

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 / SP.

Processo Físico nº. 0022574-62.2009.8.26.0564

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias) e Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IMPERATRIZ LEOPOLDINA em face de HIROKO FUZII, processo em curso por este r. Juízo, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para apresentar o seu trabalho, consistente do Laudo de Avaliação, cuja juntada aos autos, neste ato requer.

Nestes Termos
P. Deferimento.

Santo André, 01 de junho de 2023.

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

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

Ação de Cumprimento de Sentença
Requerente: Condomínio Edifício Imperatriz Leopoldina
Requerido: Hiroko Fuzii
Processo nº. 0022574-62.2009.8.26.0564

LAUDO

DE

AValiação

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

As avaliações do imóvel a seguir descrito, fora realizada com base no método comparativo de dados e normas, adotando-se o critério do {m²} 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 à avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel "Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento, nº 64, localizado no 6º andar, do Edifício Imperatriz Leopoldina, integrante do Conjunto Residencial Quinta da Boa Vista, situado à Av. Paulo Afonso nº 908, Bairro Nova Petrópolis do Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Da Vistoria:

Este vistor procedeu às diligências necessárias, no sentido de vistoriar o bem, logrando êxito, percorrendo e fotografando, conforme ilustrações que fazem parte deste laudo avaliatório, passando assim a proceder a presente avaliação, pelo "Método Comparativo de Dados", por ser uma das prerrogativas da IBAPE.

IMÓVEL

Matrícula nº. 77.465

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

"Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento, nº 64, localizado no 6º andar, do Edifício Imperatriz Leopoldina, integrante do Conjunto Residencial Quinta da Boa Vista, situado à Av. Paulo Afonso nº 908, Bairro Nova Petrópolis do Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, composto de: 02 dormitórios, cozinha, WC. e lavanderia considerando o imóvel em Regular Estado de Conservação, com a área privativa de 61,221ms², área comum de 19,6940ms², totalizando a área construída de 80,9040ms²; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2976% no terreno e nas partes comuns do condomínio. A esse apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga indeterminada no estacionamento coletivo do conjunto no subsolo ou no andar térreo. O terreno onde se assenta o conjunto encerra uma área de 8.178,38ms².

O Edifício Imperatriz Leopoldina contém benfeitorias como: Salão de festas, quadra poliesportiva, e playground, e, foi construído em terreno com a área de 8.178,38ms².


CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O Edifício Imperatriz Leopoldina tem as características de residencial de padrão "Médio Alto", 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, hospitais, lojas, bancos, Shopping Center, etc.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado na área central do Município de São Bernardo do Campo, tendo como principal via de acesso às Ruas Olinda e Sergipe, localizadas na área central do Município de São Bernardo do Campo.



IBAPE SP
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações www.ibape-sp.org.br

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS
IBAPE/SP – 2005

Coordenação: Eng. Osório Accioly Gatto Eng. Paulo Grandiski

Relatores: Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira, Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, José Fiker e Milton Candeloro.

Colaboradores: Cliriana Mendes, Dionísio Nunes Neto, Eduardo Rotfmann, José Tarcísio Dabek Lopez, Nelson Nady Nôr Filho, Nelson Roberto Pereira Alonso, Octávio Galvão Neto, Ruy Campos Vieira e Tilo Lívio Ferreira Gomide.

O IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, entidade sem fins lucrativos, congrega engenheiros, arquitetos e empresas atuantes em Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia com o objetivo de promover a defesa dos interesses profissionais e morais da classe e fomentar o avanço científico em seu campo, mediante o desenvolvimento e a difusão do conhecimento técnico, a promoção da especialidade a níveis superiores de excelência profissional e acadêmica, o intercâmbio harmonioso e construtivo entre todas as áreas do saber de qualquer forma ligadas ao seu campo de atuação, e, sobretudo, a obediência estrita à ética como fundamento da contribuição de seus afiliados à sociedade.

Entidade registrada no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, através de representante eleito, é filiada ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, entidade federativa nacional com representação no CDEEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, órgão máximo da classe dos engenheiros e arquitetos brasileiros, também filiada à IVSC – International Valuation Standards Committee, responsável pela elaboração de normas de avaliação internacionais e à UPAV – Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación que congrega os avaliadores de todo Continente.


Dessa forma, atendendo ao artigo 3º dos Estatutos – Dos Objetivos - editou esta norma a ser aplicada em todas as manifestações escritas elaboradas por engenheiros e arquitetos, vinculadas à Engenharia de Avaliações no Estado de São Paulo, atendendo à Lei nº 5194/66 que regulamenta o exercício das profissões dos engenheiros e arquitetos na alínea "c" do artigo 7º: "estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica"; "Art 13. Os estatutos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei"; "Art 14. Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativos, é obrigatória, além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a quem interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira" e "Art 15. São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia quando: "firmados por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar a atividade nos termos desta lei".

Esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2004, e a complementa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

Esta Versão 2 incorpora aperfeiçoamentos sugeridos pelos associados e aprovados pela Coordenação e Relatores e substitui a versão anterior de 01 de fevereiro de 2005.

1

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO
Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO
Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA
Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO
Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

8.6. Diagnóstico de mercado

Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez desse bem.

Diagnósticos especiais mais detalhados de mercado, quando solicitados em estudo à parte, devem levar em conta a conjuntura, a estrutura, a conduta, o desempenho e a evolução do mercado, o volume de ofertas e/ou transações, a velocidade de vendas ou outros indicadores.

9. Procedimentos metodológicos

As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

- Da natureza do bem avaliando;
- Da finalidade da avaliação (explicitada no laudo junto ao valor encontrado);
- Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado;
- Do prazo para sua execução.

Consideradas as peculiaridades regionais, o IBAPE/SP recomenda adotar os procedimentos desta Norma, que detalham e complementam aqueles constantes da ABNT NBR 14653-2.

10

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Pesquisas em Sites

Amostra 01- [Viva Real](#) Venda SP

Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo Nova Petrópolis Avenida Paulo Afonso

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 64 m² por R\$ 270.000

COD. KE4Y4GL3

Condomínio Edifício Dom Pedro I

Avenida Paulo Afonso, 890 - Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo – SP

64m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-petropolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-64m2-venda-RS270000-id-2520941573/>

Amostra 02- [Viva Real](#) Venda SP

Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo Nova Petrópolis

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 66 m² por R\$ 330.000

COD. 3066

Rua Helena Aparecida Secol, 120 - Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo – SP

66m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nova-petropolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-66m2-venda-RS330000-id-2634812066/>

Amostra 03- [Viva Real](#) Venda SP

Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo Nova Petrópolis Rua Helena Aparecida Secol

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 61 m² por R\$ 300.000

COD. 7068

Condomínio Residencial Palermo

Rua Helena Aparecida Secol, 280 - Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP

61m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-petropolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-61m2-venda-RS300000-id-2471145985/>

Amostra 04- [Viva Real](#) Venda SP

Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo Nova Petrópolis Rua Princesa Antônia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 274.000

COD. DVIS111

Rua Princesa Antônia - Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo – SP

60m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-petropolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-60m2-venda-RS274000-id-2587270115/>

Valor Médio para Venda apurado R\$ 293.000,00

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

DA AVALIAÇÃO

Obedecidos aos critérios narrados em todo o corpo do presente Laudo de Avaliação, atribui-se ao presente imóvel (unidade autônoma) no estado, o valor de R\$ 293.000,00 (Duzentos e Noventa e Três Mil Reais).

Desta forma,

***Importa a presente avaliação o valor médio de
R\$ 293.000,00
(Duzentos e Noventa e Três Mil Reais)***

Santo André, 01 de junho de 2023.

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

Pesquisas em sites: Imóvel WEB, Viva Real, Trovit

Imobiliárias Consultadas Inloco

Nova Petrópolis

R. Giacomo Versolato, nº 492

Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP

Montecarlo Imóveis

R. Vicente Galafassi, nº 30

Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP

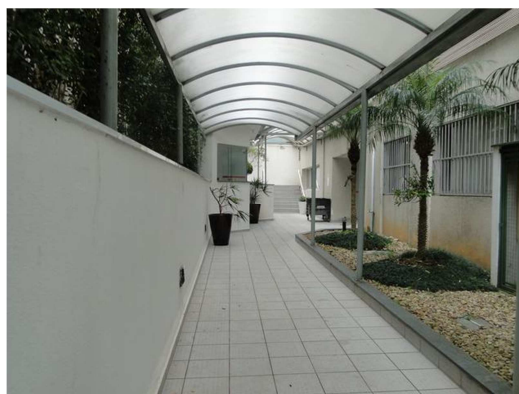
HSM Imóveis

Av. Imperatriz Leopoldina, nº 783

Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP

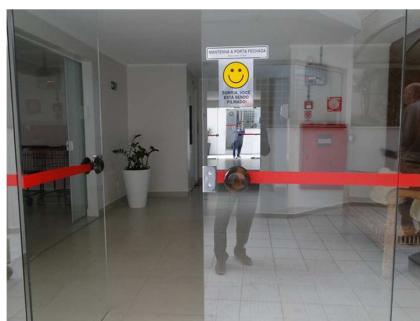
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



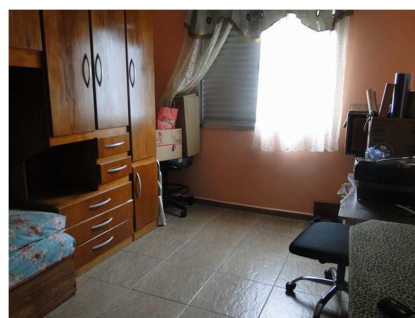
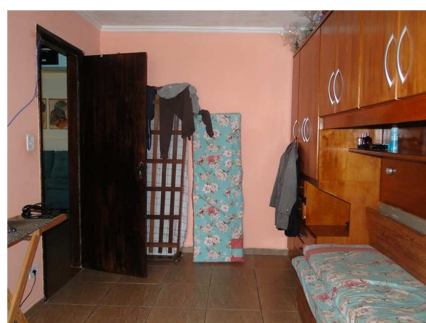
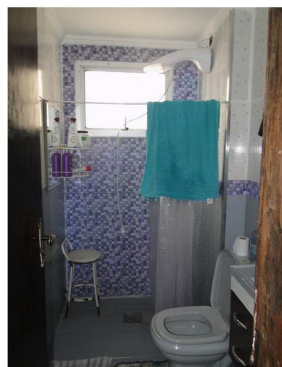
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

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

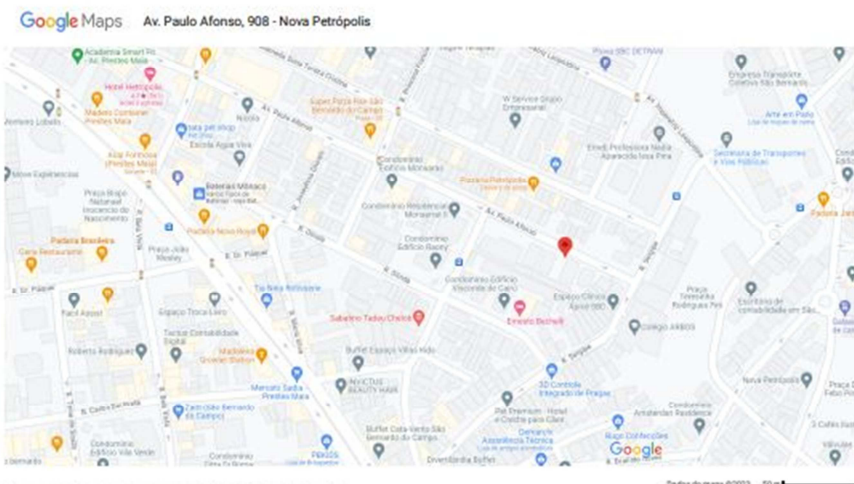


PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel

31/05/2023, 10:51

Av. Paulo Afonso, 908 - Nova Petrópolis - Google Maps



Av. Paulo Afonso, 908 - Nova Petrópolis

[Rotas](#)
[Salvar](#)
[Próximos](#)
[Enviar para o smartphone](#)

Av. Paulo Afonso, 908 - Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP 09770-351
 7FR4+GW Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP



<https://www.google.com.br/maps/place/Av.+Paulo+Afonso,+908+-+Nova+Petrópolis,+São+Bernardo+do+Campo++SP,+09770-351/@-23.70865...> 1/1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/07/2023 às 11:42, sob o número WSB023702904735. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022574-62.2009.8.26.0564 e código 9xMvTn4F.

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 15 inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 01 de junho de 2.023.

Paulo Roberto Pereira
Perito Judicial