

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: 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 564.01.2008.032634-7

Ordem nº 1395/08



ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de PROCEDIMENTO SUMÁRIO requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LANVILLE contra CELSO LUIZ MASSURA, processo número 1395/08, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu LAUDO DE AVALIAÇÃO, nos seguintes termos:

564 F390-13-00116657-8 121115 1245 31

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A finalidade de o presente laudo objetiva apurar o valor do mercado imobiliário do apartamento nº 51, localizado no Condomínio Edifício Lanville, situado na rua Itu, 255, Bairro Baeta Neves, São Bernardo do Campo -SP.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua Itu, 255, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

leob
11

"Um apartamento sob o nº 51, tipo A, localizado no 5º, do Edifício Lanville, situado na rua Itu, 255, esquina com a rua Amparo, com área privativa de 79,11 metros quadrados, área comum de 59,37 metros quadrados, totalizando a área construída de 138,48 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,83774%, equivalente a 21,08 metros quadrados do terreno. A este apartamento, corresponde o direito de uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva, cuja área está incluída na área comum anteriormente mencionada. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 56.379 no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo".

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.

3
109
7

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 Condomínio Edifício Lanville, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua Itu, contendo salão de festas, playground, piscina, churrasqueira, sala de ginástica e uma quadra poliesportiva. O empreendimento no item segurança, conta com serviço de portaria com interfone, porta e portão automáticos na entrada social e na de veículos.

2.2- DA UNIDADE

A unidade avalianda está situada no 5º andar do Edifício Lanville, e é constituída de dois dormitórios, sala, cozinha, dois banheiros, área de serviço, sacada e uma vaga de garagem coberta. Consigno que na oportunidade da vistoria o proprietário do apartamento 51 não se encontrava, contudo, visitamos uma unidade disponível no condomínio

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

4

110
111
2

onde possibilitou a elaboração e conclusão do presente estudo, uma vez que todos os apartamentos são iguais.

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

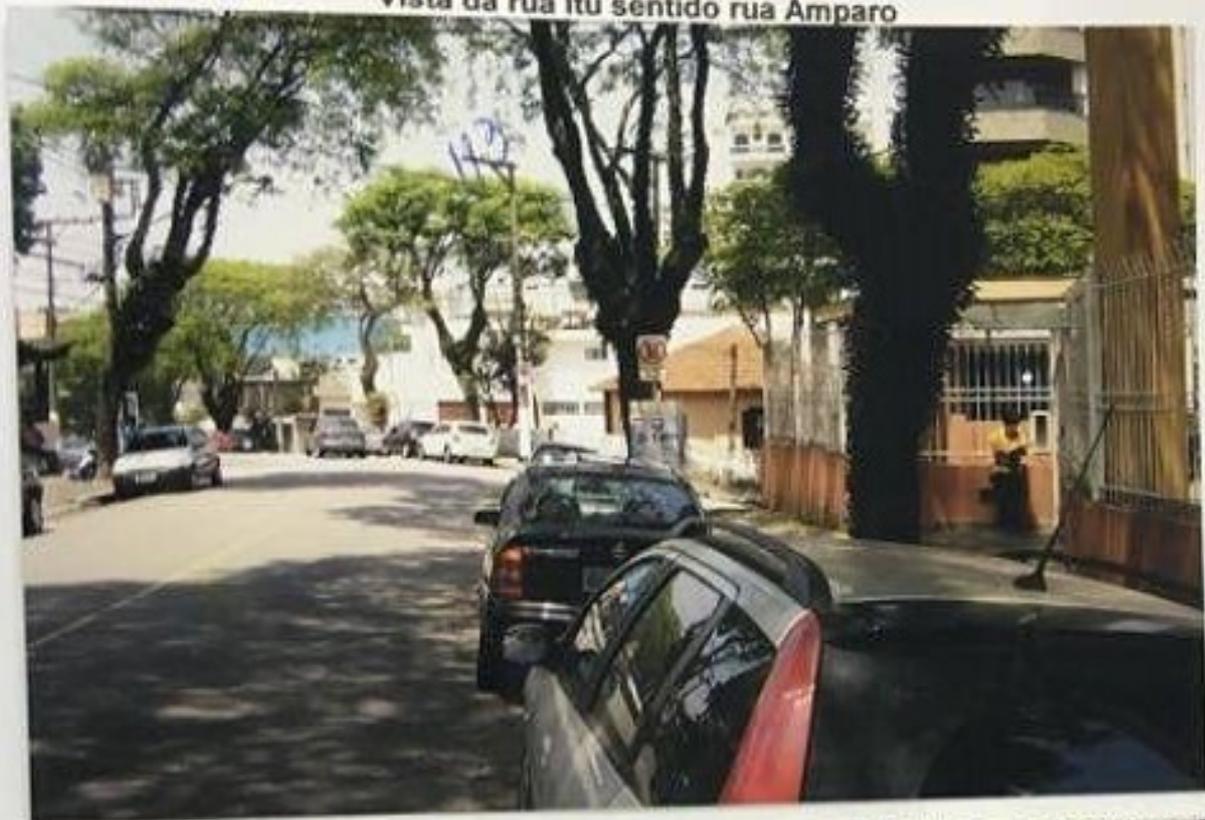


Vista da entrada social do Condomínio Edifício Lanville

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

5 112
113
9

Vista da rua Itu sentido rua Amparo



Vista da rua Itu sentido centro-bairro

6 114
J

Vista do Edifício Lanville



III- DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

Aplicando 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 R₃N do SINDUSCON/SP, verifica-se que a edificação erigida sobre o imóvel avaliando está enquadrada no Grupo 1.3 – Apartamento – com elevador, item 1.3.3 – Padrão Médio, cujo preço básico unitário varia entre 1,692 a 2,160 de R₃N.

Os cômodos disponíveis na edificação avalianda, bem como os acabamentos aplicados permitem o enquadramento da construção no nível médio do padrão, ou seja: 1,926 de R₃N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

$$V_u = 1,926 \text{ de R}_3\text{N} = 1,926 \times \text{R\$ } 1.096,04 = \text{R\$ } 2.110,97/\text{m}^2$$

Quanto ao fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (F_{oc}), temos o seguinte:

$$F_{oc} = R + K \times (1,00 - R)$$

onde:

F_{oc} = fator de depreciação;

R = coeficiente residual (Tabela 1 -

Apartamento/médio) = 0,20;

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,858, obtido por interpolação na Tabela 2.

O coeficiente K foi calculado considerando:
idade da edificação = 15 anos;

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

vida referencial = 60 anos

idade em % da vida referencial = $15/60 = 25\%$

referência do estado regular = coluna "c" = 0,830

para 25% e 0,815 para 26% , Substituindo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,823 \times (1,00 - 0,20) = 0,858$$

Para a avaliação da benfeitoria temos então o seguinte cálculo:

$$V_u = S_c \times V_u \times F_{oc}$$

onde:

V_u = valor da unidade;

S_u = área da unidade e terreno = 159,56

V_u = valor unitário do padrão = R\$ 2.110,97/m²;

F_{oc} = fator de depreciação = 0,858

Substituindo teremos:

$$V_u = 159,56\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.110,97/\text{m}^2 \times 0,858 = \text{R\$}$$

288.997,02

$$V_u = \text{R\$ } 290.000,00$$

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o apartamento nº 51, localizado no Condomínio

117
D

9

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

Edifício Lanville, situado na rua Itu, 255, Bairro Baeta Neves, São Bernardo do Campo - SP, corresponde a:

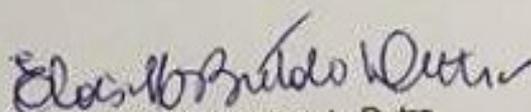
VI = R\$ 290.000,00
(duzentos e noventa mil reais)

válido para outubro de 2013

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo devidamente assinado e rubricado em nove (09) laudas digitadas apenas no anverso vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 11 de novembro de 2013.


Eloisa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial