - São Bernardo do Campo - SP  
 CEP 09726-250 (11) 4122-6399

#### 7.1.11.1. – Imóvel Referência AP2132

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São  
 Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 50,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**

Apartamento 2 dormitórios com armários, cozinha planejada, sala com sacada, área de serviço, elevador, interfone, churrasqueira, piscina, 1 vaga de garagem, condomínio com lazer total; fácil acesso à Via Anchieta

$$V13 (m^2) = (R\$ 270.000,00 \times 0,95^*) / 50,00 = R\$ 5.130,00$$

$$V13 (m^2) = R\$ 5.130,00/m^2$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta

Fls. 54/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
 São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

### **7.1.12. – GANI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

Rua Francisco Polito, 1319 – Vila Prudente – São Paulo – SP  
CEP 03137-010 (11) 3578-6452

#### **7.1.12.1. – Imóvel Referência ap10212rs**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São  
Bernardo do Campo – SP  
*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 50,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)**

*Apartamento 2 dormitórios, 1 banheiro, sala sara 2 ambientes, cozinha e 1 vaga de garagem. Planejados em todo imóvel. Lazer com piscina, churrasqueira, playground, academia e salão de festas.*

$$V14 (m^2) = (R\$ 260.000,00 \times 0,95^*) / 50,00 = R\$ 4.940,00$$

$$V14 (m^2) = R\$ 4.940,00/m^2$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta

### **7.1.13. – CONQUISTHA IMÓVEIS**

Rua Universal, 600 – Anchieta – São Bernardo do Campo – SP  
CEP 09608-000 (11) 3593-6177 (11) 98274-2425



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**7.1.13.1. – Imóvel Referência 4988**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 50,00m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**

*Apartamento 2 dormitórios com móveis planejados, 1 banheiro, sala para 2 ambientes, cozinha com planejados, 1 vaga de garagem. Condomínio com lazer completo: academia, churrasqueira, salão de festas adulto e infantil, salão gourmet, Spa, espaço pet, brinquedoteca, salão de jogos, playground, piscina. Apartamento completamente reformado com teto rebaixado, porcelanato e móveis planejados em todos os ambientes.*

$$V15 (m^2) = (R\$ 300.000,00 \times 0,95^*) / 50,00 = R\$ 5.700,00$$

$$V15 (m^2) = R\$ 5.700,00/m^2$$

Onde: 0,95\* = 5% de margem de negociação direta

**7.1.14. – RUBRA IMÓVEIS**

R. Dr. Eduardo Monteiro, 245 - Vila Bela Vista, Santo André – SP  
 CEP 09041-300 (11) 4319-0422

**7.1.14.1. – Imóvel Referência 5081**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

Fls. 56/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
 São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**Apartamento com 2 dormitórios – 53,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais)**

*Apartamento 2 dormitórios, sala de estar com sacada fechada com vidros, sala de jantar, cozinha planejada, 1 banheiro com Box, área de serviço, elevador e uma vaga coberta. Condomínio com valor baixo, segurança 24Hs e mais de 20 itens de lazer. Situado em localização privilegiada. Rua de pouco movimento, próximo a Av. Brigadeiro Faria Lima e a Rodovia Anchieta, no Centro de São Bernardo.*

$$V16 (m^2) = (R\$ 325.000,00 \times 0,95^*) / 53,00 = R\$ 5.825,47$$

$$V16 (m^2) = R\$ 5.825,47/m^2$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta

**7.1.15. – BEIJA FLORES IMÓVEIS LTDA - ME**

R. Java, 132 – Jardim do Mar – São Bernardo do Campo – SP  
CEP 09750-650 (11) 4121-9103, (11) 98147-5211

**7.1.15.1. – Imóvel Referência AP 0048**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP  
*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 50,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**

Fls. 57/71

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

*Apartamento 2 dormitórios, sala para 2 ambientes com varanda, banheiro com gabinete e box, cozinha, área de serviço conjugada, elevador, churrasqueira, piscina, salão de jogos e 1 vaga de garagem coberta no subsolo. Excelente acabamento. Residencial com lazer e segurança em ótima localização.*

$$V17 (m^2) = (R\$ 300.000,00 \times 0,95^*) / 50,00 = R\$ 5.700,00$$

$$V17 (m^2) = R\$ 5.700,00/m^2$$

Onde: 0,95\* = 5% de margem de negociação direta

#### **7.1.16. – ACON IMÓVEIS**

R. Francisco Alves, 1138 – Paulicéia – S. Bernardo do Campo – SP  
CEP 09692-100 (11) 97275-1085

##### **7.1.16.1. – Imóvel Referência 1831**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP  
*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

#### **Apartamento com 2 dormitórios – 51,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)**

*Apartamento com 2 dormitórios, sendo 1 planejado, cozinha americana planejada, área de serviço separada, sala 2 ambientes com sacada integrada, 1 banheiro com box de vidro e 1 vaga de garagem. Área de lazer com churrasqueira, salão de festas, salão de jogos, playground, piscina, quadra*

Fls. 58/71



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

*poliesportiva, elevador portaria 24hrs, portão eletrônico e circuito de segurança. Aceita Financiamento e FGTS.*

$$V18 (m^2) = (R\$ 290.000,00 \times 0,95^*) / 51,00 = R\$ 5.401,96$$

$$V18 (m^2) = R\$ 5.401,96/m^2$$

Onde: 0,95\* = 5% de margem de negociação direta

### **7.1.17. – GONÇALVES IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS**

Av. Francisco Prestes Maia, 307 –Centro– S. Bernardo do Campo –  
 SP CEP 09770-000 (11) 4331-4000

#### **7.1.17.1. – Imóvel Referência 137891**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São  
 Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 51,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)**

*Apartamento 2 dormitórios, sala em 2 ambientes, cozinha planejada, banheiro, área de serviço, interfone, elevador, piscina, 1 vaga de garagem.*

$$V19 (m^2) = (R\$ 290.000,00 \times 0,95^*) / 51,00 = R\$ 5.401,96$$

$$V19 (m^2) = R\$ 5.401,96/m^2$$

Onde: 0,95\* = 5% de margem de negociação direta

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

#### **7.1.17.2. – Imóvel Referência 139051**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São  
Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

#### **Apartamento com 2 dormitórios – 53,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 312.000,00 (trezentos e doze mil reais)**

*Apartamento 2 dormitórios com armários planejados, 1 banheiro, sala em 2 ambientes, todos com piso em madeira maciça, cozinha americana, área de serviço planejada, varanda gourmet envidraçada, elevador, interfone, piscina, 1 vaga de garagem. Condomínio com lazer completo.*

$$V20 \text{ (m}^2\text{)} = (\text{R\$ } 312.000,00 \times 0,95^*) / 53,00 = \text{R\$ } 5.592,45$$

$$V20 \text{ (m}^2\text{)} = \text{R\$ } 5.592,45/\text{m}^2$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta

#### **7.1.17.3. – Imóvel Referência 131394**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São  
Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

#### **Apartamento com 2 dormitórios – 50,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais)**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

*Apartamento 2 dormitórios todo planejado, 1 banheiro, sala em 2 ambientes, cozinha área de serviço planejada, elevador, interfone, piscina, 1 vaga de garagem.*

$$V21 \text{ (m}^2\text{)} = (\text{R}\$ 285.000,00 \times 0,95^*) / 50,00 = \text{R}\$ 5.415,00$$

$$\mathbf{V21 \text{ (m}^2\text{)} = \text{R}\$ 5.415,00/m^2}$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta

**7.1.17.4. – Imóvel Referência 137572**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São  
Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 54,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**

*Apartamento 2 dormitórios, sala em 2 ambientes com sacada envidraçada, cozinha americana, banheiro social completo, área de serviço, piso laminado, área de serviço, interfone, elevador, piscina, 1 vaga de garagem coberta.*

$$V22 \text{ (m}^2\text{)} = (\text{R}\$ 270.000,00 \times 0,95^*) / 54,00 = \text{R}\$ 4.750,00$$

$$\mathbf{V22 \text{ (m}^2\text{)} = \text{R}\$ 4.750,00/m^2}$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

### **7.1.18. – GUAIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

Rua Continental, 853 – Jd. do Mar - São Bernardo do Campo - SP  
CEP 09726-411 (11) 4348-1900 (11) 4126-7300

#### **7.1.18.1. – Imóvel Referência 86555**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São  
Bernardo do Campo – SP  
*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

**Apartamento com 2 dormitórios – 54,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais)**

*Lindo apartamento. Todo planejado. Andar alto, decoração moderna e de bom gosto, com 2 dormitórios, cozinha, elevador, interfone e 1 vaga de garagem. Condomínio baixo e com lazer: cinema, playground, churrasqueira, espaço gourmet, salão de festas, salão de jogos, academia, ar-condicionado, segurança 24h, piscina, sauna.*

$$V23 \text{ (m}^2\text{)} = (\text{R\$ } 325.000,00 \times 0,95^*) / 54,00 = \text{R\$ } 5.717,59$$

$$\mathbf{V23 \text{ (m}^2\text{)} = \text{R\$ } 5.717,59/\text{m}^2}$$

Onde: 0,95\* = 5% de margem de negociação direta

### **7.1.19. – ALVES IMÓVEIS ABC**

Rua José Versolato, 1001 – Centro - São Bernardo do Campo - SP  
CEP 09750-730 (11) 3867-0818 (11) 93312-2155

Fls. 62/71

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

#### **7.1.19.1. – Imóvel Referência AP 00243**

Rua Comendador Carlo Mário Gardano, 103 – Centro – São Bernardo do Campo – SP

*(localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando)\*\**

#### **Apartamento com 2 dormitórios – 49,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)**

*Apartamento com 2 dormitórios, 1 banheiro, sala ampla, cozinha planejada com armários espaçosos e piso em porcelanato; nos demais ambientes, piso Condomínio com lazer completo: piscina adulto e infantil, salões de festa infantil e adulto, espaço gourmet, churrasqueira, quadra de esportes, salão de jogos, Spa com sauna e banheira de hidromassagem, parque infantil, academia e sala de cinema. Portaria 24h*

$$V_{24} (m^2) = (R\$ 290.000,00 \times 0,95^*) / 49,00 = R\$ 5.622,45$$

$$V_{24} (m^2) = R\$ 5.622,45/m^2$$

Onde:  $0,95^* = 5\%$  de margem de negociação direta

### **8. – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

O valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação será determinado utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, haja vista que a representativa oferta de imóveis com características semelhantes no próprio condomínio, permite uma apuração efetiva das condições de valoração do imóvel objeto deste laudo.

Fls. 63/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

De acordo com levantamento procedido junto a 19 (dezenove) imobiliárias/corretores de imóveis que oferecem seus serviços de intermediação na compra, venda e locação de imóveis na região, foram analisadas 24 (vinte e quatro) ofertas de imóveis semelhantes, todos pertencentes ao mesmo condomínio onde se encontra o imóvel avaliando, e em boas condições de conservação e manutenção, estudo este que nos leva a concluir que o valor médio básico unitário de venda de imóveis com características semelhantes, na região geoeconômica ora analisada, em especial no condomínio analisado, corresponde ao valor de R\$ 5.289,94/m<sup>2</sup> (cinco mil, duzentos e oitenta e nove reais e noventa e quatro centavos por metro quadrado), tendo como data-base o mês de agosto de 2020.

Considerando o estado de conservação do imóvel avaliando, não se identifica, ao menos de forma visual, a necessidade de intervenções profundas em seu interior.

Desta feita, temos o **valor de mercado** base do imóvel avaliando:

**48,59 m<sup>2</sup> x R\$ 5.289,94/m<sup>2</sup> = R\$ 257.038,18 (duzentos e cinquenta e sete mil, trinta e oito reais e dezoito centavos).**

Considerando o estado de conservação do imóvel avaliando, o qual, carece de pequenos reparos e pintura em seu interior, destacando-se, porém, a necessidade de pintura completa da parte externa dos blocos, bem como a situação de liquidação forçada do bem, temos:

### **8.1. – Fator de Comercialização**

$$\text{FC} = 100\% - (\text{FV} + \text{FA} + \text{FR})$$

$$\text{FC} = 100\% - (15\% + 3\% + 2\%)$$

$$\text{FC} = 80\% \text{ (oitenta por cento)}$$

Fls. 64/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br



**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**Onde:**

**FV = Fator venda forçada\*\*\* = 15% (quinze por cento)**

\*\*\* 10% atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade primária de negociação e 5% (cinco por cento) de comissão paga pelo comprador diretamente ao leiloeiro.

**FA = Fator Aluguel\*\*\*\* = 3% (três por cento)**

\*\*\*\* 0,5% (cinco décimos por cento) x Valor do Imóvel x 6 meses

\*\*\*\* Considerando tempo médio de 6 (seis) meses para a efetiva posse do imóvel pelo adquirente, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor do imóvel.

**FR = Fator Reforma\*\*\*\*\* = 2% (dois por cento)**

\*\*\*\*\* Não se vislumbra, ao menos no momento, a necessidade de reformas no interior do imóvel, apenas uma pintura total das paredes e teto, bem como a necessidade de reparos no teto do banheiro; todavia, observa-se a necessidade premente de pintura completa das fachadas dos blocos.

## **8.2. – Valor final do imóvel em venda forçada (hasta pública)**

**VI = valor do imóvel em venda forçada**

**AUI = área útil do imóvel = 48,59 m<sup>2</sup>**

Fls. 65/71

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**VUV = valor unitário de venda no mercado = R\$ 5.289,94/m<sup>2</sup>**

**FC = Fator de Comercialização = 80% (oitenta por cento)**

**PA = Percentual de Abatimento = 100% - 80% = 20% (vinte por cento)**

**VI = (AUI x VUV) – PA**

**VI = (48,59 m<sup>2</sup> x R\$ 5.289,94/m<sup>2</sup>) – 20%**

**VI = R\$ 205.630,54 (duzentos e cinco mil, seiscentos e trinta reais e cinquenta e quatro centavos).**

**VALORES DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À RUA COMENDADOR CARLO MÁRIO GARDANO, 103 – BLOCO 3 – APARTAMENTO 25 – TIPO B – 2º PAVIMENTO, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “GRAND VILLE SÃO BERNARDO”, CEP 09720-470 – CENTRO – SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP:**

**VENDA DIRETA: R\$ 257.038,18 (duzentos e cinquenta e sete mil, trinta e oito reais e dezoito centavos).**

**VENDA EM HASTA PÚBLICA: R\$ 205.630,54 (duzentos e cinco mil, seiscentos e trinta reais e cinquenta e quatro centavos).**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

## **9. – DECLARAÇÃO**

Este Perito **DECLARA**, sob as penas da lei, não possuir qualquer espécie de vínculo com nenhuma das partes e interessados, bem como não ter nenhum interesse econômico pelo imóvel objeto deste Laudo.

## **10. – ENCERRAMENTO**

O presente laudo é composto por 67 (sessenta e sete) folhas digitadas em computador, apenas no anverso, sendo a última folha datada e assinada, e por outras 4 (quatro) folhas, encartadas a este, na forma de anexos, todas numeradas, perfazendo o total de 71 (setenta e uma) folhas.

### **Anexos:**

- **ART – Anotação de Responsabilidade Técnica nº 28027230200448391**
- **Carnê do IPTU 2020**
- **CNH da possuidora do imóvel avaliando**

São Bernardo do Campo, 19 de agosto de 2020.



**Eng. Maurício Tadeu Nosé**  
**CREA-SP 0641410402**

Fls. 67/71

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br