

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 1028054-91.2015.8.26.0564*

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias), Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença que CONDOMÍNIO GRAND VILLE SÃO BERNARDO, promove em face de ALINE SANTANA DE OLIVEIRA, processo em curso por este Juízo, vêm 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 Janeiro de 2.019.

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 Cumprimento de Sentença  
Reqte: CONDOMÍNIO GRAND VILLE SÃO BERNARDO  
Reqdo: ALINE SANTANA OLIVEIRA e outros  
Processo nº 1028054-91.2015.8.26.0564

**Lauda**

*de*

**Avaliação**

Considerações Preliminares:

A Avaliação dos imóveis que fazem parte deste laudo avaliatório e devidamente descritos, foram realizados, com bases no método comparativo de dados e normas, adotando-se o critério do ( M2) metro quadrado do terreno e da área construída, ou no todo, quando tratar-se de unidade autônoma.

Para obtenção do valor básico do imóvel, o signatário procedeu à pesquisa, dentro do setor de localização dos mesmos, baseando-se também em imóveis dentro da mesma região geo - econômica, coletando assim, elementos que foram homogeneizados, segundo às normas para avaliações e laudos, bem como, a **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 imóvel penhorado, constante de fls., referente "Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento de nº. 25 Tipo B, localizado no 2º andar do Bloco 03, integrante do Condomínio GRAND VILLE SÃO BERNARDO, situado à Rua Comendador Carlo Mario Gardano, nº. 103 – Centro do Município de São Bernardo do Campo – SP

**Da Vistoria:**

Este vistor procedeu às 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

---

*Descrição da Unidade Autônoma*  
*Matrícula 142.977*  
*1º Cartório de Registro de Imóveis de*  
*São Bernardo do Campo*

"Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento de nº. 25 Tipo B, localizado no 2º andar do Bloco 03, integrante do Condomínio GRAND VILLE SÃO BERNARDO, situado à Rua Comendador Carlo Mario Gardano, nº. 103 – Centro do Município de São Bernardo do Campo – SP., *composto de: Sala de estar, hall de circulação interna, 02 dormitórios, WC., cozinha, área de serviço, sendo o piso com revestimento, em cerâmica nas áreas molhadas e carpete de madeira, áreas secas e nas áreas molhadas as paredes são revestidas de azulejo até o teto, com área privativa de 48,59 metros quadrados e área comum de 30,77 metros quadrados, já incluído ao direito de uso de uma vaga simples de garagem, localizada na condomínio, perfazendo uma área total construída de 79,36 metros quadrados, correspondendo-lhe a uma fração ideal 0,1797% ou, 64,74 metros quadrados no terreno, estando o imóvel em questão em Regular Estado de Conservação.*

*O referido edifício é integrante do Condomínio Grand Ville São Bernardo é composto com piscina, playground, salão de festas, quadra poliesportiva, espaço gourmet, sauna, etc.*

*O Condomínio Grand Ville São Bernardo, foi construído em uma área de 9.150,00 metros quadrados.*

**Características do Imóvel:**

*O Planalto Condomínio Grand Ville São Bernardo, 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 central do Município de São Bernardo do Campo, tendo como principais vias de acesso às Ruas Frei Gaspar e Av. Faria Lima, sendo ambas as principais vias de acesso a área central do município.*

**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 referido bem o valor médio de R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais ).

***Desta forma,***

***Importa a presente avaliação o valor de R\$ 250.000,00***  
***(Duzentos e Cinquenta Mil Reais)***

*Santo André, 15 de Janeiro de 2.019.*

***PAULO ROBERTO PEREIRA***  
*Perito Avaliador*

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

**Fontes de Pesquisas:**

**Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo**

**Jornais**

Imóvel & Cia.

**Imobiliárias Consultadas Inloco**

*Guaira Imóveis  
Rua Continental, n.º. 853 - o  
São Bernardo do Campo*

*Imobiliária Pinotti  
Rua Municipal, n.º. 149 - Centro  
São Bernardo do Campo*

*Marino Imóveis  
Av. Robert Kennedy, n.º. 1.535  
São Bernardo do Campo*

**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

15/01/2019 Rua Comendador Carlos Mario Gardano nº 103 sbs - Google Maps

Google Maps Rua Comendador Carlos Mario Gardano nº 103 sbs  
6ª Vara SBC

Dados do mapa ©2019 Google 100 m

Classificar por ▾

- Grand Ville São Bernardo**  
4.0 ★★★★★ (10)  
Apartamento -  
R. Comendador Carlo Mário Gardano, 103
- Auguri Residence**  
4.0 ★★★★★ (5)  
Apartamento -  
R. Comendador Carlo Mário Gardano, 203

Mostrando resultados 1 - 2

<https://www.google.com.br/maps/search/Rua+Comendador+Carlos+Mario+Gardano+n%C2%BA+103+sbs/@-23.7183607,-46.5559444,17z/data...> 1/1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/01/2019 às 14:41, sob o número WSBO19700052664. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028054-91.2015.8.26.0564 e código 60234C4.

**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, 15 de Janeiro de 2019.

***Paulo Roberto Pereira***  
***Perito Judicial***