

Avaliador Judicial**Osvaldir Dias de Figueiredo**

Rua Giacinto Tognato, n.º 1370 sala 02 – Bairro Baeta Neves – SBCampo – SP – fone: 4330.2795

E-MAIL- OSVALFIGUEIREDO@GMAIL.COM

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA** VARA
CIVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP.Proc. n.º **1020054-24.2023.8.26.0564.**

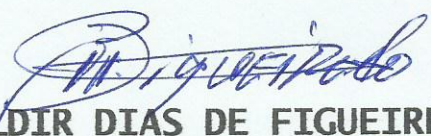
Ordem:

OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO, brasileiro, Avaliador Judicial, corretor de imóveis CRECI n.º 39.279, nomeado pôr **VOSSA EXCELÊNCIA** nos autos da Ação de **CARTA PRECATÓRIA**, requerido pôr: **JOSE BRITO CAJU**, move em face de **COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA**, dando pôr terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de **MERCADO** expresso em resumo a seguir, para o imóvel consistente de um terreno residencial, do tipo: **"TERRENO"** - localizado na **Rua Giuseppe Uliani, n.º 40 – Tipo 2 – Bairro Demarchi – Integrante do "Residencial Mirante de São Bernardo" - São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo**, conforme mostra fotos em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Bernardo do Campo, 04 de Agosto de 2023.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO
AVALIADOR JUDICIAL
CRECI / 39.279.

Eu, **OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO**, brasileiro, avaliador judicial, corretor de imóveis, CRECI n.º 39.279, venho pôr meio de este informar a Vossa Excelência Dr. Juiz de Direito da **PRIMEIRA** vara Civil desta Comarca que foi realizada a avaliação do imóvel abaixo descrito, no qual estive pessoalmente nas seguintes datas 29 e 31 de Julho de 2023, às 10:00 e 14:30 horas, e pude vistoriá-lo, inclusive nas dependências internas, devidamente acompanhado pelo(a) Sr.ª **ILANA (sindica)**, no qual pude vistoriar a área remanescente dentro do condomínio, conforme mostra fotos.

VISTA EXTERNA VISUALIZANDO A FACHADA DA PORTARIA.

Fotos n.º 01.



Observações Preliminares

O objetivo do presente **LAUDO** é a determinação do valor de **"MERCADO"** para o imóvel situado na Rua Giuseppe Uliani n.º 40 - Terreno - Tipo 2 - Bairro Demarchi - Integrante do **"Residencial Mirante de São Bernardo"** - em São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, descrito nos termos dos Autos da Ação de: **CARTA PRECATÓRIA**, requerido pôr **JOSÉ BRITO CAJU**, em face de **COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA**, autos n.º **1020054-24.2023.08.26.0564**, curso na 1ª Vara Cível da Comarca, Município e Distrito, de São Bernardo do Campo - SP.

Apresentação do Imóvel:

Trata-se de um: - **"TERRENO"**, residencial situado na Rua Giuseppe Uliani, n.º 40 - Terreno - Tipo 2 - Bairro Demarchi - Integrante do **"Residencial Mirante de São Bernardo"** imóvel devidamente na matrícula n.º **46.411**, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, conforme fls. 03/206.

Características Gerais da Localização

O imóvel, objeto da presente Ação, localizado na Rua Giuseppe Uliani, n.º 40 - Terreno - Tipo 2 - Bairro Demarchi - Integrante do **"Residencial Mirante de São Bernardo"** - São Bernardo do Campo - SP - que consta pertencer á **COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA**, Conforme fls. 03/206.

Características Efetivas da Região

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: **padarias, farmácias, supermercados, restaurantes dentre outros.**

A destinação residencial é predominada por: **Residências Térreas e Assobradadas e Edifícios Residências.**

Do Local

A quadra onde se localiza o referido imóvel está próxima de importantes logradouros, tais como: **Avenida Maria Servidei Demarchi, e Rodovia Anchieta.**

Melhoramentos Públicos:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, correio, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escola pública, dentre outras.

Do Imóvel:

Terreno:

O terreno de uso residencial do tipo: "**TERRENO**", em estudo, no qual possui uma topografia, plana de forma regular, conforme mostra as fotos, dentro da área, qualifico como plano devido a área ser plana.

O solo aparenta ser seco, firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais, e no caso do condomínio.

A área onde está localizado o referido "**TERRENO**", encerra a área total de:

60.000,00 metros quadrados.

Conforme Matricula e fls.

E sua área do terreno é de:

112,14 metros quadrados

Conforme matrícula, e/ou fls..

Benfeitorias:

Imóvel:

Trata-se de frações ideais de terreno do Residencial Mirante de São Bernardo - Tipo 2 - 0,1869%, 112,14m² e 0,1784%, 107,04m² - localizado a Rua Giuseppe Uliani, n.º 40 - Bairro Demarchi em São Bernardo do Campo - SP - da futura unidade n.º 379, ainda não edificada.

O referido terreno no "RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO BERNARDO", onde está localizado o imóvel avaliando é composto por vários imóveis, sendo:

1º - 2 torres de apartamentos com 112 unidades no total.

2º - 328 sobrados, prontos.

A área de lazer possui:

Quadra poli esportiva, playground e portaria 24 horas.

O imóvel possui idade aproximada de **20** (vinte) anos, **(conforme matrícula)**, e segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - versão 2011 pode ser classificada no padrão **"MÉDIO"**.

EM TEMPO:

Cabe informar que, não foi possível adentrar no condomínio no dia 29.07 devido a síndica não permitir, ocorreu o seguinte:

Estive na portaria do condomínio e fui atendido pelo porteiro do condomínio, expliquei o motivo, e este informou que eu aguardasse, em seguida este voltou e solicitou os documentos dizendo que a síndica teria que ver, passei os documentos e veio a resposta através do porteiro (Luciano Mendes), dizendo que eu deveria entrar em contato com o advogado do condomínio, e que este iria acompanhar a vistoria, tentei argumentar com o porteiro, porém sem sucesso, foi quando retornei no dia 31, e fui atendido pelo porteiro (Luciano) que me encaminhou no escritório do condomínio e fui atendido pela síndica Sr^a (ILANA SULLY) que permitiu a minha entrada e vistoria e fui acompanhado pela síndica, e diga de passagem muito bem atendido.

Porém não foi possível, identificar o referido lote dentro da área remanescente, devido não possuir documentos adequados.

A reprodução do mapa Oficial da Cidade de São Bernardo do Campo (4 rodas), e as fotos, ilustram a localização do imóvel.

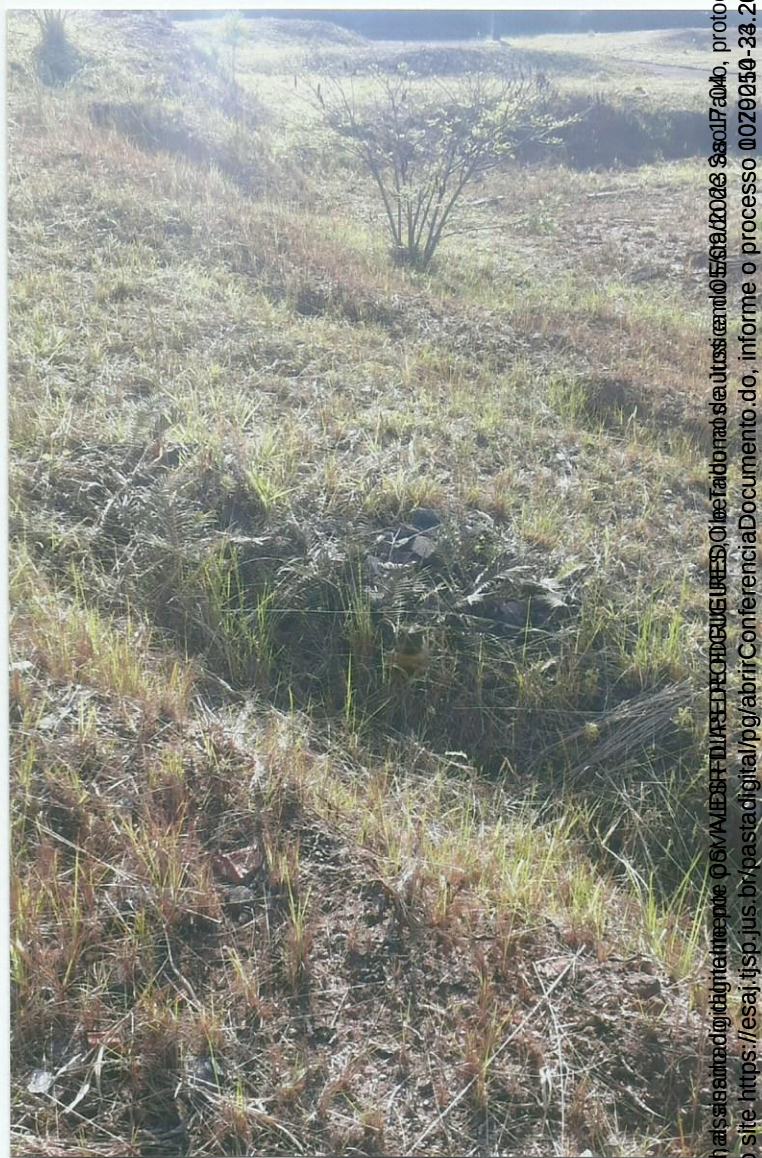
VISTA INTERNA VISUALIZANDO ALGUMAS RUAS INTERNAS DO CONDOMÍNIO.

Fotos n.º 02 e 03



**VISTA INTERNA VISUALIZANDO A ÁREA
REMANESCENTE:**

Fotos n.º 04, 05 e 06

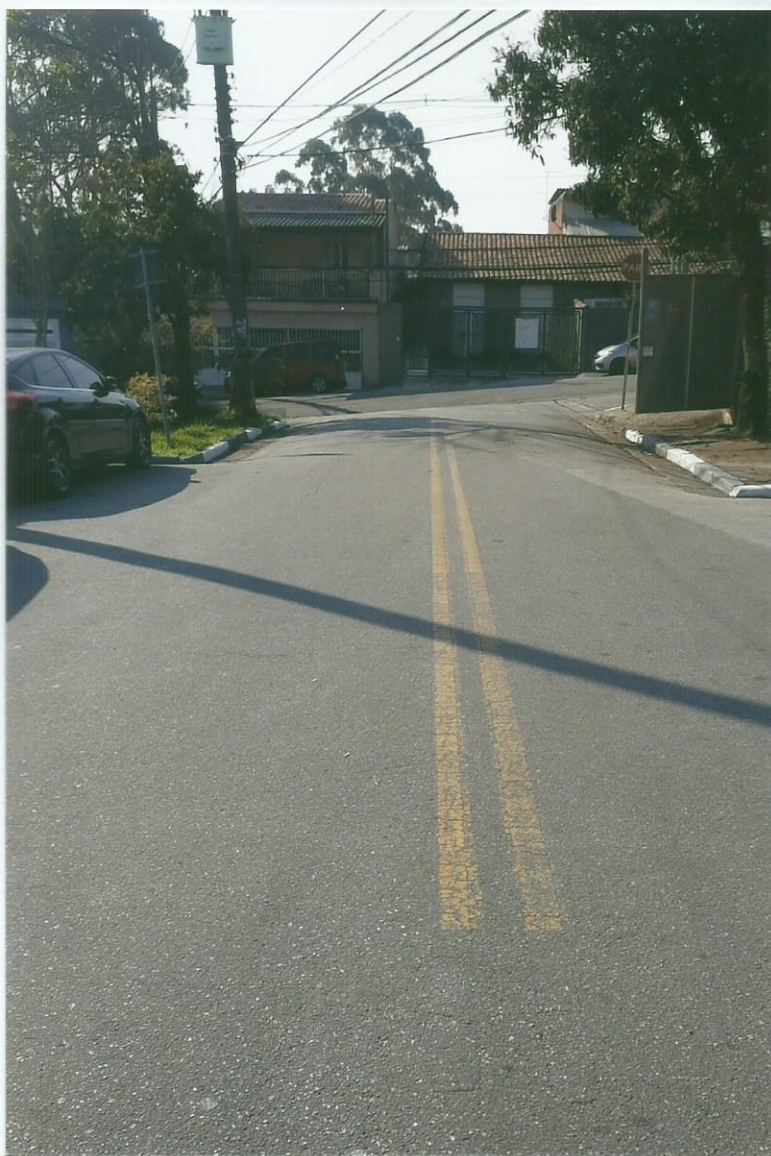


continuação



VISTA EXTERNA VISUALIZANDO A RUA GIUSEPPE ULIANI.

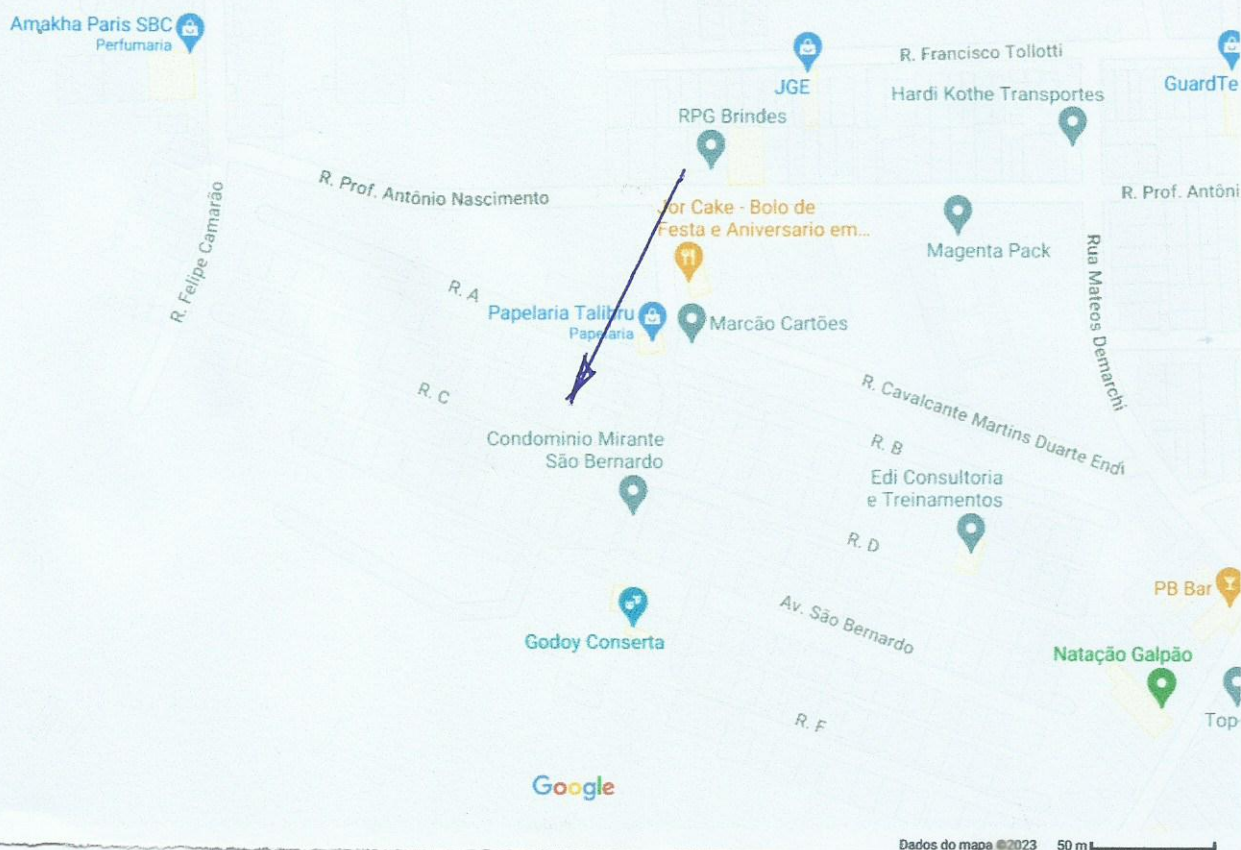
Foto n.º 07



Localização do Imóvel em Questão.

01/08/23, 15:23

Google Maps



Critérios de Avaliação

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

O método comparativo é segundo a classificação da **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto, ou seja, permite que o valor do imóvel seja calculado, a partir de tratamento adequado de dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis e/ou similares.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, e/ou pesquisa de imóveis para venda em oferta na região, com empresas especializadas em imóveis, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- ☐ Localização
- ☐ Tipo do imóvel
- ☐ Dimensões
- ☐ Padrão Construtivo
- ☐ Idade
- ☐ Data da Oferta

Fontes Consultadas

Sindico e/ou zelador

SOUZA Imóveis

Fone – 4351-4292

Local: Demarchi

Tipo: Terreno

Metragem: 319,00m2

Valor: 685.000,00

Média: 2.147,00 o m2

Ref: 00121.

SOUZA Imóveis

Fone – 4351-4292

Local: Demarchi

Tipo: Terreno

Metragem: 250,00m2

Valor: 636.000,00

Média: 2.544,00 o m2

Ref: 2119.

SOUZA Imóveis

Fone – 4351-4292

Local: Demarchi

Tipo: Terreno

Metragem: 300,00m2

Valor: 600.000,00

Média: 2.000,00 o m2

Ref: 00070

RENATO VALENTIN - CORRETOR

Fone – 9.4757-3575

Local: Demarchi

Tipo: Terreno

Metragem: 133,00m2

Valor: 355.000,00

Média: 2.669,00 o m2
Ref: 550.

F&G Imóveis

Fone – 9.9324- 2993
Local: Demarchi
Tipo: Terreno
Metragem: 230,00m2
Valor: 530.000,00
Média: 2.304,00 o m2
Ref: TE 00176.

GRP Imóveis

Fone – 9.4477-4774
Local: Demarchi
Tipo: Terreno
Metragem: 366,00m2
Valor: 920.000,00
Média: 2.513,00 o m2
Ref: 2778610.

Total média – R\$: $14.177,00 \div 6 = \text{R}\$: 2.362,84 \text{ o m2} \times 112,14$
(área fração ideal) e 107,04 (área comum do condomínio).

Valor total abaixo:

Dedução de 10% no preço final, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

Como pode ser visto no memorial descritivo de fls. Existe um coeficiente de proporcionalidade de 0,1784% no terreno e uma fração ideal de 0,1869, nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Portanto esses índices serão avaliados em separados, da seguinte forma:

1º - 0,1869 = área do terreno. (112,14m2).

2º - 0,1784% = área comum do condomínio, (107,04m2).

Definição da Avaliação

Depois de observados todos os itens importantes para a avaliação, tais como, mercado imobiliário do momento, localização, estado de conservação, lazer, distribuição, ventilação e principalmente outros imóveis em ofertas e negociados na região, concluo que o referido imóvel tem o seguinte valor de **"MERCADO"**.

As imobiliárias acima possuem imóveis para venda na região e/ou próximo.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AGOSTO / 2023.

1º R\$: 237.000,00 (DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL REAIS), preço médio praticado para venda, no estado que se encontra, arredondando.

2º R\$: 226.000,00 (DUZENTOS E VINTE E SEIS MIL REAIS), preço médio praticado para venda, no estado que se encontra, arredondando.

Termo de Encerramento:

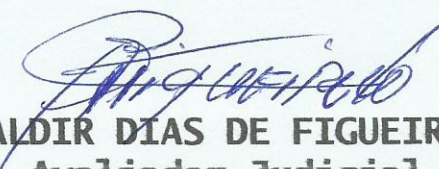
Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que consta de **(16)** fls., impressas, todas rubricadas, **(07)** fotos, e a localização do imóvel pelo guia oficial da região, sendo está última datada e assinada.

ANEXOS

- 01 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA
- 02 - PESQUISAS IMOBILIÁRIAS
- 03 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Da o signatário pôr encerrado sua tarefa que lhe foi confiado, colocando-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência, para os devidos esclarecimentos que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 04 de Agosto de 2023.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO.
Avaliador Judicial
Creci 39.279.

Avaliador Judicial**Osvaldir Dias de Figueiredo**

Curriculum arquivo em cartório – osvalfigueiredo@gmail.com

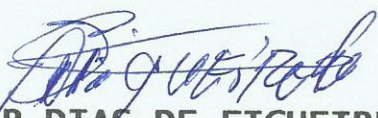
EXMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA** VARA
CIVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

Proc. n.º **1020054-24.2023.8.26.0564.**
Ordem n.º

OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO,
brasileiro, Avaliador Judicial, corretor de imóveis,
nomeado pôr **VOSSA EXCELÊNCIA** nos autos da Ação de
CARTA PRECATÓRIA, requerido por **JOSE BRITO CAJU**
em fase de **COOPERATIVA TERRA PAULISTA**, vem mui
respeitosamente solicitar a expedição da competente
guia de levantamento dos honorários.

Nestes Termos
Pede deferimento.

São Bernardo do Campo, **04** de Agosto de 2023.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO.
Avaliador Judicial.
CRECI - 39.279.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo: **1020054-24.2023.8.26.0564** do
beneficiário do levantamento: **Osvaldir Dias de Figueiredo**
Advogado:

OAB:

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do
depósito: fls. Justiça Gratuita

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$:

CPF ou CNPJ: 939.506.598-20

Tipo de levantamento: (X) I - Comparecer ao banco;

() II - Crédito em conta do Banco do

Brasil;

() III – Crédito em conta para outros

bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Ag: 5969-2 – conta corrente 5737-1 – agencia fórum – SBCampo -
SP

Observações: Perito Judicial.

Avaliador Judicial**Oswaldir Dias de Figueiredo**

Rua Giacinto Tognato, n.º 1370 sala 02 S.B.Campo SP - Bairro Baeta Neves – Fone: 4330.2795

E-MAIL – OSVALFIGUEIREDO@GMAIL.COM

EXMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA** VARA
CIVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP.**ANEXO****INFORMAÇÕES – DEFENSORIA PÚBLICA**N.º do Processo: **1020054.24.2023.8.26.0564**

Nome da Ação: Procedimento Comum Cível

Nome do Perito: **Oswaldir Dias de Figueiredo**

RG n.º 10.782.133

CPF n.º 939.506.598-20

Endereço Comercial: Rua Giacinto Tognato, n.º 1370 sala 02 – Bairro
Baeta Neves – São Bernardo do Campo – SP

CEP n.º 09760.372

N.º de Inscrição no INSS: 11199430530.

N.º de Inscrição ao CCM- Cadastro de Contribuinte Mobiliário: 42.508-
7

Data Nascimento: 27.07.1958

Estado Civil: Casado

Telefone: 4330-2795 – 9.7178-7075

EMAIL: osvalfigueiredo@gmail.com

Banco do Brasil S/A: CNPJ/MF n.º 000.000.0000/0001-91.

Agencia: 5969-2

Conta Corrente nº 5737-1

Nome do Perito: **Osvaldir Dias de Figueiredo**

Fico no aguardo de nova intimação, quanto ao cumprimento de fls. reserva na defensoria pública,

Nestes Termos

Pede deferimento.

São Bernardo do Campo, **04** de Agosto de 2023.

OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO.
Avaliador Judicial.
CRECI - 39.279.