

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SÃO PAULO.****Processo nº 0001889-83.2017.8.26.0554**

RUBENS GARCIA DOS SANTOS, perito judicial, honrosamente nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ADRIÁTICO** contra **DANIEL HENRIQUE SOUZA GERALDO**, após concluir todos os estudos, vistorias e pesquisas atinentes ao presente caso, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar **LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA** consubstanciado no seguinte.

Santo André, 10 de julho de 2020.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
Perito Judicial
CRECI nº 81.635

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

ÍNDICE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

Breve Exposição do Processo.....	Página 3 a 5
Relatório de Vistoria.....	Página 5 a 13
Roteiro Fotográfico.....	Página 13 a 20
Imóvel Referencial 1.....	Página 21
Imóvel Referencial 2.....	Página 22
Imóvel Referencial 3.....	Página 23
Imóvel Referencial 4.....	Página 24
Imóvel Referencial 5.....	Página 25
Critério Adotado no Procedimento Avaliatório.....	Página 26
Métodos de Avaliação.....	Página 26 a 29
Avaliação do Imóvel.....	Página 29 a 32
Homogeneização dos Dados.....	Página 32 a 33
Gráfico de Equivalência Comparativa.....	Página 34
Conclusão.....	Página 35
Encerramento.....	Página 36

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

PROCESSO:	0001889-83.2017.8.26.0554
VARA:	2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP
AÇÃO:	AÇÃO DE EXECUÇÃO
REQUERENTE:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ADRIÁTICO
REQUERIDO:	DANIEL HENRIQUE SOUZA GERALDO

BREVE EXPOSIÇÃO DO PROCESSO

Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial relativo a débitos condominiais inadimplidos em fase de cumprimento de sentença iniciada em 02 de fevereiro de 2017, sendo que o valor histórico da presente ação é de R\$ R\$15.581,79 (quinze mil, quinhentos e oitenta e um reais e setenta e nove centavos).

Posteriormente, a Exequente às fls. 24/28 dos autos judiciais indicou à penhora o imóvel objeto do presente estudo avaliatório, sendo determinada sua penhora às fls. 32 dos autos judiciais.

Ainda, em 18 de julho de 2017, às fls. 43/44 dos autos, foi lavrado termo de penhora e depósito, nos seguintes termos:

"Apartamento nº 54, localizado no 5º andar do Bloco 1 (1-3-1) do "Conjunto Residencial Adriático" situado na Rua Adriático, nº

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

151, nesta cidade, contendo sala de estar/jantar com sacada; 03 (três) dormitórios; 01 (um) banheiro completo; cozinha e área de serviço. Possui área privativa real de 68,85625m²; área comum de divisão proporcional real de 36,41062m² (nesta incluída a área correspondente a uma vaga de garagem descoberta); perfazendo uma área total real construída de 105,26687m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual 0,0007663 ou ainda 0,07663% ou ainda 48,89515m², e, uma participação nas partes e coisas comuns do Edifício em que se localiza igual a 0,0138889 ou 1,38889%. O terreno onde se assenta o empreendimento denominado "Conjunto Residencial Adriático", possui uma área total de 63.806,80m² e localiza-se na Rua Adriático, no antigo Sítio dos Vianas nesta Cidade, encontrando-se perfeitamente descrito na Matrícula nº 82.131, deste registro" do qual) foram nomeados depositários.

Posteriormente, para que haja satisfação do valor objeto da presente ação, este d. Juízo determinou a avaliação do imóvel penhorado para apuração de seu valor real, nomeando este *expert* para realizar tal estimativa às fls. 119 dos autos, o que, honrosamente, faz por intermédio deste laudo de avaliação técnica.

Consigna-se que o Réu não indicou assistente técnico para acompanhar a presente vistoria, tampouco formulou quesitos. Igualmente, a Autora não indicou assistente técnico para acompanhar a presente vistoria, bem como quesitos.

Nesse sentido, o imóvel avaliando (IA) está localizado em Santo André/SP, na Rua Adriático n.º 151, Apt.º 54, Bloco 01, Jardim do Estádio – CEP: 09172-180, conforme fls. 25/28 dos autos judiciais, certidão atualizada de matrícula nº 82.155 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, o qual será objeto

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

deste estudo avaliatório com 68,85m² (sessenta e oito metros e oitenta e cinco decímetros quadrados) de área privativa, com 36,41m² (trinta e seis metros e quarenta e um decímetros quadrados), totalizando 105,26m² (cento e cinco metros e vinte e seis decímetros quadrados), correspondendo uma fração ideal de 0,07663%, com uma vaga de garagem descoberta.

Os procedimentos técnicos que serão aplicados para os cálculos do valor do imóvel avaliando serão consubstanciados nas normas oficiais da ABNT-NBR 14.653/2.

RELATÓRIO DE VISTORIA

Em 07.07.2020, às 15h30min, este signatário dirigiu-se ao local, sendo recepcionado pelo síndico, Sr. Valdeci, que acompanhou os trabalhos, onde se procedeu à vistoria geral no imóvel avaliando, sendo possível adentrar ao imóvel avaliando, passando a analisar seus aspectos objetivos, essenciais para mensurar o valor real do objeto desta avaliação.

I) ASSISTENTES TÉCNICOS

A Autora e o Réu não indicaram Assistentes Técnicos até a presente data para acompanhar a vistoria no local, objeto da presente avaliação.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

II) QUESITOS

A Autora e o Réu não formularam quesitos até a presente data.

III) DO LOCAL

O imóvel avaliando (IA) está localizado em Santo André/SP, Rua Adriático n.º 151, Apt.º 54, Bloco 01, Jardim do Estádio – CEP: 09172-180. A região possui acesso facilitado por intermédio da Avenida Capitão Mario Toledo de Camargo, bem como Rua Carijós que igualmente interligam os diversos bairros da cidade de Santo André/SP, com acesso facilitado pela via Rua dos Viana; Avenida de Andrade Neves, dentre outras.

A via principal para a qual o imóvel avaliando entesta é dotada dos principais melhoramentos urbanos, com densidade ocupacional média e dispendo de completa infraestrutura pública. Ressaltando que o imóvel, objeto desta avaliação, encontra-se a, aproximadamente, 5.200m (cinco mil e duzentos metros) próximo ao Prefeitura Municipal de São André, ficando assim próximo a linha de ônibus que leva a estação de trem metropolitano (Estação Prefeito Celso Daniel – Santo André), bem como terminal rodoviário.

A região possui terminal de ônibus São André e estação de trem Estação Prefeito Celso Daniel – Santo André, a Rua Adriático, onde se dá fachada do imóvel avaliando (IA) é uma das vias de grande circulação na Cidade de São Santo André,

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

fazendo parte do itinerário de linhas de ônibus, uma vez que a ocupação predominante é residencial.

O recorte ilustrativo abaixo posiciona o imóvel avaliando na região, entestando para a Rua Adriático n.º 151, Apt.º 54, Bloco 01, Jardim do Estádio, Santo André/SP – CEP: 09172-180, conforme segue:

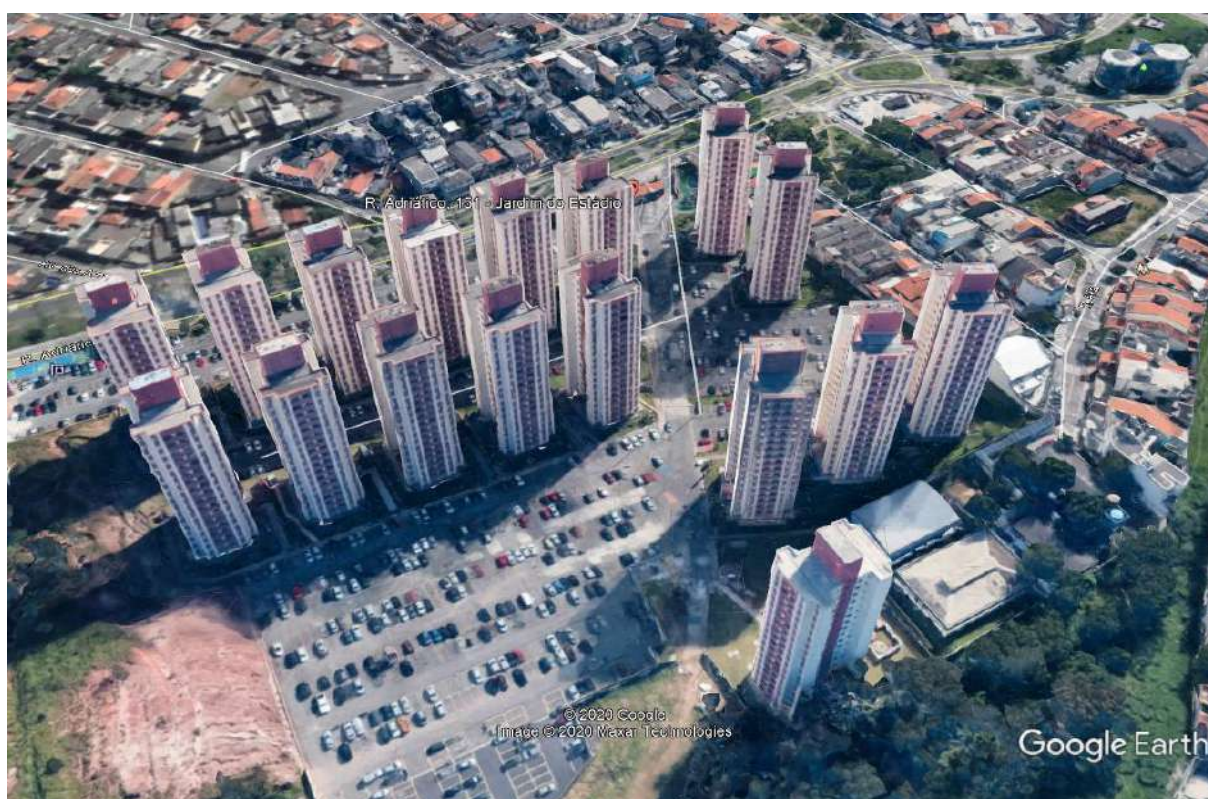


Foto 01 – Imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth

A ocupação dominante no local é predominantemente residencial, ou seja, imóveis residenciais constituem aquela região de padrão médio. Ademais, a ocupação comercial existente é definida presença de pequenos comércios, bem como pelas atividades de apoio a região, concentradas ao longo da Rua Adriáticos, conforme ilustração abaixo:

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 02 – Outra imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth

O Jardim do Estádio é um bairro do Município de Santo André e apesar da pequena superfície, o bairro possui uma ocupação predominantemente residencial, estando a aproximadamente 6.500m (seis mil e quinhentos metros) de distância da Prefeitura desta Comarca, fator que contribui pela proximidade de Escola, Fórum do Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, Câmara Municipal de Santo André, sede da Prefeitura Municipal de Santo André, Terminal de Trem, Ônibus e Trólebus, Praças, Supermercados, Agência de Automóveis, Bancos, além de toda sorte de comércio que oferecem apoio a todo o Município.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUBENS GARCIA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2020 às 14:23, sob o número WSNE20701651075. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001889-83.2017.8.26.0554 e código 9102AF3.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IV) DO TERRENO

Situação: O terreno está localizado na Rua Adriático n.º 151, Apt.º 54, Bloco 01, Jardim do Estádio, Santo André/SP – CEP: 09172-180 e se situa no meio de quadra, com 63.806,80m² (sessenta e três mil oitocentos e seis metros e oitenta decímetros quadrados), conforme mapa fornecido pelo sistema de Geoprocessamento do Município de Santo André.



Foto 03 – Outra imagem da localização do imóvel avaliando – Prefeitura de Santo André

Infraestrutura Básica: O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação em asfalto, com sistema de guias e sarjetas; rede de água e captação de esgoto, energia elétrica, telefonia; iluminação pública; e serviço de coleta de lixo.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Topografia e Características do Solo: O terreno se apresenta acima do logradouro para o qual entesta frente principal para Rua Adriático, exibindo topografia em aclave e o solo é firme e seco.

Legislação e Posturas municipais: Trata-se de uma área comercial permissiva, conforme as leis de uso e ocupação do solo do Município de São André (Lei Municipal nº 9924/2010), segundo Zoneamento Vocacional, o imóvel está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU), conforme mapa de zoneamento abaixo colacionado.

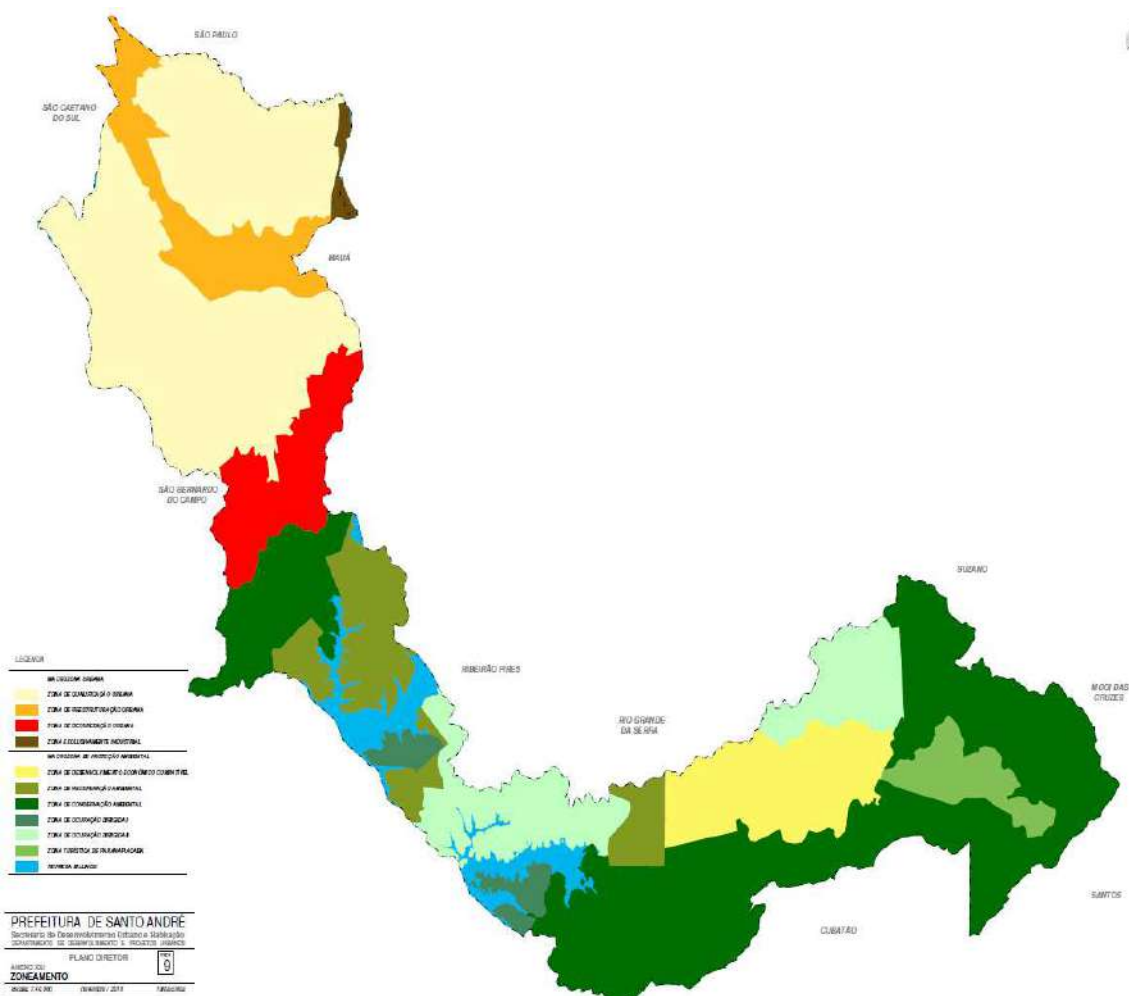


Foto 04 – Mapa de zoneamento – Prefeitura de Santo André

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Dimensões do Imóvel: O imóvel em avaliação está devidamente descrito e caracterizado na matrícula de n.º 82.155, ficha 01, livro n.º 02, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santo André, com 68,85m² (sessenta e oito metros e oitenta e cinco decímetros quadrados) de área privativa, com 36,41m² (trinta e seis metros e quarenta e um decímetros quadrados), totalizando 105,26m² (cento e cinco metros e vinte e seis decímetros quadrados), correspondendo uma fração ideal de 0,07663%, com uma vaga de garagem descoberta averbada na respectiva matrícula, conforme abaixo colacionado:



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA

82.155

FICHA

01

Santo André, 05 de julho de 2000.

IMÓVEL:- Apartamento n.º. 54, localizado no 5º andar do Bloco 1 (1-3-1), do “**CONJUNTO RESIDENCIAL ADRIÁTICO**”, situado na Rua Adriático, n.º. 151, nesta Cidade, contendo sala de estar/jantar com sacada; 03 (três) dormitórios; 01 (um) banheiro completo; cozinha e área de serviço. Possui área privativa real de 68,85625m²; área comum de divisão proporcional real de 36,41062m² (nesta incluída a área correspondente a uma vaga de garagem descoberta); perfazendo uma área total real construída de 105,26687m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,0007663 ou 0,07663% ou ainda 48,89515m²; e, uma participação nas partes e coisas comuns do Edifício em que se localiza igual a 0,0138889 ou 1,38889%.. O terreno onde se assenta o empreendimento denominado “**CONJUNTO RESIDENCIAL ADRIÁTICO**”, possui uma área total de 63.806,80m² e localiza-se na Rua Adriático, no antigo Sítio dos Vianas nesta Cidade, encontrando-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula n.º. 82.131 , deste Registro.

PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO, com sede na Rua Haddock Lobo, n.º. 585, 1º andar, CEP 01414-001, Bairro Cerqueira Cesar, em São Paulo-Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º. 72.743.008/0001-59.

REGISTROS ANTERIORES:- R.03 (13/10/99) M.69.256, R.03 (04/11/99) M.69.257, AV.01 M.82.084 e AV.02, R.05 e AV.07 M. 82.131 , todas deste Registro.


 (-Ariovaldo Wosnik - Escrevente Autorizado-)

Foto 05 – Matrícula nº 82.155 referente ao imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUBENS GARCIA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2020 às 14:23 , sob o número WSNE20701651075. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001889-83.2017.8.26.0554 e código 9102AF3.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

O quadro adiante indica os principais dados físicos do imóvel, com base na certidão imobiliária acima colacionada.

	ÁREA ÚTIL (M ²)	ÁREA TOTAL (M ²)	FRAÇÃO IDEAL (M ²)
Apartamento 121	68,85	105,26	0,07663%

I) DO IMÓVEL

O imóvel em estudo é o Apartamento n.º 54 do Bloco 01, na Rua Adriático n.º 151, Jardim do Estádio, Santo André/SP – CEP: 09172-180, contando com 68,85m² (sessenta e oito metros e oitenta e cinco decímetros quadrados) de área privativa, com 36,41m² (trinta e seis metros e quarenta e um decímetros quadrados), totalizando 105,26m² (cento e cinco metros e vinte e seis decímetros quadrados), correspondendo uma fração ideal de 0,07663%, com uma vaga de garagem descoberta.

Ademais, o Empreendimento Condomínio Residencial Adriático é composto por apartamentos com tipologia de 68,85m² (sessenta e oito metros e oitenta e cinco decímetros quadrados), com 03 (três) quartos, sala com sacada, banheiro, cozinha, garagem descoberta, bem como salão de festa, churrasqueira, entre outros espaços de uso comum, com circulação interna feita por corredores, escadas e elevadores.

Por conseguinte, insta salientar que na ocasião da visita *in loco*, foi possível localizar, porém não foi possível adentrar no interior do imóvel avaliando, haja

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

vista que os moradores estavam cumprindo quarentena em razão da pandemia de COVID-19.

O estado de conservação do imóvel avaliando representa fatores depreciativos que influenciam diretamente no valor do imóvel avaliando, uma vez que necessitam de pouca manutenção, com idade aparentemente de 20 (vinte) anos, conforme relatório fotográfico adiante.

IA:	RUA ADRIÁTICO N.º 151, APT.º 54, BLOCO 01, JARDIM DO ESTÁDIO, SANTO ANDRÉ/SP;
R1:	RUA ADRIÁTICO N.º 151, JARDIM DO ESTÁDIO, SANTO ANDRÉ/SP;
R2:	RUA ADRIÁTICO N.º 151, JARDIM DO ESTÁDIO, SANTO ANDRÉ/SP;
R3:	RUA ADRIÁTICO N.º 151, JARDIM DO ESTÁDIO, SANTO ANDRÉ/SP;
R4:	RUA ADRIÁTICO N.º 151, JARDIM DO ESTÁDIO, SANTO ANDRÉ/SP;
R5:	RUA ADRIÁTICO N.º 151, JARDIM DO ESTÁDIO, SANTO ANDRÉ/SP;

ROTEIRO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO

Adiante segue reportagem fotográfica obtida durante a vistoria do imóvel avaliando:

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 06 – Vista da entrada do Empreendimento – Google Earth



Foto 07 – Outra vista da entrada de veículos e pedestres do Empreendimento – Google Earth

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

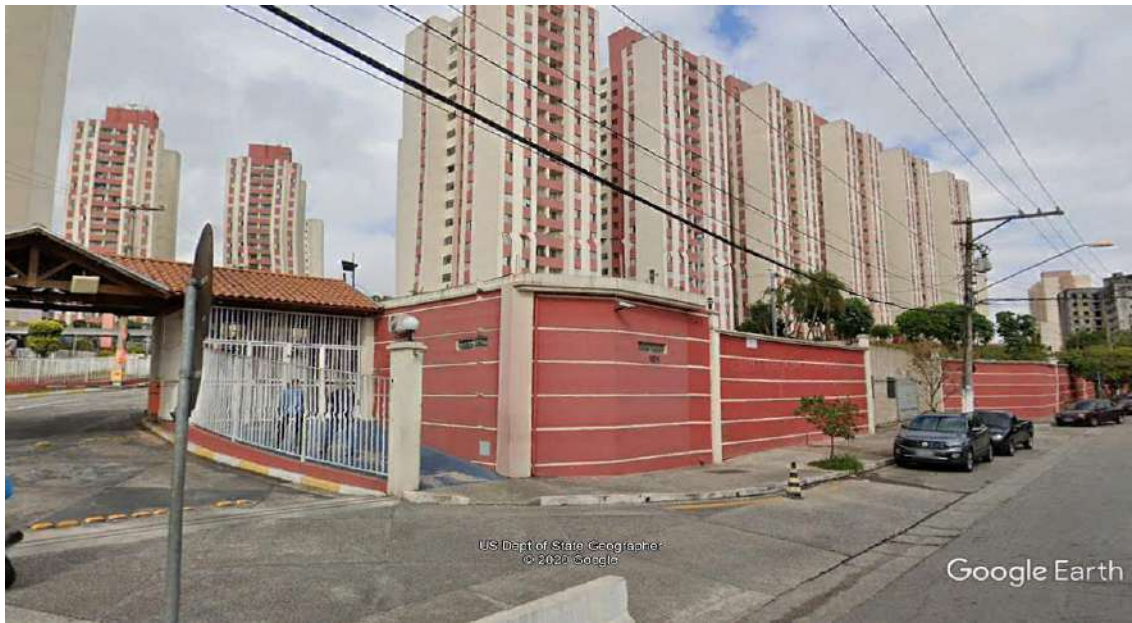


Foto 08 – Vista dos blocos do empreendimento – Google Earth



Foto 09 – Vista da fachada do empreendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUBENS GARCIA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2020 às 14:23, sob o número WSNE20701651075. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001889-83.2017.8.26.0554 e código 9102AF3.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 10 – Vista da entrada interna do Empreendimento



Foto 11 – Blocos do Empreendimento visto da garagem interna

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 12 - Blocos do Empreendimento visto da garagem interna



Foto 13 – Vista da garagem descoberta

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

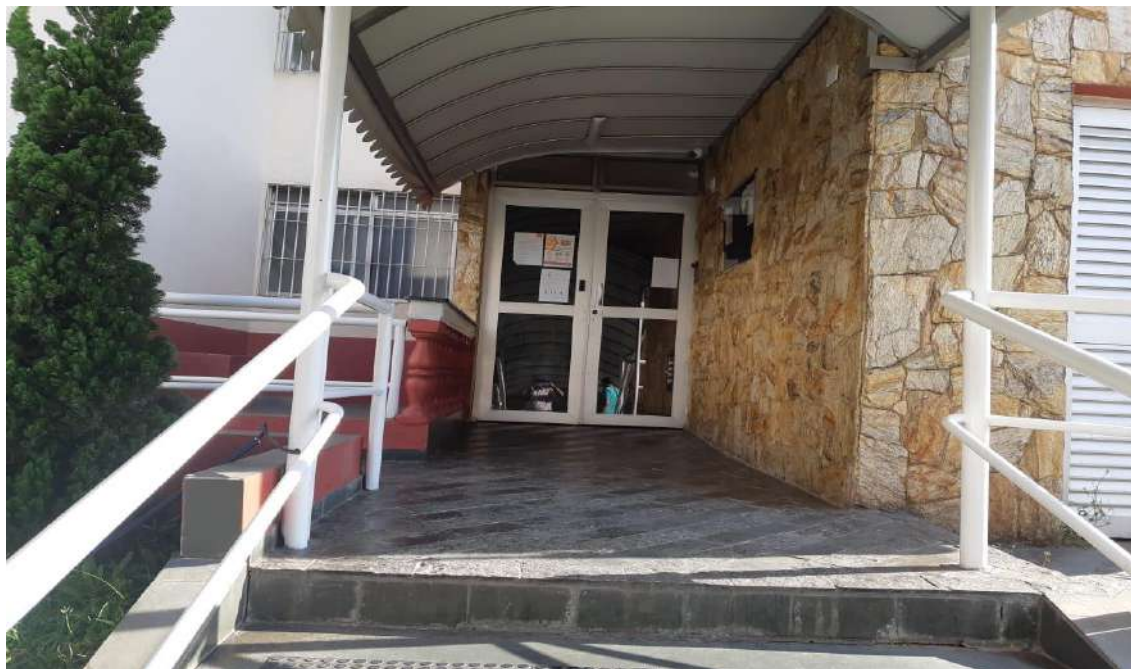


Foto 14 – Vista da entrada do hall social do bloco 01



Foto 15 – Vista da entrada do hall social do bloco 01

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 16 – Vista interna do hall social do bloco 1



Foto 17 – Vista dos elevadores

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM



Foto 18 – Vista da porta do imóvel avaliando



Foto 19 – Outra vista da porta de entrada do imóvel avaliando

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 1 – R1

Anunciado por: Marta Libório Mayer

Telefone: (11) 96331-3257

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-do-estadio-bairros-santo-andre-com-garagem-49m2-venda-RS200000-id-2470528182/?_vt=plp:a]

Localização: Rua Adriático n.º 151, Jardim do Estádio, Santo André/SP

Metragem: 49 m²

À venda por: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

Condomínio no valor de: R\$ 400,00 (quatrocentos reais)



Foto 20 – Vista do Imóvel Referencial 1

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 2 – R2

Anunciado por: Fábio Oliveira da Silva

Telefone: (11) 94743-0278

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-do-estadio-bairros-santo-andre-com-garagem-55m2-venda-RS215000-id-2486250200/?_vt=plp:a]

Localização: Rua Adriático n.º 151, Jardim do Estádio, Santo André/SP

Metragem: 55 m²

À venda por: R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais)

Condomínio no valor de: R\$ 368,00 (trezentos e sessenta e oito reais)



Foto 21 – Vista do Imóvel Referencial 2

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 3 – R3

Anunciado por: Aphonso Corretor de Imóveis

Telefone: (11) 99421-6483

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-do-estadio-bairros-santo-andre-com-garagem-56m2-venda-RS239000-id-2458165796/?_vt=plp:a]

Localização: Rua Adriático n.º 151, Jardim do Estádio, Santo André/SP

Metragem: 56 m²

À venda por: R\$ 239.000,00 (duzentos e trinta e nove mil reais)

Condomínio no valor de: R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais)



Foto 22 – Vista do Imóvel Referencial 3

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 4 – R4

Anunciado por: Maurício Basseto Imóveis

Telefone: (11) 94789-9657

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-do-estadio-bairros-santo-andre-com-garagem-55m2-venda-RS215000-id-2484018875/?_vt=plp:a]

Localização: Rua Adriático n.º 151, Jardim do Estádio, Santo André/SP

Metragem: 55 m²

À venda por: R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais)

Condomínio no valor de: R\$ 380,00 (trezentos e oitenta reais)



Foto 23 – Vista do Imóvel Referencial 4

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 5 – R5

Anunciado por: Renan Mansano

Telefone: (11) 97804-2240

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-do-estadio-bairros-santo-andre-com-garagem-56m2-venda-RS195000-id-2463162982/?_vt=plp:a]

Localização: Rua Adriático n.º 151, Jardim do Estádio, Santo André/SP

Metragem: 56 m²

À venda por: R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)

Condomínio no valor de: R\$ 380,00 (trezentos e oitenta reais)



Foto 24 – Vista do Imóvel Referencial 5

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

CRITÉRIO ADOTADO NO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Serão utilizadas as diretrizes previstas nas normas da NBR 14.653/2 da ABNT, ademais, relativamente à vistoria do imóvel foram apresentadas as caracterizações do local, do terreno, do imóvel e das benfeitorias, com o devido detalhamento descritivo, atendendo as informações solicitadas no respectivo tópico.

Nesse diapasão, as normas da NBR 14.653/2 da ABNT recomendam procedimentos metodológicos relacionados nos itens 8.1 a 8.3, verifica-se que, para matéria em questão, o cálculo do valor poderá recorrer aos seguintes métodos:

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

1. Método Comparativo Direto de Dados do Mercado: A título de introdução, deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos de tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

1.1. Levantamento de dados de mercado: Os dados de mercados devem ser investigados em relação a sua conduta e as formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

unidades de medida. Este grupo de dados é denominado: variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouro), e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando está inserido e constitui a base do processo avaliatório.

1.2. Tratamento científico: Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

1.3. Método evolutivo: tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliária projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

valorização imobiliária, a forma de comercialização é o tempo de absorção.

1.4. Método evolutivo: De acordo com a especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados ao fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado, as benfeitorias sejam pelo método comparativo direto de custo, ou pelo método da quantificação de custo.

2. Método para Identificar o Custo de um Imóvel:

2.1. Método da quantificação do custo: A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com a citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para a estimação do padrão construtivo, a tipografia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

2.2. Método comparativo direito do custo: A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Para o presente caso, o **Método Comparativo Direto** mostra-se adequado em razão da disponibilidade de dados de mercado na região para confecção da pesquisa de valores, bem como pela existência de estudos específicos que determinam os unitários para diversos tipos de imóveis e dos fatores depreciativos (obsolescência e posicionamento) que afetam os imóveis de um modo geral.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Considerando os dados até aqui obtidos e a metodologia adotada, optaremos por encontrar as médias desses dados entre os chamados *Imóveis Referenciais* e aplicar a homogeneização dos dados, conforme tabela abaixo:

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

23 – LOCAL DO IMÓVEL	Pontuação atribuída nas vistorias						Imóvel	
	IA	R1	R2	R3	R4	R5	Paradigma	
23.1 Nobre							2200 pts =100%	
23.2 Comercial							IA	2160pts
23.3 Classe Média	X	X	X	X	X	X	R1	2170pts
23.4 Pobre							R2	2170pts
23.5 Ruim							R3	2160pts
							R4	2160pts
							R5	2140pts

24 – VALOR MÉDIO DO m ² DE IMÓVEL NA REGIÃO (Negócios Ofertados / Realizados)		
PADRÃO	VALOR DO m ²	FONTES
24.1 Baixo		X Revista Construção / PINI
24.2 Médio	R\$ 1.634,86	Negócios Ofertados
24.3 Alto		Negócios Realizados

25-	Padrão / Construção			ROSS HEIDECHE	Referenciais a venda por		Idade do Imóvel
	Baixo m ²	Médio m ²	Alto m ²	Conservação e uso (unidade)	Valor Global (R\$)	Valor m ² (R\$)	
IA		68,85		B-20 (12,00)			20 anos
R1		49,00		B-20 (12,00)	R\$ 200.000,00	R\$ 4.081,63	20 anos
R2		55,00		B-20 (12,00)	R\$ 215.000,00	R\$ 3.909,09	20 anos
R3		56,00		C-20 (14,20)	R\$ 239.000,00	R\$ 4.267,85	20 anos
R4		55,00		D-20 (19,10)	R\$ 215.000,00	R\$ 3.909,09	20 anos
R5		56,00		E-20 (27,90)	R\$ 195.000,00	R\$ 3.482,14	20 anos

26 – Ajustes depreciativos por tempo de construção/ identificação dos Valores						
	IA (R\$)	R1 (R\$)	R2 (R\$)	R3 (R\$)	R4(R\$)	R5(R\$)
Idade aprox.construção	20 anos	20 anos	20 anos	20 anos	20 anos	20 anos
A - Venda Imóvel Global		200.000,00	215.000,00	239.000,00	215.000,00	195.000,00
C - Ross Heidecke	14,20%	12,00%	12,00%	14,20%	19,10%	27,90%
D - Benfeitorias Ajustadas (-)		176.000,00	189.200,00	205.062,00	173.935,00	140.595,00
F - Valor m ² do Terreno		3.591,83	3.440,00	3.661,82	3.162,45	2.510,62

Considerando os detalhes observados nas vistorias, tipo localização e acessórios integrados nos imóveis visitados, bem como a idade e o estado de

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

conservação dos imóveis, nos tópicos acima, aplicamos fatores de correção e ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo mercado imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

HOMOGEINIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis considerados nesse estudo, quando comparado ao hipoteticamente chamado Imóvel Paradigma (2.200 pontos), obtiveram as seguintes pontuações:

IMÓVEL		PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação ÷ 2.200%= x%
IA	Imóvel Paradigma 2.200 pontos = 100%	2160	98,18%
R1		2170	98,63%
R2		2170	98,63%
R3		2160	98,18%
R4		2160	98,18%
R5		2140	97,27%

Assim temos que a média entre os referenciais é de:

Representativa em %:

$$R^1 98,63 + R^2 98,63 + R^3 98,18 + R^4 98,18 + R^5 97,27 \div 5 = 98,17\%$$

R\$/m² da área do terreno:

$$R^1 3.591,83 + R^2 3.440,00 + R^3 3.661,82 + R^4 3.162,45 + R^5 2.510,62 \div 5 = \mathbf{R\$ 3.273,34 \text{ médio/m}^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUBENS GARCIA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2020 às 14:23, sob o número WSNE20701651075. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001889-83.2017.8.26.0554 e código 9102AF3.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Logo, o Imóvel Paradigma corresponde a: (R\$ médio/m²) 3.273,34 ÷
 98,17% = **R\$ 3.334,35**
 (=100%)

Se o Imóvel Avaliando corresponde a 98,18% quando comparado ao chamado Imóvel Paradigma, e se temos que os 100% deste equivalem a R\$3.334,35, então o valor do metro quadrado do Imóvel Avaliando (IA) é equivalente:

(valor do m² do *IP*) **R\$ 3.334,35** x (% Repres. do IA) 98,18% = **R\$3.273,66/m²**

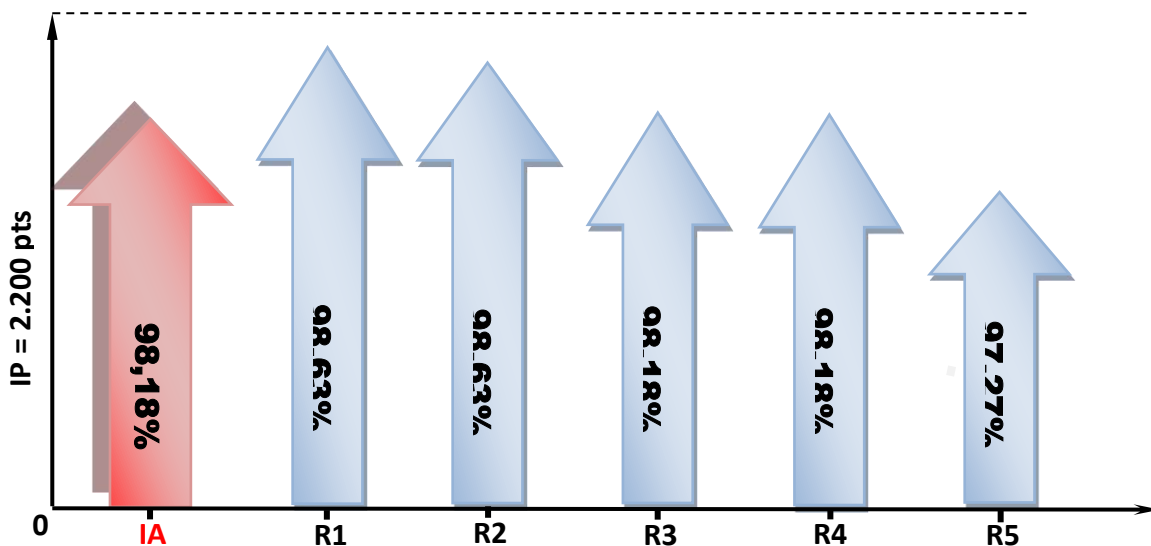
Que multiplicado pelo total da área privativa do apartamento (68,85m²) que possui o Imóvel Avaliando, nos fornece o valor aproximado de R\$225.391,49 (duzentos e vinte e cinco mil trezentos e noventa e um reais e quarenta e nove centavos).

Finalmente, o valor da área privativa do apartamento em avaliação aplicando a depreciação no percentual indicado no item 26 – Tabela de Coleta de Dados, devidamente ajustado no item "c" (-12,00%), resulta no valor de R\$198.344,51 (cento e noventa e oito mil trezentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e um centavos).

Assim, concluímos que o Imóvel Avaliando tem seu valor global de **R\$198.344,51 (cento e noventa e oito mil trezentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e um centavos), para o mês de julho/2020.**

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
 RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
 TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
 RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativas: Considerando que o valor encontrado tecnicamente já reflete a realidade do mercado, não será aplicado qualquer fator de correção ou ajuste.

REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100%
IA	=	98,18%
R1	=	98,63%
R2	=	98,63%
R3	=	98,18%
R4	=	98,18%
R5	=	97,27%

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

CONCLUSÃO

Considerando estudos, pesquisas e vistorias realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de avaliações urbanas do IBAPE/SP de 1995 que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização socioeconômica, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao imóvel em questão o valor de **R\$198.344,51 (cento e noventa e oito mil trezentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e um centavos), para o mês de julho/2020.**

Santo André, 10 de julho de 2020.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
Perito Judicial
CRECI nº 81.635

RUBENS GARCIA DOS SANTOS

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

ENCERRAMENTO

O presente laudo está digitado em 36 (trinta e seis) folhas, no anverso, todas rubricadas, sendo a penúltima e a última datada e assinada.

Santo André, 10 de julho de 2020.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
Perito Judicial
CRECI nº 81.635