

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 Digital nº. 1006993-67.2021.8.26.0564

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias) e Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução de Títulos Extrajudicial requerida por CONDOMÍNIO CASTELLO DI ROMA em face de NKL CONSTRUÇÕES COM. E SERVIÇOS LTDA., 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, 21 de setembro 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 Execução de Títulos Extrajudicial  
Requerente: Condomínio Castello Di Roma  
Requerido: Nkl Construções Com. e Serviços Ltda.  
Processo nº. 1006993-67.2021.8.26.0564

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 {m<sup>2</sup>} 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 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 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 63, localizado no 6º andar da Torre Castello Gandolfo do empreendimento imobiliário denominado Castello Di Roma, situado à Rua Américo Brasiliense, nº 517, Centro 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, apenas na vistoria das áreas comuns, uma vez que a unidade está vazia, c.f., informações obtidas na portaria, que autorizou a vistoria interna do Condomínio, tendo sido acompanhado pelo zelador, contudo, 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. 132.601

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

"Uma Unidade Autônoma, denominada apartamento, nº 63, localizado no 6º andar da Torre Castello Gandolfo do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Castello Di Roma, com acesso pelo nº 517 da Rua Américo Brasiliense, composto de hall de entrada, sala de estar conjugado com sala de jantar, sala de vídeo (home theater), três dormitórios, sendo uma suíte, sacada, W.C. social, hall de circulação, lavabo, cozinha e área de serviço com W.C.; com área privativa real de 110,020m<sup>2</sup>, área comum real de divisão proporcional de 28,333m<sup>2</sup>, área total construída real de 138,353m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno e demais coisas de uso comum igual a 0,7655%. A unidade confronta, quem da Rua Américo Brasiliense olha para o condomínio, pela frente com o hall de circulação, poço de elevador, apartamento de nº final 1 e espaço aéreo sobre áreas comuns do pavimento térreo; pelo lado direito com o apartamento de nº final 4, hall de circulação, espaço aéreo sobre as áreas comuns e poço dos elevadores; pelo lado esquerdo com o espaço aéreo correspondente ao recuo lateral esquerdo da torre; pelos fundos com o espaço aéreo correspondente ao recuo de fundos da torre, voltado para a torre Castello Albano. O mencionado edifício acha-se construído em terreno com a área de 2.477,90m<sup>2</sup>, com frente para a Rua Américo Brasiliense. Cadastro Municipal: 001.024.060.000 (Área Maior).

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

O Condomínio Castello Di Roma contém benfeitorias como: 02 salões de festas, churrasqueira, piscina, salão de jogos, brinquedoteca, sala de cinema, academia, espaço mulher, sauna e quadra poliesportiva, e, foi construído em terreno com a área de 2.477,90ms<sup>2</sup>.

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

O Condomínio Castello Di Roma 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.

**Do Logradouro:**

*O imóvel encontra-se localizado na área central do Município de São Bernardo do Campo, tendo como principal via de acesso às Av. Francisco Prestes Maia e Av. Brigadeiro Faria Lima, localizadas na área central do Município de São Bernardo do Campo.*

**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações



NORMAS

**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 Candelero.

**Colaboradores:** Cirlene Mendes, Dionísio Nunes Neto, Eduardo Rottmann, José Tarcísio Douбек Lopes, Néson Nady Nór Filho, Néson 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 eletivo, é filiada ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, entidade federativa nacional com representação no CDEN – 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 5194/86 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 estudos, 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: Timados por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar as atividades 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

---

***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\$ 815.000,00 (Oitocentos e Quinze Mil Mil Reais).

***Desta forma,***

***Importa a presente avaliação o valor médio de  
R\$ 815.000,00  
(Oitocentos e Quinze Mil Reais)***

*Santo André, 21 de setembro 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**

***Imobiliária Pinotti***  
*Rua Municipal, nº 149*  
*Centro, São Bernardo do Campo - SP*

***Imobiliária M&M***  
*R. Bela Vista, nº 562*  
*Centro, São Bernardo do Campo - SP*

***Imobiliária Na Ponta da Chave***  
*Alameda Dona Tereza Cristina, nº 302*  
*Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP*



PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

**Pesquisas em sites: Imóvel WEB, Viva Real, Trovit**

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

Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo Centro Rua Américo Brasiliense

**Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 106 m<sup>2</sup> por R\$ 761.000**

**COD. CAAP73568**

Rua Américo Brasiliense, 575 - Centro, São Bernardo do Campo - SP

**106m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro 1 suíte 2 vagas**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-106m2-venda-RS761000-id-2655922588/>

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

Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo Centro Rua Américo Brasiliense

**Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 105 m<sup>2</sup> por R\$ 765.000**

**COD. MagiMarco**

Rua Américo Brasiliense, 575 - Centro, São Bernardo do Campo - SP

**105m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-105m2-venda-RS765000-id-2639474704/>

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

Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo Centro Rua Américo Brasiliense

**Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 110 m<sup>2</sup> por R\$ 900.000**

**COD. DiRoMarco**

Rua Américo Brasiliense, 517 - Centro, São Bernardo do Campo - SP

**110m<sup>2</sup> 4 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-110m2-venda-RS900000-id-2610502181/>

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

Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo Centro Rua Américo Brasiliense

**Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 106 m<sup>2</sup> por R\$ 759.000**

**COD. AP20424**

Rua Américo Brasiliense, 575 - Centro, São Bernardo do Campo - SP

**106m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-106m2-venda-RS759000-id-2656316010/>

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

Amostra 05- [Viva Real](#) Venda SP

Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo Centro Rua Américo Brasiliense

**Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 107 m<sup>2</sup> por R\$ 890.000**

**COD. AP73866**

Rua Américo Brasiliense, 575 - Centro, São Bernardo do Campo - SP

**107m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas**

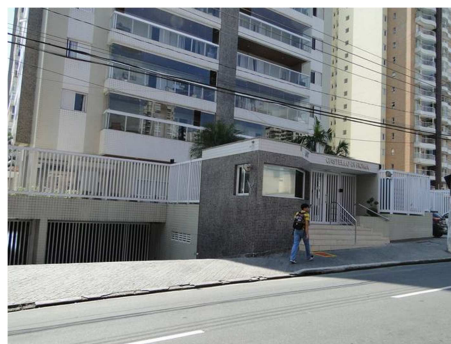
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-107m2-venda-RS890000-id-2645716279/>

Valor Médio para Venda apurado R\$ 815.000,00  
(OITOCENTOS E QUINZE MIL REAIS)

**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

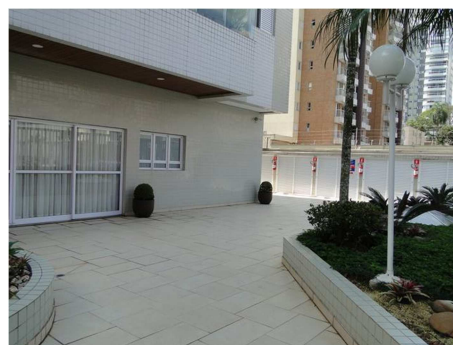
Fotos do Imóvel



**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

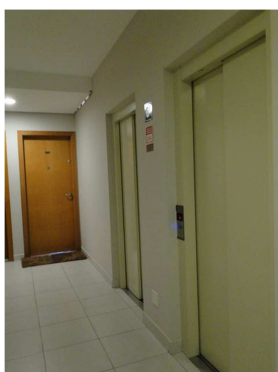
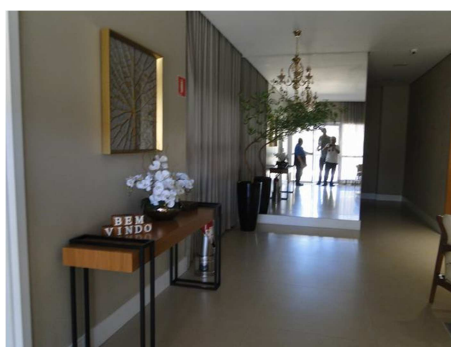
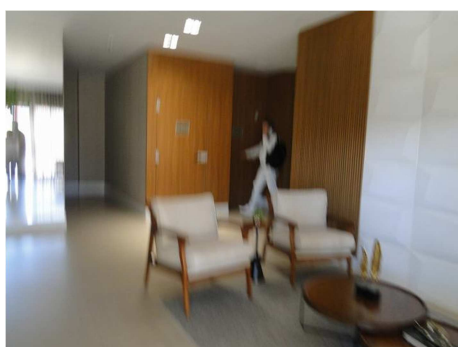
Fotos do Imóvel



**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
**Perito Avaliador**  
**Laudos Periciais/ Avaliações**

---

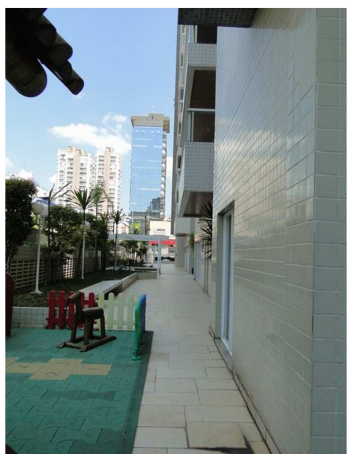
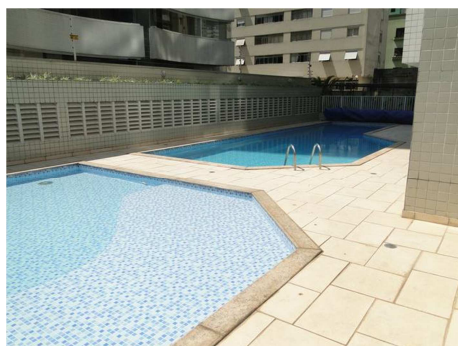
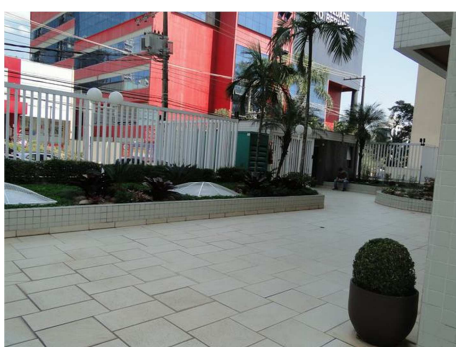
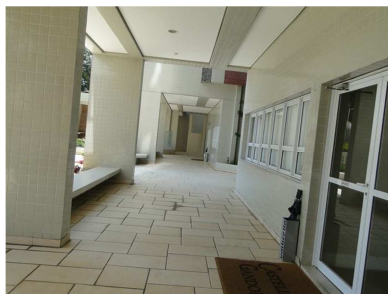
Fotos do Imóvel



**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

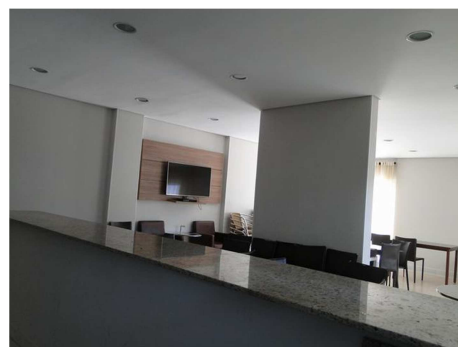
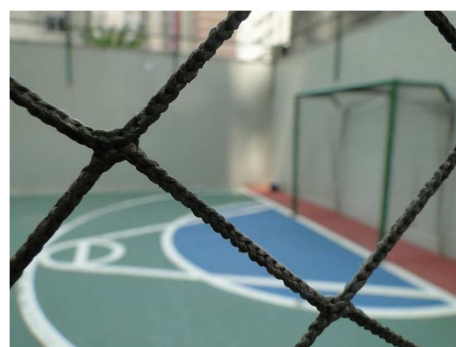
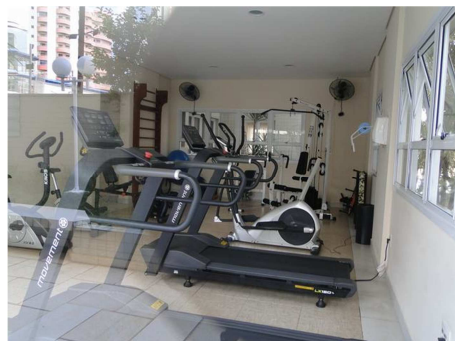
Fotos do Imóvel



**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

Fotos do Imóvel



**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

Fotos do Imóvel



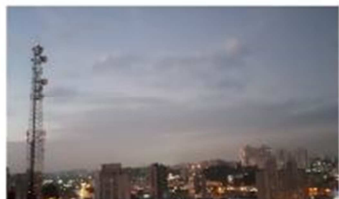
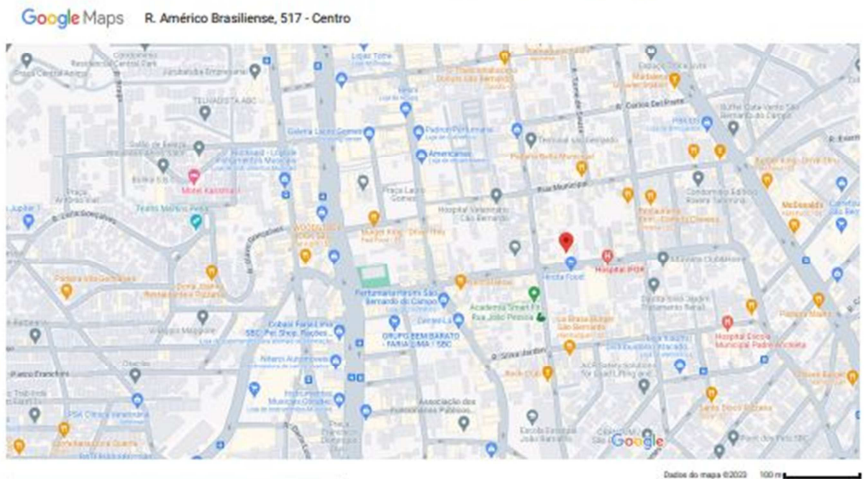


PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel

18/09/2023, 17:31

R. Américo Brasiliense, 517 - Centro - Google Maps



R. Américo Brasiliense, 517 - Centro  
Edifício

Rota  
 Salvar  
 Próximos  
 Enviar para o smartphone  
 Compartilhar

R. Américo Brasiliense, 517 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09715-021

Fotos

Neste lugar

**Condomínio Castelo Di Roma**  
 4,9 (13)  
 Complexo de condomínio  
 Aberto · Fecha às 19:00

**Z Produções Personalizadas**  
 Nenhuma avaliação  
 Designer Gráfico  
 Aberto · Fecha às 19:00

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Américo+Brasiliense,+517+-+Centro,+São+Bernardo+do+Campo+-+SP,+09715-021/@-23.7124683,-4...> 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 22/09/2023 às 11:16, sob o número WSBO23703762942. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006993-67.2021.8.26.0564 e código 10908009.

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 18 inclusive com as devidas ilustrações.*

Santo André, 21 de setembro de 2023.

*Paulo Roberto Pereira  
Perito Judicial*