

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. 0019458-96.2019.8.26.0564

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias) e Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença requerida por CONDOMÍNIO ALTA VISTA CLUB HOME em face de LETY DEL PILAR FAJARDO CARRERA DE LIMA E OUTROS, 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, 26 de Julho de 2021.

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
Requerente: Condomínio Alto Vista Club Home
Requerido: Lety Del Pilar Fajardo Carrera de Lima e outros
Processo nº. 0019458-96.2019.8.26.0564

*LAUDO
DE
AVALIAÇÃO*

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

A avaliação 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 das mesmas, 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, denominado apartamento, nº 222, localizado no 22º andar e cobertura, do Edifício Mirante (Bloco I), denominado Alta Vista Club & Home, situado à Rua Américo Brasiliense, nº 700, Centro do Município de São Bernardo do Campo, 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, estando a unidade vazia, de pessoas e coisas, c.f., foi constatado, sendo que a chave da unidade estava na portaria, e o síndico do Condomínio autorizou e acompanhou a vistoria interna da unidade do Condomínio, contudo, obedecendo ao cumprimento do "distanciamento social", de acordo com o Decreto Estadual da Quarentena, em virtude da "pandemia da corona vírus" visto estar a unidade fechada a muito tempo, segundo informações obtidas, tudo em conformidade e com as devidas precauções, com o uso de máscara e álcool gel, 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. 126.318

1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo

fls. 129

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL matrícula: 126.318 folha: 1	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo - SP
Em 18 de janeiro de 2012.	
IMÓVEL: Apartamento nº 222, localizado no 22º andar e cobertura, no Edifício Mirante (Bloco I), do empreendimento imobiliário denominado "ALTA VISTA CLUB & HOME", com acesso pelo nº 700 da Rua AMÉRICO BRASILENSE, composto, na parte inferior, de três dormitórios, sendo um do tipo suite, banheiro, corredor de circulação, sala de jantar e de estar, cozinha, área de serviço com W.C., terraço e escada de acesso ao pavimento superior, no pavimento superior, uma sala, banheiro, terraço descoberto, área descoberta, piscina descoberta, deck descoberto com escada de acesso e escada de acesso ao pavimento inferior; com área privativa de 166,8800m², área comum de 93,1948m², área total construída de 260,0748m², correspondente a fração ideal do terreno e das coisas de propriedade e uso comum do condomínio de 0,8618%. A unidade confronta, de quem do hall social lhe confere acesso, pela frente, na parte inferior, com o hall social, poço do elevador social, área de iluminação e ventilação, vazio, hall de serviço e caixa de escada; pelo lado direito, com a parte inferior do apartamento nº 221, área de iluminação e ventilação e caixa de escada; pelo lado esquerdo e pelos fundos, com a área livre do condomínio. Na parte superior, pela frente, com o hall, poço do elevador social, área de iluminação e ventilação, vazio e caixa de escada; pelo lado direito, com a parte superior do apartamento nº 221, caixa de escada e área de iluminação e ventilação; pelo lado esquerdo e pelos fundos, com a área livre do condomínio. O mencionado edifício acha-se construído em terreno com a área de 3.828,43m², com frente para a Rua "Bela Vista, esquina com a Rua Américo Brasileiro.	
CADASTRO MUNICIPAL: 001.033.006.000 (Área Maior)	
PROPRIETÁRIA: ALTA VISTA CLUB E HOME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sediada na Rua Guapiaguá, nº 312, sala 06, Vila Clementino, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/IMEF sob o nº 09.567.241/0001-53.	
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº112.561, aberta em 17 de outubro de 2011, onde a Instituição de Condomínio acha-se registrada sob o nº7, nesta data e Serventia.	
A Escrivente Autorizada,	
 DANIELA BAEZA GONCALVES DIAS	
Av. I, em 18 de janeiro de 2012.	

Assinado digitalmente por DANIELA BAEZA GONCALVES DIAS, Titular do Cartório de São Paulo, protocolado em 28/07/2021 às 13:07, sob o número WSB021702404528 e código AB54735. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019458-96.2019.8.26.0564 e código B50938E.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Ficha Técnica da Unidade Autônoma

Matrícula – nº.: 126.318

Cartório de Registro de Imóveis do Município de: São Bernardo do Campo - SP

Endereço do Imóvel: Rua Américo Brasiliense, nº 700 – Centro

Condomínio: Edifício Mirante – Alta Vista Club & Home

Unidade Autônoma nº: 222

Composição da Unidade Autônoma:

Área Útil: 166,8800 m²

Área Comum: 93,1948 m²

Área comum de divisão proporcional: 0,8618%

Área comum de divisão não proporcional:

Total Área construída: 260,0748m²

Vagas de Garagem:

Área de Construção do Condomínio/Edifício:

OBS: Estado de Conservação Regular

O Edifício Mirante contém benfeitorias como: Salão de festas e jogos, 02 piscinas, playground, churrasqueira, quadra poliesportiva, brinquedoteca, espaço mulher, sauna, cinema e academia e foi construído em terreno com a área de 3.626,43m².

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O Edifício Mirante 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.

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado na área central do Município de São Bernardo do Campo, tendo como principal vias de acessos à Av. Francisco Prestes Maia e a Rua Municipal, localizadas na área central do Município de São Bernardo do Campo.

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 Candelero.

Colaboradores: Oriene Mendes, Dionísio Nunes Neto, Eduardo Rofmann, José Tarcísio Doubeik Lopes, Néson Nady Nór-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 efetivo, 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 – International 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 administrativos, 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 da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia quando: "firmados 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

 ibape SP <small>Qualidade em perícias e avaliações</small>	<small>INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (FILIAÇÃO AO IBAP - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)</small>
<p>8.5. Escolha da metodologia</p> <p>Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:</p> <p>MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.</p> <p>MÉTODO EVOLUTIVO Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.</p> <p>MÉTODO INVOLUTIVO Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.</p> <p>MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.</p> <p>MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.</p> <p>Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.</p> <p>8.6. Diagnóstico de mercado</p> <p>Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez desse bem.</p> <p>Diagnósticos especiais mais detalhados de mercado, quando solicitados em estudo à parte, devem levar em conta a conjuntura, a estrutura, a conduta, o desempenho e a evolução do mercado, o volume de ofertas e/ou transações, a velocidade de vendas ou outros indicadores.</p> <p>9. Procedimentos metodológicos</p> <p>As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da natureza do bem avaliando; - Da finalidade da avaliação (explicitada no laudo junto ao valor encontrado); - Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado; - Do prazo para sua execução. <p>Consideradas as peculiaridades regionais, o IBAPE/SP recomenda adotar os procedimentos desta Norma, que detalham e complementam aqueles constantes da ABNT NBR 14653-2.</p>	
10	

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\$ 996.000,00 (NOVECIENTOS E NOVENTA E SEIS MIL REAIS).

Desta forma,

***Importa a presente avaliação o valor médio de
R\$ 996.000,00
(NOVECIENTOS E NOVENTA E SEIS MIL REAIS)***

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

Pesquisas em sites: Imóvel WEB, Viva Real, Trovit

Imobiliárias Consultadas Inloco

Imobiliária Pinotti
Rua Municipal, nº 149
Centro, São Bernardo do Campo - SP

Guaíra Imóveis
Av. Francisco Prestes Maia, nº 950 - Centro
São Bernardo do Campo - SP

Casari Imobiliária Adm. de Bens
Av. Kennedy, nº 159 - Centro
São Bernardo do Campo - SP

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



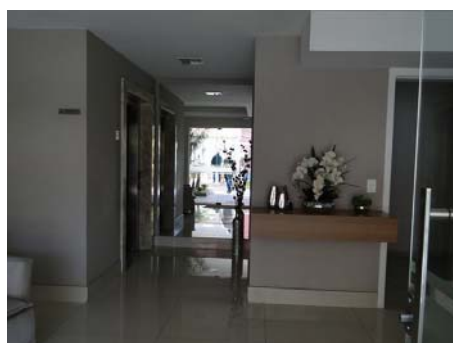
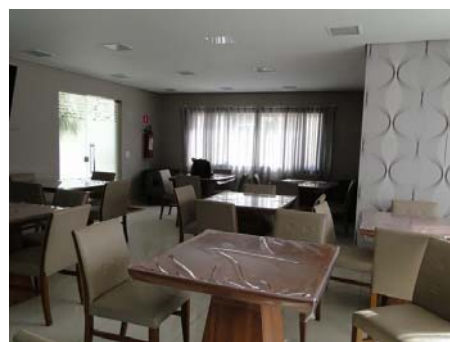
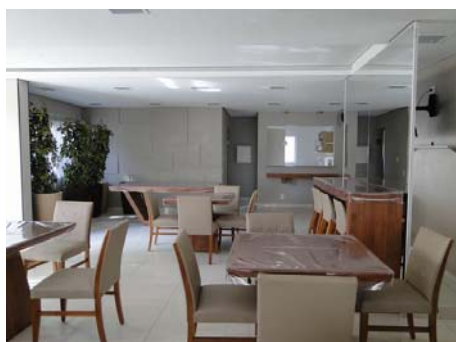
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



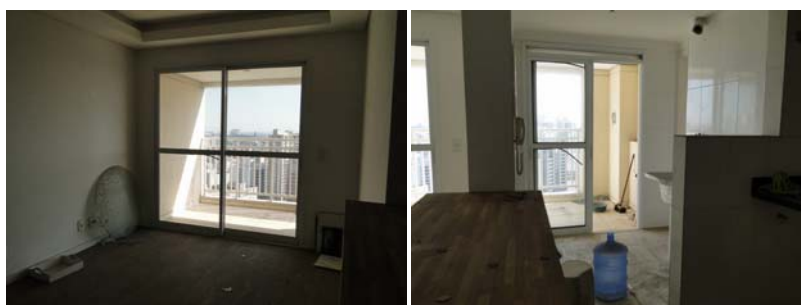
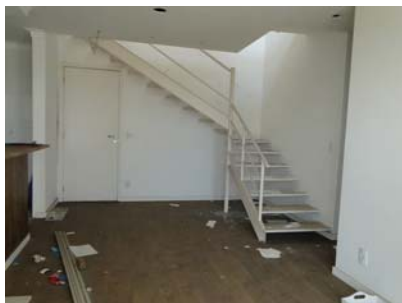
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



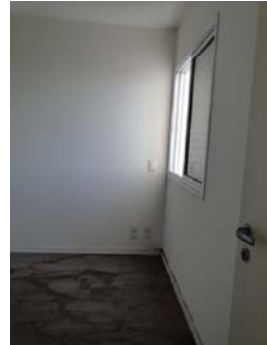
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



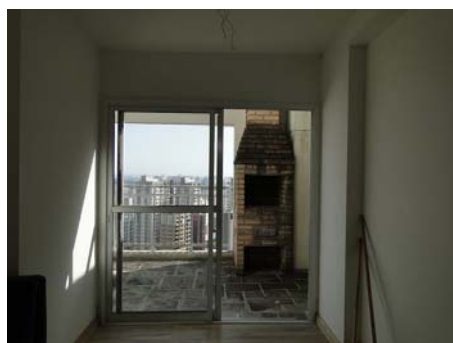
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

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

08/07/2021

R. Américo Brasiliense, 700 - Centro - Google Maps



R. Américo Brasiliense, 700 - Centro

São Bernardo do Campo - SP
09715-022



7FP3+WQ Centro, São Bernardo do Campo - SP

Fotos

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Américo+Brasiliense,+700+-+Centro,+São+Bernardo+do+Campo+-+SP,+09715-022/@-23.7126481,-4...>

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 16 inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 26 de Julho de 2.021.

Paulo Roberto Pereira
Perito Judicial