

487
1

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 9103-66.71

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 0002918-85.2010.8.26.0564

Ordem 206/10



564 F500.19.ANN10072-2 @34518 1223 94

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por EDIFÍCIO RUBI contra EFIGÊNIA ISABEL SOARES DE SENA, processo número 0002918-85.2010.8.26.0564 (ordem nº 206/10), 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 22, localizado no Bloco 07, Edifício Rubi, parte integrante do Parque Residencial Tiradentes, situado na avenida Tiradentes, 1837, São Bernardo do Campo -SP.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da avenida Tiradentes, 1837, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

483
/

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

2

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 9103-66.71

"Um apartamento nº 22, Tipo B, localizado no 2º andar do Bloco 7, Edifício Rubi, integrante do Parque Residencial Tiradentes, situado na Avenida Tiradentes, 1837, com área útil de 53,00 metros quadrados, área comum de 12,6366 metros quadrados, totalizando a área construída de 65,6366 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,0003043%. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 69.818 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.

489

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 9103-06.71

3

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 Parque Residencial Tiradentes, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a avenida Tiradentes. O empreendimento no item lazer está servido com quadra poliesportiva, biblioteca e playground. No item, segurança, conta com serviço de portaria com interfone, porta e portões automáticos na entrada social e na de veículos.

2.2- DA UNIDADE

A unidade avalianda está situada no 2º andar do Edifício Rubi, Bloco 7, e é constituída de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço e uma vaga de garagem indeterminada. Consigno que a unidade avalianda está desocupada, o que impossibilitou o ingresso no interior do apartamento.

490
4

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 9103-66.71

Contudo, dos elementos colhidos no local, como o estado de conservação do apartamento e do edifício, possibilitou a conclusão do presente trabalho.

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



Vista da entrada do Edifício Rubi

491

5

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 9103-66.71

Vista do Edifício Rubi



Vista da vaga de garagem

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:

- 1- ELEMENTO Nº 1: apartamento no Condomínio Parque Residencial Tiradentes - SBC - área útil 55,00m²- R\$ 230.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis - tel. 4331-4040 - cod. 7869);

- 2- ELEMENTO Nº 2: apartamento no Condomínio Parque Residencial Tiradentes - SBC - área útil 52,00m²- R\$ 223.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis - tel. 4331-4040 - cod. 11916);

- 3- ELEMENTO Nº 3: apartamento no Condomínio Parque Residencial Tiradentes - SBC - área útil 56,00m²- R\$ 225.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis - tel. 4331-4040 - cod. 12455);

- 4- ELEMENTO Nº 4: apartamento no Condomínio Parque Residencial Tiradentes - SBC - área útil 56,00m²- R\$ 234.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis - tel. 4331-4040 - cod. 44458).

493
7

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@tuol.com.br - tel (011) 9103-66.71

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.

Assim, encontramos os seguintes valores individuais:

1- ELEMENTO Nº 1: R\$ 230.000,00 : 55,00m² x 0,9 = R\$ 3.763,63/m²

2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 223.000,00 : 52,00m² x 0,9 = R\$ 3.859,61/m²

3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 225.000,00 : 56,00m² x 0,9 = R\$ 3.616,07/m²

4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 234.000,00 : 56,00m² x 0,9 = R\$ 3.900,00/m²

Para a média aritmética teremos:

$R\$ 3.763,63 + R\$ 3.859,61 + R\$ 3.616,07 + R\$ 3.900,00 : 4 = R\$ 3.784,82$

Valores discrepantes (+/- 30%)

Limite inferior (-30%) = $R\$ 3.784,82 \times 0,70 = R\$ 2.649,37$

Limite superior (+30%) = $R\$ 3.784,82 \times 1,30 = R\$ 4.920,66$

494
8
ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 9103-66.71

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

$$V_u = R\$ 3.784,82/m^2$$

(três mil, setecentos e oitenta e quatro reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado)

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 m²

V_u = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 53,00 \times 3.784,82 = R\$ 200.595,46$$

$$V_t = R\$ 201.000,00$$

495
9

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 9103-66.71

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o apartamento nº 22, localizado no Bloco 7, Edifício Rubi, parte integrante do Parque Residencial Tiradentes, situado na avenida Tiradentes, 1837, São Bernardo do Campo - SP, corresponde a:

VI = R\$ 201.000,00
(duzentos e um mil reais)

válido para abril de 2018

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo devidamente assinado e rubricado em nove (9) laudas digitadas apenas no anverso vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 30 de abril de 2018.

Eloisa Helena Butolo Dutra
Eloisa Helena Butolo Dutra

Avaliadora Judicial