

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 **1018544-20.2016.8.26.0564**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **BANCO DO BRASIL S/A.** contra **ASTA IND. E COM. DE INSTR. E CONTROLE LTDA., ERICA OKAMOTO, RONALDO RYIOTI OGUCHI, ELCA OKAMOTO OGUCHI e ANTONIO AURELIO ALVES DA SILVA.**, processo número **1018544-20.2016.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, nos seguintes termos:

## I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A finalidade do presente laudo objetiva apurar o valor do mercado imobiliário do apartamento nº 81, localizado no Edifício Residencial Central Park, com duas vagas de garagem (nº 9 e 10) e um box-depósito sob o nº 1, localizado na rua Luiz Ferreira da Silva, 384, Parque São Diogo, São Bernardo do Campo -SP.

## II- VISTORIA DO IMÓVEL

### 1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua Luiz Ferreira da Silva, 384, Parque São Diogo, 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](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71

**1.1-** “Um apartamento sob o nº 81 localizado no 8º andar, do Edifício Residencial Central Park, com acesso pelo número 384 a rua Luiz Ferreira da Silva, contendo área privativa real de 122,80 metros quadrados, área real comum de divisão proporcional de 46,97 metros quadrados, área total construída real de 169,77 metros quadrados e a fração ideal de terreno e coisas comuns igual a igual a 1,97%. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 112.148 no Preimeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo”.

**1.2-** “Um vaga simples de garagem sob o nº 9, localizado no ‘1º subsolo do Edifício Residencial Central Park, com acesso pelo nº 384 da rua Luiz Ferreira da Silva, com capacidade para um automóvel de passeio de pequeno porte, tendo área privativa real de 10,08 metros quadrados, área comum real de divisão proporcional de 2,13 metros quadrados, área total construída real de 12,21 metros quadrados, fração ideal de terreno e coisas comuns igual a 0,09%. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 112.172 no Preimeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo”.

**1.3-** “Um vaga simples de garagem sob o nº 10, localizado no ‘1º subsolo do Edifício Residencial Central Park, com acesso pelo nº 384 da rua Luiz Ferreira da Silva, com capacidade para um automóvel de passeio de pequeno porte, tendo área privativa real de 10,08 metros quadrados, área comum real de divisão proporcional de 2,13 metros quadrados, área total construída real de 12,21 metros quadrados, fração ideal de terreno e coisas comuns igual a 0,09%. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 112.173 no Preimeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo”.

**1.4-** “Um box-depósito sob nº 1, localizado no 1º subolo do Edifício Residencial Central Park, com acesso pelo nº 384 da rua Luiz Ferreira da Silva, demarcado no solo, mediante pintura de linhas de divisa, com capacidade para a guarda de um veículo de passeio de pequeno porte, e seu respectivo depósito destinado à guarda de materiais, tendo área privativa real de 21,20 metros quadrados, área comum real de divisão

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL

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

proporcional de 4,49 metros quadrados, área total construída real de 25,69 metros quadrados, fração ideal de terreno e coisas comuns igual a 0,19%. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 112.225 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.

### 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.

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

## **2- DO IMÓVEL**

### **2.1- DO EDIFÍCIO**

O empreendimento onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua Luiz Ferreira da Silva, 384, contendo salão de festas, espaço gourmet, piscina, sala de ginástica, sauna, salão de jogos, churrasqueira e palyground. No item segurança, conta com serviço de portaria 24 horas com interfone, câmeras, 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 Residencial Central Park, e é constituída de três dormitórios, sendo um com suíte, sala de jantar e estar, banheiro social, copa, cozinha, dispensa, área de serviço, e lavabo. O apartamento possui dois terrações, sendo um que serve a sala e dois dos dormitórios, e outro que serve a área de serviço, um dos dormitórios e a cozinha. A unidade é servida por suas vagas de garagem e um box-depósito.

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



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 entrada social do Edifício Residencial Central Park**



**Vista da rua Luiz Ferreira da Silva 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 da rua Luiz Ferreria da Silva sentido bairro-centro**



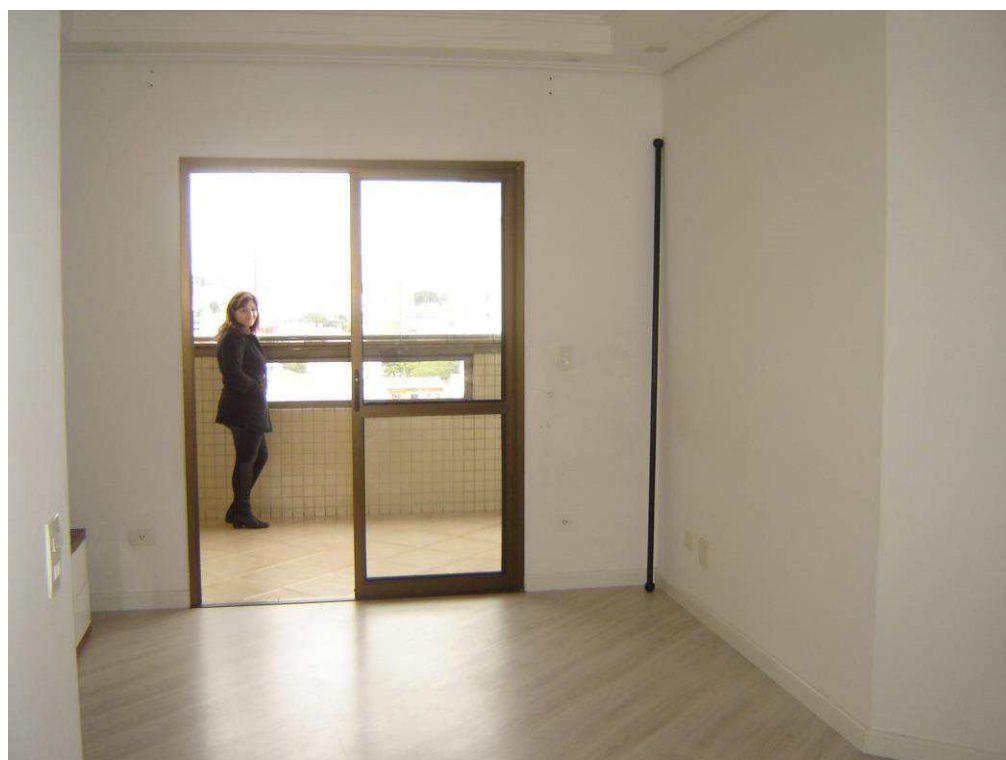
**Vista do Edifício Residencial Central Park**



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 entrada do Edifício Residencial Central Park



Vista da sala de estar

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 sala de jantar**



**Vista do terraço que serve a sala e um dos dormitórios**

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 de um dos dormitórios**



**Vista de outro dormitório**



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 dormitório com suíte**



**Vista da suíte**

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 área de serviço**



**Vista do lavabo**

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 outro terraço que serve a cozinha e área de serviço**



**Vista da churrasqueira**



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 copa e cozinha**



**Vista da cozinha por outro ângulo**

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 dispensa**



**Vista do banheiro social**

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 das vagas de garagem**

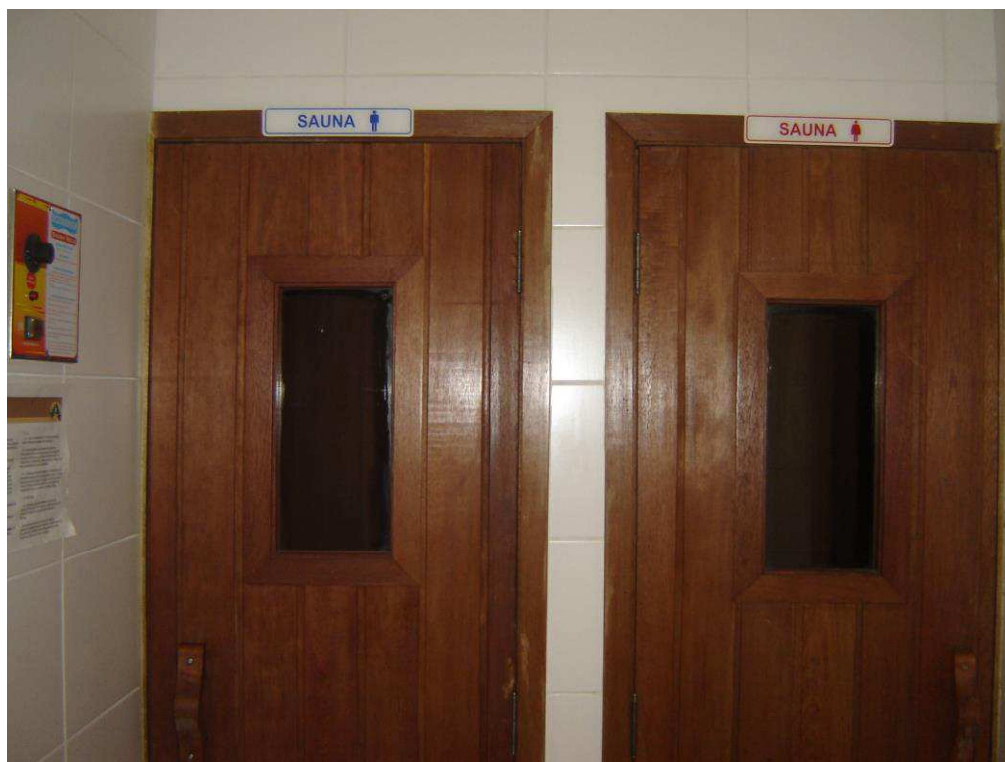


**Vista do box-depósito**



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 sala de ginástica**



**Vista das saunas**

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 churrasqueira**



**Vista do playground**

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

### 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 com duas vagas no Parque São Diogo - SBC – 122,00 m2 área útil – R\$ 770.000,00 (fonte: Personal Imóveis – tel. 3436-3377 – cod. AP1184);
- 2- ELEMENTO Nº 2: apartamento com duas vagas na rua Luiz Ferreira da Silva, 384 - Parque Sao Diogo - SBC – 123,00 m2 área útil – R\$ 750.000,00 (fonte: Malveze imóveis – tel. 4125-5110 – cod. 572);
- 3- ELEMENTO Nº 3: apartamento com duas vagas no Parque São Diogo - SBC – 122,00 m2 área útil – R\$ 780.000,00 (fonte: Saraiva Imóveis – tel. 4365-2100 – cod. AP0770);
- 4- ELEMENTO Nº 4: : apartamento com duas vagas na rua Luiz Ferreira da Silva, Parque Sao Diogo - SBC – 122,00 m2 área útil – R\$ 800.000,00 (fonte: Corazza imóveis – tel. 4122-0700 –cod. 15474);
- 5- ELEMENTO Nº 5: : apartamento com duas vagas na rua Luiz Ferreira da Silva, Parque Sao Diogo - SBC – 126,00 m2 área útil – R\$ 795.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4331-4040 – ref, 82268);

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL

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

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento com duas vagas na rua Luiz Ferreira da Silva, Parque Sao Diogo - SBC – 123,00 m2 área útil – R\$ 790.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4331-4040 – ref. 122505).

## 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\$ 770.000,00 : 122,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.680,32/m<sup>2</sup>
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 750.000,00 : 123,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.487,80/m<sup>2</sup>
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 780.000,00 : 122,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.754,09/m<sup>2</sup>
- 4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 800.000,00 : 122,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.901,63/m<sup>2</sup>
- 5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 795.000,00 : 126,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.678,57/m<sup>2</sup>
- 6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 790.000,00 : 123,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.780,48/m<sup>2</sup>

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 5.680,32 + \text{R\$ } 5.487,80 + \text{R\$ } 5.754,09 + \text{R\$ } 5.901,63 + \text{R\$ } 5.678,57 + \text{R\$ } 5.780,48 : 6 = \text{R\$ } 5.713,81$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

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

Limite inferior (-30%) = R\$ 5.713,81 x 0,70 = R\$ 3.999,66

Limite superior (+30%) = R\$ 5.713,81 x 1,30 = R\$ 7.427,95

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

$$V_u = \text{R\$ } 5.713,81/\text{m}^2$$

**(cinco mil, setecentos e treze reais e oitenta e um centavos o metro quadrado)**

### 1.3- VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$V_t = A_{ut} \times V_u$ , 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> (foi considerada a área útil do apartamento e mais a área construída do box depósito).

$V_u$  = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 133,92 \times 5.713,81 = \text{R\$ } 765.193,43$$

$$V_t = \text{R\$ } 765.000,00$$



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 81, localizado no Edifício Residencial Central Park, com duas vagas de garagem (nº 9 e 10) e um box-depósito sob o nº 1, localizado na rua Luiz Ferreira da Silva, 384, Parque São Diogo, São Bernardo do Campo - SP, corresponde a:

**VI = R\$ 765.000,00**  
**(setecentos e sessenta e cinco mil reais)**

**válido para agosto de 2018**

#### V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo devidamente assinado e rubricado em vinte e uma (21) laudas digitadas apenas no anverso vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 26 de agosto de 2018.

Eloísa Helena Butolo Dutra  
Avaliadora Judicial