

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.

**Processo Digital nº 0029988-67.2016.8.26.0564**

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias), Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença que Hilda Clemente Souza, promove em face de Maria Aparecida de Castro e outros, 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.

Tendo em vista o acima requerido, requer, seja oficiado à Defensoria Pública do Estado, para liberação da verba honorária, c.f., cuja reserva foi determinada às fls., dos autos.

Esclarece este vistor, que este foi induzido a erro, tendo em vista que o imóvel avaliando pertence ao 1º Cartório de R.L., de SBC, e a matrícula do imóvel, apresentada às fls., para dar início aos trabalhos, foi solicitada junto ao 2º Cartório de R.L., de SBC., onde se realizaram diligências infrutíferas, até que detectado, o equívoco.

Nestes Termos  
P. Deferimento

Santo André, 20 de maio de 2024.

Paulo Roberto Pereira  
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

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

Ação de Cumprimento de Sentença

Requerente: Hilda Clemente Souza

Requerido: Maria Aparecida de Castro e outros

Processo nº 0029988-67.2016.8.26.0564

**Lauda**

**de**

**Avaliação**

*As avaliações do imóvel a seguir descrito, fora realizada com base no método comparativo de dados e normas, adotando-se o critério do {m<sup>2</sup>} 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 a avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel penhorado, constante de fls., referente ao imóvel localizado à Rua Augusto Soares, nº 265, Jardim Paramount – perímetro urbano do Município de São Bernardo do Campos/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.

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

Matrícula nº 44055

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

**Do Terreno:**

Um terreno de formato retangular, de topografia plana, localizado sob o nº 265 da Rua Augusto Soares, antiga Rua D, e seu respectivo terreno no Conjunto Residencial Jardim Paramount, no Bairro de Rudge Ramos, medindo de frente para a Rua Augusto Soares, antiga Rua D, em reta 1,15 metros; na curva de confluência das Ruas Augusto Soares, antiga Rua D e Rua Paramount, Antiga Rua C mede - **14,14 metros**; e, em reta para a Rua Paramount, antiga Rua C, mede **11,00 metros**; pelo lado esquerdo de quem da Rua Augusto Soares, Antiga Rua D olha para o terreno mede **20,00 metros**, confinando com a casa nº 257; tendo nos fundos a largura de **10,15 metros**, confinando com a casa nº 07 da Rua B, encerrando a área de **185,62m<sup>2</sup>**. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 011.066.013.000.

Imóvel este, encontra-se atualmente classificado perante a Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, sob o nº 011.066.013.000.

**Da Construção:**

Sobre o referido terreno, encontram-se edificadas 02 casas do tipo térreas, residenciais, padrão médio, compostas de:

Casa 01: Com 02 dormitórios, com opção para divisão de um deles, formando o terceiro quarto, sala, cozinha, W.C., lavanderia que servem as 2 casas e garagem para 02 veículos, sendo o piso em cerâmica e nas áreas molhadas, as paredes são revestidas de azulejo até o teto.

Casa 02: Uma suíte, cozinha, W.C, e acesso para garagem nos fundos para 01 veículo, encerrando uma área total construída de **206,00m<sup>2</sup>**, estando o imóvel em **Bom Estado de Conservação**.

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

**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 às Av. Winston Churchill e Caminho do Mar e Vergueiro, que dão acesso às áreas centrais dos Municípios de São Bernardo do Campo e Rudge Ramos.

**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

**Da Avaliação do Imóvel:**

**Do Terreno:**

Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado do terreno, o valor real de R\$ 00,00 (Reais).

**Assim,**

$$A/T. 185,00 \text{ m}^2 \times V/R/TR\$ 2.500,00_p/\text{m}^2 = R\$ 462.500,00$$

**Valor/Real/Terreno: R\$ 462.000,00**

**(Quatrocentos Mil Reais)**

**Da Construção:**

Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado da construção, o valor real de R\$ 00,00 (Mil Reais).

**Assim,**

$$A/C. 206,00 \text{ m}^2 \times V/R/TR\$ 1.000,00_p/\text{m}^2 = R\$ 206.000,00$$

**Valor/Real/Construção: R\$ 206.000,00**

**(Duzentos e Seis Mil Reais)**

**Assim,**

**Substituindo:**

$$V/R/T \quad + \quad V/R/C \quad = \quad V/T/I \text{ (Valor Total do Imóvel)}$$

$$R\$ 462.500,00 \quad + \quad R\$ 206.000,00 \quad = \quad R\$ 668.500,00$$

***Desta forma,***

***Importa a presente avaliação o valor de R\$ 668.500,00***  
***(Seiscentos e Sessenta e Oito Mil e Quinhentos Reais)***

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

**Fontes de Pesquisas:**

**Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo**

**Pesquisas na Internet – ZAP Imóveis – Viva Real – Tropic**

**Imobiliárias Consultadas**

***Conquistha Imóveis***

*Av. Caminho do Mar, nº 2042 - Rudge Ramos  
São Bernardo do Campo - SP*

***Themus Imóveis e Administração***

*R. Ângela David Tomé, nº 79 Rudge Ramos  
São Bernardo do Campo - SP*

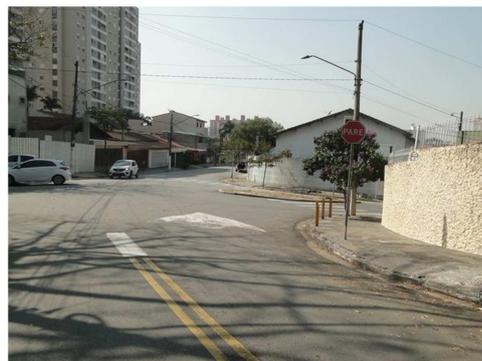
***Bela Vida Imóveis***

*Av. Senador Vergueiro, nº 4307 - Rudge Ramos  
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**

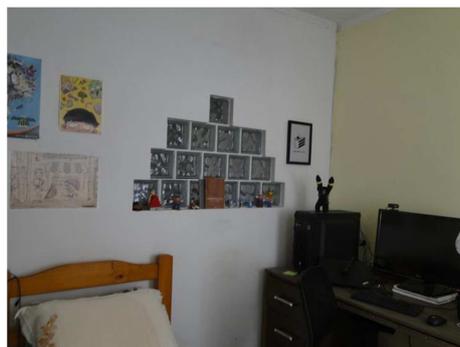
Fotos do Imóvel



**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

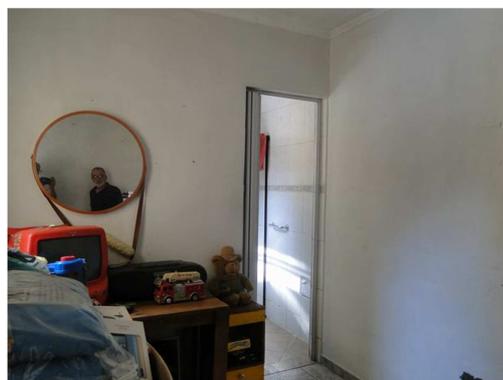
Fotos do Imóvel



**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

Fotos do Imóvel  
Casa 02



**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

Fotos do Imóvel



PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

### Mapa de Localização do Imóvel

19/05/24, 09:56

R. Augusto Soares, 265 - Jardim Paramount - Google Maps

R. Augusto Soares, 265 - Jardim Paramount



Dados do mapa ©2024 100 m



R. Augusto Soares, 265 - Jardim Paramount

- Direções
- Guardar
- Imediações
- Enviar para telemóvel
- Partilhar

R. Augusto Soares, 265 - Jardim Paramount, São Bernardo do Campo - SP, 09608-060

Confirme ou corrija esta localização  
A localização apresentada não é exata

Fotos

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Augusto+Soares,+265+-+Jardim+Paramount,+São+Bernardo+do+Campo+-+SP,+09608-060/@-23.67...> 1/1

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 14, inclusive com as devidas ilustrações.*

Santo André, 20 de maio de 2024.

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