

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro 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- SP**

Processo n°: 0028506-79.2019.8.26.0564

N° controle: 2016/002335

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 **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITA PRIME** em face de **ALEXANDRE KAWAMURA**, 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 Vossa Excelência apresentar suas conclusões por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fls. 1/74

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 Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta 2ª Vara Cível, tem este trabalho o objetivo de determinar o valor justo, real e atual, do imóvel constituído de terreno e benfeitorias situado à Rua Brasília Machado, 424 – 11º Andar – Apartamento 111, pertencente ao Condomínio Residencial Vita Prime, Centro, CEP 09715-140, neste município de São Bernardo do Campo – SP, cuja descrição detalhada estará contida no decorrer do presente Laudo de Avaliação judicial, para posterior eventual alienação do bem em hasta pública – venda/liquidação forçada.

No que diz respeito à liquidação forçada, ou venda compulsória, é esta a forma típica de leilões, também muito utilizada para garantias bancárias. Quando utilizada, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma, os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois neste caso é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653 – parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”, sendo que o seu preço deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

Vale ressaltar que na venda compulsória há de haver alguma vantagem econômica para o adquirente, haja vista que, em regra, os pagamentos são feitos à vista, ou com limitada possibilidade de parcelamentos e demais espécies de negociação (financiamentos, permutas, etc.), bem como havendo a necessidade do pagamento imediato da comissão ao leiloeiro, além do prazo médio para a efetiva posse do imóvel pelo adquirente que, em média, é da ordem de 6 (seis) meses.

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

2. FINALIDADE

O presente Laudo de Avaliação judicial é destinado a fornecer subsídios técnicos e informações para que Vossa Excelência possa, de forma precisa, ao final da presente demanda, efetuar seu julgamento.

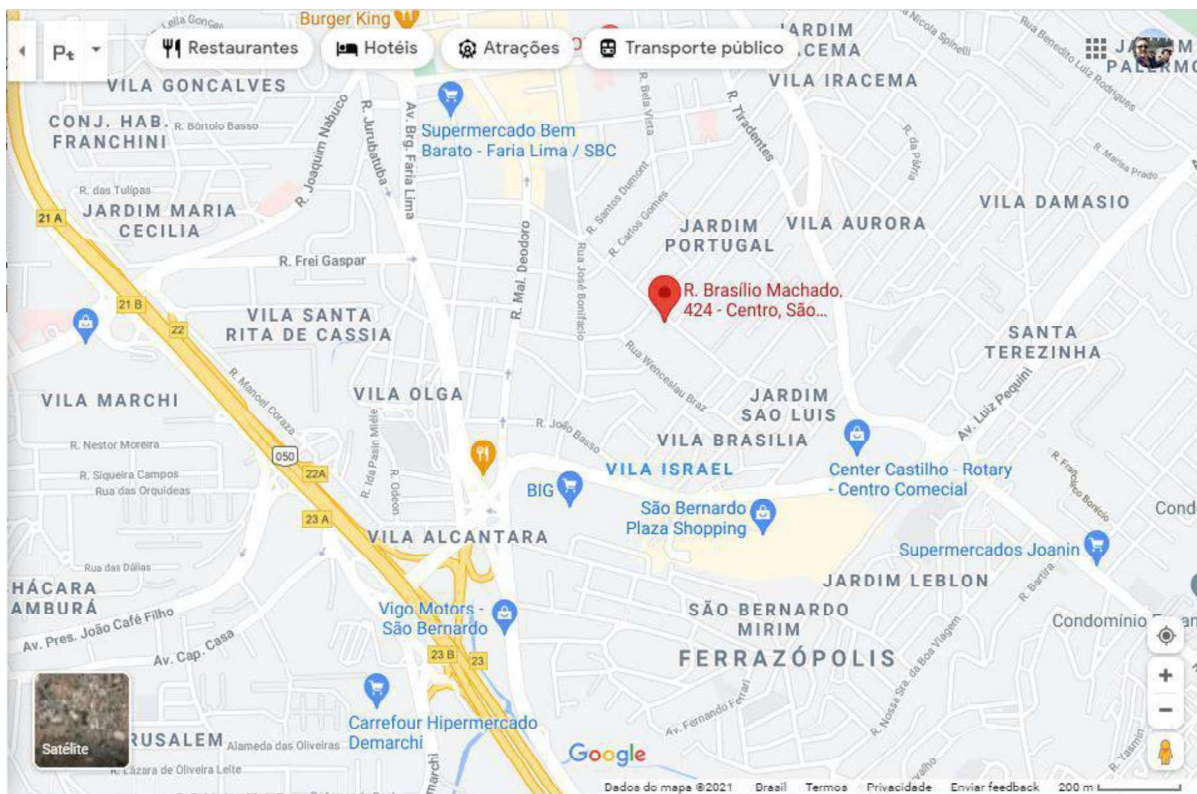
Destaque-se que durante a vistoria realizada fomos acompanhados pela Sra. Maria Paula Binek, RG 32.932.483-4 SSP-SP, residente no imóvel.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste laudo está registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sob a Matrícula 116.966, como apartamento 111, sendo composto por 2 dormitórios do tipo suíte, sala em dois ambientes, sacada, lavabo, cozinha e área de serviço, localizado no 11º andar, do Condomínio Residencial Vita Prime, com acesso pela Rua Brasília Machado, 424 – Centro – São Bernardo do Campo – SP, CEP 09715-140, contendo área real privativa de 70,9100 m², área real comum de divisão proporcional de 20,0751 m², área total de 90,9851 m², parte comum de uso geral de 1,6821%, instalado em terreno com área total de 901,28 m².

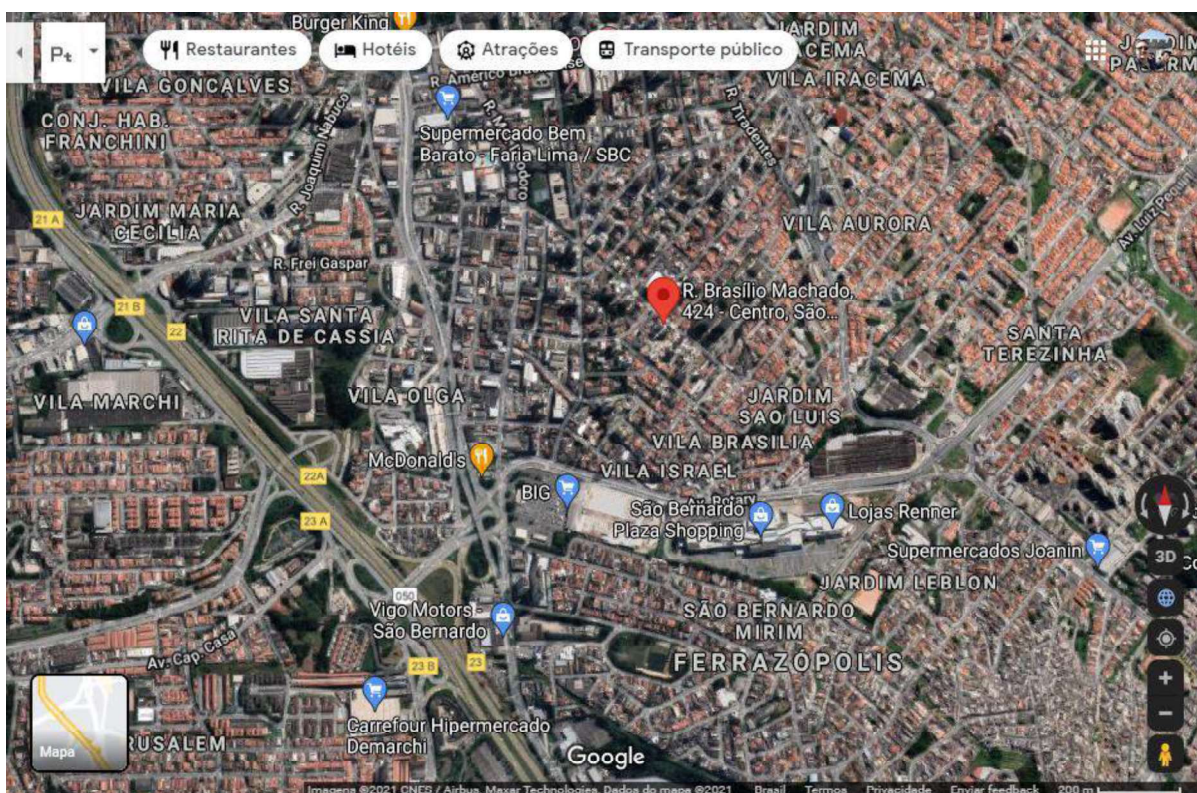
O imóvel avaliando está localizado na região central do município distando cerca de 6,7 Km do trevo do Km 21 da SP 150 - Rodovia Anchieta; 22,5 km do Aeroporto de Congonhas; 43,8 km do Aeroporto Internacional de São Paulo – Guarulhos; 28,3 km do Terminal Rodoviário do Tietê; 31,6 Km do Terminal Rodoviário da Barra Funda; 20,7 Km do Terminal Rodoviário do Jabaquara; e cerca de 3,7 Km do centro de São Bernardo do Campo (Praça Samuel Sabatini – Paço municipal) sendo todo percurso realizado por vias públicas pavimentadas em bom estado de conservação.

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



GOOGLE MAPS – 2021

3.1.– Localização espacial do imóvel avaliando



GOOGLE MAPS – 2021

3.2.– Vista aérea ampla da localização do imóvel avaliando

Fls. 4/74

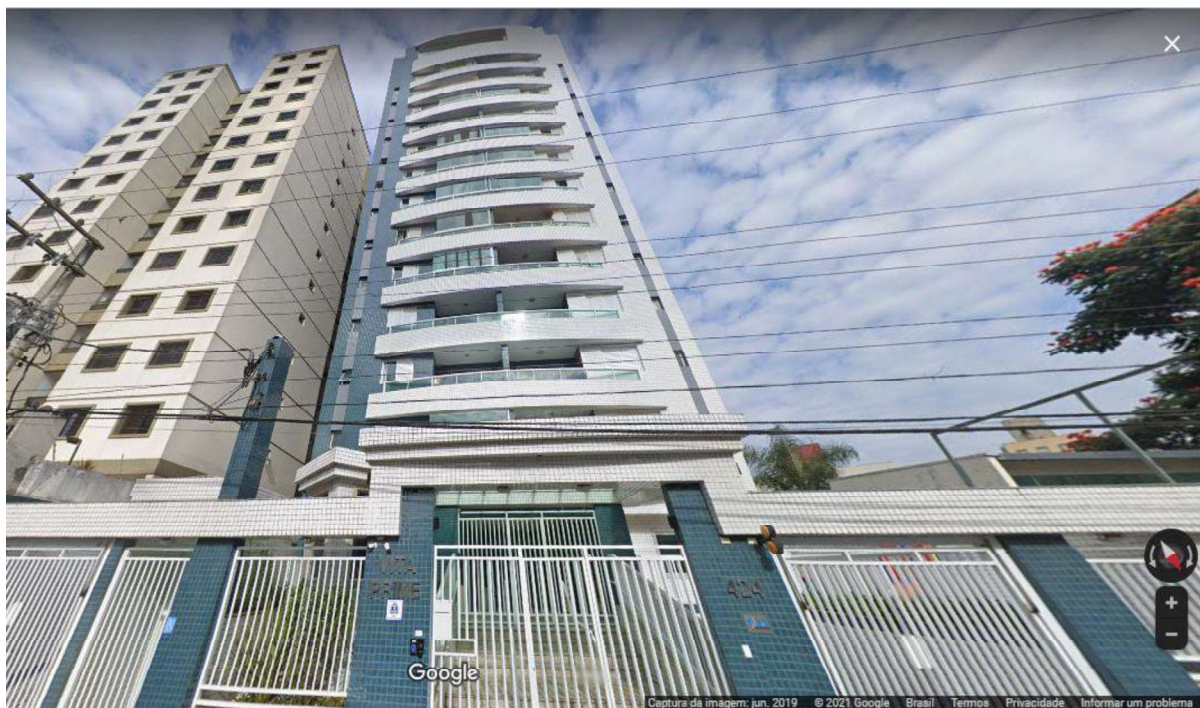
Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
 São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 22:50, sob o número WSB021701703955. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028506-79.2019.8.26.0564 e código AF38D6D.

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



GOOGLE MAPS – 2021

3.3.– Vista da fachada frontal do Condomínio Residencial Vita Prime

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O Condomínio Residencial Vita Prime é composto por torre única de apartamentos com 12 andares mais cobertura, comportando 4 unidades habitacionais por andar, pavimento térreo onde se encontra instalado o hall de entrada e salão de festas.

O andar de cobertura é destinado ao espaço de lazer e convivência, compreendendo academia de ginástica, salão de jogos para adultos, salão de jogos infantil, área onde se situa piscina, sauna e churrasqueira. Já a garagem de veículos está situada no subsolo do edifício.

O acesso ao condomínio, tanto de pedestres como de veículos, se dá pela Rua Brasília Machado, 424.

Fls. 5/74

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 Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

O imóvel avaliando encontra-se em aparente perfeitas condições estruturais, carecendo apenas de pequenos reparos de pintura e papel de parede.

O imóvel avaliando apresenta as seguintes características:

- 2 dormitórios do tipo suíte;
- 1 lavabo;
- 1 sala para dois ambientes;
- 1 sacada;
- 1 cozinha;
- 1 área de serviço;

4.1. – Área Interna do imóvel

4.1.1. – Dormitório – Suíte 1

- Paredes em alvenaria revestidas com papel de parede;
- Piso revestido em tábua de madeira;
- Rodapés em madeira;
- Porta em madeira lisa revestida com material melamínico;
- Janela de correr com 3 abas, em alumínio anodizado branco;
- Janela com vidros lisos transparentes;
- Armário embutido;
- Forro em gesso com tabica e pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminárias em LED embutidas no forro;
- Ar condicionado do tipo Split;
- Pé direito de 2,45 m.

4.1.2. – Banheiro – Suíte 1

- Paredes em alvenaria revestidas com material cerâmico;
- Piso revestido em material cerâmico;

Fls. 6/74

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

- Porta em madeira lisa revestida com material melamínico;
- Vitrô de bascula única em alumínio anodizado branco;
- Vidros translúcidos;
- Forro rebaixado com revestimento em gesso e pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminárias em LED embutidas no forro;
- Ducha com aquecimento central;
- Pé direito de 2,38 m.

4.1.3. – Dormitório – Suíte 2

- Paredes em alvenaria revestidas com papel de parede;
- Piso revestido em tábua de madeira;
- Rodapés em madeira;
- Porta em madeira lisa revestida com material melamínico;
- Janela de correr com 3 abas, em alumínio anodizado branco;
- Janela com vidros lisos transparentes;
- Armário embutido;
- Forro em gesso com tabica e pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminárias em LED embutidas no forro;
- Ar condicionado do tipo Split;
- Pé direito de 2,44 m.

4.1.4. – Banheiro – Suíte 2

- Paredes em alvenaria revestidas com material cerâmico;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta em madeira lisa revestida com material melamínico;
- Vitrô de bascula única em alumínio anodizado branco;
- Vidros translúcidos;
- Forro rebaixado com revestimento em gesso e pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminárias em LED embutidas no forro;
- Ducha com aquecimento central;
- Pé direito de 2,35 m.

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

4.1.5. – Lavabo

- Paredes em alvenaria revestidas com material cerâmico;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta em madeira lisa revestida com material melamínico;
- Forro rebaixado com revestimento em gesso;
- Iluminação através de luminárias em LED embutidas no forro;
- Pé direito de 2,34 m.

4.1.6. – Hall dos dormitórios

- Paredes em alvenaria revestidas em massa corrida;
- Paredes pintadas com tinta látex;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Rodapés em material cerâmico;
- Forro em gesso com tabica e pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminária em LED embutida no forro;
- Pé direito de 2,43 m.

4.1.7. – Sala de estar e jantar

- Paredes em alvenaria revestidas em massa corrida;
- Paredes pintadas com tinta látex;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Rodapés em material cerâmico;
- Porta de entrada em madeira trabalhada revestida com material melamínico;
- Vidros transparentes;
- Forro em gesso com tabica e pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminárias em LED embutidas no forro e lustre pendente na sala de jantar;
- Ar condicionado do tipo Split;
- Pé direito de 2,43 m.

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

4.1.8. – Terraço

- Paredes em alvenaria revestidas com pastilhas cerâmicas;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta de correr com 2 abas em alumínio anodizado branco;
- Vidros transparentes;
- Iluminação por meio de plafon junto ao teto com lâmpada econômica;
- Pé direito de 2,44 m.

4.1.9. – Cozinha

- Paredes em alvenaria revestidas com material cerâmico;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Vitro de correr com duas abas em alumínio anodizado branco;
- Vidros translúcidos;
- Armários planejados em madeira;
- Forro em laje com pintura em tinta látex;
- Coifa;
- Iluminação por meio de luminária em LED sobreposta junto ao teto;
- Pé direito de 2,59 m.

4.1.11. – Área de serviço

- Paredes em alvenaria revestidas com material cerâmico;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta do tipo “camarão”, em alumínio anodizado branco, com espias;
- Espias em vidro translúcido;
- Vitro de correr com duas abas em alumínio anodizado branco;
- Vidros translúcidos;
- Forro em gesso com pintura em tinta látex;
- Iluminação por meio de luminária em LED sobreposta junto ao teto;
- Pé direito de 2,38 m.

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

4.2. – Área Comum

4.2.1. – Hall de elevadores – 11º Andar

- Paredes em alvenaria revestidas em massa corrida;
- Paredes pintadas com tinta látex;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Forro em laje pintado com tinta látex;
- Portas de entrada em madeira trabalhada;
- Iluminação através de luminárias em LED sobrepostas no teto;
- Hidrante;
- Extintores de incêndio;
- Alarme de incêndio;
- Pé direito de 2,35 m.

4.2.2. – Elevadores

- Duas unidades (1 social e 1 de serviço);
- Cabines em perfeitas condições de conservação;
- Todos em aparente boas condições de operação.

4.2.3. – Hall de entrada – térreo

- Paredes em alvenaria revestidas em massa corrida e papel de parede;
- Paredes pintadas com tinta látex;
- Piso revestido em porcelanato;
- Forro em gesso rebaixado;
- Teto pintado com tinta látex;
- Iluminação através de luminárias embutidas no teto;
- Portas em vidro temperado – abertura com leitura de impressão digital;
- Hidrante;
- Extintores de incêndio;
- Alarme de incêndio;

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

- decoração discreta com vasos, aparador e poltronas;
- Pé direito de 2,35 m.

4.2.4. – Salão de festas

4.2.4.1. – Espaço interno de convivência

- Paredes em alvenaria revestidas em massa corrida;
- Paredes pintadas com tinta látex;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta de acesso pelo hall de entrada em vidro temperado jateado;
- Forro em gesso rebaixado;
- Forro pintado com tinta látex;
- Iluminação através de luminárias embutidas no forro;
- Janelas de correr em vidros transparentes;
- Mesas, cadeiras, poltrona e TV de tela plana;
- Capacidade - ~ 40 pessoas;
- Pé direito de 2,42 m.

4.2.4.2. – Cozinha

- Paredes em alvenaria revestidas em material cerâmico;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Forro em laje;
- Forro pintado com tinta látex;
- Iluminação através de luminárias junto ao teto;
- Pia com tampo em granito;
- Fogão, freezer, refrigerador duplex e micro-ondas;
- Pé direito de 2,42 m.

4.2.4.3. – Banheiros – masculino e feminino

- Paredes em alvenaria revestidas em material cerâmico;

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

- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta de acesso em alumínio anodizado branco;
- Teto em gesso rebaixado;
- Teto pintado com tinta látex;
- Iluminação através de luminárias junto ao teto;
- Vitro em alumínio anodizado branco;
- Vidro translúcido;
- Pé direito de 2,35 m.

4.2.5. – Playground

- Brinquedões em PVC;
- Piso em grama artificial.

4.2.6. – Salão de jogos

- Paredes em alvenaria revestidas em massa corrida;
- Paredes pintadas com tinta látex;
- Piso revestido com placas de borracha;
- Porta em vidro transparente;
- Forro em laje;
- Forro pintado com tinta látex;
- Iluminação através de luminárias sobrepostas no forro;
- Janelas de correr, com duas abas, e vidros transparentes;
- Mesa de sinuca, pebolim, carteadado e futebol de botões;
- Brinquedos infantis;
- Capacidade - ~20 pessoas;
- Pé direito de 2,58 m.

4.2.7. – Salão de ginástica e musculação

- Paredes em alvenaria revestidas em massa corrida;
- Paredes pintadas com tinta látex;

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

- Piso revestido em placas de borracha;
- Porta em vidro transparente;
- Forro em laje;
- Forro pintado com tinta látex;
- Iluminação através de luminárias sobrepostas no forro;
- Janelas de correr, com duas abas, e vidros transparentes;
- Aparelhos de ginástica;
- Capacidade - ~ 12 pessoas;
- Pé direito de 2,59 m.

4.2.7. – Área externa – cobertura

4.2.7.1. – Sauna

- Paredes em alvenaria revestidas em madeira;
- Piso revestido em estrado de madeira;
- Porta em madeira;
- Forro em laje;
- Forro revestido em madeira;
- Iluminação através de luminária;
- Capacidade - ~ 8 pessoas;
- Pé direito de 2,16 m.

4.2.7.2. – Banheiro masculino

- Paredes em alvenaria revestidas em material cerâmico;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta de acesso em alumínio anodizado branco;
- Teto em laje;
- Teto pintado com tinta látex;
- Iluminação através de luminária junto ao teto;
- Vitro de balança única em alumínio anodizado branco;
- Vidro translúcido;

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

- Pé direito de 2,27 m.

4.2.7.3. – Banheiro feminino

- Paredes em alvenaria revestidas em material cerâmico;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta de acesso em alumínio anodizado branco;
- Teto em laje;
- Teto pintado com tinta látex;
- Iluminação através de luminária junto ao teto;
- Vitro de balança única em alumínio anodizado branco;
- Vidro translúcido;
- Pé direito de 2,37 m.

4.2.7.4. – Churrasqueira

- Paredes em alvenaria revestidas com pastilhas cerâmicas;
- Piso revestido em pedras tipo São Tomé;
- Iluminação através de plafonier junto ao teto;
- Capacidade - ~ 20 pessoas;
- Pé direito de 2,63 m.

4.2.7.5. – Piscina aquecida

- Revestimento com pastilhas cerâmicas;
- Piso do entorno revestido em pedras tipo São Tomé;
- Iluminação através de luminárias embutidas nas paredes do entorno;
- Cascata de água;
- Capacidade - ~ 20 pessoas;

4.2.8. – Garagem

- Piso em concreto rústico;

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

- Teto pintado com tinta látex;
- Paredes pintadas com látex e barrado pintado com esmalte sintético;
- Pintura de demarcação de vagas em boas condições;
- Iluminação eficiente posicionada junto ao teto;
- Equipamentos de combate a incêndios;
- Local bem cuidado e limpo;
- Pé direito de 2,73 m.

4.2.9. – Portaria

- Atendimento remoto 24 h mantendo-se um porteiro durante o dia;
- Identificação de visitantes;
- Acesso de moradores mediante leitura de impressão digital;
- Sistema de interfone;
- Monitoramento através de CFTV;
- Boa conservação;
- Clausura para acesso de pedestres.

4.2.10. – Estrutura da construção

- Fundações e estrutura em concreto armado;
- Fechamento em alvenaria;
- Revestimento externo em pastilhas cerâmicas.

4.3. – Infraestrutura do entorno

- Saneamento básico;
- Drenagem de vias públicas;
- Coleta de lixo domiciliar;
- Transporte público;
- Iluminação pública.

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

4.4. - Informações adicionais (distâncias)

- Pronto Socorro Central – 1,5 Km; UPA – Vila São Pedro – 3,4 Km.
- Hospital Assunção – 2,2 Km; Hospital de Urgências – 1,4 Km (público).
- Escolas particulares – Arbos – 1,4 Km; Petrópolis – 2,2 Km; Ábaco – 4,0 Km.
- Escolas públicas – EE João Ramalho – 0,9 Km.
- Faculdades – FEI – 4,3 Km; FDSBC – 4,3 Km.
- Farmácias – Drogaria Estação – 0,7 Km; Drogaria São Paulo – 1,2 Km.
- Paço Municipal (Praça Samuel Sabatini) – 3,3 Km.
- Supermercados – Bem Barato – 0,8 Km; Coop – 1,4 Km.
- Clínica veterinária Pet Shop – Dr. Roberto Hato – 1,1 Km; Hospital Veterinário da Universidade Metodista – 5,9 km.
- Comércio diversificado, de variado porte, em raio de até 1.000 m.

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

4.5. – Relatório fotográfico

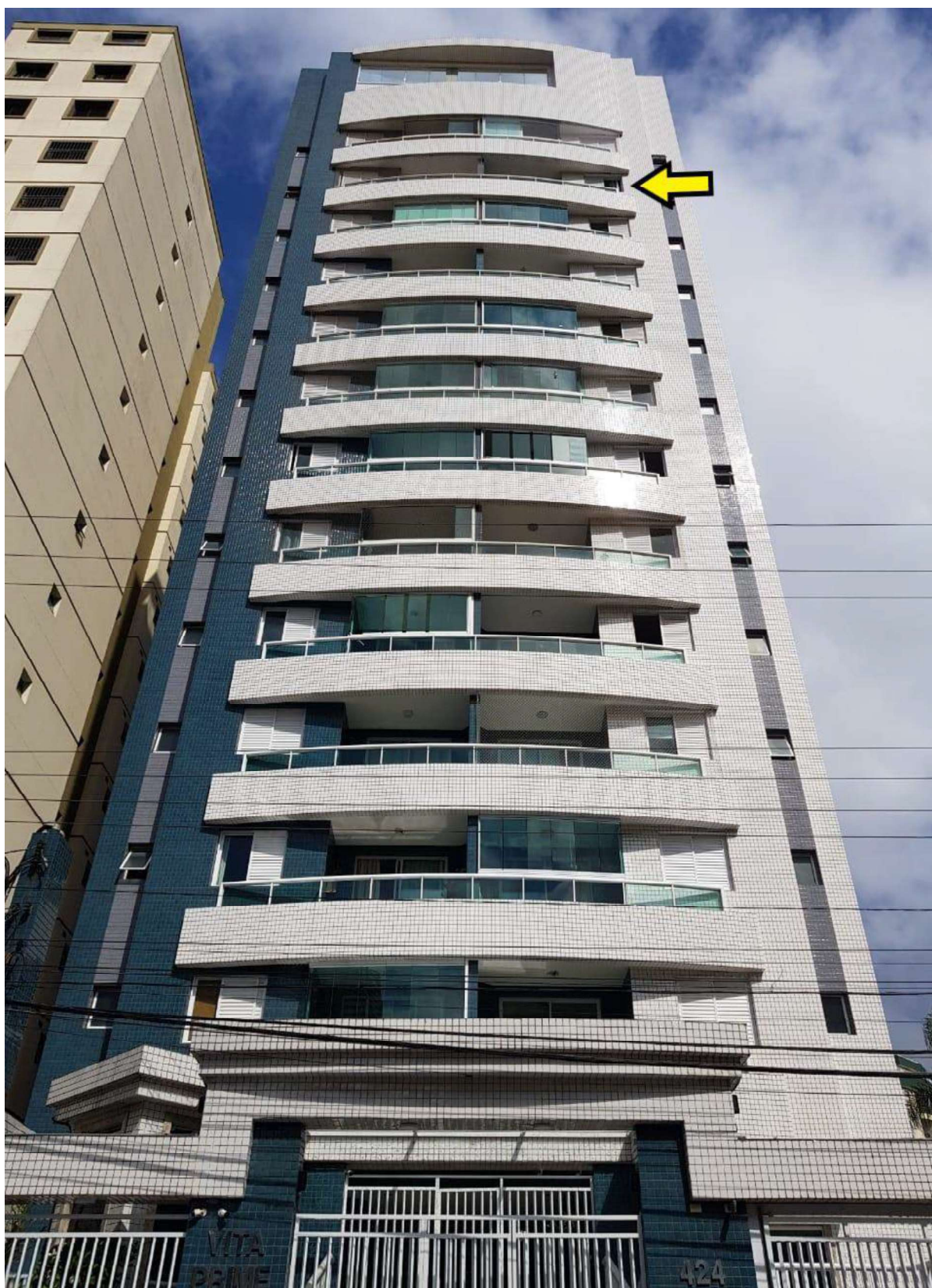


Foto 1 – Fachada frontal – no detalhe o imóvel avaliando

Fls. 17/74

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 Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 2 – Fachada lateral



Foto 3 – Portaria – lado externo – acesso de pedestres e veículos

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

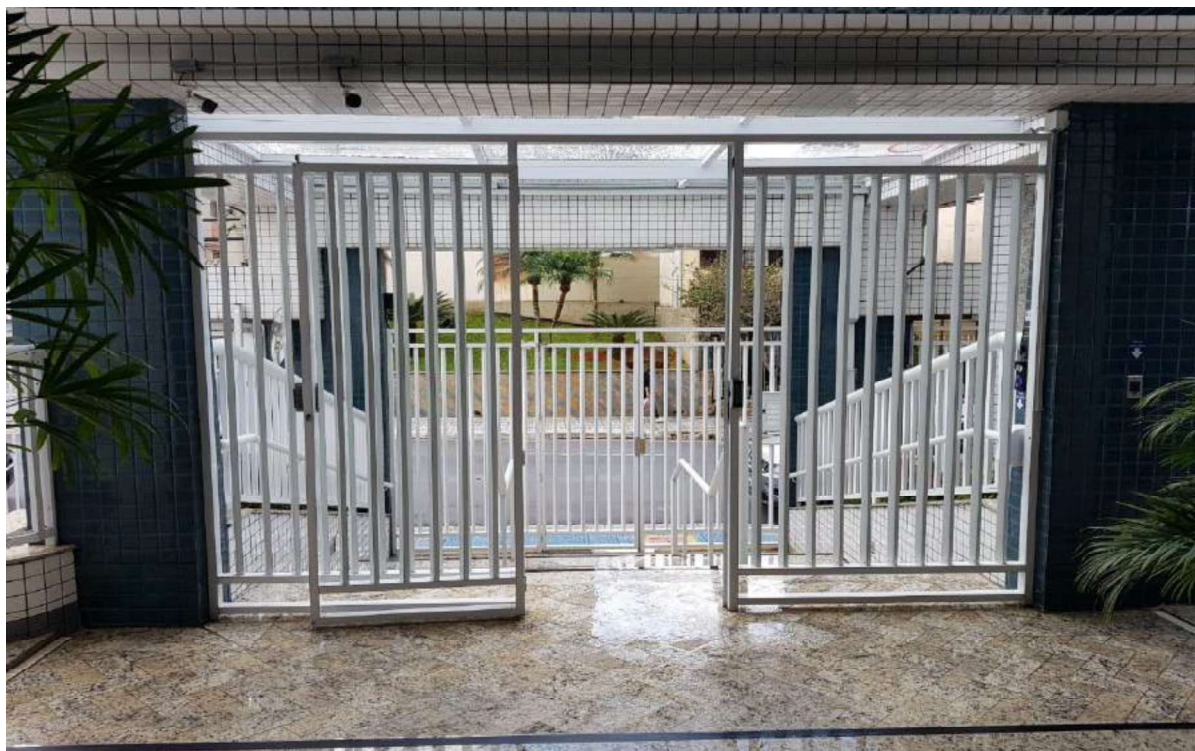


Foto 4 – Portaria – lado interno – clausura



Foto 5 – Hall de entrada – à direita porta de acesso ao salão de festas

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



Foto 6 – Hall de entrada



Foto 7 – Hall de elevadores - térreo

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



Foto 8 – Cabine de elevador



Foto 9 – Hall do 11º andar – ao fundo os apartamentos 113 e 114

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



Foto 10 – Hall do 11º andar – ao fundo os apartamentos 111 e 112



Foto 12 – Dormitório 1

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



Foto 13 – Dormitório 1



Foto 14 – Dormitório 1 – vista da janela

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

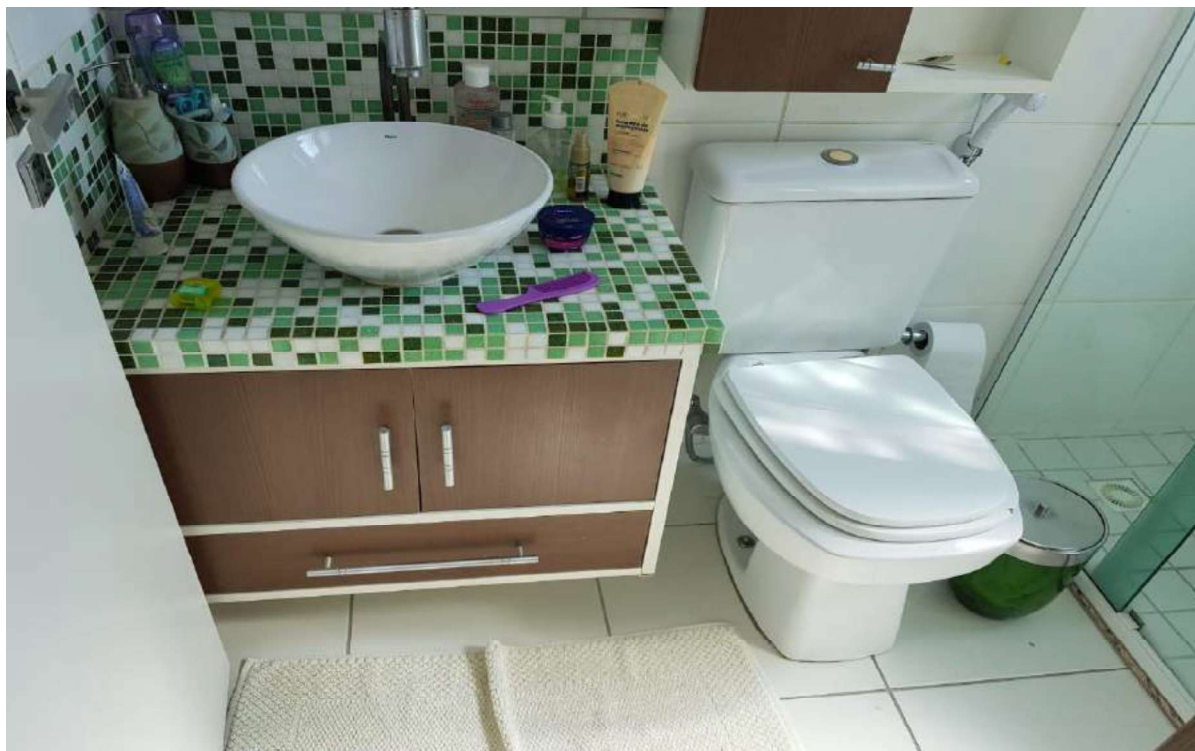


Foto 15 – Banheiro do dormitório 1



Foto 16 – Banheiro do dormitório 1

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



Foto 17 – Dormitório 2



Foto 18 – Dormitório 2

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



Foto 19 - Dormitório 2 – vista da janela



Foto 20 – Banheiro do dormitório 2

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



Foto 21 – Banheiro do dormitório 2



Foto 19 – Hall dos dormitórios

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



Foto 20 – Sala de estar – sacada ao fundo



Foto 21 – Sala de jantar

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

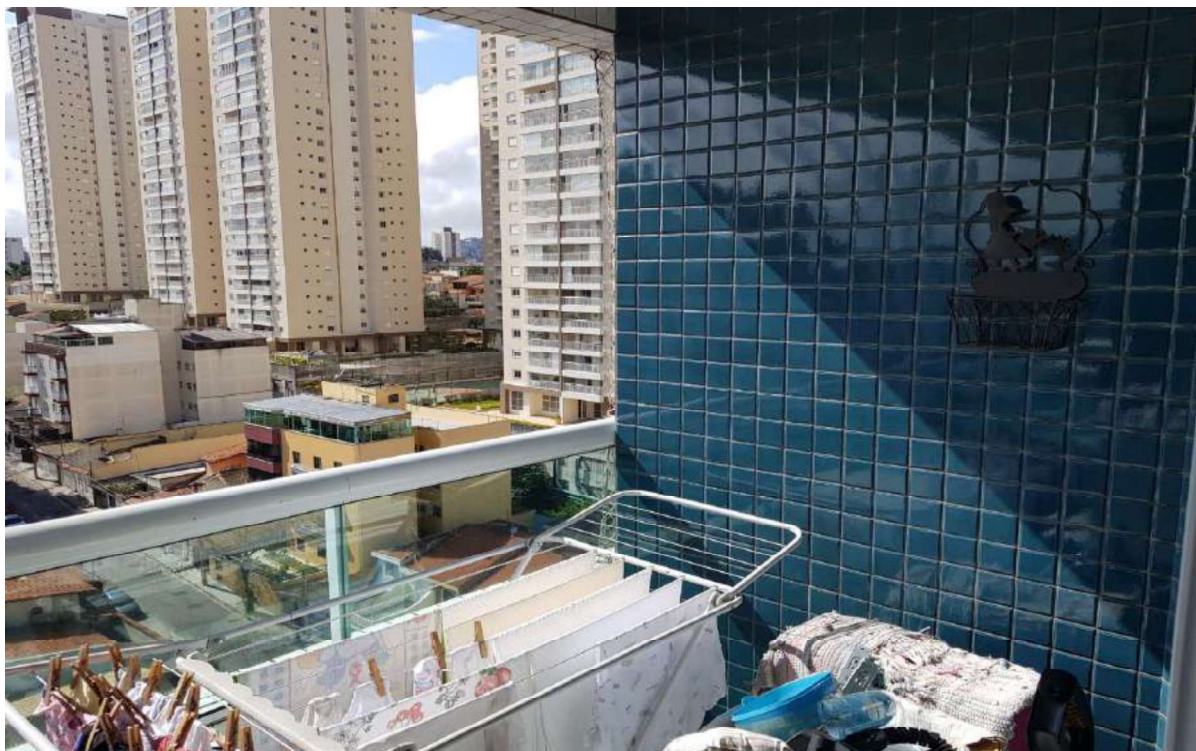


Foto 22 – Sacada da sala



Foto 23 – Vista da sacada da sala

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



Foto 24 – Cozinha



Foto 25 – Cozinha

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

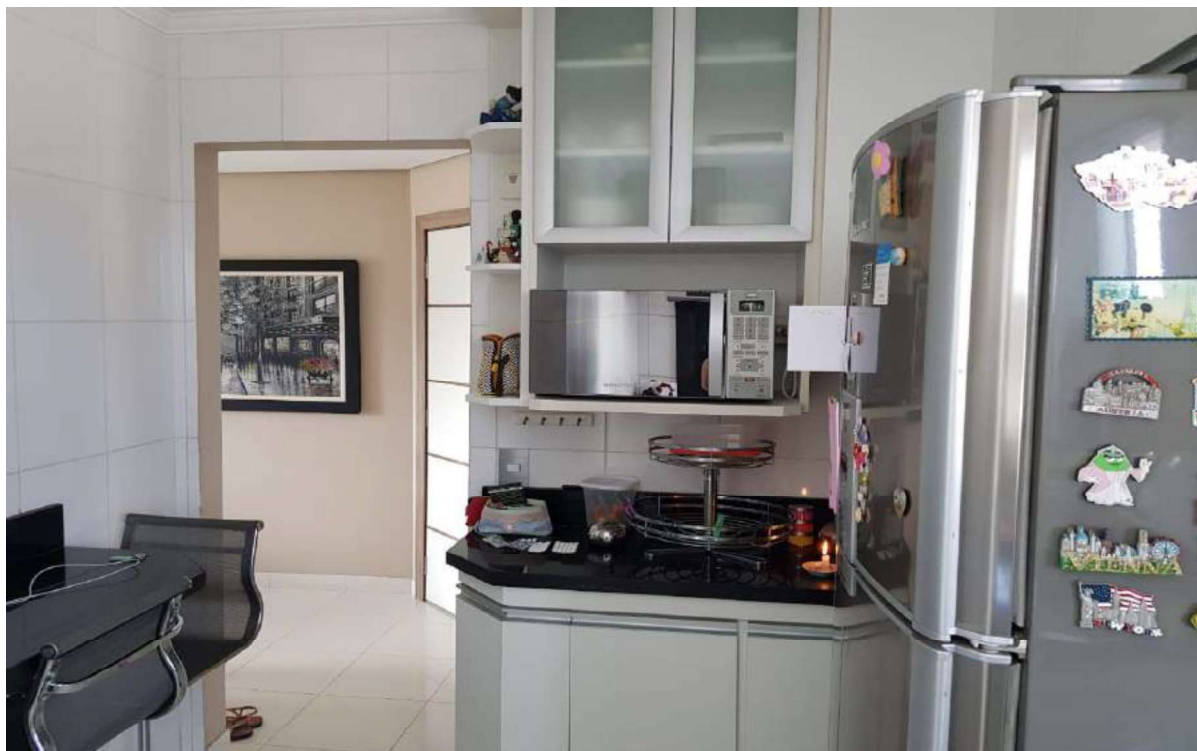


Foto 26 – Cozinha



Foto 27 – Lavanderia

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



Foto 28 – Lavanderia

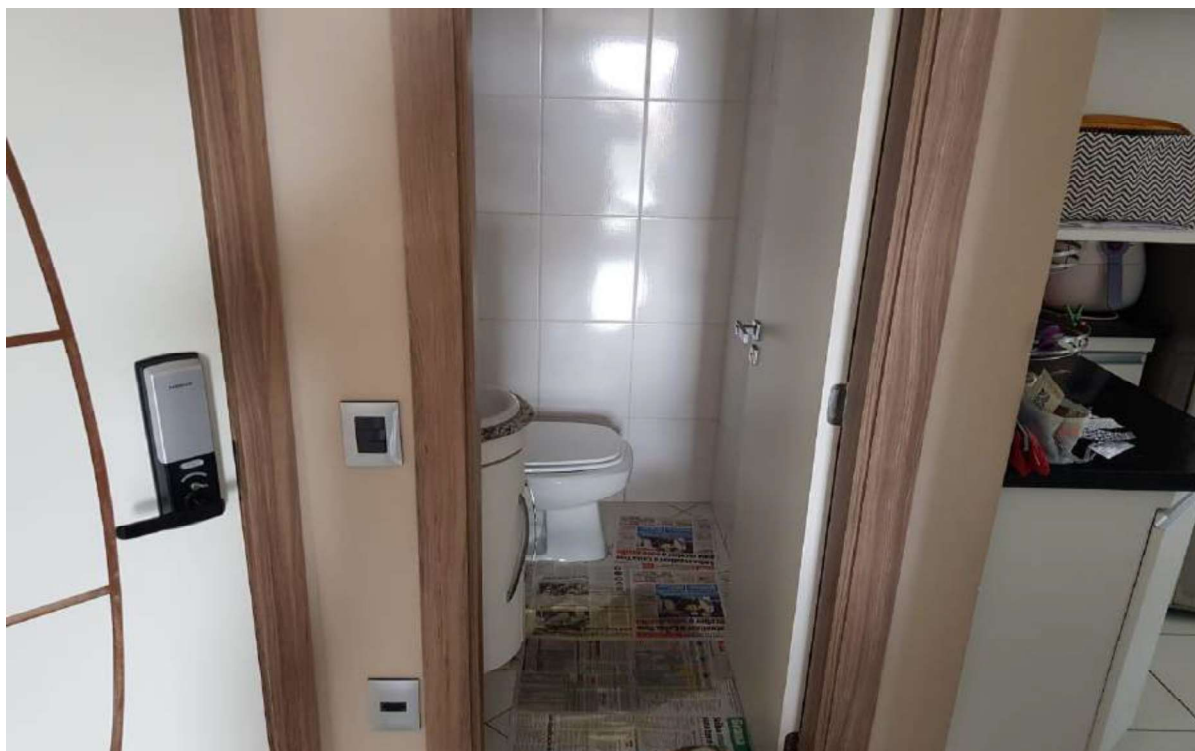


Foto 29 – Lavabo

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



Foto 30 – Lavabo



Foto 31 – Hall de elevadores da cobertura

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



Foto 32 – Hall de elevadores da cobertura



Foto 33 – Sala de ginástica

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



Foto 34 – Sala de ginástica



Foto 35 – Sala de ginástica - banheiros

Fls. 35/74

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 Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 36 – Sala de ginástica



Foto 37 – Sala de ginástica

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



Foto 38 – Sala de ginástica – vista externa

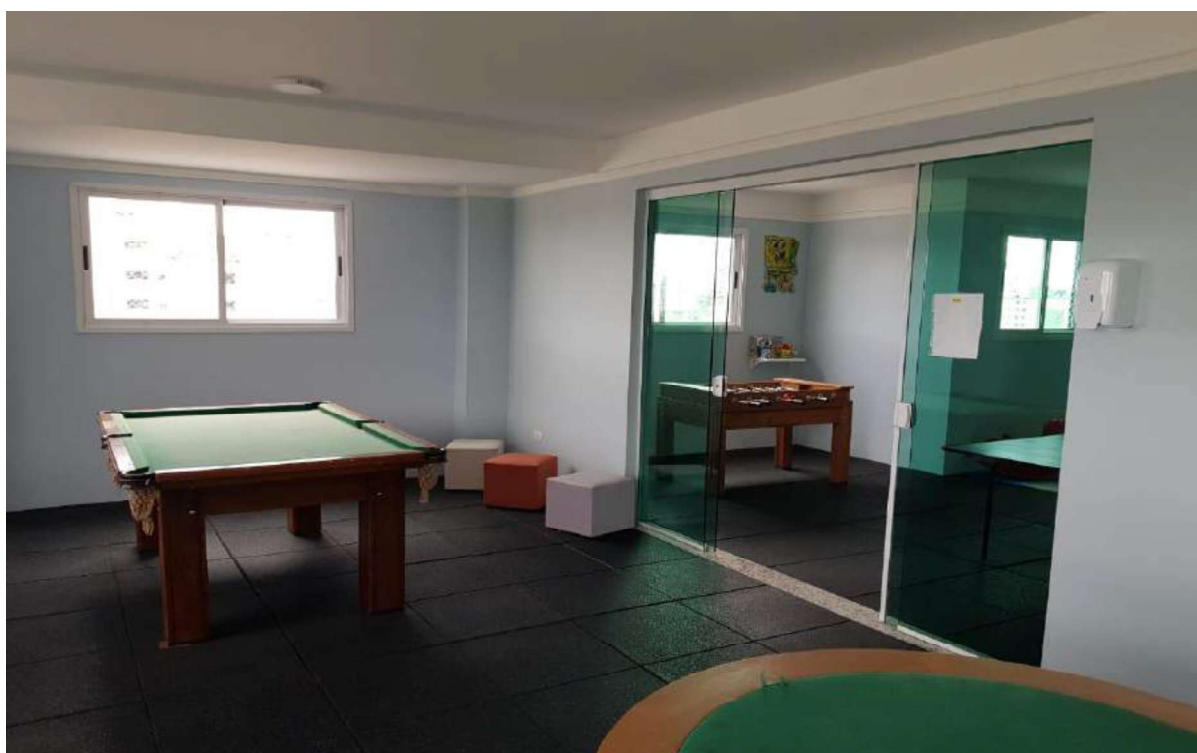


Foto 39 – Salão de jogos – adultos

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



Foto 40 – Salão de jogos – adultos

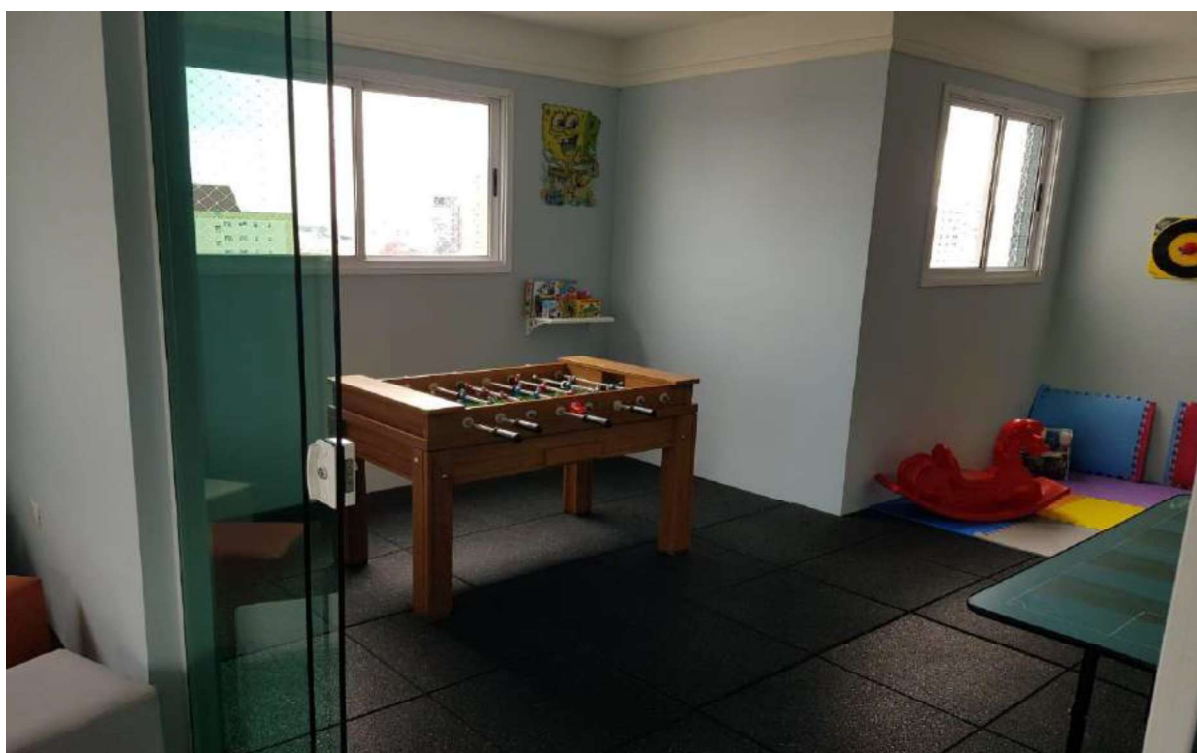


Foto 41 – Salão de jogos – infantil

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

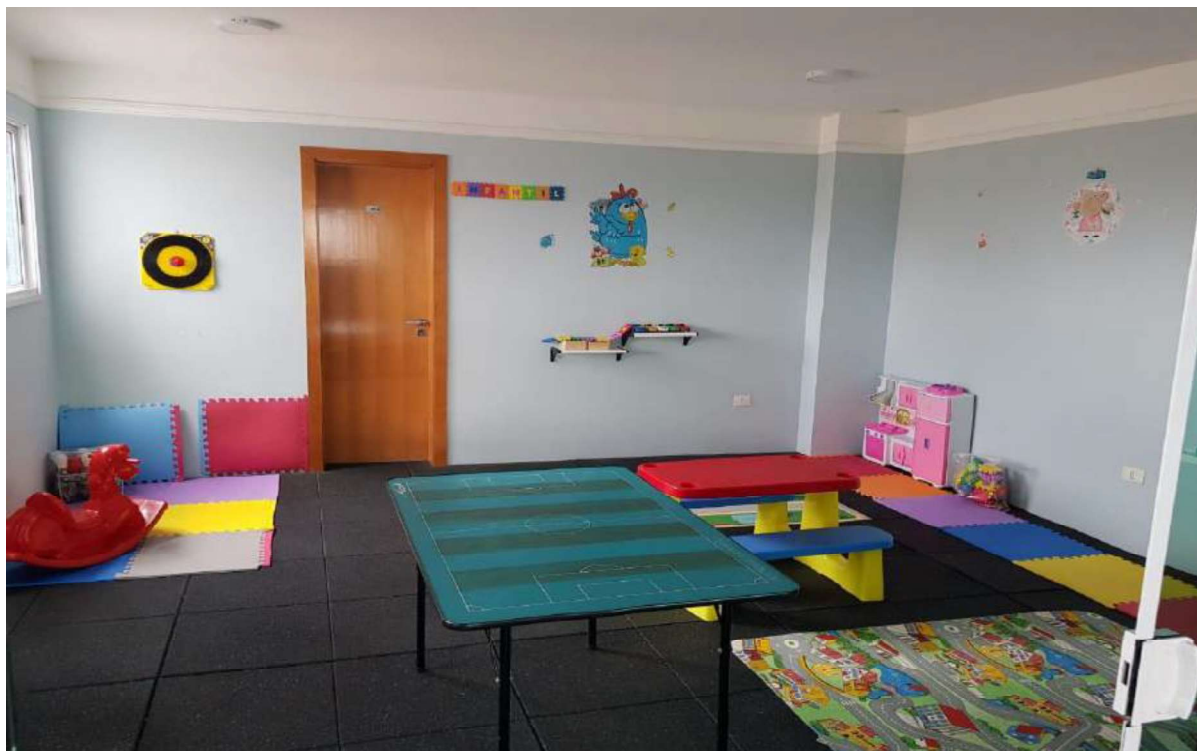


Foto 42 – Salão de jogos – infantil

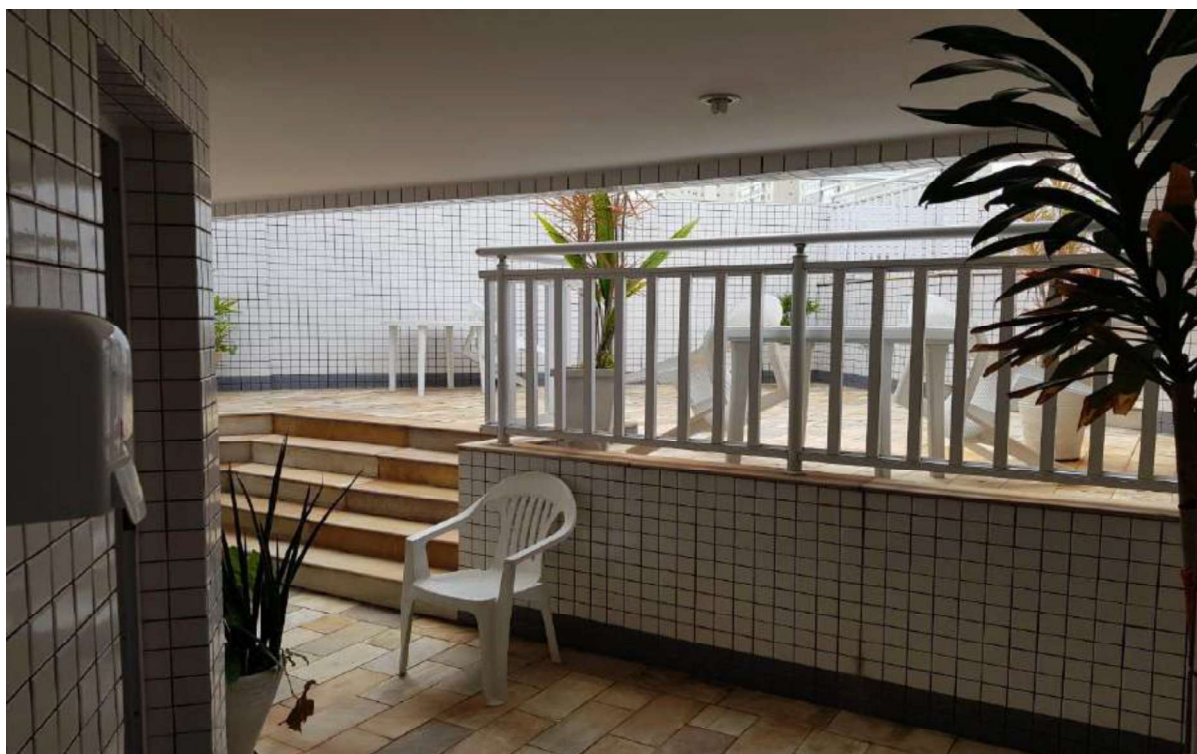


Foto 43 – Hall da área da piscina

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



Foto 44 – Ducha da sauna



Foto 45 – Sauna

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



Foto 46 – Banheiro da piscina - feminino



Foto 47 – Banheiro da piscina – masculino

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



Foto 48 – Aquecedor de água da piscina



Foto 49 – Área da piscina

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

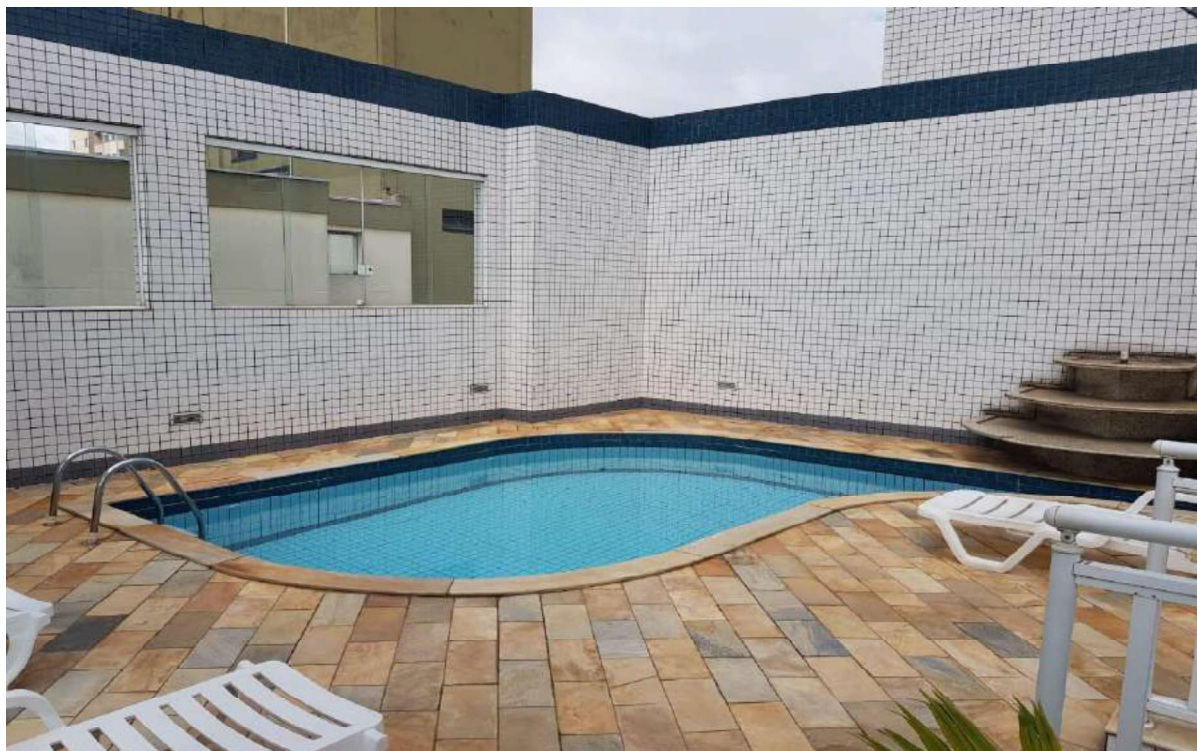


Foto 50 – Piscina

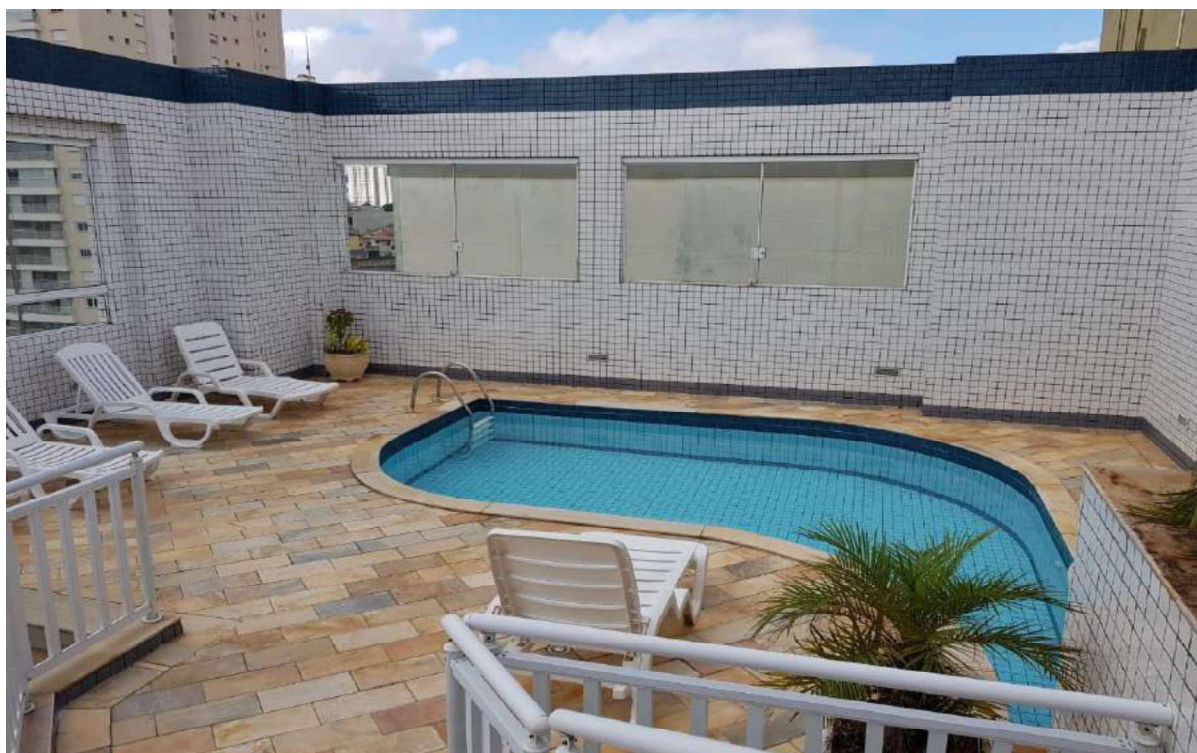


Foto 51 – Piscina

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



Foto 52 – Área da piscina e churrasqueira



Foto 53 – Área da churrasqueira

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



Foto 54 – Churrasqueira

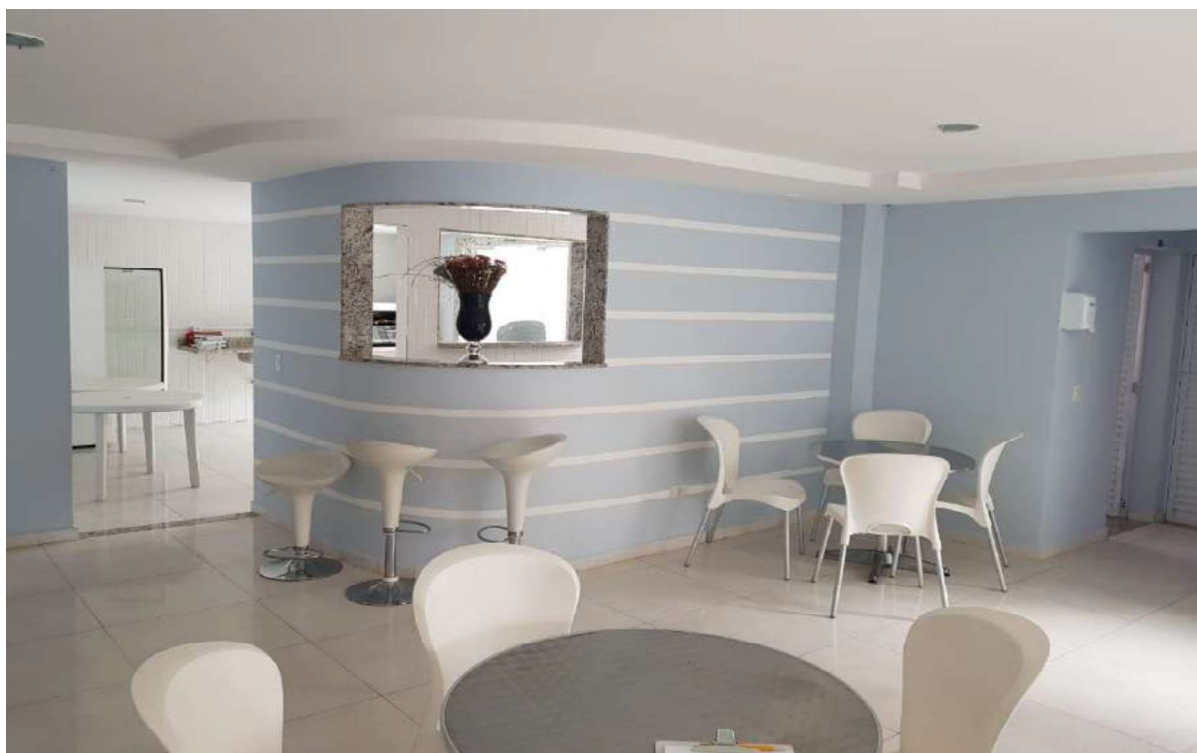


Foto 49 – Salão de festas - térreo

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



Foto 50 – Salão de festas



Foto 51 – Salão de festas – área externa

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



Foto 52 – Salão de festas – banheiros



Foto 53 – Salão de festas – copa

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



Foto 54 – Salão de festas – cozinha



Foto 55 – Playground

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



Foto 56 – Playground

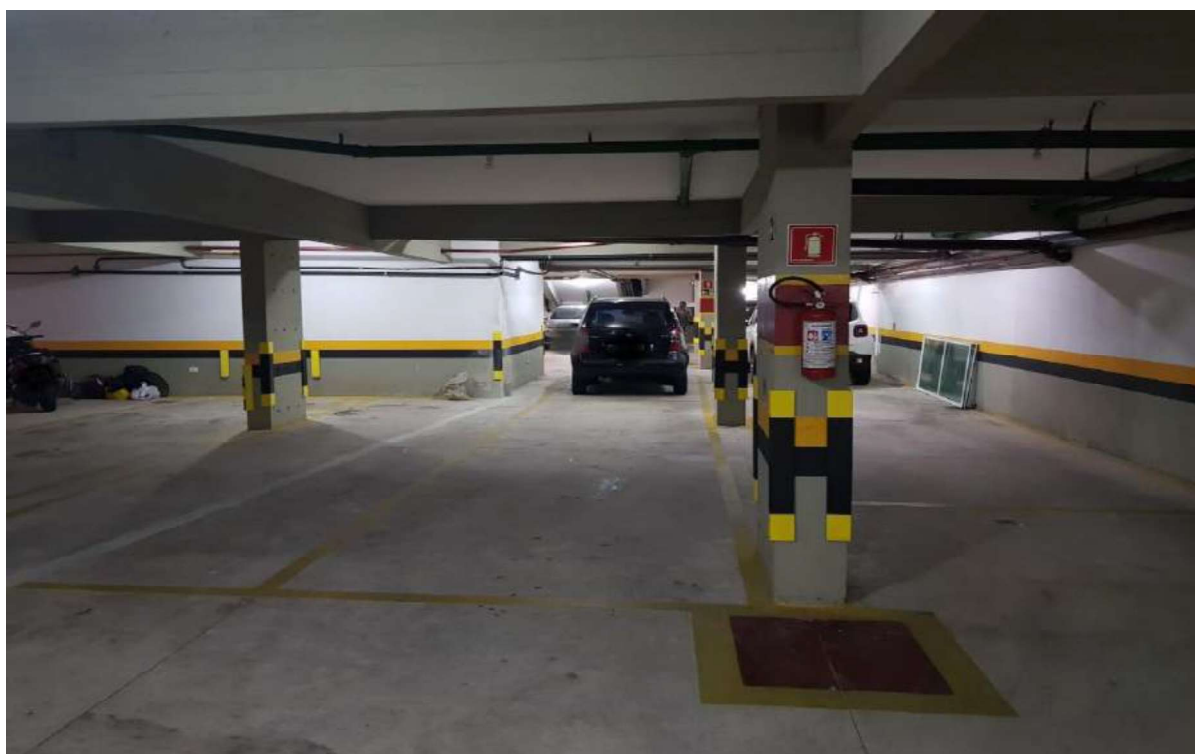


Foto 57 – Garagem

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



Foto 58 – Garagem – à esquerda, vagas do apartamento 111



Foto 59 – Rua Brasília Machado – sentido crescente

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



Foto 60 – Rua Brasília Machado – sentido decrescente

5. – DIAGNÓSTICO MERCADOLÓGICO

Dado o atual momento econômico, e a substancial oferta de imóveis na região em análise, inclusive no próprio condomínio, a liquidez do imóvel em estudo pode ser considerada como média/baixa.

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.

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Na avaliação em tela, foi considerada uma amostragem de imóveis que possuem projetos e características construtivas semelhantes (ou próximo disto) ao imóvel objeto da análise, tendo sido adotada a Norma Brasileira

Fls. 51/74

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 Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, onde após coleta de dados e análise pelo Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado pode-se chegar ao valor do imóvel em estudo.

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, foram analisadas 20 (vinte) ofertas de imóveis, todas pertencentes ao mesmo condomínio onde se encontra o imóvel avaliando, e em boas condições de conservação e habitabilidade.

Cabe ainda ressaltar que a área útil dos imóveis ofertados, normalmente, inclusive por uma questão mercadológica, costumam ser apresentadas “arredondadas” para o número inteiro superior mais próximo. Porém, na avaliação do imóvel em estudo, será considerada exatamente a área real privativa descrita na Matrícula correspondente (70,9100 m²).

7. – PESQUISA E LEVANTAMENTO DE VALORES

7.1. – Cotação de imóveis similares à venda

7.1.1. – QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Rua Girassol, 555 – Vila Madalena – São Paulo - SP
(11) 4020-1955

7.1.1.1. – Apartamento – 71 m² - R\$ 425.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP
COD. S893211224

Apartamento com 2 dormitórios, sendo os 2 suíte, sala em 2 ambientes com sacada, cozinha com armários, banheiros com box Blindex. Condomínio com salão de festas, academia, espaço kids, sauna, piscina, churrasqueira e elevador. Sem vaga de garagem

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

$$V1 (m^2) = (R\$ 425.000,00 \times 0,90^*) / 71,00 = R\$ 5.387,32$$

$$V1 (m^2) = R\$ 5.387,32/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

7.1.1.2. – Apartamento – 70 m² - R\$ 500.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP

COD. S893160682

Apartamento com 2 dormitórios, sendo os 2 suíte, dois banheiros, sala, cozinha com armários, mobiliado, box Blindex, elevador, gerador para elevador, piscina e uma vaga de garagem. Torre única com portaria virtual e pessoal.

$$V2 (m^2) = (R\$ 500.000,00 \times 0,90^*) / 70,00 = R\$ 6.428,57$$

$$V2 (m^2) = R\$ 6.428,57/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

7.1.2. – 360 m² IMÓVEIS

Avenida Gilda, 45 - 2º Andar – Vila Gilda – Santo André – SP

(11) 98145-4360

7.1.2.1. – Apartamento – 70 m² - R\$ 420.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP

COD. AP5879

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

Apartamento com 2 dormitórios, sendo os 2 suítes com armários planejados, sala para 2 ambientes com sacada, cozinha e área de serviço com armários, lavabo, mobiliado. Torre única com elevador, salão de festas, brinquedoteca, churrasqueira, piscina na cobertura, academia, salão de jogos, 2 vagas de garagem cobertas.

$$V3 (m^2) = (R\$ 420.000,00 \times 0,90^*) / 70,00 = R\$ 5.400,00$$

$$V3 (m^2) = R\$ 5.400,00/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

7.1.3. – GUAÍRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Av. Fco. Prestes Maia, 950 - Centro – S. Bernardo do Campo – SP
(11) 4348-1900

7.1.3.1. – Apartamento – 71 m² - R\$ 365.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP
COD. 75936

Apartamento com 2 dormitórios, sendo os 2 suíte, sala com varanda, armários na cozinha, interfone e 1 vaga de garagem. O condomínio possui salão de festas, espaço gourmet com churrasqueira coberta e área descoberta integrada, playground, piscina climatizada com cascata, deck e solarium, sauna seca, ducha e área de descanso, espaço fitness, salão de jogos adultos e infantil, gerador para elevadores e partes comuns

$$V4 (m^2) = (R\$ 365.000,00 \times 0,90^*) / 71,00 = R\$ 4.626,76$$

$$V4 (m^2) = R\$ 4.626,76/m^2$$

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

Onde: 0,90* = 10% - correção de eventual superestimativa

7.1.3.2. – Apartamento – 71 m² - R\$ 420.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP

COD. 40485

Apartamento com 2 dormitórios, sendo os 2 suítes, com armários embutidos, 2 banheiros, lavabo, sala em 2 ambientes com sacada, cozinha planejada, área de serviço, interfone e 2 vagas de garagem. O condomínio possui salão de festas, espaço gourmet com churrasqueira coberta e área descoberta integrada, playground, piscina climatizada com cascata, deck e solarium, sauna seca, ducha e área de descanso, espaço fitness, salão de jogos adultos e infantil, gerador para elevadores e partes comuns

$$V5 (m^2) = (R\$ 420.000,00 \times 0,90^*) / 71,00 = R\$ 5.323,94$$

$$V5 (m^2) = R\$ 5.323,94/m^2$$

Onde: 0,90* = 10% - correção de eventual superestimativa

7.1.3.3. – Apartamento – 70 m² - R\$ 435.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP

COD. 52465

Apartamento com 2 dormitórios, sendo os 2 suítes, com armários planejados, 3 banheiros, sala em 2 ambientes com sacada, cozinha planejada, lavanderia, interfone e 1 vaga de garagem demarcada. Lazer com piscina, espaço gourmet, espaço fitness, churrasqueira coberta e área descoberta integrada, salão de festas, playground,

Fls. 55/74

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

piscina climatizada com cascata, deck e solarium, sauna seca, ducha e área de descanso, espaço fitness equipado , salão de jogos adultos e infantil, gerador para elevadores e partes comuns

$$V6 (m^2) = (R\$ 435.000,00 \times 0,90^*) / 70,00 = R\$ 5.592,86$$

$$V6 (m^2) = R\$ 5.592,86/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

7.1.3.4. – Apartamento – 71 m² - R\$ 510.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP

COD. 77207

Apartamento com 2 dormitórios, sendo os 2 suítes, com armários embutidos, 2 banheiros, lavabo, sala em 2 ambientes com sacada, cozinha ampla e equipada com eletrodomésticos, área de serviço, interfone e 2 vagas de garagem. O condomínio possui salão de festas, espaço gourmet com churrasqueira coberta e área descoberta integrada, playground, piscina climatizada com cascata, deck e solarium, sauna seca, ducha e área de descanso, espaço fitness, salão de jogos adultos e infantil, gerador para elevadores e partes comuns

$$V7 (m^2) = (R\$ 510.000,00 \times 0,90^*) / 71,00 = R\$ 6.464,79$$

$$V7 (m^2) = R\$ 6.464,79/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

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

7.1.3.5. – Apartamento – 70 m² - R\$ 520.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP

COD. 89355

Apartamento com 2 dormitórios, sendo os 2 suítes, com armários embutidos, 2 banheiros, lavabo, sala em 2 ambientes com sacada, cozinha ampla e equipada com eletrodomésticos, área de serviço, interfone e 2 vagas de garagem. O condomínio possui salão de festas, espaço gourmet com churrasqueira coberta e área descoberta integrada, playground, piscina climatizada com cascata, deck e solarium, sauna seca, ducha e área de descanso, espaço fitness, salão de jogos adultos e infantil, gerador para elevadores e partes comuns

$$V8 (m^2) = (R\$ 520.000,00 \times 0,90^*) / 70,00 = R\$ 6.685,71$$

$$V8 (m^2) = R\$ 6.685,71/m^2$$

Onde: 0,90* = 10% - correção de eventual superestimativa

7.1.3.6. – Apartamento – 70 m² - R\$ 420.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP

COD. 53886

Apartamento com 2 dormitórios, sendo os 2 suítes, com armários embutidos, 3 banheiros, sala em 2 ambientes com sacada, cozinha planejada, lavabo, área de serviço, interfone e 2 vagas de garagem. O condomínio possui câmeras em todos os halls e monitoramento central, portaria 24 h semipresencial, salão de festas, espaço gourmet com churrasqueira coberta e área descoberta integrada, playground, piscina climatizada com cascata, deck e solarium, sauna seca, ducha e

Fls. 57/74

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

área de descanso, espaço fitness, salão de jogos adultos e infantil, gerador para elevadores e partes comuns

$$V9 (m^2) = (R\$ 420.000,00 \times 0,90^*) / 70,00 = R\$ 5.400,00$$

$$V9 (m^2) = R\$ 5.400,00/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

7.1.3.7. – Apartamento – 70 m² - R\$ 450.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP
COD. 65680

Apartamento com 2 dormitórios, sendo os 2 suítes, com armários embutidos, 2 banheiros, lavabo, sala em 2 ambientes com sacada, cozinha americana com passa-pratos, área de serviço, interfone e 2 vagas de garagem. O condomínio possui salão de festas, espaço gourmet com churrasqueira coberta e área descoberta integrada, playground, piscina climatizada com cascata, deck e solarium, sauna seca, ducha e área de descanso, espaço fitness, salão de jogos adultos e infantil, gerador para elevadores e partes comuns

$$V10 (m^2) = (R\$ 450.000,00 \times 0,90^*) / 70,00 = R\$ 5.785,71$$

$$V10 (m^2) = R\$ 5.785,71/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

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

7.1.4. – PHD IMÓVEIS

R. Psa. Maria Amélia, 159 - Nova Petrópolis, S. B. do Campo – SP
(11) 4332-2222

7.1.4.1. – Apartamento – 71 m² - R\$ 430.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP
COD. 51372

Apartamento com 2 dormitórios, sendo os 2 suítes, 2 banheiros, lavabo, sala em 2 ambientes com sacada, lavabo, cozinha, área de serviço, interfone, elevador e 2 vagas de garagem. O condomínio possui lazer completo.

$$V11 (m^2) = (R\$ 430.000,00 \times 0,90^*) / 71,00 = R\$ 5.450,70$$

$$V11 (m^2) = R\$ 5.450,70/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

7.1.4.2. – Apartamento – 70 m² - R\$ 420.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP
COD. 52903

Apartamento com 2 dormitórios planejados, sendo os 2 suítes, lavabo, sala em 2 ambientes com sacada, cozinha planejada, área de serviço, elevador, piscina, interfone e 2 vagas de garagem demarcadas.

$$V12 (m^2) = (R\$ 420.000,00 \times 0,90^*) / 70,00 = R\$ 5.400,00$$

$$V12 (m^2) = R\$ 5.400,00/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

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

7.1.5. – IMOBILIÁRIA LOPES BASSO

Av. Moinho Fabrini, 525 – Independência – S. B. do Campo - SP

(11) 95420-7717

7.1.5.1. – Apartamento – 70 m² - R\$ 420.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP

COD. 373-IM534026

Apartamento com 2 dormitórios planejados, sendo os 2 suítes com piso em madeira, lavabo, sala em 2 ambientes com sacada envidraçada, cozinha planejada, área de serviço, elevador, interfone e 2 vagas de garagem demarcadas. O condomínio conta com salão de festas, brinquedoteca, piscina no Roof Top, academia, salão de jogos e churrasqueira. Prédio todo pastilhado.

$$V13 (m^2) = (R\$ 420.999,00 \times 0,90^*) / 70,00 = R\$ 5.400,00$$

$$V13 (m^2) = R\$ 5.400,00/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

7.1.6. – GRANDINI IMÓVEIS

R. José Versolato, 111 – Conj. 2114 – Torre B - S. B. do Campo - SP

(11) 3433-4700

7.1.6.1. – Apartamento – 70 m² - R\$ 508.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP

COD. AP1321

Apartamento com 2 dormitórios, sendo 2 suítes, sala em 2 ambientes, sacada com tela de proteção, lavabo, cozinha americana com armários

Fls. 60/74

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

e gabinete. Condomínio com piscina, sauna, salão de festas, salão de jogos, academia, churrasqueira playground, bicicletário e 2 vagas de garagem. Portaria 24 h.

$$V14 (m^2) = (R\$ 508.000,00 \times 0,90^*) / 70,00 = R\$ 6.531,43$$

$$V14 (m^2) = R\$ 6.531,43/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

7.1.7. – CURATOLO IMÓVEIS

Av. Pres. Kennedy, 3500 – Santa Paula – São Caetano do Sul - SP
(11) 99994-5590

7.1.7.1. – Apartamento – 71 m² - R\$ 388.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro - S. Bernardo do Campo – SP
COD. VPPAVA

Apartamento 2 dormitórios, sendo 2 suítes, 3 banheiros, 2 vagas de garagem, sala em 2 ambientes com varanda, piso frio, teto rebaixado em gesso, móveis planejados nos dormitórios, banheiro, cozinha e sala, 2 elevadores, torre única com 4 apartamentos por andar. Condomínio com gerador, portaria 24 h, sistema de segurança, controle de entrada e saída de visitantes, portão eletrônico, câmeras por todo condomínio, salão de festas, salão de jogos, piscina, sauna, espaço gourmet, academia e brinquedoteca.

$$V15 (m^2) = (R\$ 388.000,00 \times 0,90^*) / 71,00 = R\$ 4.918,31$$

$$V15 (m^2) = R\$ 4.918,31/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

Fls. 61/74

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

7.1.8. – OCALMOB

Rua Santarém, 195 – Vila Floresta – Santo André - SP

(11) 4459-5322

7.1.8.1. – Apartamento – 71 m² - R\$ 440.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP

COD. AP0599

Apartamento 2 dormitórios, sendo 2 suítes, sala em 2 ambientes com sanca e luz indireta, sacada, lavabo, carpete de madeira, cozinha planejada com sanca e luz indireta e 2 vagas de garagem. Apartamento de frente, sol da manhã na sala e a tarde na lavanderia. O condomínio conta com portaria presencial em horário comercial e virtual fora deste horário, salão de festas, playground, salão de jogos, brinquedoteca, sala de fitness, solarium, churrasqueira e piscina na cobertura.

$$V16 (m^2) = (R\$ 440.000,00 \times 0,90^*) / 71,00 = R\$ 5.577,46$$

$$V16 (m^2) = R\$ 5.577,46/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

7.1.9. – FONTOURA IMÓVEIS LTDA

(11) 4341-7723

7.1.9.1. – Apartamento – 70 m² - R\$ 420.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP

COD. 1022

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

Apartamento 2 dormitórios, sendo 2 suítes, sala em 2 ambientes, piso em madeira na sala e dormitórios, sacada envidraçada, lavabo, móveis planejados nos dormitórios e cozinha e 2 vagas de garagem. O condomínio conta com piscina, brinquedoteca, academia, salão de jogos, churrasqueira, salão de festas, e piscina.

$$V17 (m^2) = (R\$ 420.000,00 \times 0,90^*) / 70,00 = R\$ 5.400,00$$

$$V17 (m^2) = R\$ 5.400,00/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

7.1.10. – IMOBILIÁRIA BELLA JARDIM LTDA

Rua Mal. Hermes, 95 – Jardim – Santo André – SP

(11) 4432-1800

7.1.10.1. – Apartamento – 71 m² - R\$ 420.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP

COD. AP2120

Apartamento 2 dormitórios, sendo 2 suítes, sala em 2 ambientes com sacada, ar condicionado, cozinha planejada, lavabo, área de serviço, e 2 vagas de garagem cobertas. O condomínio conta com lazer completo, salão de festas, salão de jogos, playground, brinquedoteca, academia, churrasqueira, solarium e piscina.

$$V18 (m^2) = (R\$ 420.000,00 \times 0,90^*) / 71,00 = R\$ 5.323,94$$

$$V18 (m^2) = R\$ 5.323,94/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

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

7.1.11. – M&S VISION PRIME NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Rua das Hortências, 560 – Jardim do Estado – Santo André – SP
(11) 4451-5437

7.1.11.1. – Apartamento – 71 m² - R\$ 435.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP
COD. AP1867

Apartamento 2 dormitórios, sendo 2 suítes, sala em 2 ambientes com sanca e luz indireta, carpete de madeira, lavabo, sacada, ar condicionado, cozinha planejada com sanca e luz indireta, lavabo, área de serviço, e 2 vagas de garagem cobertas. O condomínio conta com portaria presencial em horário comercial e virtual fora deste horário, salão de festas amplo, playground, brinquedoteca, sala fitness, churrasqueira, solarium e piscina na cobertura.

$$V19 (m^2) = (R\$ 435.000,00 \times 0,90^*) / 71,00 = R\$ 5.514,08$$

$$V19 (m^2) = R\$ 5.514,08/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

7.1.12. – ART HOME CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
Av. Senador Vergueiro, 4200 - Rudge Ramos – S. B. do Campo – SP
(11) 4368-9009

7.1.12.1. – Apartamento – 71 m² - R\$ 420.000,00

R. Brasília Machado, 424 – Centro – S. Bernardo do Campo – SP
COD. AP1647

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

Apartamento 2 dormitórios, sendo 2 suítes, sala em 2 ambientes com sanca e luz indireta, carpete de madeira, lavabo, sacada, ar condicionado, cozinha planejada com sanca e luz indireta, lavabo, área de serviço, e 2 vagas de garagem cobertas e fixas. O condomínio conta com portaria presencial em horário comercial e virtual fora deste horário, salão de festas amplo, playground, brinquedoteca, sala fitness, churrasqueira, solarium e piscina na cobertura.

$$V20 (m^2) = (R\$ 420.000,00 \times 0,90^*) / 71,00 = R\$ 5.323,94$$

$$V20 (m^2) = R\$ 5.323,94/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ - correção de eventual superestimativa

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, preconizado na NBR 14653-1, haja vista que a representativa oferta de imóveis com características semelhantes, na mesma região geoeconômica, inclusive no mesmo empreendimento, permite uma apuração efetiva das condições de valoração do imóvel objeto deste Laudo.

8.1. – Valor de mercado para comercialização direta

De acordo com levantamento procedido junto a 12 (doze) agentes imobiliários que oferecem seus serviços de intermediação na compra, venda e locação de imóveis na região, foram analisadas 20 (vinte) ofertas de imóveis, todos no mesmo condomínio onde se localiza o imóvel avaliando e em boas condições de conservação e habitabilidade, estudo este que nos leva a concluir que o valor médio básico unitário de venda de imóveis naquele condomínio corresponde à importância de **R\$ 5.596,78/m² (cinco mil, quinhentos e noventa e**

Fls. 65/74

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 Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

seis reais e setenta e oito centavos por metro quadrado), tendo como data-base o mês de maio de 2021.

Desta feita, temos o **valor médio base de mercado** do imóvel avaliando (VM) – incluindo-se as vagas de garagem:

$$70,91 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.596,78/\text{m}^2 = \text{R\$ } 396.867,67$$

VM = R\$ 396.867,67 (trezentos e noventa e seis mil, oitocentos e sessenta e sete reais e sessenta e sete centavos)

8.2. – Comercialização em venda forçada (hasta pública)

8.2.1. – Fator de Comercialização (FC)

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

$$\text{FC} = 100\% - (20\% + 3,0\% + 0,5\%)$$

FC = 76,5% (setenta e seis inteiros e cinco décimos por cento)

Onde:

FV = Fator venda forçada* = 20% (vinte por cento)

* 15% de atratividade do negócio, atribuído pela oportunidade, condições de pagamento e as limitações de negociação, e 5% (cinco por cento) de comissão paga pelo comprador, à vista, diretamente ao leiloeiro.

FA = Fator Aluguel* = 3,0% (três por cento)

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

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

* 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* = 0,5% (cinco décimos por cento)

* Aparentemente não se vislumbra a necessidade de reformas substanciais no imóvel, apenas substituição de parte do papel de parede e pintura.

8.2.2. – Valor do imóvel (para venda forçada em hasta pública – VF)

VF = valor do imóvel em venda forçada

ARP = área real privativa = 70,91 m²

VUV = valor unitário de venda no mercado = R\$ 5.596,78/m²

FC = Fator de Comercialização = 76,5% (setenta e seis inteiros e cinco décimos por cento)

PA = Percentual de Abatimento = 100% - 76,5% = 23,5% (vinte e três inteiros e cinco décimos por cento)

VF = (ARP x VUV) – PA

VF = (70,91 m² x R\$ 5.596,78/m²) – 23,5%

VF = R\$ 303.603,77 (trezentos e três mil, seiscentos e três reais e setenta e sete centavos).

Fls. 67/74

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

8.2.3. – Valor do imóvel para venda forçada em hasta pública – VF
sem as vagas de garagem

$$\text{VFSG} = \text{VF} - 10\%$$

Onde:

VFSG = Valor do imóvel para venda forçada em hasta pública – Valor das vagas de garagem*

* As vagas de garagem possuem matrícula no Registro de Imóveis independente da matrícula do apartamento.

** O valor das vagas de garagem, de forma usualmente aplicada pelo mercado imobiliário, corresponde a 10 a 15% do valor do imóvel.

$$\text{VFSG} = \text{R\$ } 303.603,77 - 10\%$$

$$\text{VFSG} = \text{R\$ } 303.603,77 - \text{R\$ } 30.360,38$$

VFSG = R\$ 273.243,39 (duzentos e setenta e três mil, duzentos e quarenta e três reais e trinta e nove centavos)

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

9. – CONCLUSÃO

Face aos dados colhidos e analisados, há de se concluir que o imóvel possui os seguintes valores:

VALOR DE MERCADO

VM = R\$ 396.867,67 (trezentos e noventa e seis mil, oitocentos e sessenta e sete reais e sessenta e sete centavos)

COMERCIALIZAÇÃO EM VENDA FORÇADA (HASTA PÚBLICA)

VF = R\$ 303.603,77 (trezentos e três mil, seiscentos e três reais e setenta e sete centavos).

COMERCIALIZAÇÃO EM VENDA FORÇADA (HASTA PÚBLICA) SEM AS VAGAS DE GARAGEM

VFSG = R\$ 273.243,39 (duzentos e setenta e três mil, duzentos e quarenta e três reais e trinta e nove centavos)

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

10. – DECLARAÇÃO

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

11. – ENCERRAMENTO

O presente Laudo é composto por 70 (setenta) folhas digitadas em computador, apenas no anverso, todas numeradas, sendo a última folha datada e assinada, complementado por 3 (três) anexos, compostos por 4 (quatro) folhas:

ANEXO 1 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica nº
28027230210732860

ANEXO 2 – CARTEIRA DE IDENTIDADE DE MARIA PAULA
BINEK SIQUEIRA – RG 32.932.483-4 SSP-SP

ANEXO 3 – CARNÊ DO IPTU – 2020

São Bernardo do Campo, 31 de maio de 2021.



Eng. Maurício Tadeu Nosé
CREA-SP 0641410402

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

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230210732860

1. Responsável Técnico

MAURICIO TADEU NOSE

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2602335460

Empresa Contratada:

Registro: 0641410402-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Endereço: **Rua VINTE E TRÊS DE MAIO**

Nº: 107

Complemento:

Bairro: **ANCHIETA**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: 09606-000

Contrato:

Celebrado em: **20/05/2021**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 3.870,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua BRÁSILIO MACHADO**

Nº: 424

Complemento: **11. ANDAR - APARTAMENTO 111**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: 09715-140

Data de Início: **20/05/2021**

Previsão de Término: **04/06/2021**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	Laudo	Edificação	Alvenaria	70,91000	metro quadrado
Execução					
2	Vistoria	Edificação	Alvenaria	79,91000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LEVANTAMENTO DE DADOS E ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL SITUADO À RUA BRÁSILIO MACHADO, 424 - 11. ANDAR - APARTAMENTO 111, DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DENOMINADO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITA PRIME - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, REGISTRADO JUNTO AO 1. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, SOB A MATRÍCULA N. 116.964, POR DETERMINAÇÃO DO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2. VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, NO PROCESSO DE NÚMERO 0028506-79.2019.8.26.0564 EM QUE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITA PRIME MOVE EM FACE DE ALEXANDRE KAWAMURA.

6. Declarações

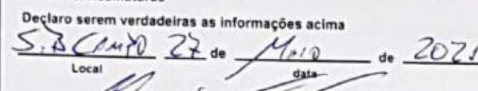

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 22:50, sob o número WSB021701703955. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028506-79.2019.8.26.0564 e código AF38D6D.

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

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

<p>7. Entidade de Classe</p> <p>ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA</p> <p>8. Assinaturas</p> <p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p><u>S. Bernardo do Campo</u> de <u>Maio</u> de <u>2021</u></p> <p>Local data</p> <p></p> <p>MAURICIO TADEU NOSE - CPF: 064.546.938-64</p> <p>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93</p>	<p>9. Informações</p> <ul style="list-style-type: none"> - A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número. - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confaz.org.br - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. <p>www.creasp.org.br Tel: 0800 017 18 11 E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale conosco do site acima</p> 
--	--

Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 27/05/2021 Valor Pago R\$ 88,78 Nosso Número: 28027230210732860 Versão do sistema
 Impresso em: 27/05/2021 22:30:26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 22:50 , sob o número WSB021701703955 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028506-79.2019.8.26.0564 e código AF38D6D.


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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 22:50 , sob o número WSB021701703955 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028506-79.2019.8.26.0564 e código AF38D6D.

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

99010000



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO NOTIFICAÇÃO DO IPTU/TAXAS - EXERCÍCIO 2020			Nº DE SEQUÊNCIA 010698
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	Nº LANÇAMENTO	DATA DE EMISSÃO	DISCRIMINAÇÃO(DO(S) LANÇAMENTO(S))
001.066.097.041	101 - 20 - 0010901	04/12/2019	VALOR EM R\$ 478,44 426,12
TERRENO : AREA 15,16 M2 VLR. VENAL EM DEZ/2019 R\$ 11.727,76 CONSTRUÇÃO : AREA 90,98 M2 VLR. VENAL EM DEZ/2019 R\$ 147.788,81 VLR. VENAL TOTAL DEZ/2019 R\$ 159.516,57 USO-RESIDENCIAL			
BASE DE CÁLCULO IDENTIFICADOR PARA O DÉBITO EM CONTA 1.001.066.097.041-69 CONTRIBUINTE / LOCAL DO IMÓVEL ALEXANDRE KAWAMURA 01055-001-066-1 RUA BRASÍLIO MACHADO 424 4 E 5 SÍTIO S. BERNARDO 09715-140			
			TOTAL EM R\$ 904,56
			VENCTO 1ª PARCELA 15/01/2020
			TOTAL DO(S) LANÇAMENTO(S) EM DEZEMBRO DE 2019
			OPÇÃO DE PAGAMENTO DESTE CARNÊ
			A VISTA COM DESCONTO DE 5% SOBRE O TOTAL OU EM 12 PARCELA(S) SEM DESCONTO.
OS LANÇAMENTOS DESTE CARNÊ SÃO DISTINTOS E INDEPENDENTES, PERMITIDA, PORTANTO, COBRANÇA EM SEPARADO.			

INF ESCRITA DO SINDICATO POREITEIRO DATA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 22:50 , sob o número WBSO21701703955 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028506-79.2019.8.26.0564 e código AF38D6D.