

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ
- SP.

Ação de Cumprimento de Sentença
Reqte: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DA BOA VISTA
Reqdo: RECIBRAS CALX RECICLAGEM INDUSTRIAL E COMERCIAL LTDA
Processo nº. 1025411-30.2014.8.26.0554

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 "in loco", junto às imobiliárias dentro dos setor de localização do mesmo, baseando-se assim, 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, referente ao bem penhorado, que recaiu sobre: "Uma Unidade Autônoma" de nº. 121, localizado no 12º andar do Edifício Bourbon, integrante do Condomínio Residencial Quinta da Boa Vista, situado à Rua Rui Barbosa, nº. 333 – Bairro Vila Gilda, perímetro urbano do Município de Santo André, 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, vistoriando e fotografando, em seu todo, conforme ilustrações que fazem parte deste laudo avaliatório.

Imóvel

Matrícula 69.449

1º Registro de Imóveis de Santo André

Descrição do Imóvel:

“Uma Unidade Autônoma” de nº. 121, localizado no 12º andar do Edifício Bourbon, integrante do Condomínio Residencial Quinta da Boa Vista, situado à Rua Rui Barbosa, nº. 333 – Bairro Vila Gilda, perímetro urbano do Município de Santo André, Estado de São Paulo, composto de: galerias com locais para armário, lavabo, sala de estar e jantar conjugados, sala de TV, com terraço envolvendo as 03 salas, sala de estudo, com wc., privativo, , circulação íntima com locais para armários, 04 dormitórios, sendo todos do tipo suíte, sendo um com quarto de vestir e banheiro privativo, 2 com locais para armários e banheiros privativos e o último apenas com banheiro privativo, sala de almoço, cozinha, despejo, área de serviço, quarto e WC., de empregada, estando o apto., com o piso mesclado em cerâmica e granito, e, nas áreas molhadas, as paredes são revestidas com azulejo até o teto; encontrando-se em **Bom Estado de Conservação**, possuindo uma área privativa de **370,476 metros quadrados** e área comum de **415,8647 metros quadrados**, estando nesta incluída a área correspondente a 08 vagas de garagem e um depósito no subsolo, perfazendo uma área total construída de **786,3407 metros quadrados**, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,03846153846 ou 3,846153846%, ou ainda, 210,217769 metros quadrados, ou ainda 2/52 do todo do terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 44.292. O Condomínio Jardim das Pitangueiras foi construído em um terreno de 2.000,00 metros, descrito e caracterizado na matrícula de nº 112.124, pertencente ao 1º Cartório de R. Imóveis de Santo André.

O Condomínio Residencial Quinta da Boa Vista é composto de 02 edifícios, com portaria com guarita na entrada principal do condomínio, com duas entradas, uma para pedestres e outra para automóveis, área de lazer destinada aos condôminos, salão de festas, fitness e áreas de jardim, piscina, sauna, quadra poli esportiva, coberta, etc.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O Condomínio Residencial Quinta da Boa Vista, tem as características de residencial de padrão “Médio-Alto”, 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, shopping centers, etc.

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado em área periférica do Município de Santo André, tendo como principais vias de acesso às Avs. Pereira Barreto e Av. Gilda, que dão acesso à área central do Município de Santo André.

DA AVALIAÇÃO

Obedecidos aos critérios narrados em todo o corpo do presente Laudo de Avaliação, atribuí-se ao presente imóvel (unidade autônoma) no estado, o valor de R\$ 1.600.000,00 (Um Milhão e Seiscentos Mil Reais).

Desta forma,

***Importa a presente Avaliação o valor médio de
R\$ 1.600.000,00
(Um Milhão e Seiscentos Mil Reais)***

Santo André, 13 de Junho de 2018

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de Santo André

Jornais

Imóvel & Cia.

Imobiliárias Consultadas Inloco

Imobiliária Higienópolis
Av. Gilda, nº 329 - Bairro Vila Gilda
Santo André

RM Imóveis
Rua Kowarick, nº 344 – Jardim Bela Vista
Santo André

Donizete Imóveis
Rua das Figueiras, nº 661 – Bairro Jardim
Santo André

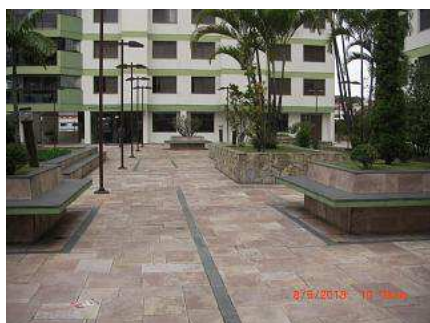
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



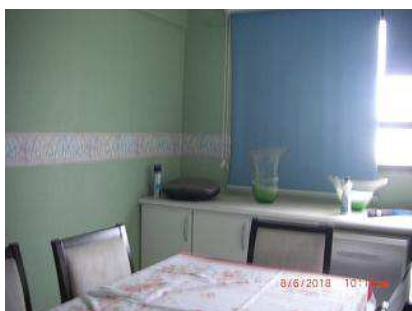
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



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

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



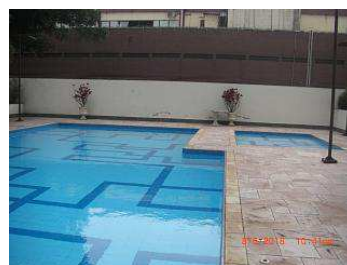
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



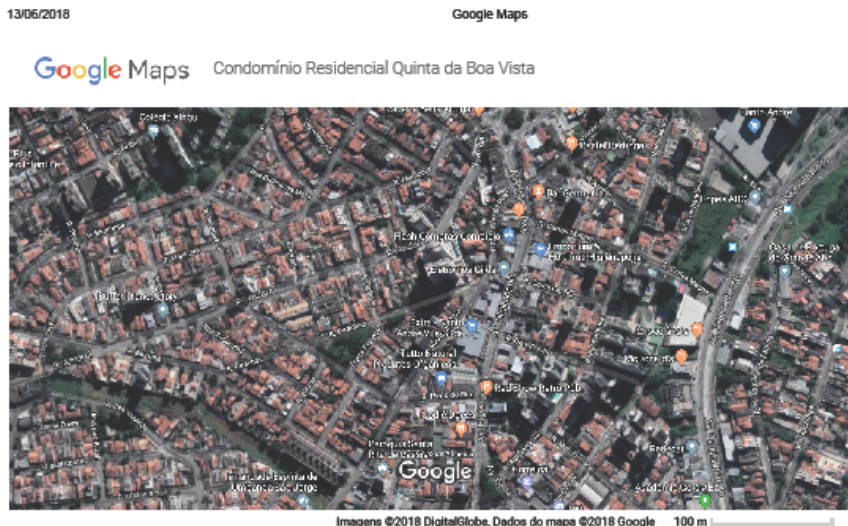
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel



<https://www.google.com.br/maps/@-23.6721277,-46.5407295,624m/data=!3m1!1e3>

1/1

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 16, inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 13 de Junho de 2018.

Paulo Roberto Pereira
Perito Judicial