

461  
J

PROTÓCOLO  
JUIZO DE DIREITO  
Primeiro Ofício Cível  
12 NOV 2015  
São Bernardo do Campo

**Oswaldir Dias de Figueiredo**

Rua Giacinto Tognato, 1370 - sala 01 - Bairro Baeta Neves - São Bernardo do Campo - SP - Fone:  
4330.2795  
E-MAIL OSVALFIGUEIREDO@IG.COM.BR

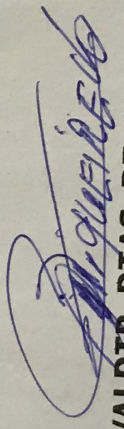
EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA** VARA  
CIVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

**Proc. n.º 0009942-14.2003.8.26.0564.**  
**Ordem n.º 828/2003**

**OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO**,  
brasileiro, Avaliador Judicial, corretor de imóveis CRECI n.º  
39.279, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** nos autos da Ação de  
**PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerido por **CONDOMINIO**  
**EDIFICIO OXFORD**, move em face de **BANCO ECONOMICO**  
**S/A EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, dando pôr  
terminados seus estudos, diligências e vistorias, vêm  
apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em  
anexo, pelo qual chegou ao valor de **MERCADO** expresso em  
resumo a seguir, para o imóvel consistente de um:  
**Apartamento** residencial localizado na Rua Domiciano Rossi,  
n.º 300 - Apto "61" - Tipo "A" - localizado no 6º andar -  
Edifício Oxford - integrante do "Condomínio do Parque  
Residencial Chácara Inglesa" - Jardim Chácara Inglesa - em  
São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, conforme mostra  
fotos em anexo.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Bernardo do Campo, 11 de Novembro de 2015.



**OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO**  
(Avaliador Judicial)  
CRECI / 39.279.



462

Eu, **OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO**, brasileiro, avaliador judicial, corretor de imóveis, CRECI n.º 39.279, venho pôr meio de este informar a Vossa Excelência Dr. Juiz de Direito da **PRIMEIRA** Vara Civil desta Comarca que foi realizada a avaliação do imóvel abaixo descrito, no qual estive pessoalmente dia 07 às 10:00 horas, pude vistoriá-lo, inclusive nas dependências internas, devidamente acompanhado pelo(a) Sr. **Carlos**, no qual pude constatar que o imóvel está em **"PÉSSIMO"** estado de conservação, nas suas dependências internas, e pode constatar que o Edifício na sua parte interna está em **"BOM"** estado, e na parte externa encontra-se em **"BOM"** estado no tocante a: Hall de entrada, Pisos, e Pintura.

**Vista Externa, Visualizando o Edifício, e a Portaria de Entrada dos Condôminos e Visitantes.**

Fotos n.º 01, 02 e 03





463

de

continuação

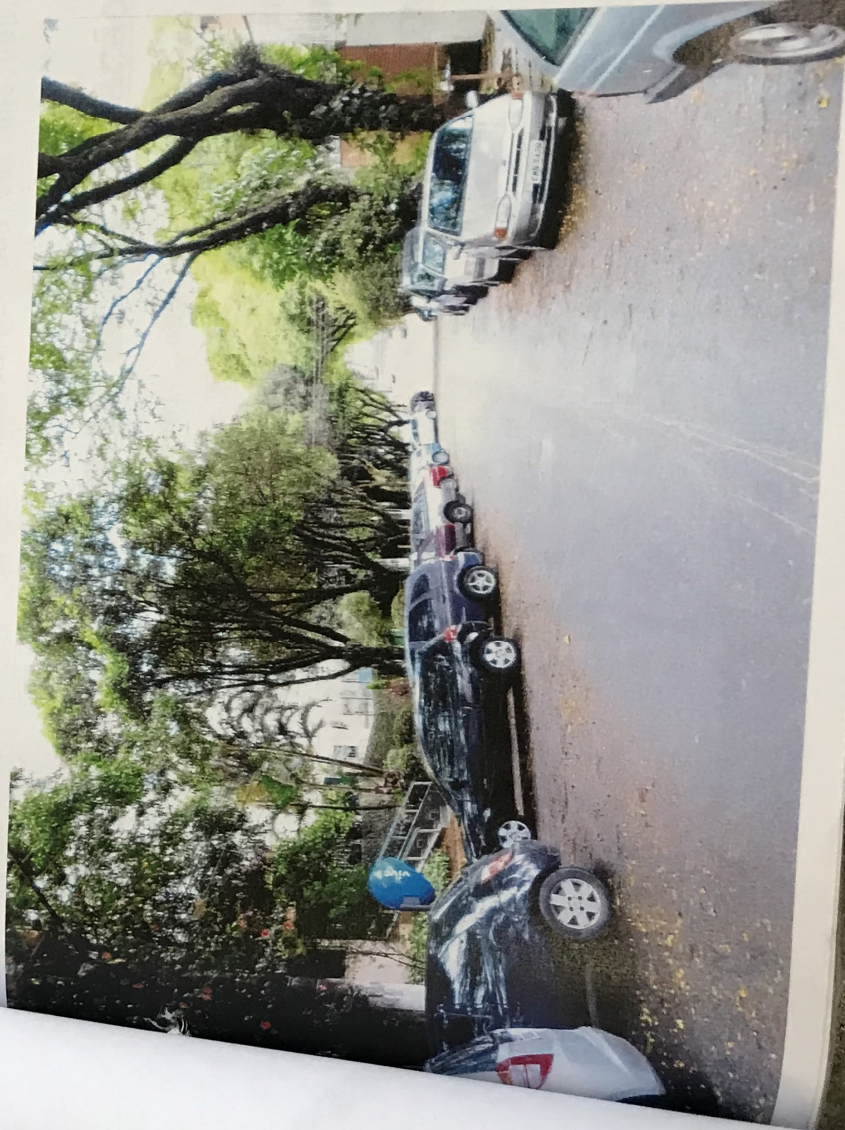


3



Vista Externo Visualizando as Garagens e a Rua  
Domiciano Rossi.

Fotos n.º 04 e 05.





465

2

### Observações Preliminares:

O objetivo do presente LAUDO e a determinação do valor de "MERCADO" para o imóvel - situado na Rua Domiciano Rossi n.º 300 - Apto "61" - Tipo "A" - localizado no 6º andar - Edifício Oxford - integrante do "Condomínio do Parque Residencial Chácara Inglesa" - Jardim Chácara Inglesa - São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO: Procedimento Sumário, requerido pôr CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD, em face de BANCO ECONOMICO S/A EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL autos n.º 828/2003, curso na 1ª Vara Cível da Comarca, Município e Distrito, de São Bernardo do Campo - SP.

### Apresentação do Imóvel:

Trata-se de um APARTAMENTO residencial, situado na Rua Domiciano Rossi n.º 300 - Apto "61" - Tipo "A" - localizado no 6º andar - Edifício Oxford - integrante do "Condomínio do Parque Residencial Chácara Inglesa" - Jardim Chácara Inglesa - matriculado sob o número 37.395, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, conforme fls. 435/442, inscrição imobiliária n.º 005.061.006.093.

### Características Gerais da Localização:

O imóvel, objeto da presente Ação, que se situado na Rua Domiciano Rossi n.º 300 - Apto "61" - Tipo "A" - localizado no 6º andar - Edifício Oxford - integrante do "Condomínio do Parque Residencial Chácara Inglesa" - Jardim Chácara Inglesa - São Bernardo do Campo - que consta pertencer a BANCO ECONOMICO S/A, conforme fls. 440, na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.



466

Características Efetivas da Região:

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: **Bancos, Lojas, Correio, Supermercados, Padarias, dentre outros.**

A destinação residencial é predominada por: **Residências Térreas e Assobradadas e Edifícios Residências.**

Tipo de Acabamento das Fachadas do Prédio:

As fachadas do Edifício formam um conjunto arquitetônico harmonioso, sendo revestidas, recebendo pintura em látex.

Do Local:

A quadra onde se localiza o referido apartamento está próxima de importantes logradouros, tais como:

**Avenida Barão de Mauá, Avenida Kennedy e Rodovia Anchieta.**

Melhoramentos Públicos:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, correio, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escola pública, dentre outras.



Do Imóvel:

**EDIFÍCIO OXFORD**" de uso residencial pelo "CONDOMÍNIO com os devidos recuos previstos pór lei, esta erigida imóvel em estudo, e possui uma topografia plana, de formato regular.

O solo aparenta ser seco, firme, evidentemente, as posturas municipais.

O referido terreno onde se assenta o "EDIFÍCIO OXFORD" - integrante do "CONDOMÍNIO DO PARQUE RESIDENCIAL CHACARA INGLESA" acha-se construído, em terreno com a área de **Não Consta metros quadrados**, com frente para Rua Domiciano Rossi n.º 300.

**Área: Não Consta Metros Quadrados.**

O apartamento "61", - integrante do "CONDOMÍNIO DO PARQUE RESIDENCIAL CHACARA INGLESA", - possui dois dormitórios, sala de estar e sala de jantar conjugadas, cozinha, banheiro, área de serviço e circulação, com a área privativa real de **84,13m<sup>2</sup>**, área de uso comum de **37,11m<sup>2</sup>**, área total de **121,24m<sup>2</sup>**, e a fração ideal no terreno de **0,002417%**, confrontando pela frente, onde tem sua entrada, com o hall de circulação e área de recuo dos prédios, pelo lado direito com unidade de final 2, pelo lado esquerdo com terreno do condomínio, e pelos fundos com terreno do condomínio. Ao apartamento corresponde o direito á guarda de um veículo em lugar indeterminado, do subsolo do condomínio.



468

Cabe informar, que a referida vaga na garagem encontra-se coberta e demarcada.

|            |             |        |        |
|------------|-------------|--------|--------|
| Área Total | Construída: | 121,24 | metros |
| quadrados. |             |        |        |

Oxford - do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD" - do Edifício Chácara Inglesa - São Bernardo do Campo SP, ora avaliando, correspondendo no terreno uma fração ideal de 0,002417%.

### Benfeitorias:

Oxford - do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OXFORD" do Edifício na Rua Domiciano Rossi n.º 300 - Jardim Chácara Inglesa - São Bernardo do Campo - SP constitui-se de um apartamento residencial contendo:



469 g

de estar com Dois dormitórios, sala social, dependência, cozinha, W.C banheiro, área de serviço e circulação.

"CONDOMINIO EDIFICIO O EDIFICIO OXFORD, no apartamento avaliando (n.º 61) onde está localizado o (n.º 61) é composto:

### Por três blocos apresentando:

(18) Um sobsolo, pavimento térreo e dezoito andares superiores, totalizando (72) e duas unidades distribuídas por (04) setenta andar, com acesso por escadas e elevadores, com entrada pela Rua Domiciano Rossi n.º 300.

### A área de lazer possui:

Portaria 24 horas, Salão de Festas, Jogos, Quadra.

9



Vista Interna Visualizando a Sala.  
Fotos n.º 06 e 07





471 q

Vista Interna visualizando a Cozinha e  
Lavanderia:  
Fotos n.º 08 e 09



11



Vista Interna Visualizando os Dormitórios.

Fotos n.º 10 e 11





473

9

Vista Interna Visualizando o Banheiro Social e  
Corredor que da Acesso aos Dormitórios.

FOTOS n.º 12 e 13



13

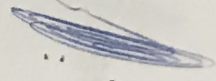


Vista Externa Visualizando Jogos e Quadra.

Fotos 14 e 15



14



574





475

Edifício, encontram-se: No andar térreo do  
escadarias, extintores, hidrantes, e/ou na cobertura,  
medidores de água, luz, telefone, e outros...

O edifício possui idade aproximada de **33 (trinta e três)** anos, (conforme **matricula**) e segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - versão 2002 pode ser classificada no padrão **"MÉDIO"**.

Suas Principais características construtivas e de acabamento são as seguintes:

| <u>Sala para (2) dois Ambientes:</u>                                     |                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Sacada: Piso frio em péssimo estado e porta de correr em regular estado. |                                                                        |
| Piso.....                                                                | Carpete em péssimo estado.                                             |
| Parede .....                                                             | Revestida com massa fina, e pintura á base de látex em regular estado. |
| Forro.....                                                               | Laje revestida e pintura látex em regular estado.                      |
| Porta.....                                                               | Madeira com pintura á base de esmalte em regular estado                |
| Esquadrias.....                                                          | Alumínio.                                                              |

| <u>1º Dormitório:</u> |                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Piso.....             | Carpete em péssimo estado.                                  |
| Parede.....           | Revestida com massa fina e pintura látex em regular estado. |
| Forro.....            | Laje revestida e pintura látex em regular estado.           |
| Porta.....            | Madeira pintura a base de esmalte em péssimo estado.        |
| Esquadrias.....       | Alumínio.                                                   |



478

g

| <b>2º Dormitório:</b> |                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------|
| Piso.....             | Carpete em péssimo estado.                                    |
| Parede.....           | Revestida com massa fina e pintura a látex em regular estado. |
| Forro.....            | Laje revestida e pintura látex em regular estado              |
| Porta.....            | Madeira pintura a base de esmalte em péssimo estado.          |
| Esquadrias.....       | Alumínio.                                                     |

| <b><u>Cozinha:</u></b> |                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Piso.....              | Frio em péssimo estado.                                        |
| Parede.....            | Revestida com azulejos decorados ate o teto em péssimo estado. |
| Forro.....             | Laje revestida e pintura látex em regular estado.              |
| Porta.....             | Alumínio e Madeira em péssimo estado.                          |
| Esquadrias.....        | Alumínio.                                                      |

| <b><u>Banheiro Social:</u></b> |                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Piso.....                      | Frio em péssimo estado.                                         |
| Parede.....                    | Revestidas com azulejos decorados até o teto em péssimo estado. |
| Forro.....                     | Laje revestida e pintura látex em regular estado.               |
| Porta.....                     | Madeira, pintura esmalte em péssimo estado.                     |
| Esquadrias.....                | Alumínio.                                                       |

| <b><u>Área de Serviço:</u></b> |
|--------------------------------|
|                                |



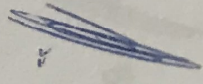
477 *6*

|                 |                                                                 |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------|
| Piso.....       | Frio em péssimo estado.                                         |
| Parede.....     | Revestidas com azulejos decorados até o teto em péssimo estado. |
| Forro.....      | Laje revestida com pintura a base látex em regular estado.      |
| Porta.....      | Não possui.                                                     |
| Esquadrias..... | Alumínio.                                                       |

### EM TEMPO:

- Cabe informar que o referido imóvel encontra-se em **"PÉSSIMO"** estado de conservação, no tocante a: pisos, pintura, azulejos, e sanitários, etc.
- O apartamento não está apresentando **TRINCOS** ou mesmo **RACHADURAS**.
- Informo que, o referido imóvel se encontra **"VAGO"** chaves na portaria.
- **Quarto de Empregada:** Piso frio em péssimo estado, porta regular, pintura regular.
- **W.C** Empregada: Piso frio em péssimo estado, azulejos até teto em péssimo estado, porta madeira em regular estado.
- No ponto de vista deste perito, o imóvel necessita de reforma num todo.
- Em pesquisa realizada no condomínio, pude observar que os imóveis vendidos e a serem negociados giram em torno de R\$: 320 a 400 mil.





## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

18



479

Para obtenção do valor básico do imóvel, o signatário procedeu a pesquisas dentro dos setores de localização dos mesmos, baseando-se também em imóveis dentro das mesmas regiões geo - econômicas, coletando assim, elementos que foram homogeneizados segundo as normas para Avaliações e Laudos, bem como atual Lei da Oferta e Procura que está predominando atualmente no mercado.

**Basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:**

- ☐ Localização
- ☐ Tipo do imóvel
- ☐ Dimensões
- ☐ Padrão Construtivo
- ☐ Idade
- ☐ Data da Oferta

**EMPRESAS PESQUISADAS:**

**SINDICO e/ou ZELADOR**

**Jornal - Paine1 ABC**  
**Edição 838ª**

**GOMES IMÓVEIS**

Rua José Monteiro Filho, n.º 513  
Jardim do Mar - SBCAMPO  
Fone: 4122 - 0355.

**GONÇALVES IMÓVEIS**

Av. Francisco Prestes Maia, n.º 307.  
Centro - SBCAMPO  
Fone: 4331 - 4040.

**GUAIRA IMÓVEIS**

Av. Francisco Prestes Maia, 950  
Bairro Centro - SBCAMPO  
Fone: 4348 - 1900.

**CASARI IMÓVEIS**

Avenida Kennedy, n.º 159  
Jardim do Mar - SBCAMPO  
Fone: 4122 - 7777.



480

Definição da Avaliação:

Depois de observados todos os itens importantes para a avaliação, tais como, mercado imobiliário do momento, localização, andar, estado de conservação, lazer, distribuição, ventilação e principalmente outros imóveis em ofertas, e/ou imóveis negociados na região, concluo que o referido imóvel tem o seguinte valor de "MERCADO".

As Imobiliárias acima, possui (em) imóvel para venda no condomínio e/ou próximo.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL  
NOVEMBRO / 2015.

**R\$: 320.000,00 (TREZENTOS E VINTE MIL REAIS),** preço médio praticado para compra e venda, no estado que se encontra.



481

Termo de Encerramento:

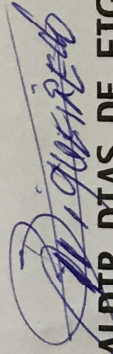
Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que consta de (21) fls., impressas, todas rubricadas, (15) fotos, e a localização do imóvel pelo guia oficial da região, sendo está última datada e assinada.

**ANEXOS**

- 01 - **REPORTAGEM FOTOGRÁFICA**
- 02 - **PESQUISAS IMOBILIÁRIAS**
- 03 - **MAPA DE LOCALIZAÇÃO**

Da o signatário pôr encerrado sua tarefa que lhe foi confiada, colocando-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência, para os devidos esclarecimentos que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 11 de Novembro de 2015.



**OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO.**  
Avaliador Judicial.  
Creci 39.279.