

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 nº. 1012494-41.2017.8.26.0564

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias) e Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução, requerida por CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING em face de Fofinhas Moda Grande Com. de Modas Ltda, 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, 08 de Novembro de 2019.

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

JUIZADO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.

Ação de Execução
Reqte: CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING
Reqdo: Fofinhas Moda Grande Com. de Modas Ltda

LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

*A avaliação 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 homogêneos 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. "41", "localizado no 4º andar, ou 5º pavimento, parte integrante do empreendimento denominado Edifício Maria Clara, localizado à Av. Oratório, nº 5.848, Subdistrito de Vila Prudente, perímetro urbano do Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Da Vistoria:

Este vistor procedeu a diligências necessárias, no sentido de vistoriar o imóvel, vindo a ter êxito, vistoriando-os nas suas características, padrões e estado de conservação.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

*Matrícula 175.164
6º R. Imóveis de São Paulo*

“Uma Unidade Autônoma “ de nº. “41”, “localizado no 4º andar, ou 5º pavimento, parte integrante do empreendimento denominado Edifício Maria Clara, localizado à Av. Oratório, nº 5.848, Subdistrito de Vila Prudente, perímetro urbano do Município de São Paulo, Estado de São Paulo, condomínio este, com as benfeitorias, como playground, salão de festas, academia e piscina, sendo a unidade autônoma, composto de 02 dormitórios, sala, cozinha e área de serviço, sendo o piso nas áreas molhadas em cerâmica e as paredes revestidas em azulejo até o teto, e nas áreas secas o piso em carpete de madeira, encontrando-se em **Bom Estado de Conservação**, tendo à área útil de 50,090 metros quadrados e a área comum de 46,319ms², totalizando uma área construída de 96,409 metros quadrados, estando nesta incluso, o dir43eito de uso de uma vaga indeterminada e descoberta de garagem, correspondendo-lhe uma a fração ideal de 1,7857% no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio. O condomínio foi construído em terreno com a área de 2.190,00ms²;

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O Edifício Maria Clara, 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 São Paulo, tendo como principal via de acesso à Av. João Pessoa, que dá acesso às áreas comerciais centrais de diversos Municípios de Santo André/São Paulo.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

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\$ 270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais).

Desta forma,

***Importa a presente avaliação o valor médio de
R\$ 270.000,00
(Duzentos e Setenta Mil Reais)***

Santo André, 08 de Novembro de 2019

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de São Paulo

Jornais

Imóvel & Cia

Imobiliárias Consultadas Inloco

*Lotus Imóveis
Av. do Dratório, nº 2.811
São Paulo*

*Adm. e Imobiliária Siléx
Av. do Dratório, nº 3.007
São Paulo*

*Dragão Imóveis
Av. do Dratório, nº 4.380
São Paulo*

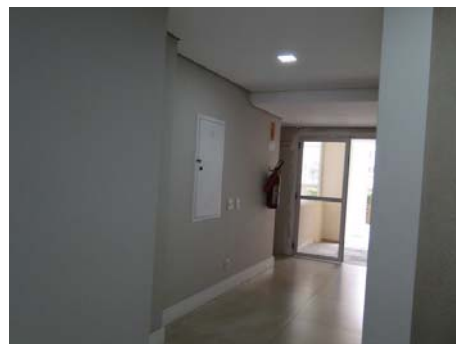
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



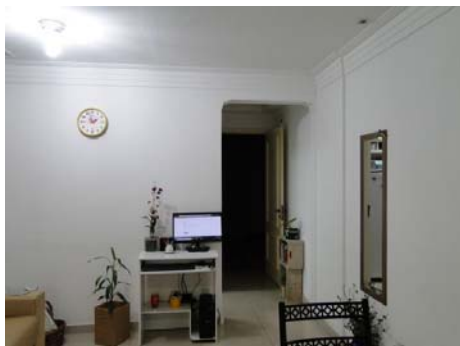
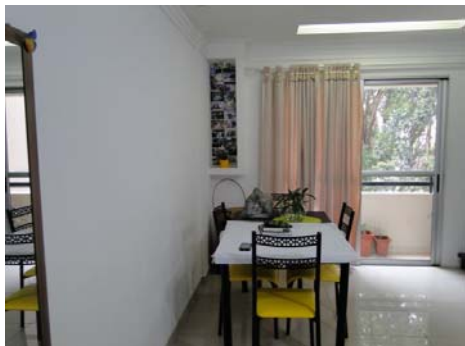
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



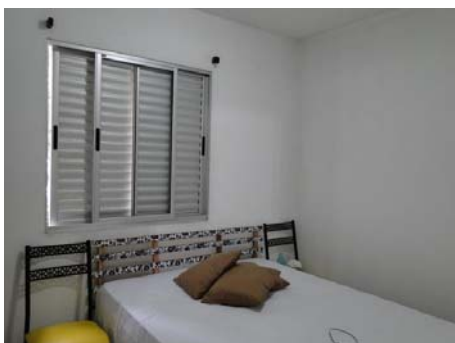
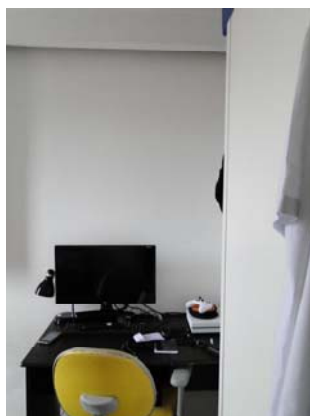
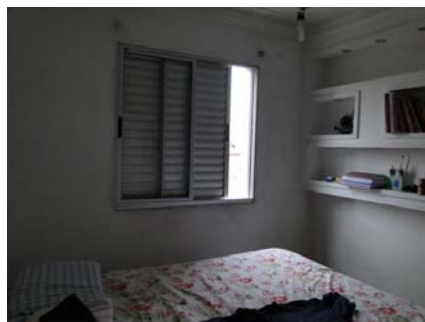
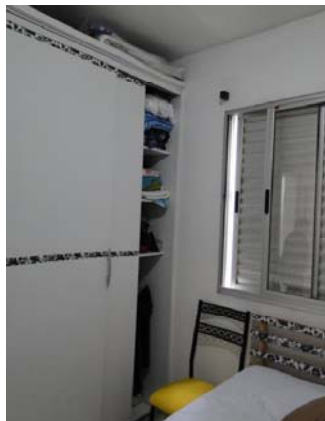
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

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

11/11/2019 Av. oratório 5.848 - Google Maps

Google Maps Av. oratório 5.848
6a.VSBC

Av. oratório
Av. do Oratório
São Paulo

Não encontro... o que estava procurando?
Tente usar a Pesquisa Google

Esse lugar deveria estar no
Google Maps?
[Adicionar um lugar ausente](#)

<https://www.google.com/maps/@-23.5374169,-46.6411244,11z>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2019 às 15:22, sob o número WSBO19703551050. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012494-41.2017.8.26.0564 e código 7C0DFA5.

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 11, inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 08 de Novembro de 2019.

Paulo Roberto Pereira
Perito Judicial