

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais / Avaliações

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ / SP.

Processo 0000142-64.2018.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias) e Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de cumprimento de Sentença requerido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITACURUÇA promove em face de CARLOS ROBERTO ARRIEL processo em curso por este r. Juízo, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para, apresentar o seu trabalho, consistente do Laudo de Avaliação, cuja juntada aos autos, neste ato requer.

Nestes Termos
P. Deferimento

Santo André, 09 de Novembro de 2020.

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ SÃO PAULO.

Ação Cumprimento de Sentença
Reqte: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITACURUÇA
Reqdo: CARLOS ROBERTO ARRIEL

Processo 0000142-64.2018.8.26.0554

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 dos mesmos, 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 a avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao bem penhorado, que recaiu sobre: "Uma Unidade Autônoma" de nº. 14, localizado no 1º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITACURUÇA, integrante do Conjunto Habitacional Metalúrgicos do ABCD, situado à Rua Nelo Rossati, nº. 65 - Bairro Jardim Alvorada, perímetro urbano do Município de Santo André - SP.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Da Vistoria:

Este vistor procedeu às diligências necessárias, no sentido de vistoriar o bem, logrando êxito, apenas na vistoria das áreas comuns, uma vez que a unidade encontra-se vazia de coisas e pessoas há vários anos, tendo sido acompanhado pelo Zelador do Condomínio, contudo, obedecendo ao cumprimento do "distanciamento social", de acordo com o Decreto Estadual da Quarentena, em virtude da "pandemia da corona vírus" visto estar a unidade fechada a muito tempo, segundo informações obtidas, tudo em conformidade e com as devidas precauções, com o uso de máscara e álcool gel, percorrendo e fotografando, 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.

Matrícula nº 46.238
1ª Cartório de Registro de Imóveis de Santo André
Descrição da Unidade Autônoma nº 14
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITACURUÇA

"Uma Unidade Autônoma" de nº. 14, localizado no 1º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITACURUÇA, integrante do Conjunto Habitacional Metalúrgicos do ABCD, situado à Rua Nelo Rossati, nº. 65 - Bairro Jardim Alvorada, perímetro urbano do Município de Santo André - SP., composto de: Sala de estar, 02 dormitórios, cozinha, WC., e área de serviço, sendo o piso todo em cerâmica e nas áreas molhadas, as paredes são revestidas de azulejo até o teto, com área privativa de **51,370000 metros quadrados** e área comum de **3,900625 metros quadrados**, área comum construída de **55,270625 metros quadrados**, correspondendo-lhe uma vaga indeterminada da garagem coletiva descoberta, com uma fração ideal equivalente a uma 0,15625% do terreno, estando o referido imóvel em **Regular Estado de Conservação**.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

"O "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITACURUÇA", 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.

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado em área periférica do Município de Santo André, tendo como principal via de acesso à Av. Brasília, que dá acesso à área Central do Município de Santo André.

Avaliação

Obedecidos aos critérios narrados em todo o corpo do presente Laudo de Avaliação, atribua-se ao presente imóvel (unidade autônoma) no estado, o valor de R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa Mil Reais).

Desta forma,

*Importa a presente Avaliação o valor médio de
R\$ 190.000,00
(Cento e Noventa Mil Reais)*

Santo André, 09 de Novembro de 2020

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de Osasco

Consultas em Sites ZAP, WEB Imóvel e Viva Real

Imobiliárias Consultadas Inloco

Marco Bartalena Imóveis
Av. Mico Leão Dourado, nº 1000, – Bairro Clube de Campo
Santo André

Imobiliária Vision
Rua das Hortências, nº. 560 – Vila Helena
Santo André

Terraço Imóveis
Rua das Hortências, nº. 750 – Vila Helena
Santo André

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



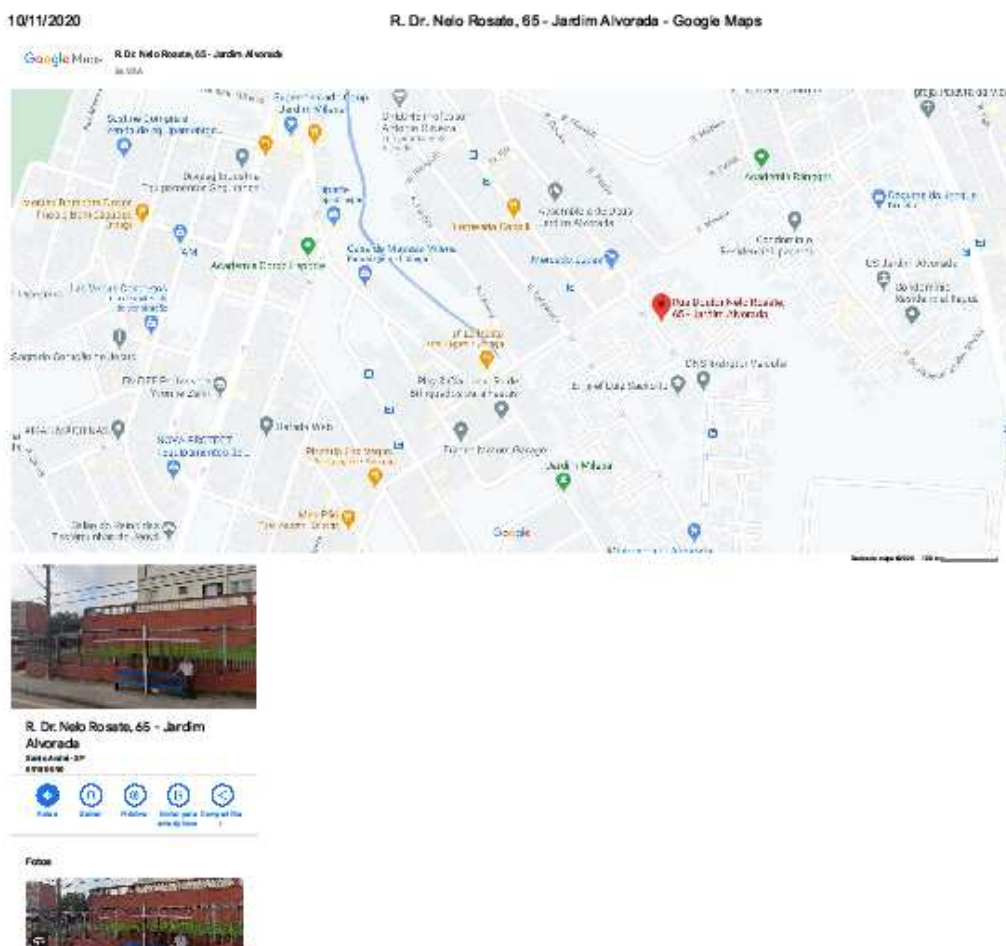
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel



<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Dr.+Nelo+Rosato,+65+-+Jardim+Alvorada,+Santo+André+-+SP,+09180-090/@-23.696478,-46.526579...> 1/1

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

ENCERRAMENTO

Para se faça cumprir seus devidos e regulares efeitos, eu, Paulo Roberto Pereira, Perito Avaliador Judicial, honrosamente nomeado nestes autos, elaborei o presente Laudo de Avaliação, que se por mim devidamente assinado e rubricado em seu todo, que consta de fls., 01 / 10, inclusive com as devidas anotações.

Santo André, 09 de Novembro de 2020

Paulo Roberto Pereira
Perito Avaliador

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações
