

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 2ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E
COMARCA DE SANTO ANDRÉ, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº **1026309-38.2017.8.26.0554**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** requerida por **COTIA VITÓRIA SERVIÇOS E COMERCIO S/A** contra **MARCELO TADEU COPINI MOURA**, processo número **1026309-38.2017.8.26.0554**, 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 imóvel localizado na rua do Contorno, 98, Bairro Campestre, Santo André – São Paulo.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua do Contorno, 98, Bairro Campestre, Santo André, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

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

“Um sobrado que leva o número 98 da rua do Contorno, bairro Campestre, Santo André e seu respectivo terreno que tem início num ponto da rua do Contorno na divisa do prédio 102 da mesma rua; daí segue em linha, ligeiramente em curva, interna acompanhando o alinhamento da rua do Contorno, numa distância de 6,20 metros; daí, dobra à esquerda numa distância de 7,80 metros em curva externa, daí, segue em linha reta numa distância de 7,30 metros acompanhando o alinhamento da rua do Contorno, daí dobra à esquerda em ângulo reto, numa distância de 13,20 metros em linha reta, confrontando com o prédio número 967, 971 e 977 da rua Conselheiro Justino; daí dobra à esquerda em ângulo numa distância de 13,80 metros em linha reta até encontrar o ponto onde teve início o perímetro, encerrando a área de 128,70 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se matriculado sob o número 3.866 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André”.

1.1- DO CADASTRAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santo André, o imóvel encontra-se cadastrado sob nº

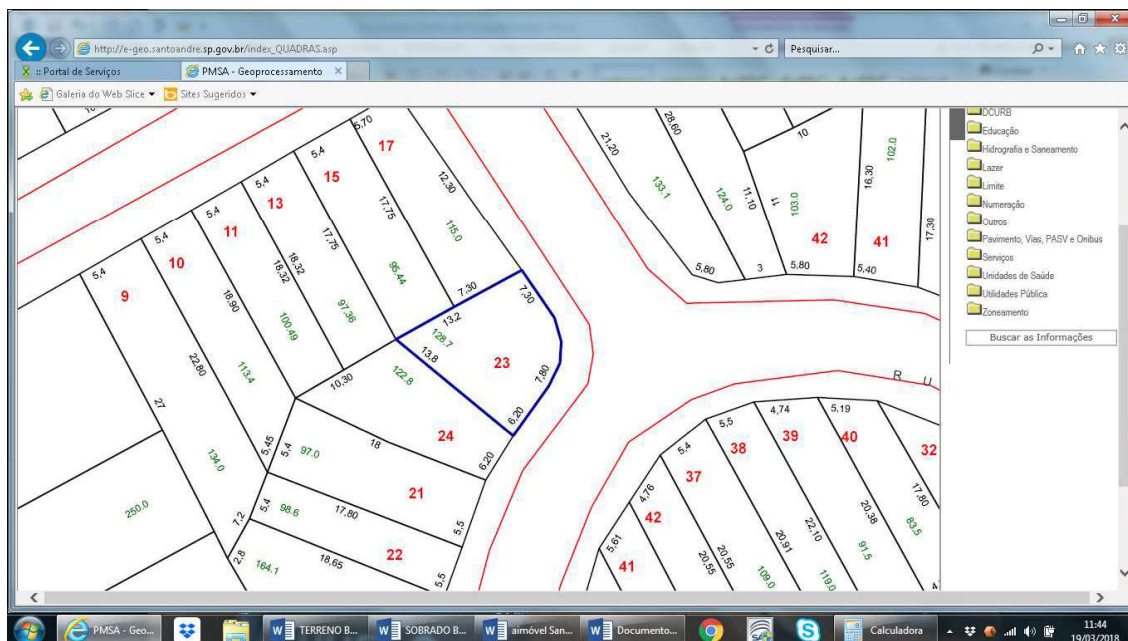
01.090.023

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

1.2- DA QUADRA FISCAL:

Segue a quadra fiscal demonstrando a exata localização do imóvel em estudo



1.3- 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;

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

- rede de energia elétrica;
- iluminação a vapor de mercúrio;
- transportes coletivos,
- coleta de lixo;
- escola pública, etc.

1.4- 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 TERRENO

O terreno possui formato Irregular com 14,00 metros de testada para a rua do Contorno, encerrando a área de 128,700 metros quadrados.

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

2.2- DA CONSTRUÇÃO

No terreno acima descrito foi erigido um sobrado que leva o número 98 da rua do Contorno, constituído de três domirtório, sendo um com suíte, banheiro social, sala, copa e cozinha, área de serviço, lavado, quintal com churrasqueira e garagem com capacidade para três veículos. Nos fundos existe uma edículo constituída de um cômodo.

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



Vista frontal do imóvel

Nova vista do imóvel



Vista do acesso à garagem

Vista da sala



Vista da copa

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

Vista da cozinha



Vista de um dos dormitórios

Vista de outro dormitório



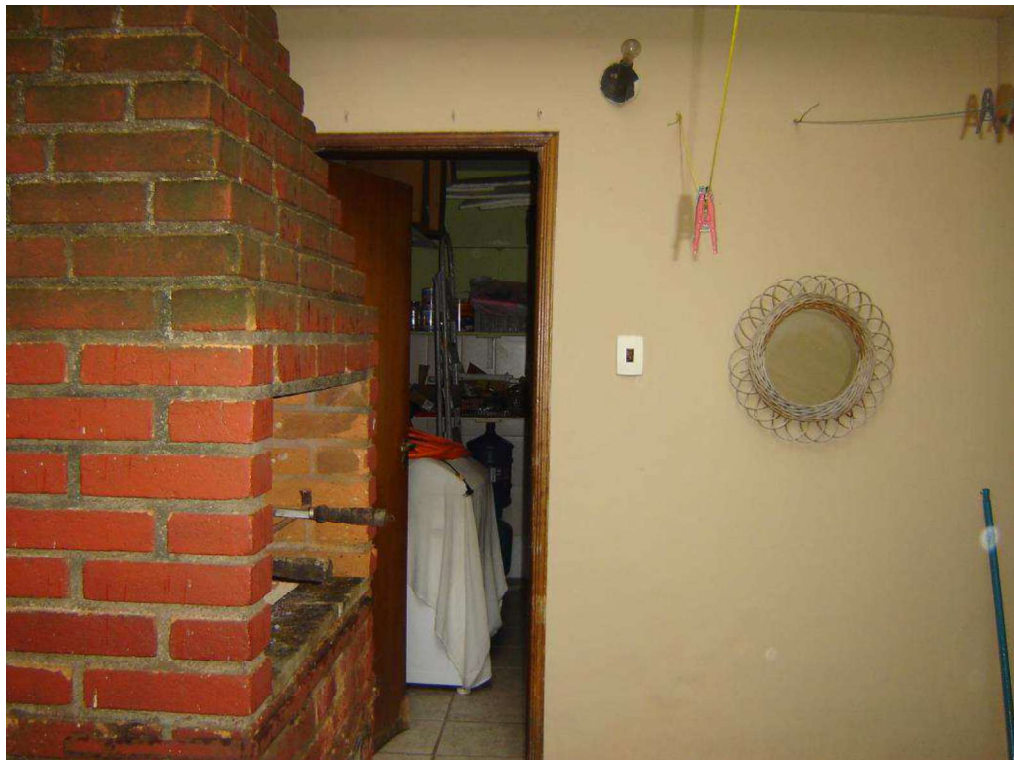
Vista do dormitório com suíte

Vista da suíte



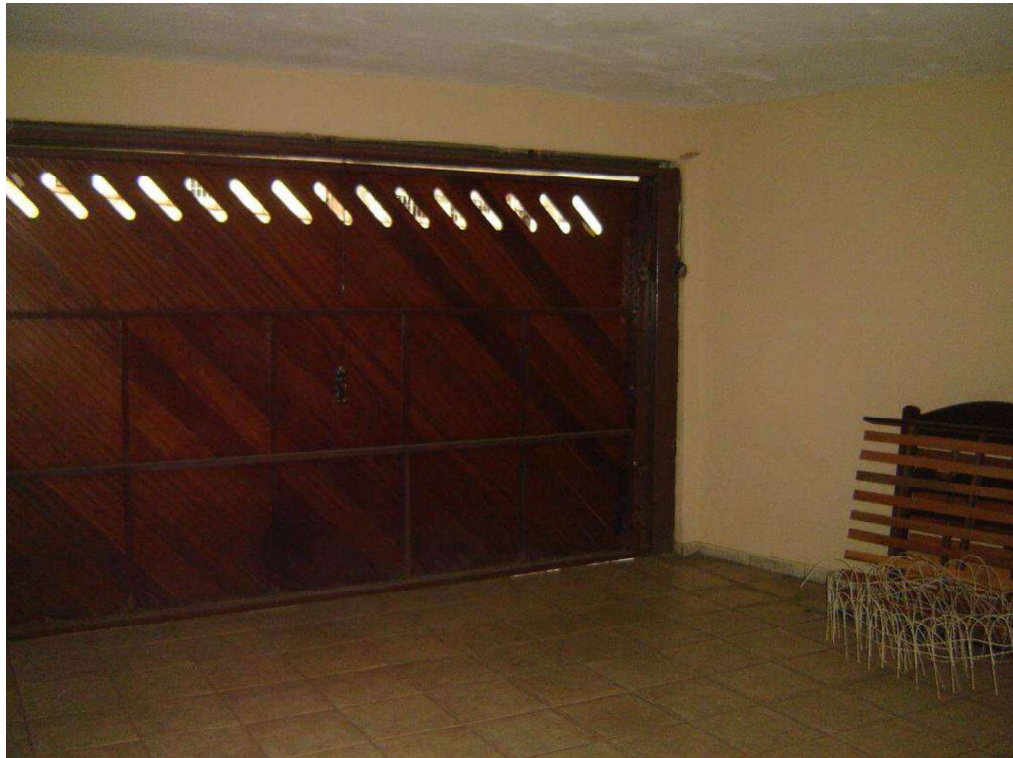
Vista do banheiro

Vista da área de serviço



Vista do cômodo dos fundos e da churrasqueira

Vista da 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 do imóvel avaliando, conforme segue:

1- ELEMENTO Nº 1: Sobrado no bairro Campestre – Santo André – 458,00m² (terreno = 200,00 ms² + área construída = 258,00ms²)– R\$ 1.000.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4421-8000 – cód. 84897);

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

2- ELEMENTO Nº 2: Sobrado no bairro Campestre – Santo André – 205,00m² (terreno = 75,00 ms² + área construída = 130,00ms²)– R\$ 690.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4421-8000 – cód. 67705);

3- ELEMENTO Nº 3: Sobrado no bairro Campestre – Santo André – 215,00m² (terreno = 120,00 ms² + área construída = 90,00ms²)– R\$ 550.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4421-8000 – cód. 62149);

4- ELEMENTO Nº 4: Sobrado no bairro Campestre – Santo André – 325,00m² (terreno = 162,00 ms² + área construída = 163,00ms²)– R\$ 930.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4421-8000 – cód. 83759).

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\$ 1.000,000,00 : 458,00m² x 0,9 = R\$ 1965,06/m²
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 690.000,00 : 205,00m² x 0,9 = R\$ 3.029,26/m²
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 550.000,00 : 215,00m² x 0,9 = R\$ 2.302,32/m²
- 4- ELEMENTO Nº 4 R\$ 930.000,00 : 325,00m² x 0,9 = R\$ 2.575,38/m²

Para a média aritmética teremos:

$$R\$ 1.965,06 + R\$ 3.029,26 + R\$ 2.302,32 + R\$ 2.575,38 : 4 = R\$ 2.468,00$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Valores discrepantes (+/- 30%)

Limite inferior (-30%) = R\$ 2.468,00 x 0,70 = R\$ 1.727,60

Limite superior (+30%) = R\$ 2.468,00 x 1,30 = R\$ 3.208,40

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

$$V_u = R\$ 2.468,00/m^2$$

(dois mil, quatrocentos e sessenta e oito reais por metro quadrado)

1.3- VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$V_t = A_{ut} \times V_u$, temos a seguinte expressão:

$$V_t = A_{ct} \times V_u$$

onde:

V_t = valor total do imóvel

A_{ct} = área construída mais terreno em m²

V_u = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 270,70 \times 2.468,00 = R\$ 668.087,60$$

$$V_t = R\$ 668.000,00$$

Este documento é original e não pode ser reproduzido sem a autorização da autora. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026368-38.2013.8.26.0560 e código 89792BB.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: 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 imóvel localizado na rua do Contorno, 98, Bairro Campestre, Santo André - SP, corresponde a:

VI = R\$ 668.000,00
(seicentos e sessenta e oito mil reais)

válido para março de 2018.

VI- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo em quinze (15) laudas, digitadas apenas no anverso, que vai devidamente datado e assinado.

Santo André, 19 de março de 2018.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial

Este documento é original e digitalizado. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026369-38.2013.8.26.0560 e código 89792BB.