

Avaliador Judicial**Oswaldir Dias de Figueiredo**

Rua Giacinto Tognato, 1370 – sala 02 – Bairro Baeta Neves – São Bernardo do Campo – SP – Fone: 4330.2795.

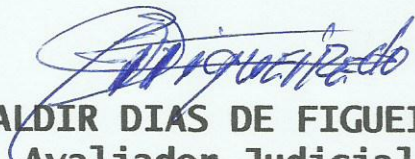
E-MAIL OSVALFIGUEIREDO@gmail.com

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA** VARA CIVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP.**Proc. n.º 0001810.35.2021.8.26.0564.**

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 **CONDOMINIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I**, move em face de **ALEXANDRE DE ARAUJO BOTELHO CAIADO e outros**, 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 Avenida Imperatriz Leopoldina n.º 760 - Apto "21" - localizado no 2º segundo pavimento superior - Edifício Nova Petrópolis 1 - integrante do "CONDOMINIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS 1" - Bairro Nova Petrópolis - em São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, conforme mostra fotos em anexo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Bernardo do Campo, 28 de Outubro de 2022.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO
Avaliador Judicial
CRECI / 39.279.

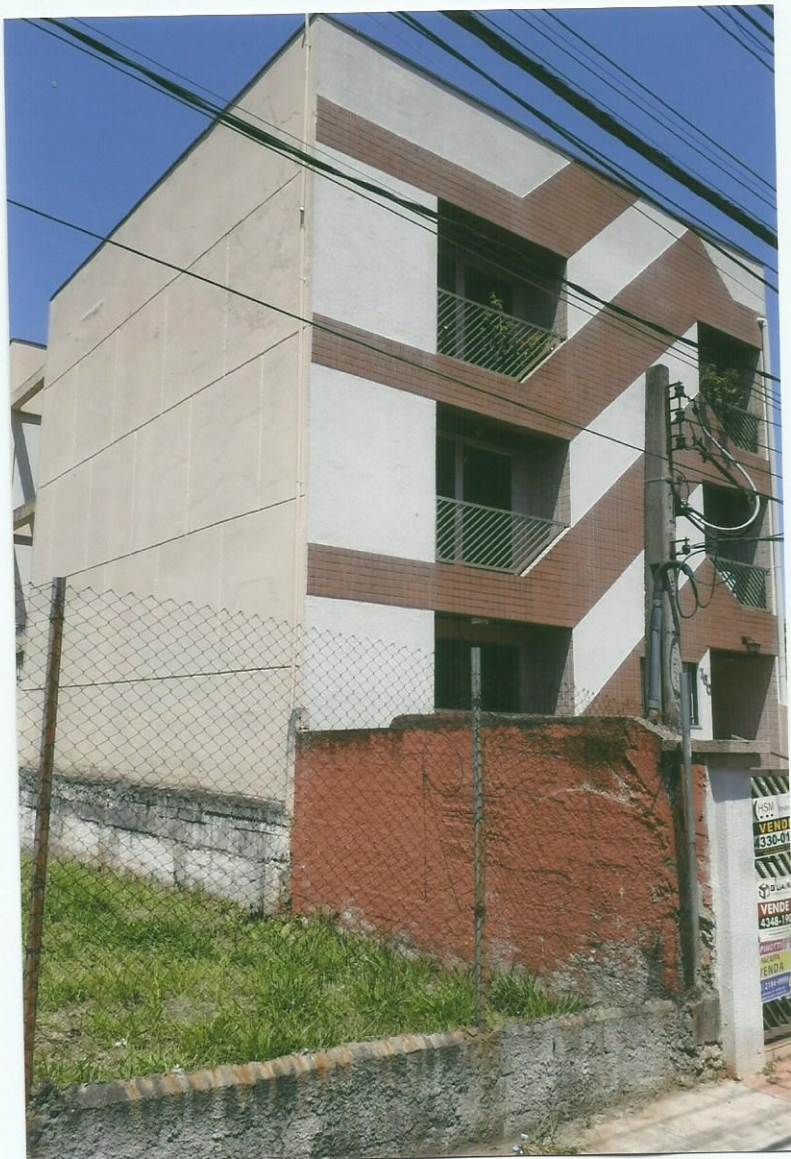
Eu, **OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO**, brasileiro, avaliador judicial, corretor de imóveis, CRECI n.º 39.279, venho pôr meio de este informar a Vossa Excelência Dr. Juiz de Direito da **PRIMEIRA** Vara Civil desta Comarca que foi realizada a avaliação do imóvel abaixo descrito, no qual estive pessoalmente dia 25 as 14:00 e dia 26 às 10:00 horas, pude vistoriá-lo, inclusive nas dependências internas, devidamente acompanhado pelo(a) Sr.^a **VERONICA**, no qual pude constatar que o imóvel está em **"REGULAR"** estado de conservação, nas suas dependências internas, e pude 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 e 02



continuação



Handwritten signature or mark.

Vista Externo Visualizando a Garagem e a Avenida Imperatriz Leopoldina.

Fotos n.º 03 e 04.



Observações Preliminares:

O objetivo do presente **LAUDO** e a determinação do valor de **"MERCADO"** para o imóvel, - situado na Avenida Imperatriz Leopoldina n.º 760 - Apto **"21"** - localizado no 2º pavimento - Edifício Nova Petrópolis I - integrante do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I"** - Bairro Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pôr **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I**, em face de **ALEXANDRE DE ARAUJO BOTELHO CAIADO e outros** autos n.º **0001810.35.2021.8.26.0564**, 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 Imperatriz Leopoldina n.º 760 - Apto **"21"** - localizado no 2º pavimento - Edifício Nova Petrópolis I - integrante do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I"** - Bairro Nova Petrópolis - matriculado sob o número **103.623**, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, conforme fls. 182/185, inscrição imobiliária n.º 004.007.016.005.

Características Gerais da Localização:

O imóvel, objeto da presente Ação, que se situado na Avenida Imperatriz Leopoldina n.º 760 - Apto **"21"** - localizado no 2º pavimento - Edifício Nova Petrópolis I - integrante do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I"** - Bairro Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo - que consta pertencer a **ALEXANDRE DE ARAUJO BOTELHO CAIADO e outros, conforme fls. 182/185**, na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.

Características Efetivas da Região:

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

A destinação residencial é predominada pôr: **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, com patilhas.

Do Local:

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

Avenida Francisco Prestes Maia, Rua Dr. Flaquer, Rua Marechal Deodoro, 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 **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I"** de uso residencial o qual está erigida com os devidos recuos previstos pôr lei, está localizada o imóvel em estudo, e possui uma topografia leve para fundos, 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 **"EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I"** - integrante do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I"**, acha-se construído, em terreno com a área de **500,00 metros quadrados**, com frente para Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 760.

Área: 500,00 Metros Quadrados.

O apartamento **"21"**, - integrante do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I"**, do **IMÓVEL:** - apartamento nº 21, localizado no segundo pavimento superior do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I"**, com acesso pelo nº 760 da Avenida Imperatriz Leopoldina: contendo dois dormitórios, sendo um com terraço comum a suíte, uma suíte com banheiro e terraço comum a um dos dormitórios, um banheiro, sala de estar conjugada com sala de jantar com um terraço, lavabo, cozinha com área de serviço e hall, com área privativa de **101,55m²**, área comum de **72,155m²**, totalizando área construída de **173,705m²**, correspondendo uma fração ideal ao terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio de 16,9604% equivalente

a 84,802m² do terreno., pertencendo a esta unidade o direito de uso de uma vaga no estacionamento localizado no pavimento inferior, com capacidade para abrigar um automóvel de passeio, sem local determinado, Confronta-se de quem de dentro do apartamento olha em direção à Avenida Imperatriz Leopoldina, pela frente com espaço aéreo do recuo frontal, do lado direito confronta-se com lote n.º 11 da Avenida Imperatriz Leopoldina e do lado esquerdo confronta-se com o lote n.º 10 da mesma via e nos fundos com área comum de circulação, caixa de escadaria e poço de iluminação e ventilação do prédio. O mencionado empreendimento acha-se construído em terreno com a área de 500,00 metros quadrados, com frente para Avenida Imperatriz Leopoldina.

Cabe informar, que a referida vaga na garagem encontra-se coberta e demarcada, e mais, após observar o espaço da garagem que é grande e pode ser usado para 2 autos de pequeno porte.

Área Total Construída: 173,705 metros quadrados.

Ao apartamento "21" - do EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I - do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I" - Bairro Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo SP, ora avaliando, correspondendo no terreno uma fração ideal de **16,9604%.**

Benfeitorias:

O apartamento n.º "21" do EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I - do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I" - localizado na Avenida Imperatriz Leopoldina n.º 760 - Bairro Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo - SP, constitui-se de um apartamento residencial contendo:

Três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar e sala de jantar conjugadas, cozinha, W.C social, Lavabo, área de serviço e circulação.

O EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I, no "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO NOVA PETRÓPOLIS I", onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 21) é composto:

Por Um bloco apresentando:

Pavimento térreo e (02) dois andares superiores, totalizando (06) seis unidades distribuídas por (02) dois unidades por andar, com acesso por escadas, com entrada pela Avenida Imperatriz Leopoldina n.º 760.

A área de lazer possui:

Portaria com interfone, Salão de Festas, Piscina e Churrasqueira.

Vista Interna Visualizando a Sala.

Fotos n.º 05 e 06



Vista Interna visualizando a Cozinha e Lavanderia:

Fotos n.º 07, 08 e 09



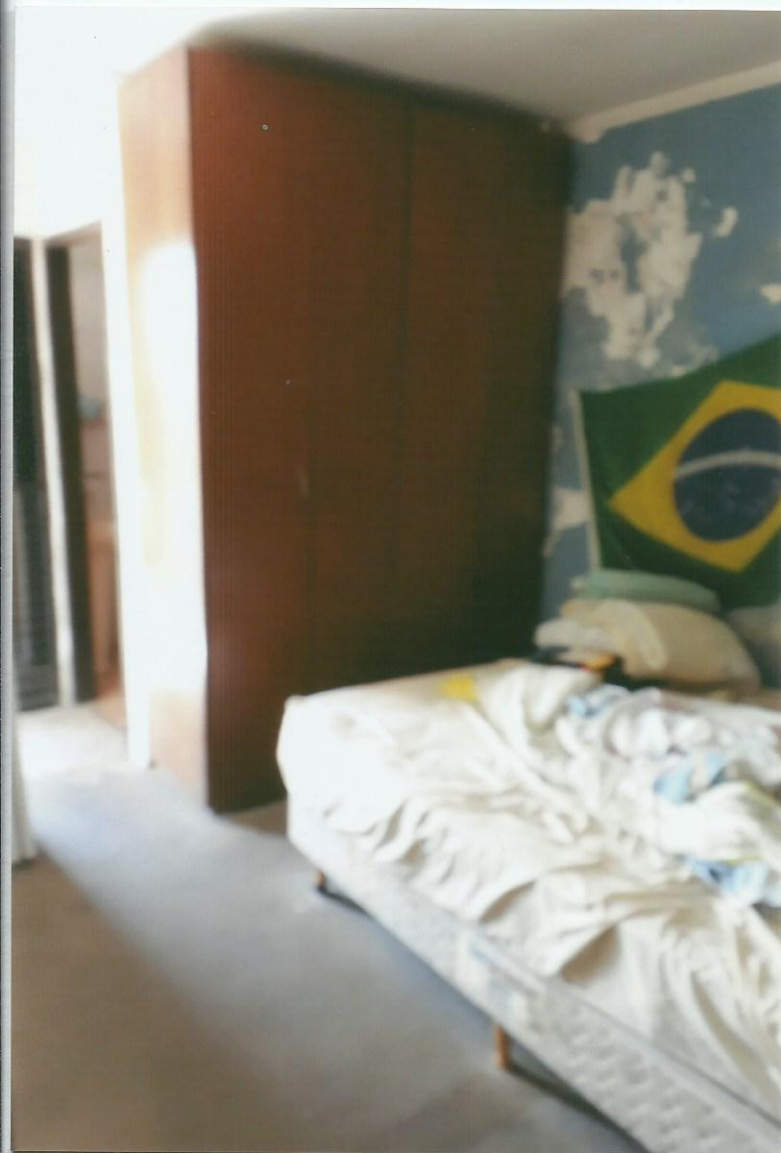
continuação

Lavanderia



Vista Interna Visualizando uns dos
Dormitórios.

Fotos n.º 10 e 11



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

Fotos n. ° 12 e 13



Vista Externa Visualizando W.C Suíte e Lavabo.

Fotos 14 e 15.



Vista Externa Visualizando Piscina e Churrasqueira.

Fotos 16 e 17



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

O edifício possui idade aproximada de **17 (dezessete)** anos, **(conforme matrícula)** e segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - versão 2011 pode ser classificada no padrão **"MÉDIO"**.

Suas Principais características construtivas e de acabamento são as seguintes:

<u>Sala para (2) dois Ambientes:</u>	
Piso.....	Laminado em regular 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 verniz em regular estado
Esquadrias.....	Alumínio.

<u>1º Dormitório, Suíte:</u>	
Piso.....	Rustico em regular estado.
Parede.....	Revestida com massa fina e pintura látex em regular estado.
Forro.....	Laje revestida e pintura látex em regular estado.
Porta.....	Madeira com pintura a base de verniz em regular estado.
Esquadrias.....	Alumínio.

2º e 3º Dormitórios:

Piso.....	Laminado e um rustico em regular estado.
Parede.....	Revestida com massa fina e pintura a látex em regular estado.
Forro.....	Laje revestida e pintura látex em regular estado
Porta.....	Madeira e pintura á base de verniz regular estado.
Esquadrias.....	Alumínio.

Cozinha:

Piso.....	Frio em regular (2ª linha) estado.
Parede.....	Revestida com azulejos decorados ate o teto em regular estado (porem peças antigas).
Forro.....	Laje revestida e pintura látex em regular estado.
Porta.....	Madeira em regular estado.
Esquadrias.....	Alumínio.

Banheiro Social:

Piso.....	Frio em regular (2ª linha) estado.
Parede.....	Revestidas com azulejos decorados até o teto em regular estado (porem peças antigas).
Forro.....	Laje revestida e pintura látex em regular estado.
Porta.....	Madeira, pintura verniz em regular estado.
Esquadrias.....	Alumínio.

<u>Área de Serviço:</u>	
Piso.....	Frio em regular (2ª linha) estado.
Parede.....	Revestidas com azulejos decorados até o teto em regular estado (porem peças antigas).
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 **"REGULAR"** estado de conservação, no tocante a: pisos, pintura, azulejos, e sanitários, etc.
- O apartamento não está apresentando **TRINCOS** ou mesmo **RACHADURAS**.
- **SACADA:** Piso frio em regular estado com porta balcão em regular estado.
- **LAVABO:** Piso frio em regular estado, pintura em látex teto em regular estado, porta madeira verniz em regular estado, azulejos decorados até o teto em regular estado de 2ª linha.

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 de venda de imóveis 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 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

GONÇALVES IMÓVEIS

Fone: 4331-4040.
Tipo: Apartamento
Local: No condomínio
Acomodações: 3 ds sendo uma suíte.
Metragem: 78
Garagem: 1 auto
Valor: R\$: 380.000,00
Média: R\$: 4.871,00 o m2
Ref: 122827

GUAIRA IMÓVEIS

Fone: 4126-7300.
Tipo: Apartamento
Local: Avenida Imperatriz Leopoldina.
Acomodações: 3 dormitórios
Metragem: 83
Garagem: 2 autos
Valor: R\$: 390.000,00
Média: R\$: 4.898,00 o m2
Ref: 37818

PHD IMÓVEIS

Fone: 4332-2222.
Tipo: Apartamento
Local: Avenida Imperatriz Leopoldina
Acomodaçõe: 3 ds sendo uma suíte.
Metragem: 118m2
Garagem: 2 autos
Valor: R\$: 499.000,00
Média: R\$: 4.228,00 o m2
Ref: 3958

HSM IMÓVEIS

Fone: 4330-0101.
Tipo: Apartamento
Local: Avenida Imperatriz Leopoldina
Acomodações: 3 ds sendo uma suíte
Metragem: 85m2
Garagem: 1 auto
Valor: R\$: 370.000,00
Média: R\$: 4.352,00 o m2
Ref: 4966

CASARI IMÓVEIS

Fone: 4122-7777.
Tipo: Apartamento
Local: Nova Petrópolis
Acomodações: 3 dormitórios
Metragem: 84m2
Garagem: 1 auto
Valor: R\$: 375.000,00
Média: R\$: 4.464,00 o m2
Ref: AP 62811

CTI IMÓVEIS

Fone: 9.8543-2686.
Tipo: Apartamento
Local: Nova Petrópolis
Acomodações: 3 ds (2 suítes)
Metragem: 101
Garagem: 2 auto
Valor: R\$: 500.000,00
Média: R\$: 4.950,00 o m2
Ref: AP 0794

D BERTONI IMÓVEIS

Fone: 4178-2323.
Tipo: Apartamento
Local: Nova Petrópolis
Acomodações: 3 ds (sendo uma suíte).
Metragem: 114m2
Garagem: 2 autos
Valor: R\$: 467.000,00
Média: R\$: 4.132,00 o m2
Ref: 3636

NS HOUSE IMÓVEIS

Fone: 9.7260-4658.
Tipo: Apartamento
Local: Nova Petrópolis
Acomodações: 3 dormitórios
Metragem: 103m2
Garagem: 1 auto
Valor: R\$: 480.000,00
Média: R\$: 4.660,00 o m2
Ref: AP 00130

M&M IMÓVEIS

Fone: 4125-2166.
Tipo: Apartamento
Local: Nova Petrópolis
Acomodações: 3 ds sendo uma suíte
Metragem: 108m2
Garagem: 1 auto
Valor: R\$: 430.000,00
Média: R\$: 3.981,00 o m2
Ref: 3981

TOTAL DE MÉDIA: R\$: 40.536,00 ÷ 09= R\$: 4.504,00 o
m2 X 101,55m2 (A.C)= Valor abaixo.

Valor total abaixo

Dedução de 10% no preço final, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto, e mais, devido ao estado de conservação.

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 OUTUBRO / 2022.

R\$: 411.000,00 (QUATROCENTOS E ONDE MIL REAIS),

preço médio praticado para compra e venda, no estado que se encontra, arredondando.

Termo de Encerramento:

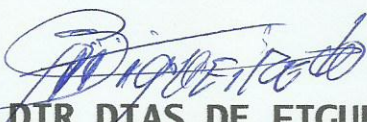
Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que consta de (25) fls., impressas, todas rubricadas, (17) fotos, e a localização do imóvel pelo guia oficial da região, sendo esta última datada e assinada.

ANEXOS

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

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

São Bernardo do Campo, 28 de Outubro de 2022.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO.
Avaliador Judicial.
Creci 39.279.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo: 0001810-35.2021.8.26.0564 do
beneficiário do levantamento: Osvaldir Dias de Figueiredo

Advogado:

OAB:

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do
depósito: fla.204 e 209

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):R\$: 2000,00

CPF ou CNPJ: 939.506.598-20

Tipo de levantamento: (X) I - Comparecer ao banco;

() II - Crédito em conta do Banco do

Brasil;

() III – Crédito em conta para outros

bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Ag: 5969-2 – conta corrente 5737-1 – agencia fórum – SBCampo -
SP

Observações: Perito Judicial.

Avaliador Judicial**Oswaldir Dias de Figueiredo**

Curriculum arquivo em cartório – osvalfigueiredo@gmail.com

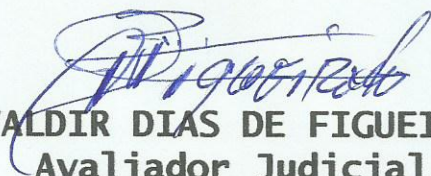
EXMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA** VARA
CIVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

Proc. n.º **0001810-35.2021.8.26.0564.**
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 RESIDENCIAL EDIFICIO NOVA
PETROPOLIS I em fase de **ALEXANDRE DE ARAUJO**
BOTELHO CAIADO e outros, vem mui respeitosamente
solicitar a expedição da competente guia de
levantamento dos honorários.

Nestes Termos
Pede deferimento.

São Bernardo do Campo, **28** de Outubro de 2022.


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