

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

Ação de Cumprimento de Sentença
Reqte: CONJUNTO RESIDENCIAL PORTO SEGURO
Reqdo: BRUNO MAIA DA SILVA PREGNAÇA

Processo nº. 0030069-79.2017.8.26.0564

LAUDO

DE

AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

As avaliações de o imóvel a seguir descrito, fora realizada com base no método comparativo de dados e normas, adotando-se o critério do { m² } metro quadrado do terreno e da área construída, ou no todo, em se tratando de unidades autônomas.

A presente avaliação, fora realizada de acordo com o ABNT NBR 14.653/2 e IBAPE SP 2011, através do método mais apropriado, ou seja, "Método Comparativo de Dados".

Para obtenção do valor básico do imóvel, o signatário procedeu a pesquisas in loco, dentro dos setores de localização das mesmas, baseando-se também em imóveis dentro das mesmas regiões geoeconômica, coletando assim, elementos que foram homogeneizados segundo as normas para Avaliações e Laudos, bem como a atual Lei da Oferta e Procura, que esta predominando atualmente no mercado.

Objetivo:

Proceder à avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao bem penhorado, que recaiu sobre: "Uma Unidade Autônoma" de nº. 11, localizado no 1º andar, do Conjunto Residencial Porto Seguro, situado à Rua Wadia Jafete Assad, nº. 555 - Bairro dos Casas, perímetro urbano do Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Da Vistoria:

Este vistor procedeu às diligências necessárias, no sentido de vistoriar o bem, logrando êxito, para vistoria do imóvel, contudo, obedecendo ao cumprimento do "distanciamento social", de acordo com o Decreto Estadual da Quarentena, em virtude da "pandemia da corona vírus" vistoriando as partes internas do condomínio, bem como da unidade autônoma, visto ter a permissão do zelador/síndico do Condomínio, sendo tudo em conformidade e com as devidas precauções, com o uso de máscara e álcool gel, percorrendo e fotografando, em seu todo, conforme ilustrações que fazem parte deste laudo avaliatório, passando assim a proceder a presente avaliação, pelo "Método Comparativo de Dados", por ser uma das prerrogativas da IBAPE.

*Descrição da Unidade Autônoma de nº. 11
Conjunto Residencial Porto Seguro*

"Uma Unidade Autônoma" de nº. 11, localizado no 1º andar, do Conjunto Residencial Porto Seguro, situado à Rua Wadia Jafete Assad, nº. 555 - Bairro dos Casas, perímetro urbano do Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, com área privativa de 64,00 metros quadrados, sendo composto de: sala de estar, 03 dormitórios, sendo 01 suíte, hall de circulação interna, WC., completo, cozinha, WC., e área de serviço, com o direito de uso de uma vaga de garagem, estando o imóvel em Regular Estado de Conservação.

Conjunto Residencial Porto Seguro, em suas áreas comuns é composto de salão de festas/jogos, playground, quadra poli esportiva, churrasqueira e amplo jardim e áreas de estacionamento.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Conjunto Residencial Porto Seguro, têm as características de residencial de padrão "Médio", havendo no local toda a infra-estrutura necessária como, linha regular de ônibus, rede de água, iluminação pública, esgoto, telefone, pavimentação asfáltica, sendo ainda beneficiado pelo comércio regular nas proximidades, como padaria, farmácia, açougue, armazém, hospitais, lojas, etc.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado em área periférica do Município de São Bernardo do Campo, tendo como principal via de acesso à Avenida Pres. João Café Filho, que dá acesso ao Centro do Município de São Bernardo do Campo/SP.

DA AVALIAÇÃO
Método utilizado segundo as Normas da IBAPE
Comparativo de Dados

Obedecidos aos critérios narrados em todo o corpo do presente Laudo de Avaliação, atribuí-se ao presente imóvel (unidade autônoma) no estado, o valor médio de R\$ 270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais).


Desta forma,

Importa a presente Avaliação o valor médio de
R\$ 270.000,00
(Duzentos e Setenta Mil Reais)

Santo André, 20 de Outubro de 2.020

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
WWW.IBAPESP.ORG.BR

NORMAS

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – 2005

Coordenação: Eng. Osório Acioleto Gatto Eng. Paulo Grandiski

Relatores: Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira, Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, José Fiker e Milton Candeloro.

Colaboradores: Cristiana Mendes, Dionísio Nunes Neto, Eduardo Rottmann, José Tarcísio Doubek Lopes, Néison Nedy Nêr Filho, Néison Roberto Pereira Alonso, Octavio Galvão Neto, Ruy Campos Vieira e Tilo Lívio Ferreira Gomes.

O **IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, entidade sem fins lucrativos, congrega engenheiros, arquitetos e empresas atuantes em Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia com o objetivo de promover a defesa dos interesses profissionais e morais da classe e fomentar o avanço científico em seu campo, mediante o desenvolvimento e a difusão do conhecimento técnico, a promoção da especialidade a níveis superiores de excelência profissional e acadêmica, o intercâmbio harmonioso e construtivo entre todas as áreas do saber de qualquer forma ligadas ao seu campo de atuação, e, sobretudo, a obediência estrita à ética como fundamento da contribuição de seus afiliados à sociedade.

Entidade registrada no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, através de representante eletivo, é filiada ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, entidade federativa nacional com representação no CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, órgão máximo da classe dos engenheiros e arquitetos brasileiros, também filiada à IVSC – International Valuation Standards Committee, responsável pela elaboração de normas de avaliação internacionais e à UPAV – Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación que congrega os avaliadores de todo Continente.

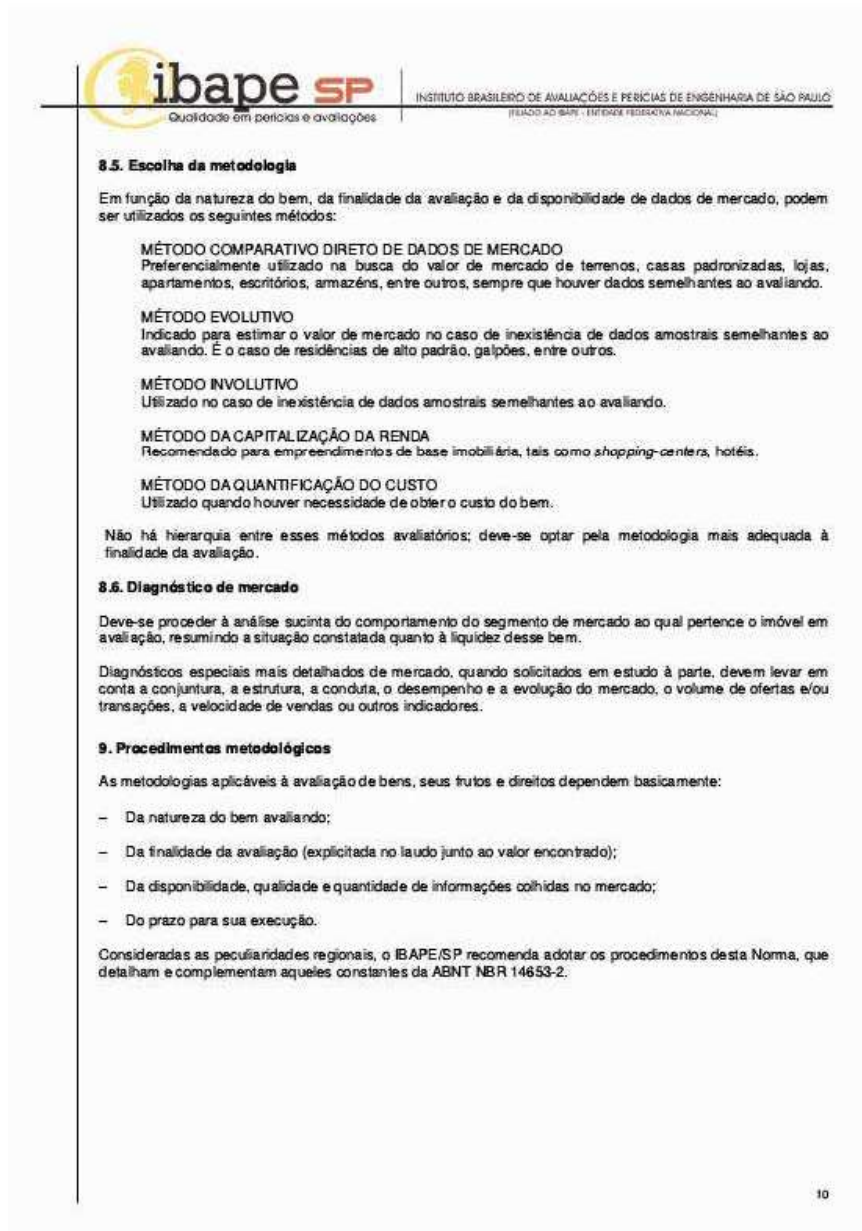
Dessa forma, atendendo ao artigo 3º dos Estatutos – Dos Objetivos - editou esta norma a ser aplicada em todas as manifestações escritas elaboradas por engenheiros e arquitetos, vinculadas à Engenharia de Avaliações no Estado de São Paulo, atendendo à Lei nº 5194/66 que regulamenta o exercício das profissões dos engenheiros e arquitetos na alínea "c" do artigo 7º: "estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica"; "Art 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei"; "Art 14. Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativo, é obrigatória, além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a quem interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira" e "Art 15. São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia quando: Timbrados por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar a atividades nos termos desta lei".

Esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2004, e a complementa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

Esta Versão 2 incorpora aperfeiçoamentos sugeridos pelos associados e aprovados pela Coordenação e Relatores e substitui a versão anterior de 01 de fevereiro de 2005.

1

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

Jornais

Imóvel & Cia.

Pesquisas Internet

Zap Imóveis

Trovit

Viva Real

Imobiliárias Consultadas Inloco na Região Geoeconômica

Interbêns Imóveis

*Av. Cap. Casa, nº. 1.316 – Bairro dos Casas
São Bernardo do Campo*

Solução Imóveis

*Av. Cap. Casa, nº 241 – Bairro dos Casas
São Bernardo do Campo*

J Cesar Imóveis

*Av. Cap. Casa, nº 1.409 – Bairro dos Casas
São Bernardo do Campo*

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Amostra 01

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 64 m² por R\$ 265.000

COD. 5000

Rua Wadia Jafete Assad - Dos Casas, São Bernardo do Campo - SP

[VER NO MAPA](#)

63m²

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

Amostra 02

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda,
64 m² por R\$ 280.000

COD. 82362

Dos Casa, São Bernardo do Campo - SP

[VER NO MAPA](#)

64m²

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

Amostra 03

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda,
64 m² por R\$ 270.000

COD. AP1067

Condomínio PORTO SEGURO

Rua Wadia Jafete Assad, 555 - Dos Casa, São Bernardo do Campo - SP

[VER NO MAPA](#)

64m²

1 quarto

1 banheiro

1 Vaga,

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



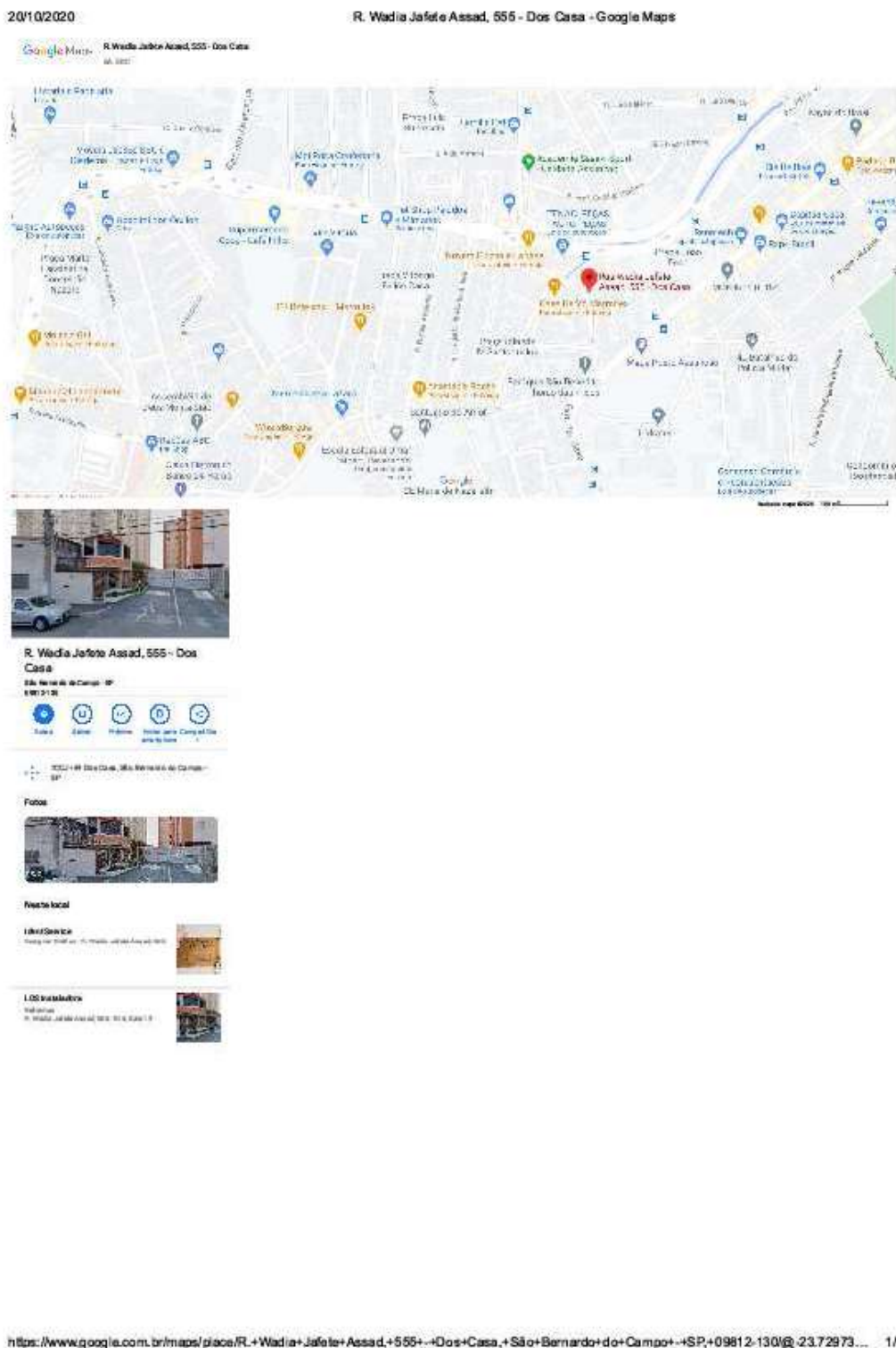
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

ENCERRAMENTO

Para que se faça cumprir seus devidos e regulares efeitos, eu Paulo Roberto Pereira, Perito Judicial, honrosamente nomeado nestes autos, elaborei o presente Laudo de Avaliação, que segue por mim devidamente assinado e rubricado em seu todo, que consta de fls., 01 a 12, inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 20 de Outubro de 2.020.

Paulo Roberto Pereira
Perito Judicial