

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA
DE SANTOS – SÃO PAULO

PROCESSO: 0046134.83.2002.8.26.0562

AÇÃO: DE COBRANÇA

ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO, Perita Judicial, inscrita no Conselho Nacional de Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil sob n. 02.001675, CRECI n. 18.98.51, nomeada e compromissada nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA, em que CENTRO DE ESTUDOS BANDEIRANTES CEUBAN, move contra JAIME LUIZ DO NASCIMENTO CONCEIÇÃO, em curso perante esse Douto Juízo, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar o seu

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

DO RELATÓRIO PERICIAL

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1º) – A signatária se sentiu muito honrada com a nomeação de fls. 692, para a elaboração do LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO.

2º) – FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do Laudo Pericial é avaliar o imóvel objeto de penhora constituído de um apartamento localizado no 9º andar ou 11º pavimento do EDIFÍCIO ITARARÉ, situado à Rua Manoel da Nóbrega, n. 317 – apto. 904 – Irararé – CEP: 11320-200– São Vicente – São Paulo.

3º) – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

4º) - DA DILIGÊNCIA

Quando em diligência a Rua Manoel da Nóbrega, n. 317 – apto. 904 – Irararé – São Vicente – São Paulo, informo que fui atendida pelo porteiro que imediatamente chamou o síndico o Senhor João Dangelo onde informou que a unidade não tinha morador no momento não franqueando a entrada no condomínio.

5º) – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Cuida a presente perícia da avaliação de um apartamento situado à Rua Manoel da Nóbrega, n. 317 – apto. 904 – 9º andar, 11º pavimento- Irararé – CEP: 11320-200– São Vicente – São Paulo, perímetro urbano desta comarca, composto de entrada, quarto e banheiro com área de construção d 27,14ms², confrontando pela frente com a divisa lateral esquerda do prédio; de um lado com o apartamento 903; de outro lado com o apartamento 905 e nos fundos com o corredor de circulação, correspondente a esse apartamento a parte ideal de 3,0/1.000 ávos nas coisas inalienáveis e de uso comum e no terreno cadastrado na Prefeitura do Município de São Vicente sob nº 2.16.00000.0071.00317.314- Registro anterior Transcrição sob nº 15.699, do Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente- matrícula 85284 –Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente – Livro nº2- Registro Geral.

- a) – Construção com mais de 68 (sessenta e oito) anos;
- b) – Devido a indisponibilidade de visualização interna ao imóvel e a falta de disponibilidade de acesso, o presente laudo fora feito com base em diretrizes de unidade similar ao que deveria ser periciado.

Para a segurança dos trabalhos a signatária fotografou o imóvel na parte externa, conforme fotos anexo I, pois internamente foi obstruída a sua entrada.

6º) – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O referido imóvel é composto por blocos, com as seguintes comodidades: 1 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, 01 sala e cozinha. A unidade não possui vaga de garagem determinada para veículo de passeio, tendo parte da área descoberta e indeterminada, tratando-se assim de garagem rotativa-coletiva com 10 dez unidades.

- a) – Fachada: Apresenta fachada em revestimento de pastilha branca com tijolinhos na cor marron em bom estado de conservação, recuo de porta de alumínio de acesso a portaria; calçada em revestimento de miracema; Entrada e saída frontal para carro de passeio com portão em alumínio pintado em preto com detalhes dourado envelhecido; Possui portaria sem meio eletrônico de identificação, toldo em policarbonato na cor cinza, apresenta pequenos arbustos na frente do prédio. Porta de acesso ao condomínio em vidro. Não possui área de lazer. Unidade não apresenta sacada.
- b) Apresentação de prédio com 14 quatorze andares, 181 unidades possuindo 1 elevador, portaria 24 horas, sendo no térreo constituído de lojas comerciais.

7º) – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Não fora possível verificar o estado interno de conservação, devido a impossibilidade de entrada no imóvel.

8º) – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO - MELHORIAS

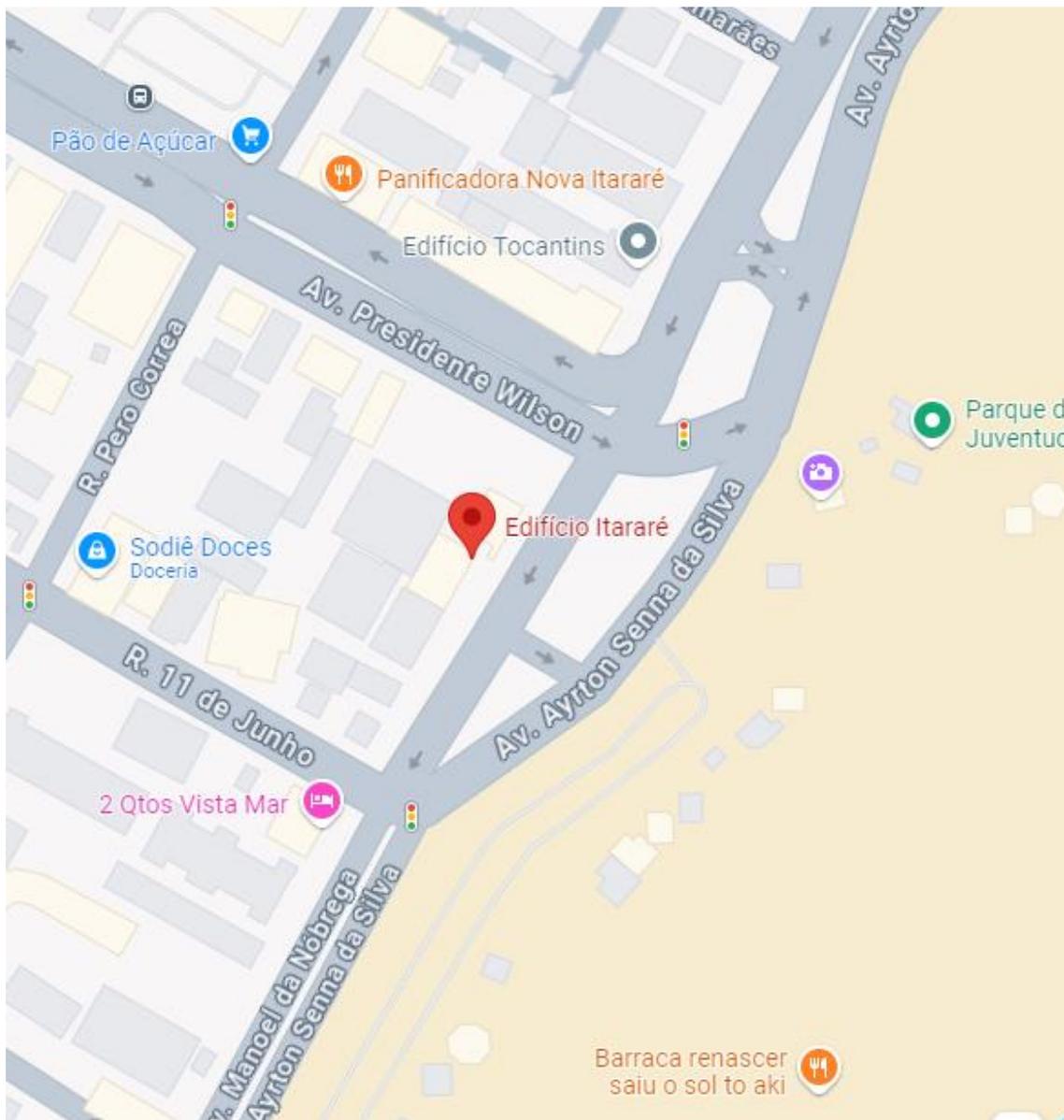
PÚBLICAS

O imóvel avaliado encontra-se na Rua Manoel da Nóbrega, 317, paralela à Av Presidente Wilson, sendo via de mão única, Supermercado Pão de Açúcar, banca de jornal, Barraca pôr do Sol, orla da praia, Banco do Brasil, Panificadora, Posto Ipiranga, Localiza- locadora de carros. O imóvel ora avaliado está localizado em área mista – comercial e residencial.

O local do avaliando e imediações são servidas pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos públicos: vias pavimentadas; vias e sarjetas; iluminação pública; redes de água; luz; telefone; coleta de lixo; escolas e transporte coletivo de ônibus.

Todas as vias contam com pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

Densidade de Ocupação	Alto
Padrão Econômico	Médio
Categoria de Uso Predominante	Residencial
Vocação	Misto
Distribuição da Ocupação	Horizontal
Acessibilidade	Excelente
Intensidade do Tráfego	Alta



9º) – METODOLOGIA APLICADA

Para o desenvolvimento do trabalho a signatária aplicou pesquisa de mercado, levando em consideração a região em que o imóvel encontra-se localizado, baseando-se na análise das características físicas do imóvel e das informações diversas levantadas no mercado.

Conforme a NBR 14.653-2.2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos preconizam os métodos de avaliação como:

Praça Diogo de Aguirre, n. 27 - Vila Formosa
CEP: 03363-110 - São Paulo - Capital
Tel.: (11) 2674-1670

- Método comparativo direto de dados de mercado;
- Método involutivo;
- Método evolutivo;
- Método da capitalização da renda.

Para o presente trabalho, adotou-se o **Método comparativo direto de dados de mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de Setembro de 2024 na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

10º) – FONTES CONSULTADAS

Para a segurança dos trabalhos efetuei as seguintes pesquisas de mercado:

- a) VIVA REAL – vivareal.com.br
- b) Zap Imóveis- zapimoveis.com.br
- c) Chaves na mão- chavesnamao.com.br
- d) Itararé Imóveis CRECI 41.963J- www.itarareimoveis.com.br- Av Padre Manoel da Nóbrega, 307- loja 02- Itararé – São Vicente

CONCLUSÃO

Esta perita chegou a conclusão final que o imóvel ora avaliado possui o valor de R\$160.000,00 (Cento e Sessenta Mil Reais).

Alíne Regina F. do Nascimento
Avaliadora de Imóveis
CRECI n. 18.98.51

fls. 773

ENCERRAMENTO

Encerro o presente LAUDO PERICIAL DE
AVALIAÇÃO em 11 vias, que estão devidamente assinadas digitalmente.

São Paulo, 3 de Outubro de 2024.

ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO
CRECI n. 18.98.51

Praça Diogo de Aguirre, n. 27 - Vila Formosa
CEP: 03363-110 - São Paulo - Capital
Tel.: (11) 2674-1670

ANEXO I
FACHADA DO EDIFÍCIO







