

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 **1024247-97.2014.8.26.0564-01**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida por **CONDOMÍNIO TIRADENTES – EDIFÍCIO CONGONHAS** contra **GLAUCINES BARBOSA PINJHEIRO DOS SANTOS**, processo número **1024247-97.2014.8.26.0564-01**, 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 13, localizado no Bloco 4, Edifício Congonhas, 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:

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

“Um apartamento nº 13, Tipo A, localizado no 1º andar do Bloco 4, Edifício Congonhas, integrante do Parque Residencial Tiradentes, situado na Avenida Tiradentes, 1837, com área útil de 50,20 metros quadrados, área comum de 11,969 metros quadrados, totalizando a área construída de 62,169 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,0288%, equivalente a 55,74 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 62.612 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.

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

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 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 24 horas e segurança interna.

2.2- DA UNIDADE

A unidade avalianda está situada no 1º andar do Edifício Congonhas, Bloco 4, e é constituída de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço e uma vaga de garagem indeterminada. Consigno que na data e horário designados para a vistoria, a devedora não se fez presente, nem tampouco eventual ocupante do imóvel.

Em que pese não ter sido possível o ingresso no interior do imóvel, os dados coletados no local, foi possível aferir o estado de

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

conservação do apartamento, além de realizar 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 R8N do SINDUSCON/SP.

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

Vista da entrada social do Edifício Congonhas



Vista da rua que dá acesso ao Bloco 4, na confluência da rua principal

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

Vista da rua que dá acesso do Edifício Congonhas de quem olha da rua principal do condomínio



Vista das vagas de garagem

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

Vista da entrada do Edifício Congonhas



Vista da Edifício Congonhas

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

III- DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

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\$ 248.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4331-4040 – cod. 15265);
- 4- ELEMENTO Nº 4: apartamento no Condomínio Parque Residencial Tiradentes - SBC – área útil 56,00m²– R\$ 240.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4331-4040 – cod. 22278).

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.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\$ 248.000,00 : 56,00m² x 0,9 = R\$ 3.985,71/m²

4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 240.000,00 : 56,00m² x 0,9 = R\$ 3.857,14/m²

Para a média aritmética teremos:

$R\$ 3.763,63 + R\$ 3.859,61 + R\$ 3.985,71 + R\$ 3.857,14 : 4 = R\$ 3.866,52$

Valores discrepantes (+/- 30%)

Limite inferior (-30%) = R\$ 3.866,52 x 0,70 = R\$ 2.706,56

Limite superior (+30%) = R\$ 3.866,52 x 1,30 = R\$ 5.026,47

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:

$$V_u = R\$ 3.866,52/m^2$$

(três mil, oitocentos e sessenta e seis reais e cinquenta 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:

$$V_t = 50,20 \times 3.866,52 = R\$ 194.099,30$$

$$V_t = R\$ 194.000,00$$

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 13, localizado no Bloco 4, Edifício Congonhas, parte integrante do Parque Residencial Tiradentes, situado na avenida Tiradentes, 1837, São Bernardo do Campo - SP, corresponde a:

VI = R\$ 194.000,00

(cento e noventa e quatro mil reais)

válido para setembro 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, 30 de setembro de 2018.

Eloísa Helena Butolo Dutra

Avaliadora Judicial