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 Execução
Reqte: Itaú Unibanco SA
Reqdo: Metalflex Ind. Com. Imp. Exp, de Condutores Elétricos Ltda e outro
Processo nº. 1018405-34.2017.8.26.0564

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

As avaliações do 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.
Para obtenção do valor básico do imóvel, o signatário procedeu pesquisas inloco, dentro dos setores de localização dos mesmos, baseando-se também em imóveis dentro das mesmas regiões geo - econômica, 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, localizado à Rua dos Uirapurus, atual nº. 372 – Bairro Parque dos Pássaros, perímetro urbano do Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.

E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/04/2019 às 13:54 , sob o número WSBO27008389028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018405-34.2017.8.26.0564 e código 6FBBB5B.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

IMÓVEL
Matrícula 11.075
2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo

Do Terreno:

Um terreno de formato, retangular e irregular, topografia plana, constituído pelo lote 04da Quadra 29, localizado (antiga Rua 1019), à atual Av. das Araras, nº. 372 – Bairro Parque dos Pássaros, perímetro urbano do Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, medindo o terreno, **3,75 metros** de frente para a referida avenida, seguindo por **14,39 metros,** em curva na confluência da referida avenida das araras com a (antiga rua 1033); por 29,51 metros pelo lado direito, seguindo a mesma orientação, confrontando com o lote03;
20,59 metros pelo lado esquerdo de quem da Avenida das Araras olham para o imóvel, onde confronta com a Rua dos Uirapurus, com a qual faz esquina; e, 13,00 metros na linha dos fundos, onde confronta com o lote 05 da mesma quadra, encerrando uma área de **367,14 metros quadrados**. Imóvel este devidamente inscrito na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, sob o nº. 029.101.005.000.

Da Construção:

Sobre o referido terreno, encontra-se construída 01 casa residencial, assobradada, em alvenaria, localizado (antiga Rua 1019), à atual Av. das Araras, nº. 372 – Bairro Parque dos Pássaros, perímetro urbano do Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, composta de: Pav. Térreo: Entrada Social, Portão de garagem, 03 vagas de garagens, piscina, sala de estar/jantar conjugadas, floreira, WC. Social, cozinha, lavabo, lavanderia, dispensa e escada de acesso; Pav. Superior: 04 suítes com sacadas, sendo 02 com closet, hall de circulação; sendo todo o piso mesclado em porcelanato nas áreas molhadas e tacos nas áreas secas; nas áreas molhadas as paredes são revestidas de cerâmica e porcelanato até o teto; encerrando uma área construída de **424,00 metros quadrados.**

Características do Imóvel:

O imóvel em questão tem as características de área predominantemente, residencial, sendo contemplado com toda a infra-estrutura necessária como, rede de água/esgoto, linha regular de ônibus, iluminação pública, telefone, pavimentação asfáltica, comércio regular, como, padarias, farmácias, açougues, armazéns, bancos, hospitais, etc.

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado na área periférica, do Município de São Bernardo do Campo, tendo como principais vias de acesso; Av. José Odorizi e Av. Robert Kennedy, que dão acesso ao Centro do Município de São Bernardo.

E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/04/2019 às 13:54 , sob o número WSBO27008308908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032406-30.2017.8.26.0564 e código 6BBB5B.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Da Avaliação do Imóvel :

Do Terreno:
Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado do terreno, o valor médio de R$ 1.700,00 (Um Mill e Setecentos Reais).
Assim,

A/T. 367,00ms2 **X** V/R/T R$ 1.700,00p/m2 = R$ 623.900,00

Valor/Real/Terreno: R$ 623.900,00
(Seiscentos e Vinte e Três Mil e Novecentos Reais)

Da Construção:
Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado da construção, o valor médio de R$ 1.600,00 (Um Mil e Seiscentos Reais).
Assim,

A/C. 424,00ms2 **X** V/R/C R$ 1.600,00p/m2 = R$ 678.400,00

Valor/Real/Construção: R$ 678.400,00
(Seiscentos e Setenta e Oito Mil e Quatrocentos Reais)

Substituindo:

A/T: 367,00 mts2 = R$ 623.900,00 + A/C: 424,00 mts2 = R$ 678.400,00

Total do Imóvel: R$ 1.302.300,00

Desta forma, importa a presente avaliação o Valor de R$ 1.302.300,00
(Um Milhão Trezentos e Dois Mil e Trezentos Reais)

Santo André, 25 de Abril de 2019

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/04/2019 às 13:54 , sob o número WSBO27008308928
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032406-30.2017.8.26.0564 e código 6FBBB5B.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

Jornais

Imóvel & Cia.

Imobiliárias Consultadas

Pássaros Imóveis
Av. Robert Kennedy, nº 3.162 – Pq. dos Pássaros
São Bernardo do Campo

Marino Imóveis
Av. Robert Kennedy, nº 1.535 – Pq. dos Pássaros
São Bernardo do Campo

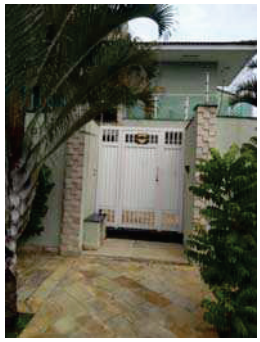
Gonçalves Imóveis
Av. João Firmino, nº 1.368
São Bernardo do Campo

E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/04/2019 às 13:54 , sob o número WSBO27008388028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032406-39.2017.8.26.0564 e código 6BBB5B.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel

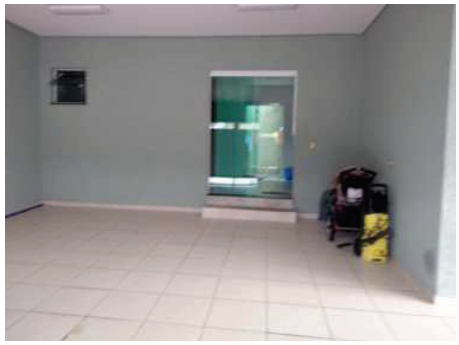


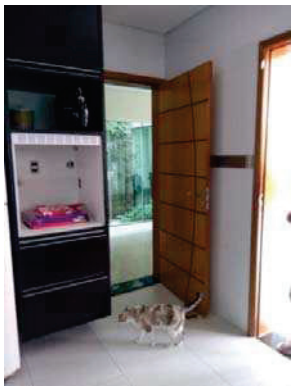
E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

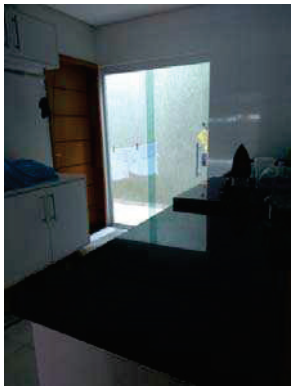
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ROBERTO BARBOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/04/2019 às 13:54 , sob o número WSBO19700838908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032406-30.2017.8.26.0564 e código 6FBB5B.

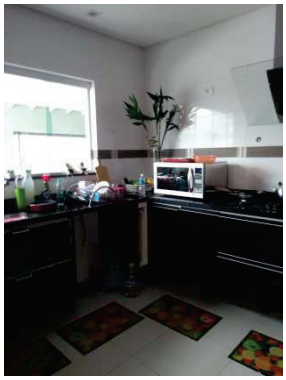
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

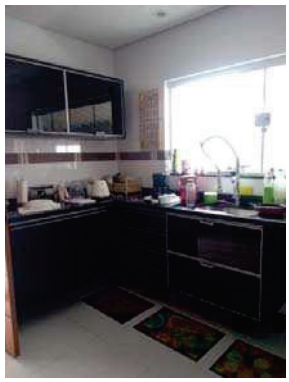
Fotos do Imóvel









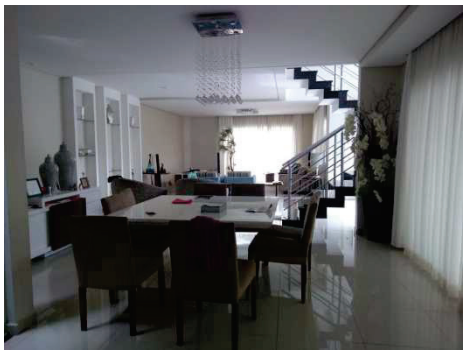


E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/04/2019 às 13:54 , sob o número WSBO27008338928
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032406-30.2017.8.26.0564 e código 6BBB5B.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel

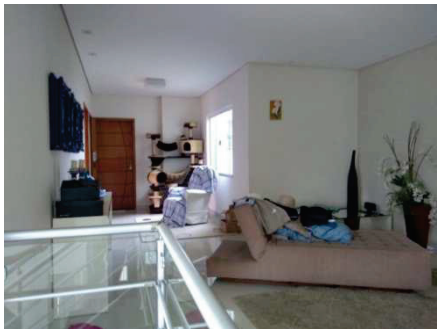


E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/04/2019 às 13:54 , sob o número WSBO19700838928
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032406-30.2017.8.26.0564 e código 6FBBB5B.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel

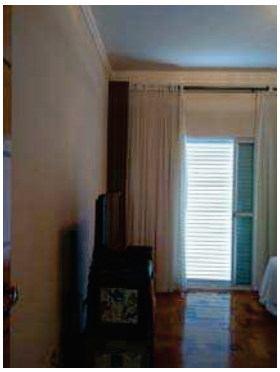


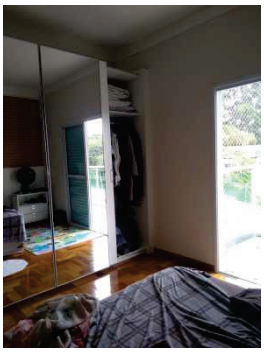
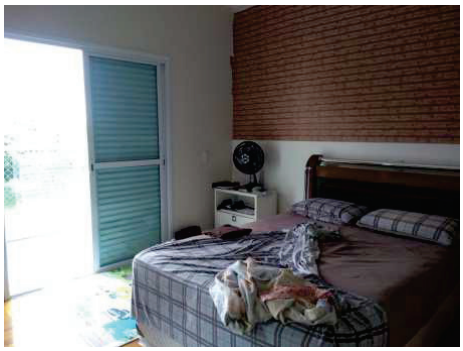
E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

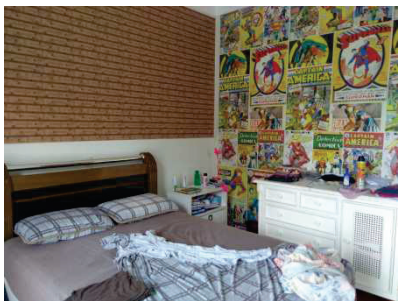
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/04/2019 às 13:54 , sob o número WSBO19700838908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032406-30.2017.8.26.0564 e código 6FBBB5B.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



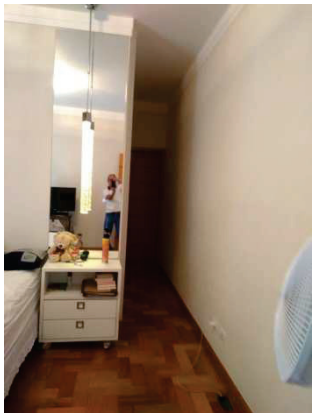


E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/04/2019 às 13:54 , sob o número WSB019700838928
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032406-30.2017.8.26.0564 e código 6BBB5B.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel

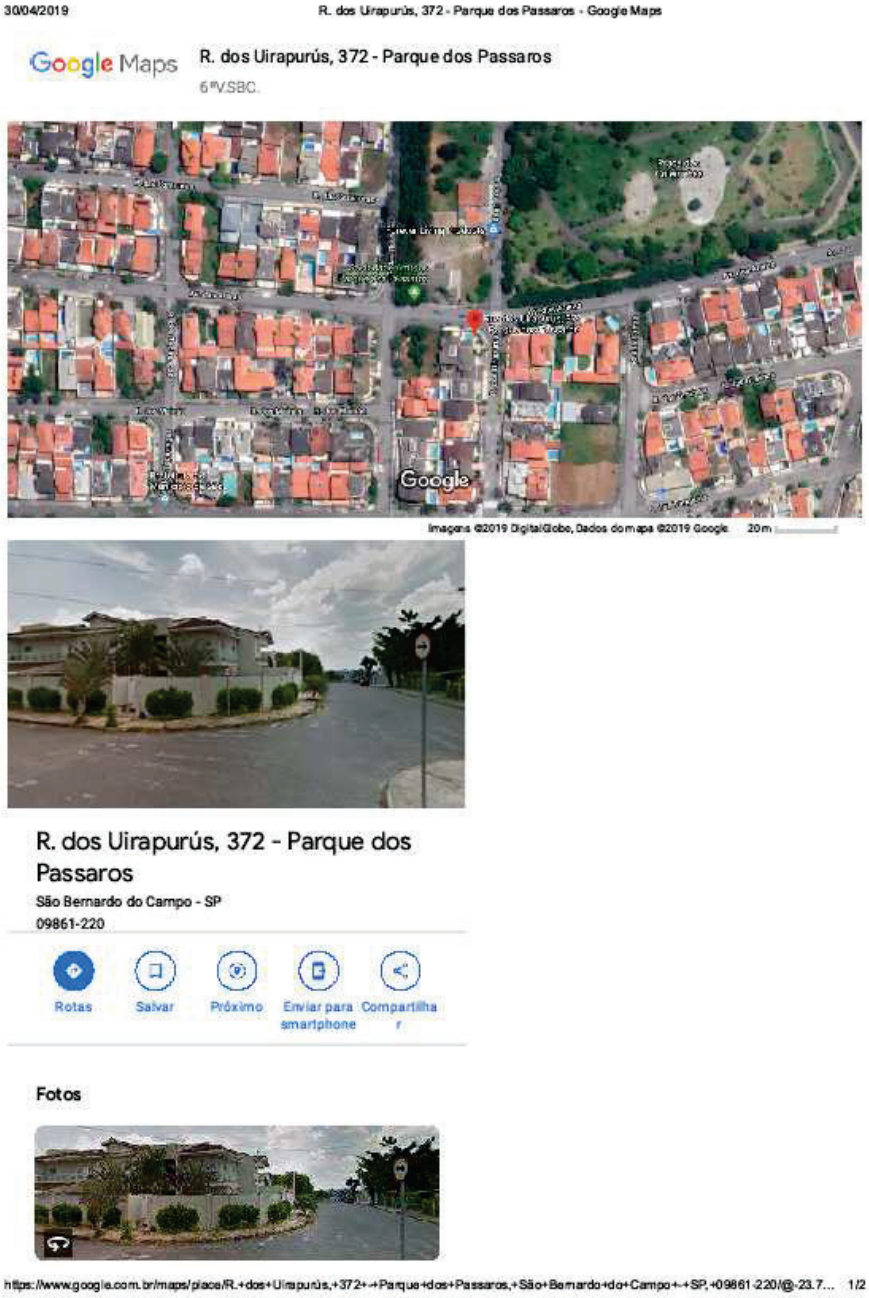


E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/04/2019 às 13:54 , sob o número WSBO27008388928
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032406-30.2017.8.26.0564 e código 6FBBB5B.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel



E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ROBERTO BRESSA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/04/2019 às 13:54 , sob o número WSBO19700838928
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032406-30.2017.8.26.0564 e código 6FBBB5B.

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 13, inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 25 de Abril de 2.019.

Paulo Roberto Pereira
Perito Judicial

E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/04/2019 às 13:54 , sob o número WSBO27008338928
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032406-30.2017.8.26.0564 e código 6FBBB5B.