

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP.

Processo Digital nº. 1029403-56.2020.8.26.0564

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias) e Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução de Títulos Extrajudicial requerida por RESIDENCIAL PALERMO em face de JOÃO CARLOS RODRIGUES, processo em curso por este r. Juízo, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para apresentar o seu trabalho, consistente do **Lauda de Avaliação Complementar e atualizado, visto ter decorrido o prazo de quase 01 ano, da última pesquisa**, cuja juntada aos autos, neste ato requer.

Nestes Termos
P. Deferimento.

Santo André, 28 de agosto de 2024.

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

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 de Títulos Extrajudicial
Requerente: Residencial Palermo
Requerido: João Carlos Rodrigues
Processo nº. 1029403-56.2020.8.26.0564

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.

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 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 está predominando atualmente no mercado.

Objetivo:

Proceder à avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel "Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento, nº 161, situado no 16º do Bloco D1 do Residencial Palermo, situado à Rua Helena Aparecida Secol, nº 280, Bairro Nova Petrópolis 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, uma vez que coincidentemente o requerido estava presente, informando que trabalho de UBER e dificilmente fica na residência, que autorizou a vistoria interna da unidade e do Condomínio, tendo sido acompanhado na primeira diligência pelo zelador Sr. Advam, 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.

IMÓVEL

Matrícula nº. 98.150

1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo

"Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento, nº 161, situado no décimo sexto andar do Bloco 01, parte integrante do empreendimento denominado RESIDENCIAL PALERMO, com acesso pelo nº 280 da Rua Helena Aparecida Secol, contendo 02 dormitórios, sala de jantar e estar, varanda, cozinha, banheiro e área de serviço; tendo a área privativa real de 60,595m², área real comum de 34,435m², totalizando a área real construída de 95,030m², equivalente a uma fração ideal de 0,390625% no terreno e nas demais partes comuns do condomínio; ao apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva localizada nos subsolos 1 e 2 do empreendimento, cuja área encontra-se incluída na respectiva área comum.

O RESIDENCIAL PALERMO, foi construído em terreno com a área de 3.800,52ms², na Chácara Silvestre com o Cadastro Municipal nº 033.124.043.000.

O RESIDENCIAL PALERMO contém benfeitorias como: subsolo 2 contém: Churrasqueira, mini quadra, academia, playground e espaço kids, no térreo contém: Hall de entrada e salão de festa, e, foi construído em terreno com a área de 3.800,85 ms².

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O RESIDENCIAL PALERMO tem as características de residencial de padrão "Médio Alto", havendo no local toda a infraestrutura 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, bancos, Shopping Center, etc.

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado na área central do Município de São Bernardo do Campo, tendo como principal via de acesso às Av. Wallace Simonsen e Av. Luiz Pequini, localizadas na área central do Município de São Bernardo do Campo.

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.IBAPE-SP.ORG.BR

NORMAS

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

IBAPE/SP – 2005

Coordenação:

Eng. Osório Acioleto Gatto

Eng. Paulo Grandioli

Relatores:

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

Colaboradores:

Christa Mendes, Dionísio Nunes Neto, Edmaro Rattmann, José Tarciso Dubeat Lopes, Nelson Nery NorFilio, Nelson Roberto Pereira Alonso, Octávio Gavio Neto, Ray Campos Vieira e Tito Lívio Ferraz Gomide.

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 observância estrita à ética como fundamento da contribuição de seus filiados à sociedade.

Entidade registrada no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, através de representante eleito, 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 – Internacional 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, projetos, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser admitidos 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, pareceres, projetos, laudos e atos judiciais ou administrativos, 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 nulas de pleno direito as contratas referentes a qualquer ramo de Engenharia, Arquitetura ou de Agronomia quando: “Têmpestas por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a prestar a atividades nos termos desta lei”.

Esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14853-2:2004, 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

ibape

SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

WWW.IBAPE-SP.ORG.BR

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO
Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO
Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA
Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO
Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

8.6. Diagnóstico de mercado

Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez desse bem.

Diagnósticos especiais mais detalhados de mercado, quando solicitados em estudo à parte, devem levar em conta a conjuntura, a estrutura, a condução, o desempenho e a evolução do mercado, o volume de ofertas e/ou transações, a velocidade de vendas ou outros indicadores.

9. Procedimentos metodológicos

As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

- Da natureza do bem avaliando;
- Da finalidade da avaliação (explicitada no laudo junto ao valor encontrado);
- Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado;
- Do prazo para sua execução.

Consideradas as peculiaridades regionais, o IBAPE/SP recomenda adotar os procedimentos desta Norma, que detalham e complementam aqueles constantes de ABNT NBR 14853-2.

10

5

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 Justiça de São Paulo, protocolado em 20/08/2024 às 12:50, sob o número WSO24703495465. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029403-56.2020.8.26.0564 e código UeoYMwmf.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Pesquisas em sites: Imóvel WEB, Viva Real, Trovit

Amostra 01- [Viva Real](#) Venda SP

[Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo Jardim Palermo Rua Helena Aparecida Secol](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 62 m² por R\$ 315.000

(Código do anunciante: 1000-1-109050 | Código no Viva Real: 2723522648)

62 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palermo-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-62m2-venda-RS315000-id-2723522648/>

Amostra 02- [Viva Real](#) Venda SP

[Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo Jardim Palermo Rua Helena Aparecida Secol](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 315.000

(Código do anunciante: AP11194 | Código no Viva Real: 2545776138)

Rua Helena Aparecida Secol - Jardim Palermo, São Bernardo do Campo – SP

60 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palermo-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-60m2-venda-RS315000-id-2545776138/>

Amostra 03- [Viva Real](#) Venda SP

[Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo Jardim Palermo Rua Helena Aparecida Secol](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 64 m² por R\$ 320.000

(Código do anunciante: 1000-1-59862 | Código no VivaReal: 2635555756)

Rua Helena Aparecida Secol - Jardim Palermo, São Bernardo do Campo - SP

64 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palermo-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-64m2-venda-RS320000-id-2635555756/>

Amostra 04- [Viva Real](#) Venda SP

[Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo Jardim Palermo Rua Helena Aparecida Secol](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 62 m² por R\$ 345.000

(Código do anunciante: AP65841 | Código no Viva Real: 2722538033)

Rua Helena Aparecida Secol - Jardim Palerm

+o, São Bernardo do Campo – SP

62 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palermo-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-62m2-venda-RS345000-id-2722538033/>

Valor Médio para Venda apurado R\$ 323.750,00

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

DA AVALIAÇÃO

Obedecidos aos critérios narrados em todo o corpo do presente Laudo de Avaliação, atribui-se ao presente imóvel (unidade autônoma) no estado, o valor de R\$ 323.370,00 (Trezentos e Vinte Três Mil, Trezentos e Setenta Reais).

Desta forma,

***Importa a presente avaliação o valor médio de
R\$ 323.370,00
(Duzentos e Setenta Mil Reais)***

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

Pesquisas em sites: Imóvel WEB, Viva Real, Trovit

Imobiliárias Consultadas Inloco

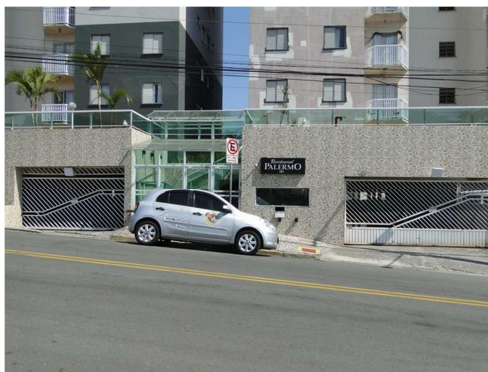
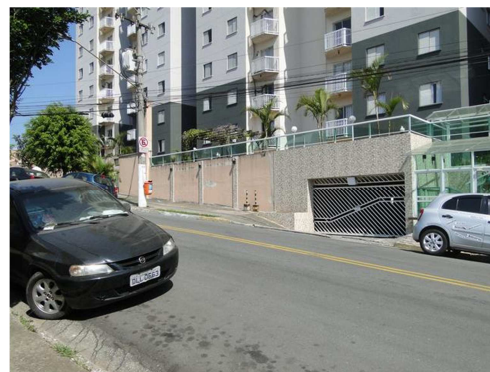
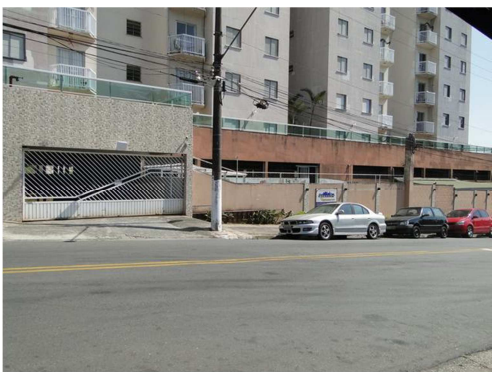
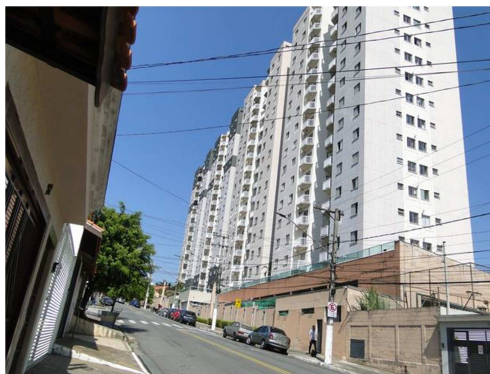
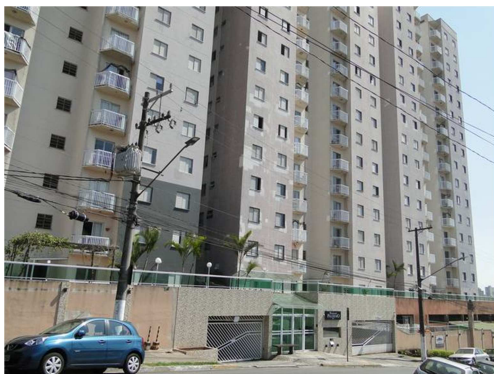
Eder Cesário Corretor de Imóveis
Av. Luiz Pequini, nº 544
Santa Terezinha, São Bernardo do Campo - SP

Carrara Imóveis
Av. Luiz Pequini, S/nº
Jardim Nascimento, São Bernardo do Campo - SP

Imobiliária Karismah
R. Helena Aparecida Seol, nº 700
Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP

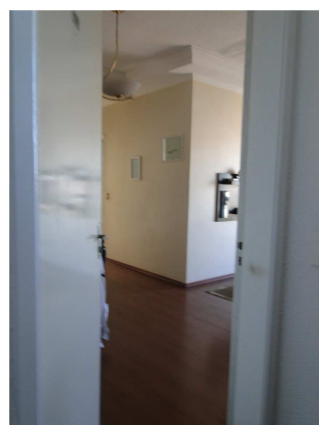
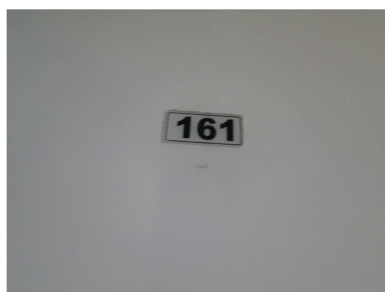
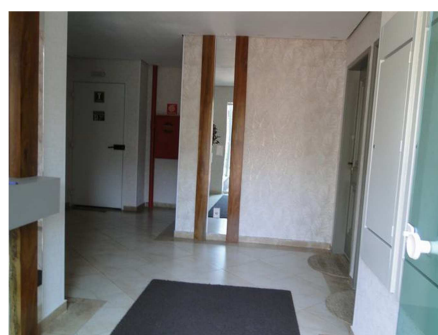
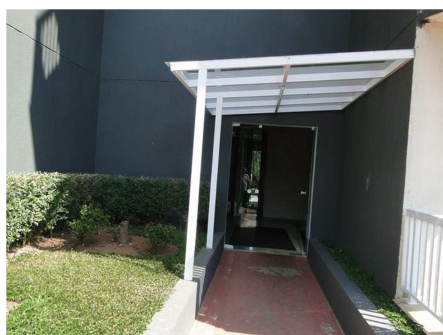
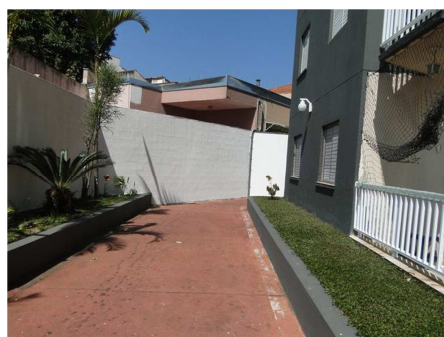
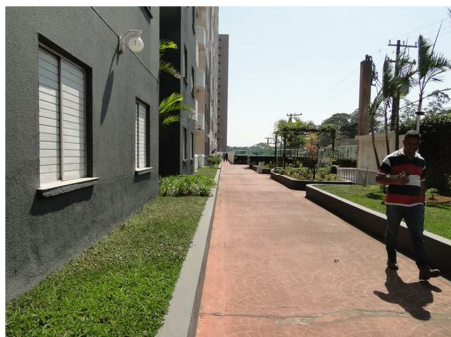
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



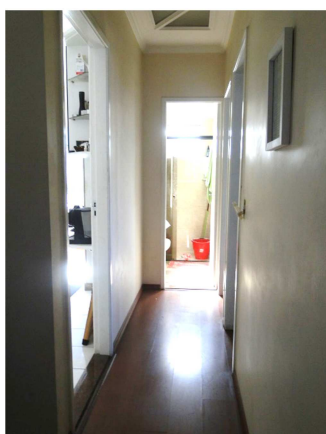
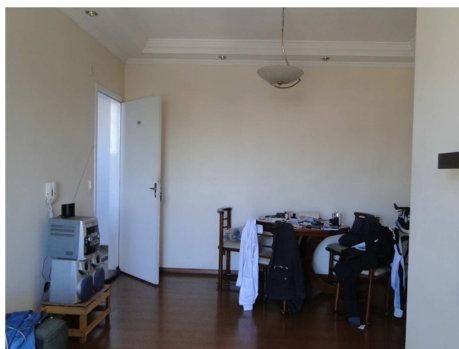
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



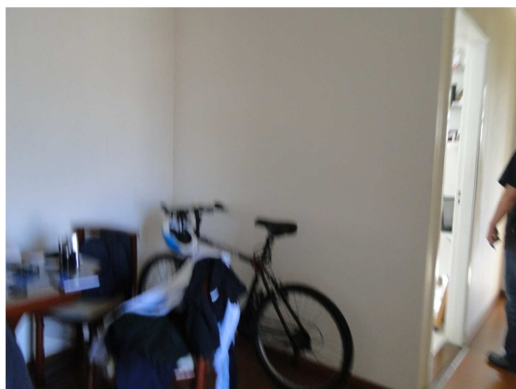
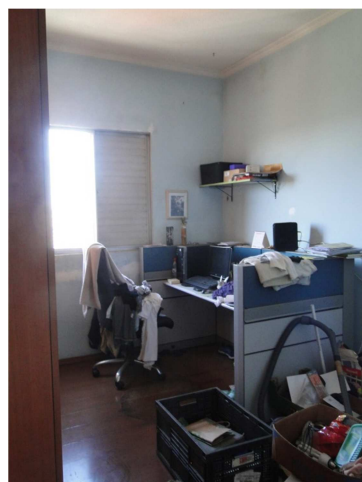
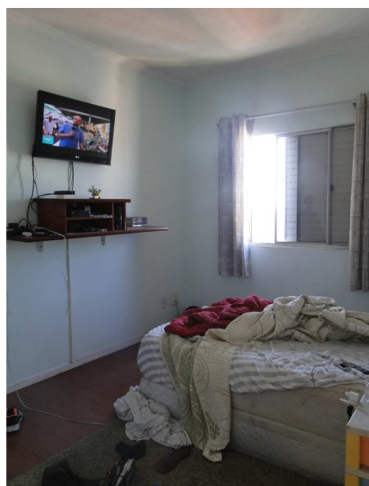
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



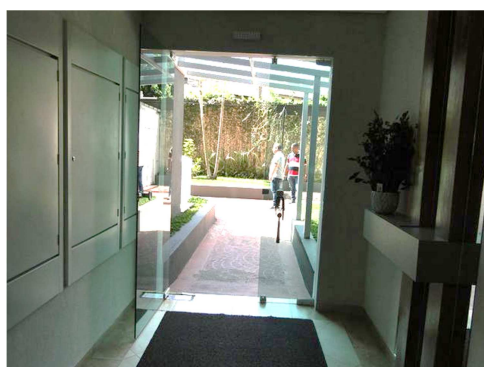
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



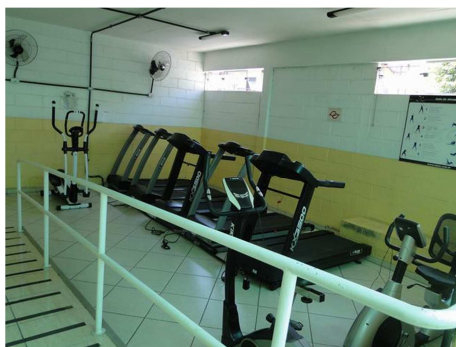
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel
Salão de Festas



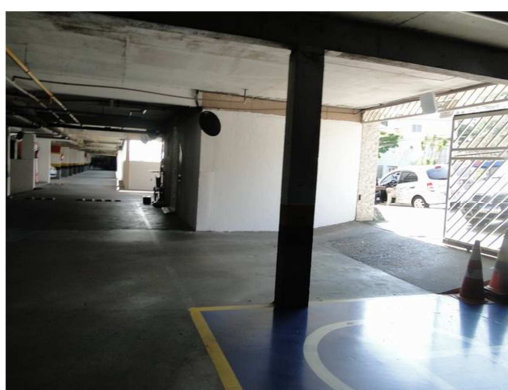
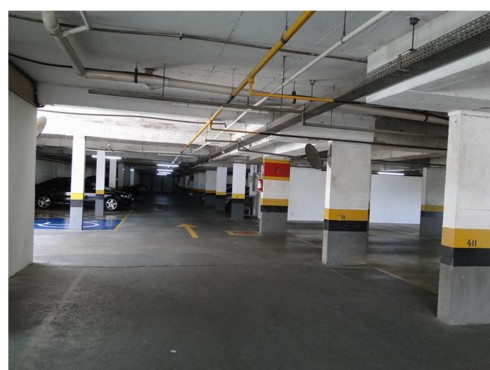
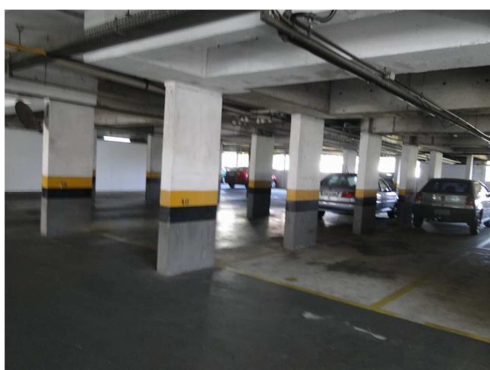
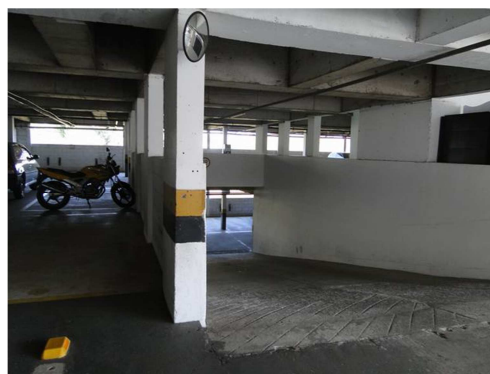
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel

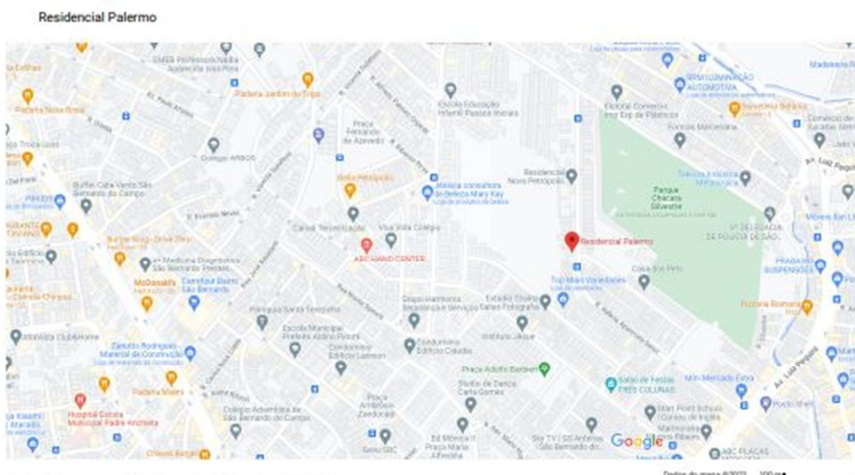


PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel

24/08/2023, 08:15

Residencial Palermo - Google Maps



Residencial Palermo

5.0 ★★★★★ (1)

Apartamentos

Visão geral

Avaliações

Sobre



Rotas



Salvar



Próximo



Enviar para o smartphone

Compartilhar

R. Helena Aparecida Seol, 280 - Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP, 09780-595

7FQ7+HW Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP

Reivindicar esta empresa

Sugerir mudança

Adic. informações ausentes

Fotos

<https://www.google.com.br/maps/place/Residencial+Palermo/@-23.7110854,-46.5377561,17z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x94ce41c2d280c84f...> 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 17 inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 16 de Agosto de 2024.

Paulo Roberto Pereira
Perito Judicial