

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº **1004860-91.2017.8.26.0564**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **ANTONIO LAURENTINO DA SILVA** contra **EMERSON APARCIDO BRUNHANI MAGALHÃES**, processo número **1004860-91.2017.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, nos seguintes termos:

## I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A finalidade de o presente laudo objetiva apurar o valor do mercado imobiliário do apartamento nº 82, localizado no Edifício Pacajás, situado na rua Pacajás, 120, Bairro Pinheirinho, Santo André -SP.

## II- VISTORIA DO IMÓVEL

### 1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua Pacajás, 120, Bairro Pinheirinho, Santo André, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL  
e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71

“Um apartamento sob o nº 82, localizado no 8º andar do Edifício Pacajás, situado na rua Pacajás, 120, Bairro Pinheirinho, Santo André, com área privativa de 90,16 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 19,80 metros quadrados, correspondentes às vagas de garagem 33 e 34 do 1º subsolo, área comum de divisão proporcional de 48,4520 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 158,4120 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 22,004 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 89.663 no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André”.

### **1.1) MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local onde se situa o referido imóvel é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- guias e sarjetas;
- pavimentação;
- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede telefônica;
- rede de energia elétrica;
- iluminação a vapor de mercúrio;
- transportes coletivos,
- coleta de lixo;
- escola pública, etc.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL  
e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71

## **1.2) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

O local apresenta características de uso predominante residencial.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas, assobradadas e edifícios de apartamentos.

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se farmácias, lojas, padarias, etc, localizados nas proximidades do imóvel.

## **2- DO IMÓVEL**

### **2.1- DO EDIFÍCIO**

O Edifício Pacajas, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua Pacajás, 120, possuindo como lazer sazlão de festas, salão de jogos e academia. No item segurança conta com portaria com interfone, porta e portão automáticos na entrada social e na de veículos.

### **2.2- DA UNIDADE**

A unidade avalianda está situada no 8º andar do Edifício Pacajás e é constituída de sala com sacada, três dormitórios sendo um com suíte e sacada, banheiro social, copa e cozinhaconjugadas e lavanderia. O apartamento possui duas vagas de garagem que levam os números 33 e 34.

Na oportunidade da vistoria não foi possível localizar o proprietário do imóvel uma vez que lá o executado não mais reside. Também restou infrutífera a localização dos atuais ocupantes.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71

Contudo, dos dados coletados no local, foi possível aferir o estado de conservação do imóvel, bem como possibilitou o seu enquadramento observando-se as recomendações contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, versão 2002, revisado em novembro de 2006 e abril de 2007, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.

As fotografias a seguir ilustram os principais aspectos da localização do imóvel em estudo.



**Vista da entrada da entrada social e dos veículos do Edifício Pacajás**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail : [eloisa.pericias@uol.com.br](mailto:eloisa.pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71

**Vista da rua Pacajás sentido bairro-centro**



**Vista da rua Pacajás sentido centro-bairro**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL  
e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71

### Vista do Edifício Pacajás



### III- DA AVALIAÇÃO

#### 1.1- DA PESQUISA DO METRO QUADRADO

O método utilizado no presente laudo é o comparativo.

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, conforme segue:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL  
e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71

1- ELEMENTO Nº 1: apartamento no Bairro Pinheirinho – Santo André– área útil 90,00m<sup>2</sup>– R\$ 550.000,00 (fonte: RR Consultoria Imobiliária – tel. 4437-1529 – ref. A47681);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento no Condomínio Patrícia - Bairro Pinheirinho – Santo André– área útil 91,00m<sup>2</sup>– R\$ 530.000,00 (fonte: Yoshitake Murato – tel. 4990-1900 - COD AP4174);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento no Bairro Pinheirinho – Santo André– área útil 89,00m<sup>2</sup>– R\$ 550.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4221-8000 – ref. 125393);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento no Bairro Pinheirinho – Santo André– área útil 89,00m<sup>2</sup>– R\$ 532.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4221-8000 – ref. 123345).

## 1.2- DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Para a homogeneização dos elementos consideraremos:

a) a dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte dos ofertantes;

b) das médias aritméticas encontradas desprezaremos os valores discrepantes, sendo estes considerados 30% inferiores e 30% superiores.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL  
e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71

Assim, encontramos os seguintes valores individuais:

- 1- ELEMENTO Nº 1: R\$ 550.000,00 : 90,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.500,00/m<sup>2</sup>
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 530.000,00 : 91,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.241,75/m<sup>2</sup>
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 550.000,00 : 89,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.561,79/m<sup>2</sup>
- 4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 532.000,00 : 89,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.379,77/m<sup>2</sup>

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 5.500,00 + \text{R\$ } 5.241,75 + \text{R\$ } 5.561,79 + \text{R\$ } 5.379,77 : 4 = \text{R\$ } 5.420,82$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 5.420,82 \times 0,70 = \text{R\$ } 3.794,57$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 5.420,82 \times 1,30 = \text{R\$ } 7.047,06$$

Não havendo elementos discrepantes, teremos como  
média final saneada igual a:

$$V_u = \text{R\$ } 5.420,82/\text{m}^2$$

(cinco mil, quatrocentos e vinte reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado)



ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL  
e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71

### 1.3- VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$V_t = A_u \times V_u$ , temos a seguinte expressão:

$$V_t = A_u \times V_u$$

onde:

$V_t$  = valor total da unidade

$A_u$  = área útil em m<sup>2</sup>

$V_u$  = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 90,16 \times 5.420,82 = R\$ 488.741,13$$

$$V_t = R\$ 489.000,00$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL  
e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71

#### IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o apartamento nº 82, localizado no Edifício Pacajás, situado na rua Pacajás, 120, Bairro Pinheirinho, Santo André - SP, corresponde a:

**VI = R\$ 489.000,00**  
**(quatrocentos e oitenta e nove mil reais)**

**válido para junho de 2018**

#### V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo devidamente assinado e rubricado em dez (10) laudas digitadas apenas no anverso vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 27 de junho de 2018.

Eloísa Helena Butolo Dutra  
Avaliadora Judicial