

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

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

Processo Digital nº 0004836-37.2022.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias), Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença que Leandro Marcio Zakaluk e outro, promove em face de Paulo Henrique Marques e outro 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 ainda, seja oficiado à Defensoria Pública do Estado, para liberação da verba honorária, devidamente reservados nos autos.

Nestes Termos

P. Deferimento

Santo André, 01 de dezembro de 2023.

Paulo Roberto Pereira

Avaliador Judicial

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.

Ação de Cumprimento de Sentença

Requerente: Leandro Marcio Zakaluk e outro

Requerido: Paulo Henrique Marques e outro

Processo Digital nº 0004836-37.2022.8.26.0554

Lauda

de

Avaliação

Considerações Preliminares:

A Avaliação dos imóveis que fazem parte deste laudo avaliatório e devidamente descritos, foram realizados, com bases no método comparativo de dados e normas, adotando-se o critério do (M²) metro quadrado do terreno e da área construída, ou no todo, quando tratar-se de unidade autônoma.

Para obtenção do valor básico do imóvel, o signatário procedeu à pesquisa, dentro do setor de localização dos mesmos, baseando-se também em imóveis dentro da mesma região geo - econômica, coletando assim, elementos que foram homogeneizados, segundo às normas para avaliações e laudos, bem como, a **Lei da Oferta e Procura**, que está predominando atualmente no mercado.

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Objetivo: Proceder a avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel penhorado, constante de fls., referente ao imóvel localizado à Rua Emílio Ribas, s/nº, Jardim Stella – perímetro urbano do Município de Santo André/SP.

Da Vistoria: Este vistor procedeu à inúmeras diligências necessárias, no sentido de vistoriar o imóvel, vindo a ter êxito, vistoriando-os nas suas características, padrões e estado de conservação.

Matrícula nº 36.280
1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

Do Terreno:

Um terreno constituído por parte do lote nº 07, (para efeito de localização designado como sendo lote nº 07-A) da quadra R, situado no local denominado "Jardim Stella", nesta cidade e comarca, classificado na PMSA sobre o nº 19.244.013; na quadra completada pelas Ruas Emílio Ribas; Adolfo Lutz, Travessa Havre, medindo:- **8,00ms** de frente para a Rua Emílio Ribas, antiga Rua 4; **24,00ms** da frente aos fundos de ambos os lados , tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando uma área de **192,00ms²**.: confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com parte do lote nº 6 (lote nº 6-B); pelo lado esquerdo com a outra parte do lote nº 7 (lote nº 7-B) e pelos fundos com a parte do lote nº 12 (lote nº 12-A)

Da Construção:

NÃO HÁ CONSTRUÇÃO

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Características do Imóvel:

O imóvel em questão, 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, lojas, etc.

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado em área urbana do Município de Santo André, tendo como principais vias de acesso à Rua Ibiapava e Av. Pereira Barreto, que dão acesso às áreas centrais dos Municípios de Santo André.

Da Avaliação do Imóvel:

Do Terreno:

Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado do terreno, o valor real de R\$ 1.800,00 (Um Mil e Oitocentos Reais).

Assim,

$$A/T. 192,00 \text{ m}^2 \times V/R/TR\$ 1.800,00\text{p}/\text{m}^2 = R\$ 345.600,00$$

Valor/Real/Terreno: R\$ 345.600,00

(Trezentos e Quarenta e Cinco Mil e Seiscentos Reais)

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Da Construção: NÃO HÁ CONSTRUÇÃO A SER CONSIDERADA

Desta forma,

Importa a presente avaliação o valor de R\$ 000,00
(Mil Reais)

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de Santo André

Pesquisas em sites: Imóvel WEB, Viva Real, Trovit

Imobiliárias Consultadas Inloco

Imobiliária Estela

R. Caiubi, nº 333

Jardim Pilar, Santo André - SP

Inglês Imóveis

R. Pereira Coutinho, nº 77

Jardim Stella, Santo André - SP

J6 Consultoria Imobiliária

Av. Pereira Barreto, nº 1395 - Torre Sul

Paraíso, Santo André - SP

PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Fotos do Imóvel



PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Fotos do Imóvel



PRP
Laudos Periciais / Avaliações

Fotos do Imóvel



PRP Laudos Periciais / Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel

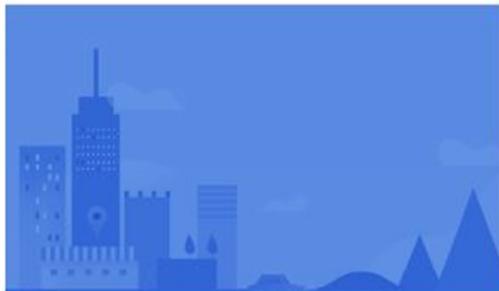
01/12/2023, 18:41

R. Emilio Ribas - Santo André - Google Maps

Google Maps R. Emilio Ribas - Santo André



Dados do mapa ©2023 100 m



R. Emilio Ribas - Santo André

- 
Rotas
- 
Salvar
- 
Próximo
- 
Enviar para o smartphone
- 
Compartilhar

 Santo André, SP, 09185-380

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Emilio+Ribas+-+Santo+André,+SP,+09185-380/@-23.6798595,-46.5381598,17z/data=!3m1!1e4!1m1!1s1> 1/1

PRP
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 10, inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 01 de dezembro de 2023.

Paulo Roberto Pereira
Perito Judicial