

Avaliador Judicial**Oswaldir Dias de Figueiredo**

Rua Giacinto Tognato, n.º 1370 sala 01 – Bairro Baeta Neves – SBCAMPO-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 **0004644-79.2019.8.26.0564**
Ordem n.º

OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO, brasileiro, Avaliador Judicial, corretor de imóveis CRECI n.º 39.279, nomeado pôr **VOSSA EXCELÊNCIA** nos autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pôr: **CONDOMÍNIO DOMO HOME**, move em face de **EVANDRO DE LIMA**, dando pôr terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem 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 **Apartamento**, residencial localizado na **Avenida Aldino Pinotti n.º 601 – Apto “23” – localizado no 2º andar – Edifício Baden (TORRE 4) – Integrante do “CONDOMÍNIO DOMO HOME” – Jardim do Mar – São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo**, fotos em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Bernardo do Campo, 29 de Novembro de 2019.


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

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 na data de 22, 23 e 25, de Novembro de 2019, às 10:00, 09:30 e 16:00 horas, e não pude vistoria-lo na sua parte interna e externa, devidamente acompanhado pelo(a) Sr.^a **CLEIA E CLAUDIO (seguranças e ALEXANDRA da ADM)**, e não pude constar o estado do imóvel e na parte externa do edifício encontra-se em **BOM** estado de conservação, no tocante á: Pisos, Portaria, Jardim, Hall de Entrada, ETC.

Vista Externo Visualizando o Edifício - BADEN (TORRE 4).

Fotos n.º 01



Vista Externo, Visualizando á Portaria e Hall de Entrada, acesso para os Condôminos e Visitantes.

Fotos n.º 02 e 03



Vista Externa, Visualizando Área de Laser.

Fotos n.º 04 e 05



Observações Preliminares:

O objetivo do presente **LAUDO** é a determinação do valor de **MERCADO**, para o imóvel situado na Avenida Aldino Pinotti n.º 601 - Apto "23" - localizado no 2º andar - Edifício Baden - (Torre 4) - Integrante do "**CONDOMÍNIO DOMO HOME**" - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, descrito nos termos dos **Autos da Ação de: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pôr **CONDOMÍNIO DOMO HOME**, em face de **EVANDRO DE LIMA** autos n.º 0004644-79.2019.8.26.0564, 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 Avenida Aldino Pinotti n.º 601 - Apto "23" - localizado no 2º andar - Edifício Baden - (Torre 4) - Integrante do "**CONDOMÍNIO DOMO HOME**" - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo - SP - matriculado sob n.º **128.919**, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, conforme fls. 100/104.

Características Gerais da Localização:

O imóvel, objeto da presente Ação, localizado na Avenida Aldino Pinotti n.º 601 - Apto "23" - localizado no 2º andar - Edifício Baden - (Torre 4) - Integrante do "**CONDOMÍNIO DOMO HOME**" Jardim do Mar - São Bernardo do Campo - SP - que consta pertencer a **EVANDRO DE LIMA**, conforme Fls. 100/104.

Características Efetivas da Região:

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

A destinação residencial é predominada pôr: **Residências Térreas, 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 Aldino Pinotti 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:

Terreno:

O terreno ocupado pelo "**CONDOMINIO DOMO HOME**" de uso residencial o qual esta erigida com os devidos recuos previstos pôr lei, onde esta localizada o apartamento em estudo, no qual possui uma topografia, plana, de formato regular.

O solo aparenta ser seco, firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

O referido terreno onde se assenta o "**EDIFICIO BADEN - TORRE 4,**" no "**CONDOMINIO DOMO HOME**", acha-se construído em terreno, com a área de **34.315,77 metros quadrados**, com frente para a Avenida Aldino Pinotti n.º 601- Jardim do Mar - Cadastro Municipal n.º 007.074.161.346.

Área: 34.315,77 metros quadrados

Conforme matricula.

O apartamento "**23**" - **EDIFÍCIO BADEN (TORRE 4)**, situado á Avenida Aldino Pinotti n.º 601, Jardim do Mar, localizado no 2º andar - contendo terraço, lavabo, sala de estar e de jantar, quatro dormitórios, sendo dois do tipo suíte, uma delas com espaço para armário, um banheiro, cozinha com copa, área de serviço, dependência de serviço e W.C: com a área privativa real de **156,850m²**, área real comum de divisão não proporcional de **70,902m²**, área real comum de divisão proporcional de **52,414m²**, totalizando a área construída de **280,166m²**, equivalente a uma fração ideal de **0,1448%** no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. A unidade corresponde o direito ao uso

de três vagas na garagem coletiva localizada no 1º e 2º sobressolos do empreendimento, para estacionamento de três veículos de passeio, em locais indeterminados, as quais poderão ser utilizadas com auxílio de manobrista, cujas áreas estão computadas na respectiva área comum de construção. O apartamento confronta, considerando o observador situado dentro do empreendimento, de frente para o edifício, da seguinte forma, do lado direito com a área de uso comum do empreendimento, do lado esquerdo com o apartamento de final "2", nos fundos com área comum do empreendimento., e na frente com área de uso comum do empreendimento e parte da área comum do pavimento.

Área Total Construída: 280,166 m2.

Conforme matrícula

O apartamento "23" do **EDIFÍCIO BADEN (TORRE 4)**, localizado no 2º andar, ora avaliando, equivale a uma fração ideal de **0,1448%**.

BENFEITORIAS:

O Apartamento n.º "23" do **EDIFÍCIO BADEN (TORRE 4)** - localizado no 2º andar - situado à Avenida Aldino Pinotti n.º 601 - constitui-se de prédio residencial contendo:

Terraço, lavabo, sala de estar e de jantar, 04 quartos, sendo dois do tipo suíte, uma delas com espaço para armário, um banheiro, cozinha com copa, área de serviço, dependência de serviço e W.C:

Vista Externo Visualizando as Garagens, e a
Avenida Aldino Pinotti.

Fotos n.º 06 e 07



O EDIFÍCIO BADEN (TORRE 4), onde está localizado o apartamento avaliando (n.º "23") é composto:

Por um bloco e Sete Torres, apresentando:

(28) pavimentos tipo, dois sob solos, totalizando (112) unidades distribuídas por (04) quatro unidades por andar, com acesso por escadas e (02) dois elevadores, sendo um de serviços e um social.

AS ÁREAS DE LAZER CONTEM:

Salão de Festas, Jogos, churrasqueira, playground, Quadra, Piscina Aquecida, Sala de Ginastica, Sauna, Adega, Brinquedoteca, e portaria 24 horas.

NO ANDAR TÉRREO DO EDIFÍCIO,

ENCONTRA-SE:

"Hall" social de entrada, escadarias, extintores, hidrantes, medidores de água, luz, telefone, e outros....

O imóvel possui idade aproximada de **07** (sete) anos, (conforme matrícula), e segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - versão 2002 pode ser classificada no padrão "**ALTO**".

Suas Principais características construtivas e de acabamento são as seguintes:

Sala Para (2) Ambientes:

Sacada Gourmet: Porta balcão de alumínio em bom estado em alumínio e vidro piso frio.

Piso madeira em bom estado.

Parede revestidas com massa, em bom estado.

Forro laje revestida, com gesso em bom estado.

Porta madeira base de esmalte em bom estado.

Esquadrias alumínio com vidros em bom estado.

(03) Dormitórios sendo três Suítes:

Piso madeira em bom estado.

Parede.....revestidas com massa em bom estado

Forro..... laje revestida em bom estado.

Porta.....madeira e pintura a base de esmalte em bom estado.

Esquadrias alumínio com vidros em bom estado.

Cozinha e Lavanderia:

Piso..... porcelanato em bom estado.

Parede..... revestidas azulejos decorados até o teto em bom estado.

Forro..... laje revestida em bom estado e pintura.

Porta.....madeira com pintura em esmalte em bom estado.

Esquadrias..... alumínio com vidros em bom estado.

Banheiros e Lavabo:

Piso	porcelanato em bom estado.
Parede	revestidas com azulejos decorados em bom estado.
Forro	laje revestida em bom estado e pintura.
Porta	madeira e pintura a base de esmalte em bom estado.
Esquadrias	alumínio com vidros em ótimo estado.

Quarto de Empregada:

Piso	não possui.
Parede	não possui.
Forro.....	não possui.
Porta	não possui.
Esquadrias.....	não possui..

EM TEMPO:

- O imóvel encontra-se em **BOM** estado de conservação, no tocante á: pisos, azulejos, portas, janelas, sanitários, ferragens, pintura.

- **Sacada Gourmet:** Piso porcelanato e portas de correr de vidros (portas balcão) em bom estado.
- Estive no local indicado nos dias mencionados acima, porem não foi atendido pelo residente, o que foi visto pela segurança do condomínio e por este perito, é que na primeira vaga vistoriada existia um carro, sendo esta vaga junta uma da outra e outra vaga, separada, destinada ao apartamento, existia um outro carro ocupando esta vaga, sendo que todas as visitas feitas no condomínio á ADM, interfonava no apartamento e não era atendido, agora por qual motivo não ser atendido não se sabe.
- Devido ao fato acima, passei em proceder está avaliação por semelhança, onde procurei a administração do condomínio no intuito de localizar um imóvel que sorveria como semelhança, e este informou que não possuem chaves de imóveis do local, porem á ADM do condomínio localizou um morador, Sr^a Elaine, e esta gentilmente ofereceu o seu imóvel, e fui acompanhado pela Sr.^a Alexandra (da ADM), até a unidade, onde foi feito a vistoria da semelhança, unidade 124 - Torre 6, que possui as mesmas características construtivas do avaliando.
- As fotos internas do apartamento referem-se da unidade acima mencionada.
- A planta do imóvel vistoriado é (Home Office), com 156m2 construídos de área útil.

A reprodução do mapa Oficial da Cidade de São Bernardo do Campo (4 rodas), e as fotos, ilustram o imóvel em questão e a localização.

Vista Interna Visualizando a Sala.

Fotos n.º 08 e 09



Vista Interna Visualizando uns dos
Dormitórios.

Fotos n.º 10 e 11



Vista Interna Visualizando a Cozinha

Fotos n.º 12 e 13



Continuação -
Foto 14

Lavanderia



Vista Interna Visualizando o Banheiro e Escritório.

Fotos n.º 15 e 16



Vista Externa Visualizando Corredor que da
acesso aos dormitórios e Sacada.

Fotos n.º 17 e 18



Localização do Imóvel em Questão:



Critérios de Avaliação:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

O método comparativo é, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto, ou seja, permite que o valor do imóvel seja calculado, a partir de tratamento adequado de dados referentes a transações ou ofertas para venda e locação, e/ou similares.

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 a atual Lei de Oferta e Procura, que esta predominando atualmente no mercado, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

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

Fontes Consultadas:

LOPES Imóveis

Fone: 4343 – 4733
Tipo: Apartamento
Acomodações: 4 dormitórios sendo (2 suítes)
Local: No condomínio
Valor: R\$: 1.150.000,00
Metragem: 155 m2
Vagas autos: 3
Média: R\$: 7.419,00 o m2.
Ref: 373 IM449172

MFORTUNATO Imóveis

Fone: 9.7248.8080
Tipo: Apartamento
Acomodações: 4 dormitórios sendo (2 suítes)
Local: No condomínio
Valor: R\$: 910.000,00
Metragem: 156 m2
Vagas autos: 3
Média: R\$: 5.833,00 o m2.
Ref: DM 01

CASARI Imóveis

Fone: 4122-7777

Tipo: Apartamento

Acomodações: 4 dormitórios sendo (2 suítes)

Local: No condomínio

Valor: R\$: 1.100.000,00

Metragem: 156 m2

Vagas autos: 3

Média: R\$: 7.051,00 o m2.

Ref: AP 59511

FORMA Imóveis

Fone: 4941.0030

Tipo: Apartamento

Acomodações: 4 dormitórios sendo (3 suítes)

Local: No condomínio

Valor: R\$: 1.060.000,00

Metragem: 156 m2

Vagas autos: 3

Média: R\$: 6.794.00 o m2.

Ref: 1950

CASARI Imóveis

Fone: 4122 – 7777

Tipo: Apartamento

Acomodações: 4 dormitórios sendo (2 suítes)

Local: No condomínio

Valor: R\$: 1.050.000,00

Metragem: 156 m2

Vagas autos: 3

Média: R\$: 6.730,00 o m2.

Ref: AP 61973

REVENDA Imóveis.

Fone: 3819.0624

Tipo: Apartamento

Acomodações: 4 dormitórios sendo (3 suítes)

Local: No condomínio

Valor: R\$: 930.000,00

Metragem: 156 m2

Vagas autos: 3

Média: R\$: 5.961,00 o m2.

Ref: MZ 306

CASARI Imóveis

Fone: 4122 – 7777

Tipo: Apartamento

Acomodações: 4 dormitórios sendo (2 suítes)

Local: No condomínio

Valor: R\$: 1.000.000,00

Metragem: 156 m2

Vagas autos: 3

Média: R\$: 6.410,00 o m2.

Ref: AP 54201

ATIPASS Imóveis

Fone: 4942 – 3330

Tipo: Apartamento

Acomodações: 4 dormitórios sendo (2 suítes)

Local: No condomínio

Valor: R\$: 1.200.000,00

Metragem: 151 m2

Vagas autos: 3

Média: R\$: 7.947,00 o m2.

Ref: At 775

Total Média: R\$: 54.145,00 ÷ 8 = R\$: 6.768,13 o m2

R\$: 6.768,13 X 156,850 (área construída) = valor abaixo

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 negociados na região, concluo que o referido imóvel tem o seguinte valor de venda.

As imobiliárias acima, possuem imóveis para venda no condomínio e/ou próximo.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL NOVEMBRO / 2019.

R\$: 1.061.000,00 (HUM MILÃO E SESENTA E HUM MIL REAIS), preço médio praticado para venda, no estado que se encontra, arredondando.

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que consta de (25) fls., impressas, todas rubricadas, (18) fotos, e a localização do imóvel pelo guia oficial da região, sendo está última datada e assinada.

ANEXOS

- 1 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA
- 2 - PESQUISAS IMOBILIÁRIAS
- 3 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO

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

São Bernardo do Campo, 29 de Novembro de 2019.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO.
Avaliador Judicial
Creci 39.279.

Avaliador Judicial***Oswaldir Dias de Figueiredo***Curriculum arquivo em cartório

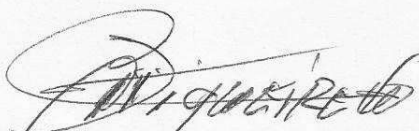
EXMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA** VARA
CIVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

Proc. n.º **0004644-79.2019.8.26.0564.**
Ordem n.º

OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO,
brasileiro, Avaliador Judicial, corretor de imóveis,
nomeado pôr **VOSSA EXCELÊNCIA** nos autos da Ação de
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido por
CONDOMINIO DOMO HOME em fase de **EVANDRO DE**
LIMA, vem mui respeitosamente solicitar a expedição
da competente guia de levantamento dos honorários.

Nestes Termos
Pede deferimento.

São Bernardo do Campo, 29 de Novembro de 2019.



OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO.
Avaliador Judicial.
CRECI - 39.279.