

538

PROTOCOLO
1º Offício Cível - S. B. Campo
12 DEZ 2018
LAUDO DE DIREITO

Avaliador Judicial

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 **0028935-27.2011.8.26.0564.**
Ordem n.º **1271/2011.**

OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO, brasileiro, Avaliador Judicial, corretor de imóveis CRECI n.º 39.279, nomeado pôr **VOSSA EXCELÊNCIA** nos autos da Ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerido pôr **CONDOMINIO ITALIA**, move em face de **HOMERO PRADO AFFONSO e outro (s)**, dando pôr terminados seus estudos, diligências e histórias, vêm apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO DE REAVALIAÇÃO** 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 Reginalda Campodonio Dias, n.º 205 - Bloco 07 - Apto "44"** - localizado no 4º andar - Edifício Turim - integrante do "Condomínio Itália" - Vila Marchi - 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 Dezembro de 2018.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO
Avaliador Judicial
CRECI / 39.279.

564 F380.18.0003874-5 111218 1441 948

539
B

Eu, OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO, Brasileiro, avaliador judicial, corretor de imóveis, CRECI nº. 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 no dia 07 às 10:00 horas, e pude vistoriá-lo, inclusive nas dependências internas, devidamente acompanhado pelo(a) Sr. ANTONIO (zelador), no qual pude constatar que o imóvel está em "PÉSSIMO" 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



540
B

Observações Preliminares:

O objetivo do presente **LAUDO** e a determinação do valor de **"MERCADO"** para o imóvel, - situado na Rua Reginalda Campodonio Dias n.º 205 - Bloco 07 - Apto **"44"** - localizado no 4º andar - Edifício Turim - integrante do **"Condomínio Itália"** - Vila Marchi - São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO: PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerido pôr **CONDONÍPIO ITÁLIA**, em face de **HOMERO PRADO AFFONSO** e outro (s) autos n.º **0028935-27.2011.8.26.0564**, 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 Rua Reginalda Campodonio Dias n.º 205 - Bloco 07 - Apto **"44"** - localizado no 4º andar - Edifício Turim - integrante do **"Condomínio Itália"** - Vila Marchi - matriculado sob o número **39.360**, junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, conforme fls. 213/215, inscrição imobiliária n.º 024.012.066.113.

Características Gerais da Localização:

O imóvel, objeto da presente Ação, que se situado na Rua Reginalda Campodonio Dias n.º 205 - Bloco 07 - Apto **"44"** - localizado no 4º andar - Edifício Turim - integrante do **"Condomínio Itália"** - Vila Marchi - São Bernardo do Campo - que consta pertencer a **HOMERO PRADO AFFONSO** e outro (s), conforme fls. **461/462**, na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.

151
0

Características Efetivas da Região:

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: **Supermercados, padarias, Bancos, 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, recebendo pintura em látex.

Do Local:

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

Avenida Robert Kennedy, Avenida João Firmino, 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.

342
B

Imóvel:

Terreno:

O terreno ocupado pelo "CONDOMINIO ITÁLIA" de uso residencial o qual esta erigida com os devidos recuos previstos pôr lei, esta localizada o imóvel em estudo, e 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 TURIM - BLOCO 07" - integrante do "CONDOMINIO ITÁLIA", acha-se construído, em terreno com a área de **11.081,69 metros quadrados**, com frente para Rua Reginalda Campodonio Dias, n.º 205.

Área: 11.081,69 Metros Quadrados.

O apartamento "44", - integrante do "CONDOMINIO ITÁLIA", - possui dois dormitórios, sala de estar, cozinha, banheiro, área de serviço e circulação, contendo a área útil de **51,68m²**, área comum de **42,321872290m²**, estando incluída na área comum, área comum

543
B

edícula de 0,04548076m², totalizando **94,047353057m²**,
correspondendo-lhe uma fração de 0,00480769%, que
equivale a 53,27735 metros quadrados do terreno,
confrontando de quem do hall de circulação olha para o
apartamento, pela frente com o hall de entrada, do lado
direito com área comunitária e área de estacionamento, do
lado esquerdo com o apartamento de final 3, e nos fundos com
área comunitária com direito de estacionamento, do
estacionamento coletivo, para abrigar ainda á uma vaga no
de porte médio ou pequeno, com auxílio de manobrista, em
lugar indeterminado e não demarcado.
**Deve informar, que a referida vaga na garagem
encontra-se descoberta e demarcada.**

**Área Total Construída: 94,047353057 metros
quadrados.**

Por um bloco apresentando:

Ao apartamento "44" - do BLOCO 07
do "CONDOMÍNIO ITÁLIA" - Vila Marchi - São Bernardo do
Campo SP, ora avaliando, correspondendo no terreno uma fração
ideal de **0,00480769%**.

544
B

Refeitorias:

O apartamento n.º "44" do BLOCO 07 do "CONDOMINIO ITÁLIA" - localizado na Rua Reginalda Campodonio Dias n.º 205 - Vila Marchi - São Bernardo do Campo SP, constitui-se de um apartamento residencial contendo:

Dois Dormitórios, Sala de Estar, Cozinha, W.C Social, Área de Serviço e Circulação.

O BLOCO 07, no "CONDOMINIO ITÁLIA", onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 4) é composto:

Por um bloco apresentando:

Pavimento térreo e (03) três andares superiores, totalizando (16) dezesseis unidades distribuídas por (02) duas unidades por andar, com acesso por escadas, com entrada pela Rua Reginalda Campodonio Dias.

Área de Lazer possui:

Portaria 24 horas, playground e Quadra.

Visita Interna Visualizando a Sala.

cas. n.º 03 e 04

545
B



esta Interna visualizando a Cozinha e
lavanderia:
nos n.º 05, 06 e 07

5/6
0



Lavanderia

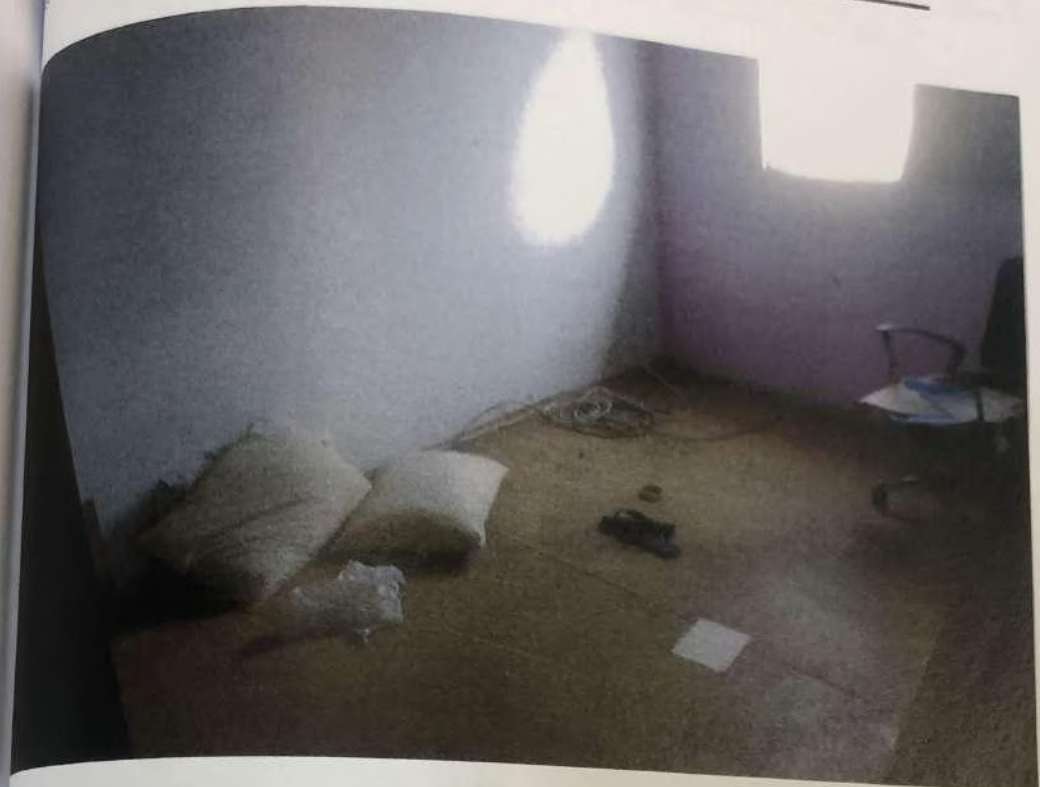
06
547
0



Esta Interna Visualizando os Dormitórios.

de n.º 08 e 09

548
6



11

Visita Interna Visualizando o Banheiro Social e
o Corredor que dá Acesso aos Dormitórios.

nos n.º 10 e 11

540
B



12 Vista Externa Visualizando Garagem,

259



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

O edifício possui idade aproximada de 25 (vinte e cinco) anos, (conforme matrícula) 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:

Sala para (1) um Ambiente:

so.....	Paviflex em péssimo estado.
rede.....	Revestida com massa fina, e pintura á base de látex em péssimo estado.
to.....	Laje revestida e pintura látex em regular estado.
ta.....	Madeira com pintura á base de esmalte em regular estado
quadrias.....	Alumínio.

1º Dormitório:

so.....	Paviflex em péssimo estado.
rede.....	Revestida com massa fina e pintura látex em péssimo estado.
to.....	Laje revestida e pintura látex em regular estado.
ta.....	Madeira em regular e pintura a base esmalte.
quadrias.....	Alumínio.



2º Dormitório:

.....	Paviflex em péssimo estado.
.....	Revestida com massa fina e pintura a látex em
.....	Laje revestida e pintura látex em regular estado
.....	Madeira em regular e pintura a base de esmalte.
.....	Alumínio.

Cozinha:

.....	Frio em péssimo estado.
.....	Revestida com azulejos decorados ate o teto em
.....	Laje revestida e pintura látex em regular estado.
.....	sem porta.
.....	Alumínio.

Banheiro Social:

.....	Frio em péssimo estado.
.....	Revestidas com azulejos decorados até o teto em
.....	Laje revestida e pintura látex em regular estado.
.....	Madeira em regular estado e pintura a base de
.....	Alumínio.



Área de Serviço:

.....	Frio em péssimo estado.
.....	Revestidas com azulejos decorados até o teto em
.....	Laje revestida com pintura a base látex em regular
.....	não possui .
.....	Alumínio.

TEMPO:

- Cabe informar que o referido imóvel encontra-se em **"PÉSSIMO"** estado de conservação, no tocante a: pisos, pintura, azulejos, e sanitários, pisos e azulejos modelos antigos, etc.
- O apartamento não está apresentando **TRINCOS** ou mesmo **RACHADURAS**.
- O referido imóvel não está apresentado infiltração.
- Informo que o referido imóvel encontra-se **"vago"** chaves com a síndica.

554
B

- Demais dados, fotos, e localização se encontra no laudo de fls. 235/256.
- Conforme nova vistoria realizada na parte interna do referido imóvel, verifico que se encontra em péssimo estado de conservação, necessitando de reforma num todo.

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 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:

355
B

SINDICO e/ou ZELADOR

IMÓVEIS

Telefone: 4122 - 0355.
Tipo: Apartamento
Comodações: 2 dormitórios
Local: No Condomínio
Valor: R\$: 215.000,00
Área: 52 m2
Vagas: 1 auto
Média: R\$: 4.134,00 o m2
Ref: AP 0701

IMÓVEIS

Telefone: 2381 - 5156.
Tipo: Apartamento
Comodações: 2 dormitórios
Local: No Condomínio
Valor: R\$: 208.000,00
Área: 55 m2
Vagas: 1 auto
Média: R\$: 3.781,00 o m2
Ref: 12753

IMÓVEIS

Telefone: 4178 - 1108.
Tipo: Apartamento
Comodações: 2 dormitórios
Local: No Condomínio
Valor: R\$: 225.000,00
Área: 52 m2
Vagas: 1 auto
Média: R\$: 4.326,00 o m2
Ref: AP 3703

556
3

WA PETRÓPOLIS IMÓVEIS

Telefone: 4330 - 5531.
Tipo: Apartamento
Comodidades: 2 dormitórios
Local: No Condomínio
Valor: R\$: 220.000,00
Área: 52 m²
Vagas: 1 auto
Média: R\$: 4.230,00 ◦ m²
Ref: AP 2264

SARI IMÓVEIS

Telefone: 4122 - 7777.
Tipo: Apartamento
Comodidades: 2 dormitórios
Local: No Condomínio
Valor: R\$: 210.000,00
Área: 53 m²
Vagas: 1 auto
Média: R\$: 3.962,00 ◦ m²
Ref: AP 53307

SSAROS IMÓVEIS

Telefone: 4392 - 7999.
Tipo: Apartamento
Comodidades: 2 dormitórios
Local: No Condomínio
Valor: R\$: 205.000,00
Área: 53 m²
Vagas: 1 auto
Média: R\$: 3.867,00 ◦ m²
Ref: AP 2240

ANGURU IMÓVEIS

Telefone: 4509 - 6919.
Tipo: Apartamento
Comodidades: 2 dormitórios
Local: No Condomínio
Valor: R\$: 198.000,00
Área: 56 m²
Vagas: 1 auto
Média: R\$: 3.535,00 ◦ m²
Ref: AP 1968

554
b

ANCA IMÓVEIS

1109-9211.
Apartamento
Cômodos: 2 dormitórios
No. Condomínio
R\$: 200.000,00
Área: 53 m2
1 auto
R\$: 3.773,00 o m2
AP 1746

Valor Média - R\$: 31.608,00 ÷ 8 = R\$: 3.951,00 o

3.951,00 X 51,68 (área construída) = total

dução:

ção de 5% no preço final, para cobrir risco de
tual superestimativa por parte das ofertas, e/ou
orma que se faz necessário no imóvel avaliando,
sticidade dos negócios).

Conclusão da Avaliação:

558
5

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

As Imobiliárias acima possui o imóvel para venda no condomínio e/ou próximo.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL
DEZEMBRO / 2018.

193.000,00 (Cento e Noventa e Três Mil Reais),

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

559
B

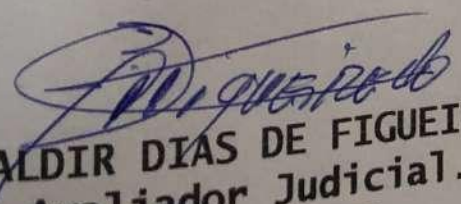
Acto de Encerramento:

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que consta de (22) fls., assinadas, todas rubricadas, (12) fotos, e a localização do imóvel pelo guia oficial da região, sendo esta última datada e assinada.

- EXOS
- 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 tornarem necessários.

São Bernardo do Campo, 11 de Dezembro de 2018.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO.
Avaliador Judicial.
Creci 39.279.