

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 Digital nº. 1023225-92.2018.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias) e Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução de Títulos Extrajudicial requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LONDRINA em face de EVELYN FIGUEIREDO DOS SANTOS, 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, 15 de julho de 2023.

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 - SP.

Ação de Execução de Títulos Extrajudicial
Requerente: Condomínio Residencial Londrina
Requerido: Evelyn Figueiredo dos Santos
Processo nº. 1023225-92.2018.8.26.0554

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.

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 46, localizado no 4º pavimento do Bloco 05, integrante do Residencial Londrina, com entrada pelo nº 198 da Rua Londrina, Vila Bela Vista 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, 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. 125.543

1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

"Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento, nº 46, localizado no 4º pavimento do Bloco 05, integrante do Residencial Londrina, com entrada pelo nº 198 da Rua Londrina, Vila Bela Vista do Município de Santo André, Estado de São Paulo, composto de: 02 dormitórios, sala de estar/jantar conjugados, banheiro, cozinha, WC. e área de serviço considerando o imóvel em Regular Estado de Conservação, com a área privativa de 43,0964ms², área comum de 5,8103ms², perfazendo uma área total construída de 48,9067ms²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e demais coisas de uso comum de 0,0045 ou 33,270ms²., com direito a uma vaga de carro e de moto. O Residencial Londrina foi construído em um terreno situado na Vila Alzira com área de 7.319,43ms², descrito e caracterizado na Matrícula nº 112.336.

O Residencial Londrina contém benfeitorias como: Salão de festas, playground, e quadra poliesportiva.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O Residencial Londrina 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.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado na área central do Município de Santo André, tendo como principal via de acesso às Ruas Juquiá e Carijós, localizadas na área central do Município de Santo André.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações
www.ibape-sp.org.br

NORMAS

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS
IBAPE/SP – 2005

Coordenação: Eng. Osório Accioly Gatto Eng. Paulo Grandiski

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

Colaboradores: Cirlene Mendes, Dionísio Nunes Neto, Eduardo Rottmann, José Tarcísio Doubek Lopes, Nelson Nedy Nô Filho, Néson Roberto Pereira Alonso, Octávio Galvão Neto, Ruy Campos Vieira e Tilo Lívio Ferreira 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 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 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.

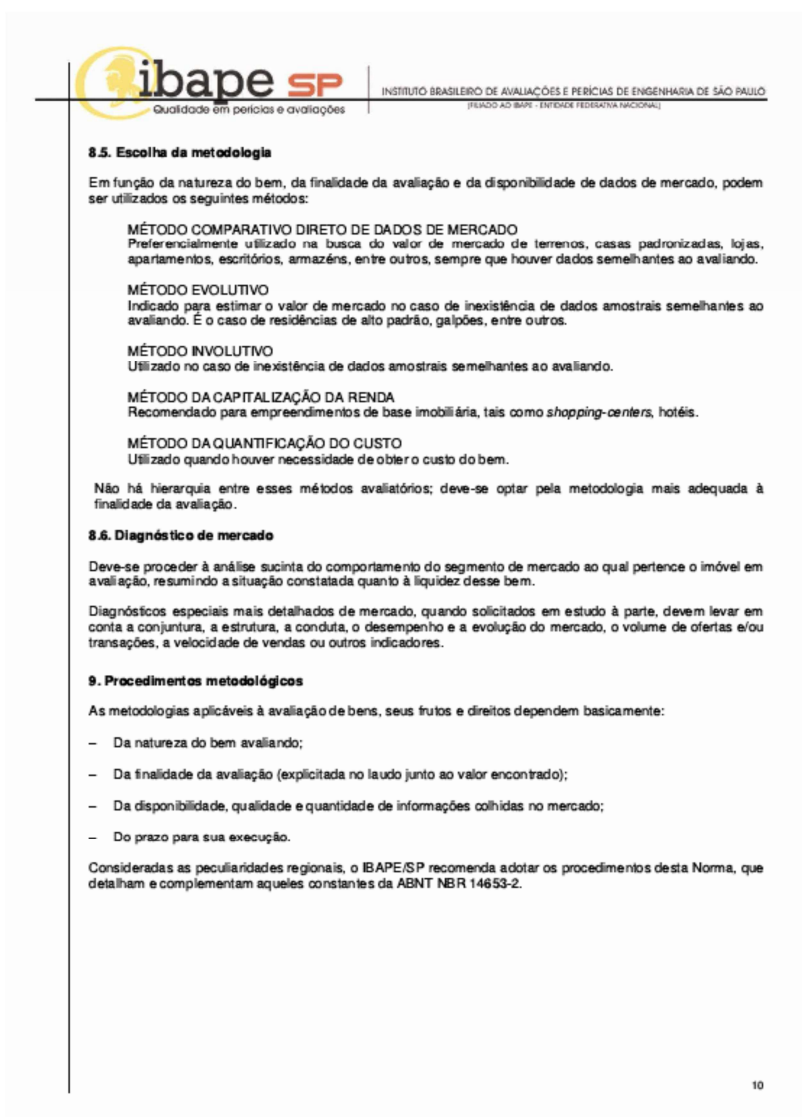
Dessa forma, atendendo ao artigo 3º dos Estatutos – Dos Objetivos - editou esta norma a ser aplicada em todas as manifestações escritas elaboradas por engenheiros e arquitetos, vinculadas à Engenharia de Avaliações no Estado de São Paulo, atendendo à Lei nº 5194/66 que regulamenta o exercício das profissões dos engenheiros e arquitetos na alínea "d" 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 de Engenharia, Arquitetura ou de Agronomia quando: "Timados por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar a atividade 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

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\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais).

Desta forma,

***Importa a presente avaliação o valor médio de
R\$ 180.000,00
(Cento e Oitenta Mil Reais)***

Santo André, 15 de julho de 2023.

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de Santo André

Pesquisas em sites: Imóvel WEB, Viva Real, Trovit

Imobiliárias Consultadas Inloco

IMOBILIÁRIA BETEL (Unidade I)

*Av. Brasília, nº 51
Vila Linda, Santo André - SP.*

Imobiliária Renascer Santo André

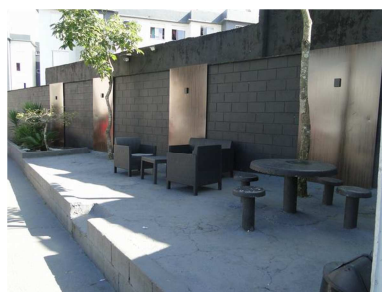
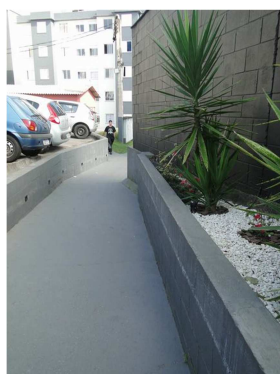
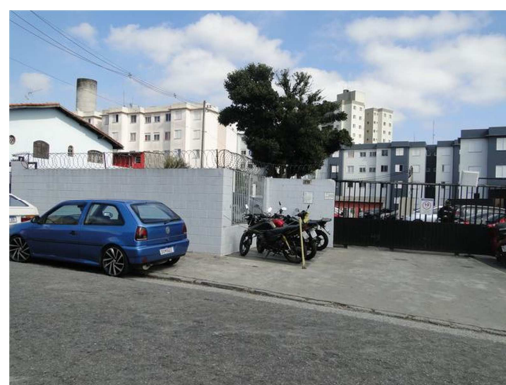
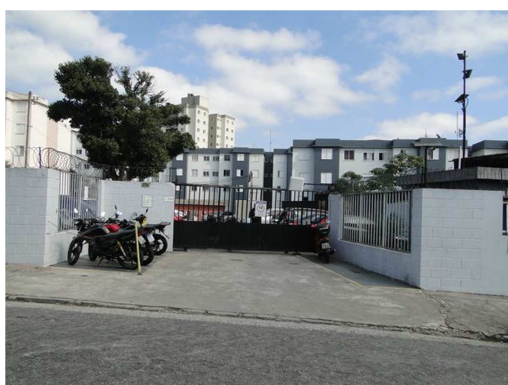
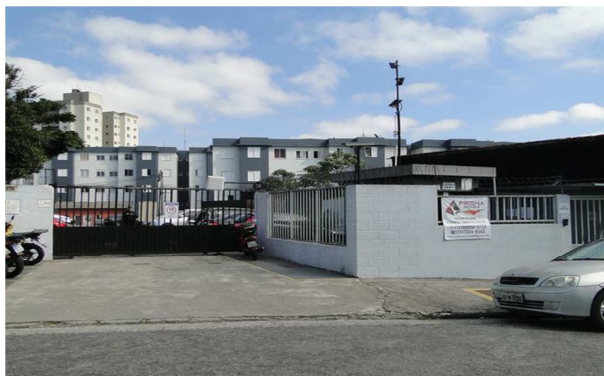
*R. Barra Mansa, nº 06 - conjunto 01
Vila Bela Vista, Santo André - SP.*

Odair Corazza Imóveis

*R. Sobral, S/nº
Vila Bela Vista, Santo André - SP.*

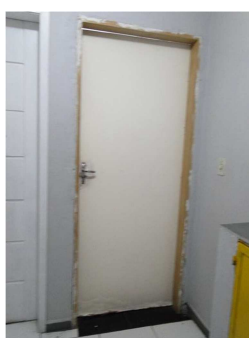
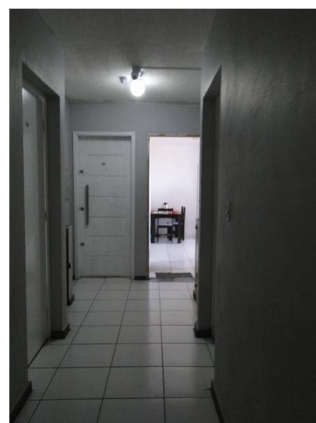
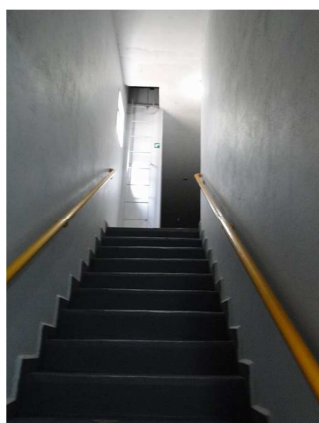
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel

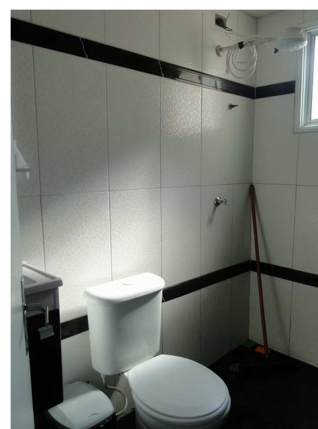
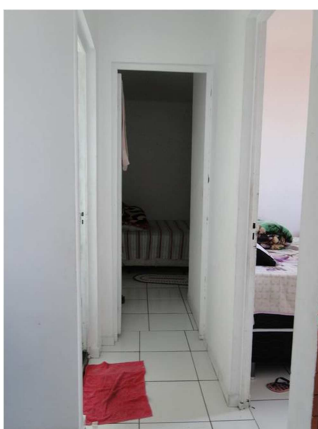
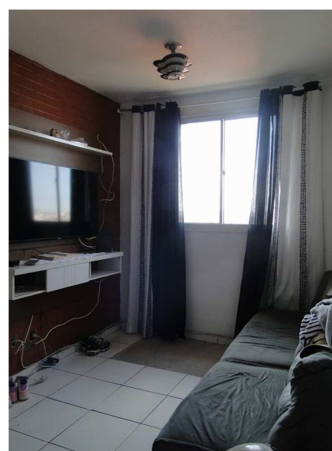


PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

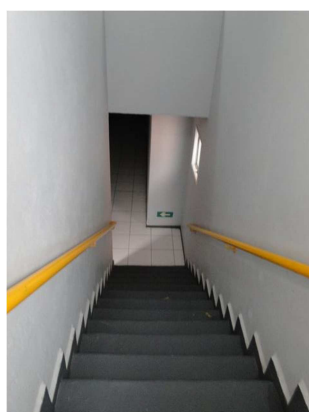
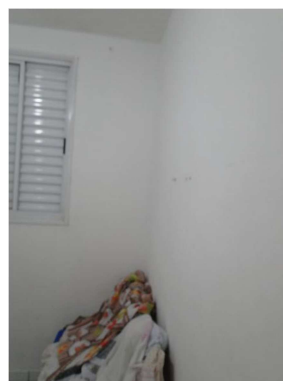
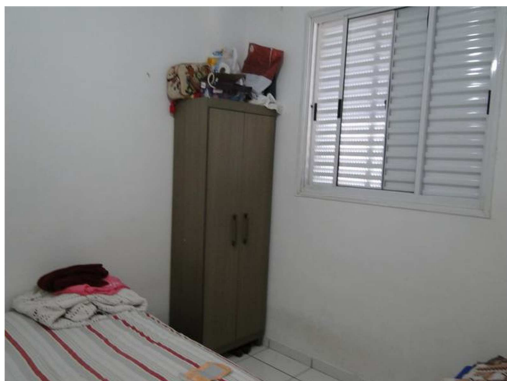
Fotos do Imóvel



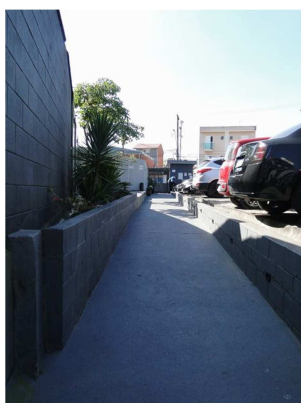
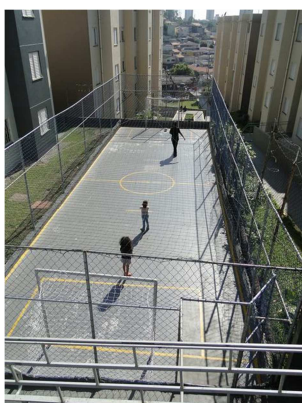
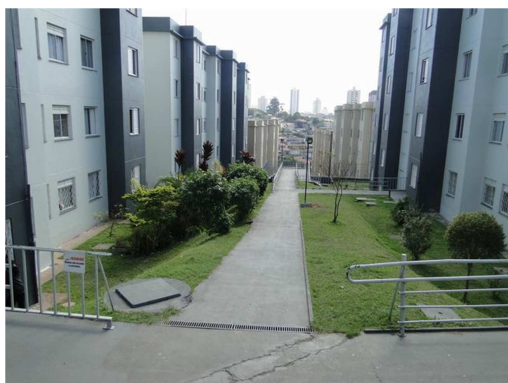
Fotos do Imóvel



Fotos do Imóvel



Fotos do Imóvel



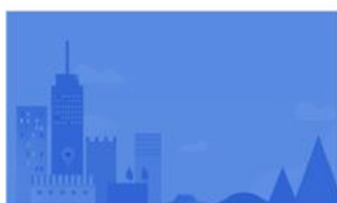
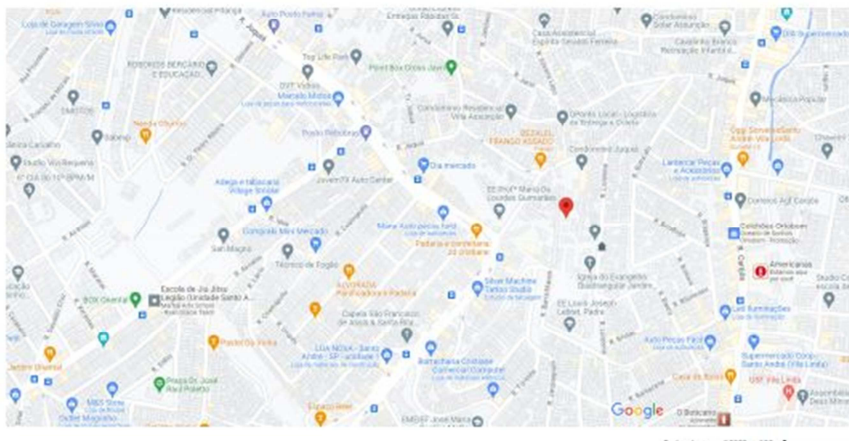
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel

15/07/2023, 15:34

R. Londrina, 198 - Vila Bela Vista - Google Maps

R. Londrina, 198 - Vila Bela Vista



R. Londrina, 198 - Vila Bela Vista
Edifício



R. Londrina, 198 - Vila Bela Vista, Santo André - SP
09181-160

Neste lugar

4,5 (26)
Complexo de condomínio
Aberto - Fecha às 17:00



[https://www.google.com.br/maps/place/R.+Londrina,+198+-+Vila+Bela+Vista,+Santo+André+-+SP,+09181-160/@-23.6844223,-46.5278819,17z/...](https://www.google.com.br/maps/place/R.+Londrina,+198+-+Vila+Bela+Vista,+Santo+André+-+SP,+09181-160/@-23.6844223,-46.5278819,17z/) 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 15 inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 15 de julho de 2.023.

Paulo Roberto Pereira
Perito Judicial