

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.

Processo nº 1017553-98.2021.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias), Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Carta Precatória que Ricardo Aldino Necchi, promove em face de Fernanda de Jesus Rebelato, processo em curso por este Juízo, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para, apresentar o seu trabalho, consistente do laudo de avaliação, cuja juntada aos autos, neste ato requer.

Requer em consequência, seja oficiado à Defensoria Pública, para liberação da verba honorária já reservada às fls., dos autos.

Nestes Termos
P. Deferimento

Santo André, 20 de Janeiro de 2.022.

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.
Ação de Carta Precatória
Requerente: RICARDO ALDINO NECCHI
Requerido: FERNANDA DE JESUS REBELATO
Processo nº 1017553-98.2021.8.26.0554

Avaliação

As avaliações de o 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 a pesquisas in loco, dentro dos setores de localização dos mesmos, 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 esta predominando atualmente no mercado.

Objetivo:

Proceder a avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel penhorado, constante de fls., referente "Uma Unidade Autônoma", denominada Apartamento, de nº. 122, localizado no 15º andar, Condomínio Residencial Portinari, situado à Rua Catequese, nº. 1.122 – Vila Guiomar, perímetro urbano do Município de Santo André, Estado de São Paulo.

VORMAS

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 Gandeloro.

Colaboradores: Cirlene Mendes, Dionísio Nunes Neto, Eduardo Rottmann, José Tarcísio Doubek, Lopes, Nélson Nady Nôr Filho, Nélson Roberto Pereira Alonso, Octávio Galvão Neto, Ruy Campos Vieira e Tito Lima 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 a defesa da sociedade, através da atuação técnica, científica, acadêmica e desportiva, difundido 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 perfidos à sociedade.

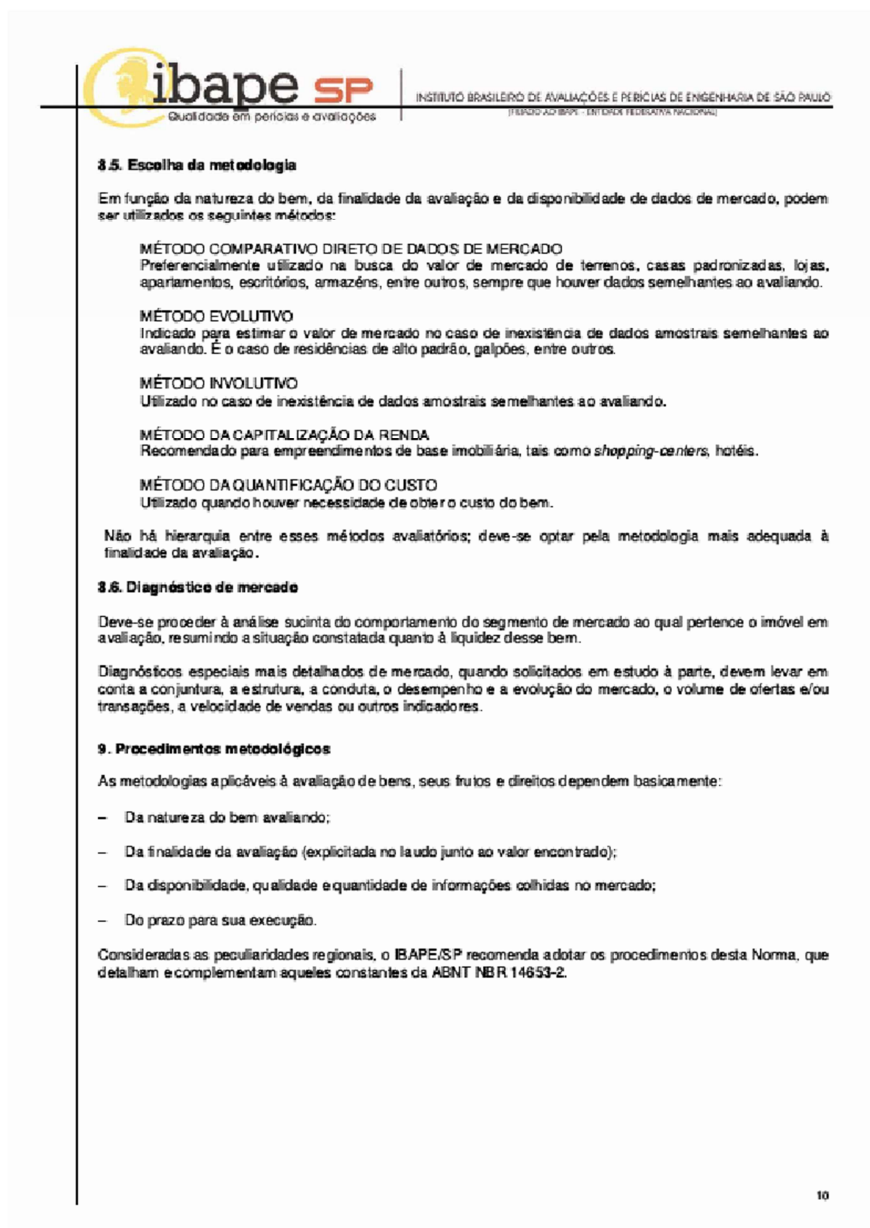
Entidade registrada no CRA/SPP – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, através de representante eleito, é filiada ao IBRAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, entidade federativa nacional com representação no COEN – Colégio das Entidades 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 e se aplicou em todas as manifestações escritas elaboradas por engenheiros e arquitetos, vinculados à Engenharia de Avaliações no Estado de São Paulo, atendendo à Lei nº 594/66 que regulamentava o exercício da profissão dos engenheiros e arquitetos na alínea “c” do artigo 7º: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica”; “Art 13 Os estudos, plantas, projetos, laudos e quaisquer outro trabalho de Engenharia, de Agronomia, de Arquitetura e de Agrimensura, quando assinado pelo profissional habilitado para tal fim, constitui documento legal”. Assim sendo, 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 interessar, a menção explícita do título do profissional que os autógrafo e do número de carteira e Art 15 São nulos de pleno direito os contratos celebrados entre qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agrimensura, quando não autorizados por escritura pública, com pessoas físicas ou jurídicas não regularmente habilitadas a praticar as atividades sob termos deste lei.”

Esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2004, e a complementa em relação a necessidades 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.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

IMÓVEL

Matrículas nº. 145.045

1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

“Uma Unidade Autônoma”, denominada Apartamento, de nº. 122, localizado no 15º andar, Condomínio Residencial Portinari, situado à Rua Catequese, nº. 1.122 – Vila Guiomar, perímetro urbano do Município de Santo André, Estado de São Paulo, composto de sala de estar e jantar conjugadas, com terraço, lavabo, circulação íntima, 03 dormitórios, sendo um deles suíte (WC privativo), cozinha e área de serviço, WC., social, terraço com churrasqueira, contendo a área privativa principal de 106,8950m², área privativa acessória de 29,7000m², correspondente às vagas de garagens 48ª, 48B e 48C do 1º andar, área comum de divisão proporcional de 60,4785m², perfazendo uma área total construída de 197,0735m², correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio de 1/68 ou 0,0147005882% ou ainda 1,4705882%.

O Condomínio Residencial Portinari, contém duas entradas, uma para pedestres e outra para automóveis, área de lazer destinada aos condôminos, salão de festas/jogos, fitnes e área de jardim, quadra poliesportiva e piscina.

Características do Imóvel:

O Condomínio Viva Paraíso, têm as características de área residencial de padrão “Médio”, 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, etc.

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado em área periférica do Município de Santo André/SP., tendo como principais vias de acesso a Rua das Figueiras e Av. Dr. José Amazonas, que dão acesso a área central do Município.

Fontes de Pesquisas:

Pesquisas na Internet – ZAP Imóveis – Viva Real – Tropic

Imobiliárias Consultadas Inloco

Donizete Imóveis
Rua Pe. Manoel de Nóbrega, nº. 404,
Santo André

Guaíra Imóveis
Rua Gonçalves Fernandes, nº. 219
Santo André

De Paula Imóveis
Rua Laura, nº. 398
Santo André

R\$ 670.000

Mais

107 m² 3 quartos 3 vagas 2 banheiros

Amostra 02

R\$ 650,000

Mais

106 m² 3 quartos 3 vagas 2 banheiros

Amostra 03

R\$ 670,000

Mais

107 m² 3 quartos 3 vagas 2 banheiros

8

Da Avaliação:

Desta forma,

Santo André, 25 de Janeiro de 2.022.

9

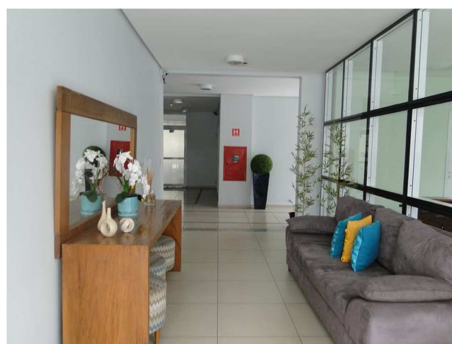
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



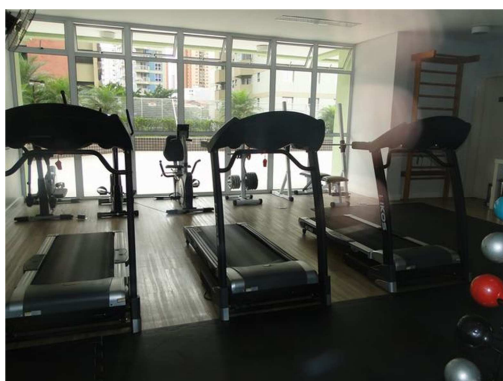
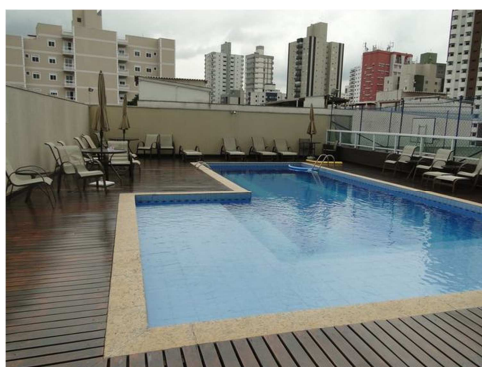
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel



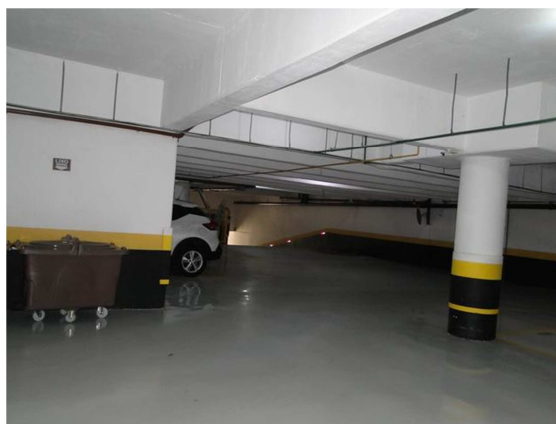
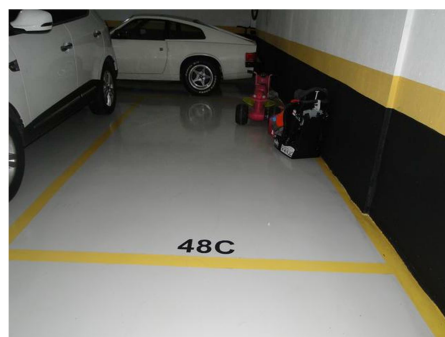
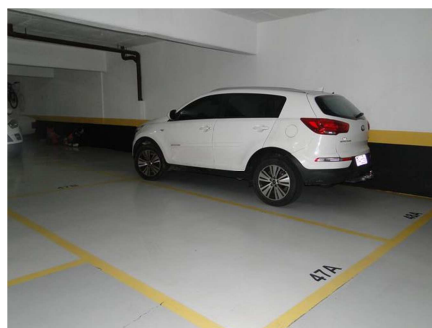
PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais/ Avaliações

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

01/02/2022 13:36

Rua Catequese, 1.122 em SA - Google Maps

Google Maps Rua Catequese, 1.122 em SA
3a.V.SA

R. Catequese - Santo André
Nenhuma avaliação
SP
Rua Catequese - em SA

Não encontrou o que estava procurando?
Tente usar a Pesquisa Google

Esse lugar deveria estar no Google Maps?
[Adicionar um lugar que está faltando](#)

<https://www.google.com.br/maps/search/Rua+Catequese,+1.122+em+SA/@-23.6571085,-46.5400527,17z/data=!3m1!1e1>

1/1

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, 25 de Janeiro de 2.022.

Paulo Roberto Pereira
Perito Judicial