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

Processo nº 0009912-80.2020.8.26.0564

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias), Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Sentença que Schahin Brasilio Machado Incorporadora Spe Ltda, promove em face de Valdemir Valentin Felisberto e outro, 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, 28 de Julho de 2.021.

Paulo Roberto Pereira

Avaliador Judicial

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.

JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

Ação de Cumprimento de Sentença

Requerente: Schahin Brasilio Machado Incorporadora Spe Ltda.

Requerido: Valdemir Valentin Felisberto e outro

Processo nº 0009912-80.2020.8.26.0564

Laudo 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 geoeconômica, coletando assim, elementos que foram homogeneizados, segundo às normas para avaliações e laudos, bem como, a **Lei da Oferta e Procura,** que está predominando atualmente no mercado.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.

Objetivo: Proceder à avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel penhorado, constante de fls., referente ao imóvel localizado à Rua Amadeo Luiz Bonini, nº 40, Bairro Assunção – perímetro urbano do Município de São Bernardo do Campo/SP.

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

Matrícula nº 53.185
2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo

Do Terreno:

O terreno designado como sendo parte do Lote 11, localizado na Rua Amadeo Luiz Bonini, na Linha Jurubatuba, medindo:- **5,00 metros** de frente para referida rua, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede **31,00 metros** e confronta com propriedade de Jose Bernardo, do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede **31,00 metros** e confronta com o remanescente do Lote 11, de propriedade de Manuel Rodrigues Alves, e s/mr. Maria Adélia Gonçalves Farias Alves, e nos fundos mede **5,00 metros** e confronta com o Espólio de Nicola Adamo, encerrando a área de **155,00m².**

Imóvel este, encontra-se atualmente classificado perante a Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, sob o nº 016.029.018.000.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.

Da Construção:

Sobre o referido terreno, encontra-se edificada 01 casa do tipo assobrada, residencial, padrão médio, composta de: Sala, cozinha, WC. lavabo, 03 suítes, lavanderia, e jardim de inverno, com 04 vagas de garagens, sendo o piso em cerâmica, e nas áreas molhadas, as paredes são revestida de azulejo até o teto, encerrando uma área construída **127,00 metros quadrados,** sendo o piso mesclado em cerâmica e assoalho e partes molhadas as paredes são revestidas de azulejo até o teto, estando o imóvel em **Ótimo Estado de Conservação.**

Características do Imóvel:

O imóvel em questão têm as características de área residencial de padrão "médio", 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, lojas, etc.

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado em área urbana do Município de São Bernardo do Campo, tendo como principais vias de acesso à Rod. Anchieta e Av. Álvaro Guimarães, que dão acesso às áreas centrais dos Municípios de São Bernardo do Campo.

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.

Da Avaliação do Imóvel:

Do Terreno:

Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado do terreno, o valor real de R$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS).

Assim,

A/T. 155,00 m2 X V/R/TR$ 2.000,00p/m2 = R$ 310.000,00

Valor/Real/Terreno: R$ 310.000,00

(TREZENTOS E DEZ MIL REAIS)

Da Construção:

Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado da construção, o valor real de R$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS).

Assim,

A/C. 184,00 m2 X V/R/TR$ 2.000,00p/m2 = R$ 368.000,00

Valor/Real/Construção: R$ 368.000,00

(TREZENTOS E SESSENTA E OITO MIL REAIS)

Assim,

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.

Substituindo:

V/R/T + V/R/C = V/T/I (Valor Total do Imóvel)

R$ 310.000,00 + R$ 368.000,00 = R$.678.000,00

Desta forma,

Importa a presente avaliação o valor de R$ 678.000,00

(SEISCENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS)

Santo André, 27 de Julho de 2.021.

PAULO ROBERTO PEREIRA

Perito Avaliador

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

Jornais

Imobiliárias Consultadas Inloco

Imobiliária Assunção

Av. João Firmino, nº 600

Assunção, São Bernardo do Campo - SP

Imóveis Aliança

Av. João Firmino, nº1594

Assunção, São Bernardo do Campo - SP

Giseli Imóveis

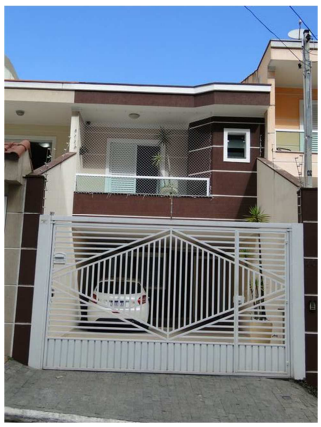
R. Cristiano Angeli, nº 643

Assunção, São Bernardo do Campo - SP

E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

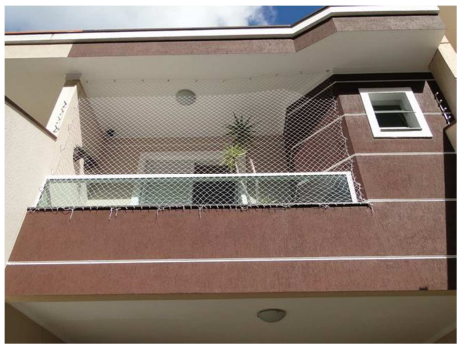
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.

Fotos do Imóvel







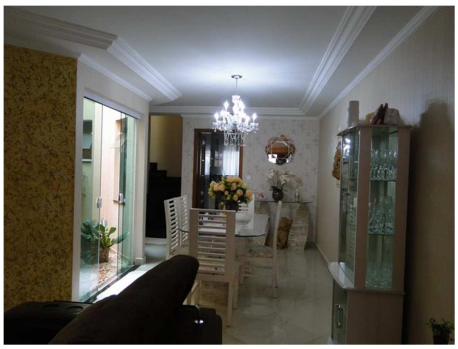




E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.

Fotos do Imóvel

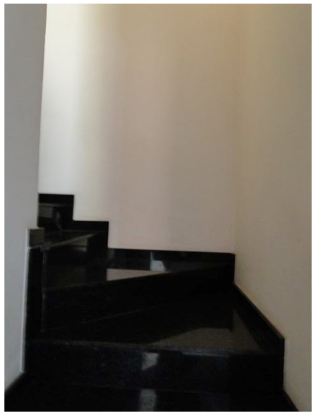








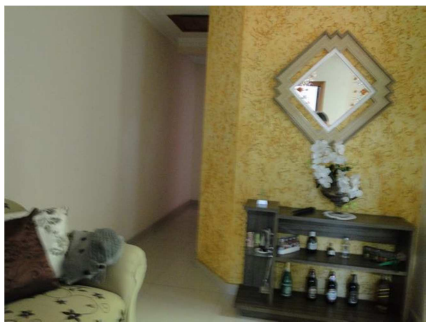


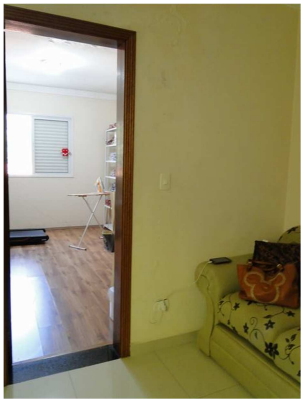
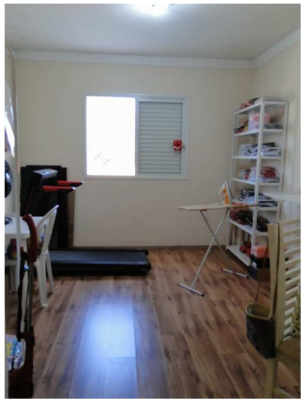
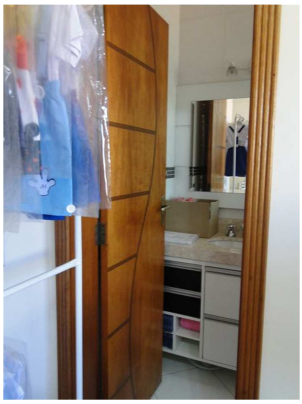
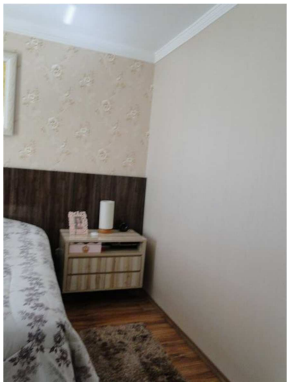


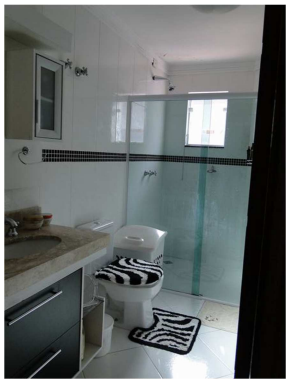
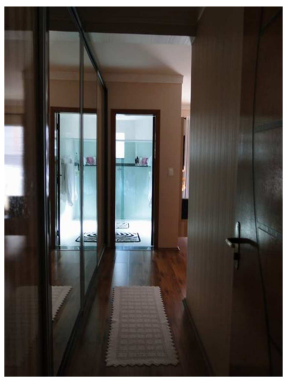
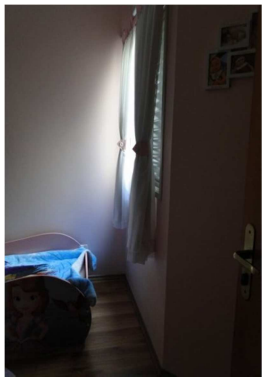
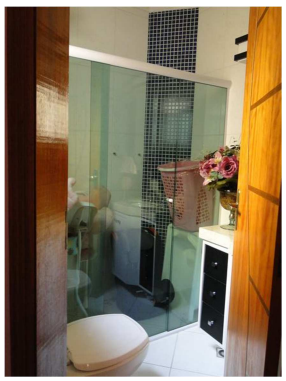
E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.

Fotos do Imóvel



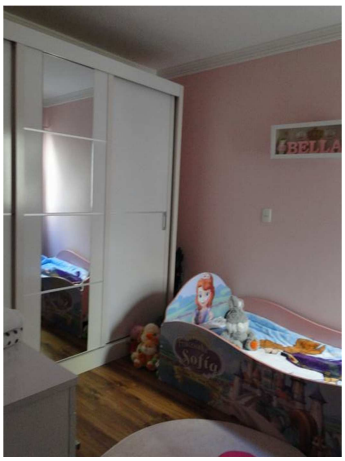





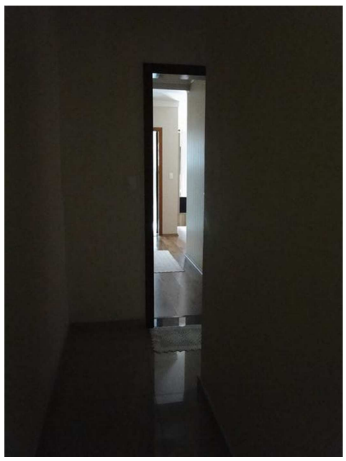





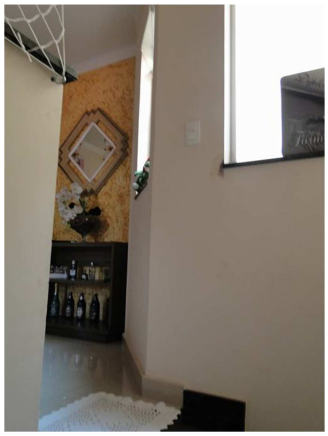
E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.

Fotos do Imóvel





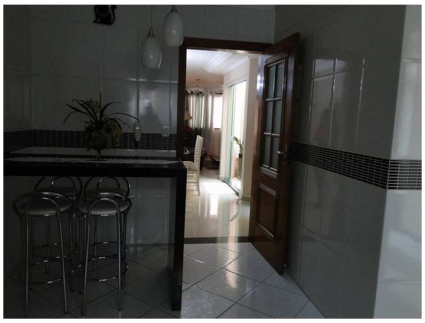




E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.

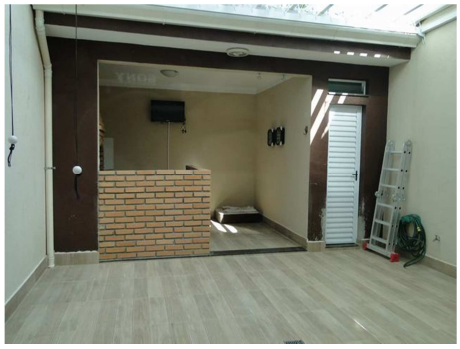
Fotos do Imóvel













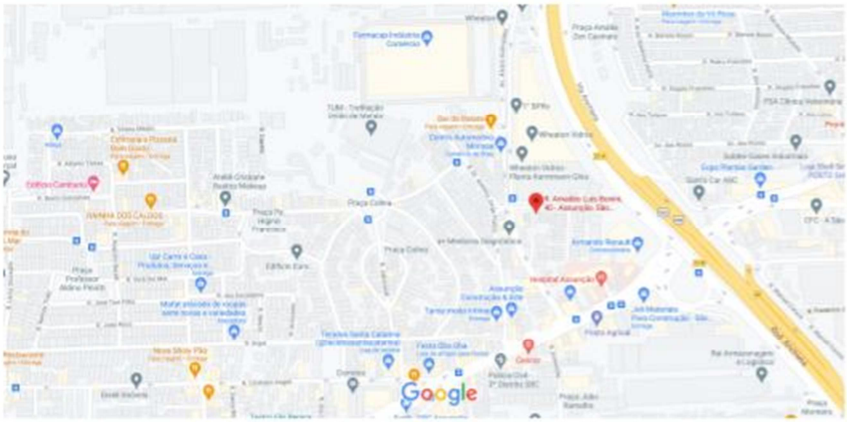


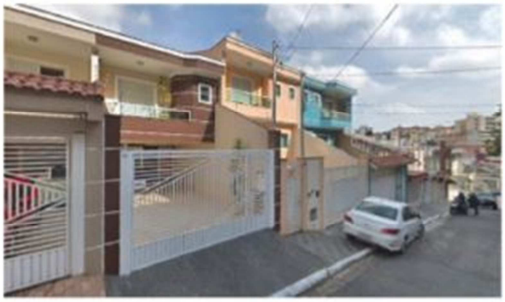
E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.

Mapa de Localização do Imóvel

R. Amadéo Luís Bonini, 40 - Assunção





R. Amadéo Luís Bonini, 40 - Assunção
São Bernardo do Campo - SP
09810-020

Rotas Salvar Próximo Enviar para smartphone Compartilhar

7CMQ+38 Assunção, São Bernardo do Campo - SP

Fotos

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.

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 14, inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 27 de Julho de 2.021.

Paulo Roberto Pereira

Perito Judicial

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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/08/2021 às 13:18 , sob o número WSBO21702475670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009912-80.2020.8.26.0564 e código B5A41AB.