

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 **1032897-94.2018.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL TIRADENTES** contra **IZABEL CRISTINA SOUZA DA SILVA**, processo número **1032897-94.2018.8.26.0564**, 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 128, localizado no Bloco 9, Edifício Safira, 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 128, Tipo A, localizado no localizado no 12º andar do Bloco 9, Edifício Safira, integrante do Parque Residencial Tiradentes, situado na rua Tiradentes, 1837, com área útil de 50,20 metros quadrados, área comum de 11,9690 metros quadrados, totalizando a área construída de 62,1690 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,0002882%. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 70.248 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.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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 12º andar do Edifício Safira, Bloco 9, e é constituída de dois dormitórios, sala, cozinha e área de serviço conjugada, banheiro social.

Oportuno ressaltar que na oportunidade da vistoria, esta avaliadora não localizou a proprietária do imóvel, nem tampouco eventuais ocupantes, entretanto, dos elementos colhidos no local, foi possível enquadrar a unidade autônoma avalianda dentro das 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 como sendo pertencente ao grupo 1.3 (apartamento) de “padro médio”. Segundo este estudo, estão enquadrados

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

neste padrão os edifícios com quatro ou mais pavimentos, apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e de serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre a massa corrida ou texturizada ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalente. Enquadram-se ainda neste padrão as unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.

As ilustrações a seguir mostram os principais aspectos do imóvel em estudo.

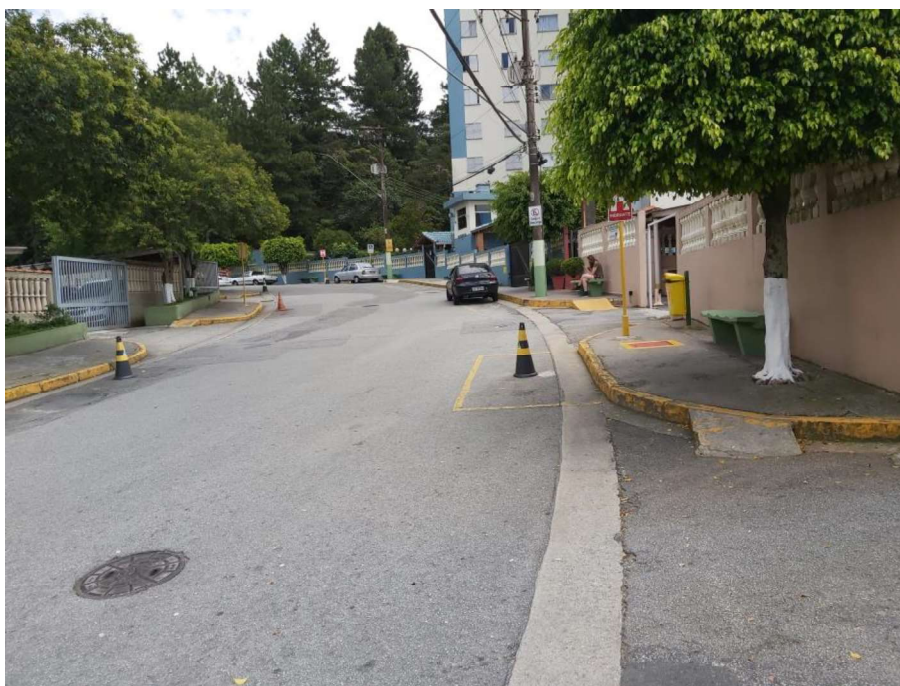


vista da entrada social e de veículos do Edifício Safira

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

vista da rua que dá acesso ao Bloco 9

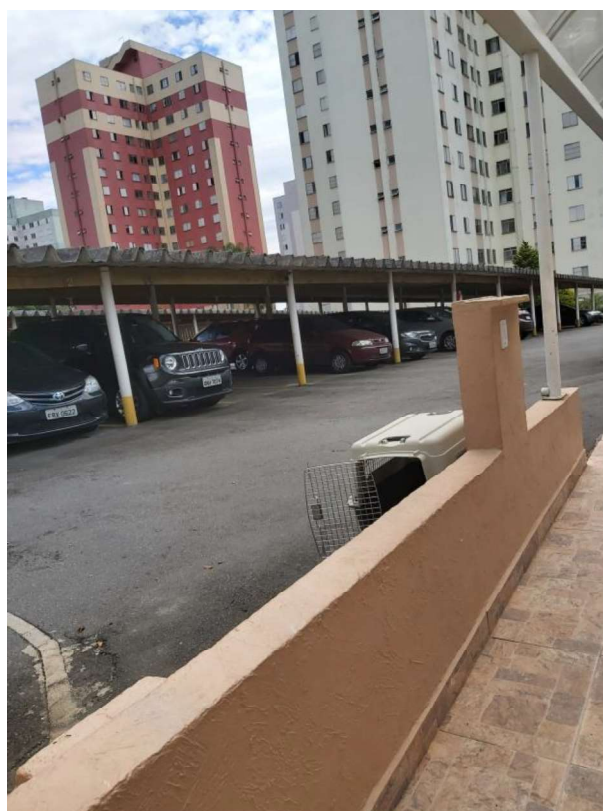


Nova vista da rua que dá acesso ao Edifício Safira

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista do Edifício Safira



Vista de uma das garagens

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 50,00m²– R\$ 199.000,00 (fonte: Denis Leandro Nunes – tel. 99790-6643 – cod. atartiradentes);
- 2- ELEMENTO Nº 2: apartamento no Condomínio Parque Residencial Tiradentes - SBC – área útil 56,00m²– R\$ 210.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4331-4000 – cod. 18831);
- 3- ELEMENTO Nº 3: apartamento no Condomínio Parque Residencial Tiradentes - SBC – área útil 55,00m²– R\$ 200.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4331-4000 – cod. 42673);
- 4- ELEMENTO Nº 4: apartamento no Condomínio Parque Residencial Tiradentes - SBC – área útil 53,00m²– R\$ 190.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4331-4000 – cod. 133926);
- 5- ELEMENTO Nº 5: apartamento no Condomínio Parque Residencial Tiradentes - SBC – área útil 55,00m²– R\$ 185.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4331-4000 – cod. 134999).

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\$ 199.000,00 : 50,00m² x 0,9 = R\$ 3.582,00/m²
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 210.000,00 : 56,00m² x 0,9 = R\$ 3.375,00/m²
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 200.000,00 : 55,00m² x 0,9 = R\$ 3.272,72/m²
- 4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 190.000,00 : 53,00m² x 0,9 = R\$ 3.226,41/m²
- 5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 185.000,00 : 55,00m² x 0,9 = R\$ 3.027,27/m²

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 3.582,00 + \text{R\$ } 3.375,00 + \text{R\$ } 3.272,72 + \text{R\$ } 3.226,41 + \text{R\$ } 3.027,27 : 5 = \text{R\$ } 3.296,68$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 3.296,68 \times 0,70 = \text{R\$ } 2.307,67$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Limite superior (+30%) = R\$ 3.296,68 x 1,30 = R\$ 4.285,68

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

$$V_u = R\$ 3.296,68/m^2$$

(três mil, duzentos e noventa e seis reais e sessenta e oito 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:

$$V_t = 50,20 \times 3.296,68 = R\$ 165.493,33$$

$$V_t = R\$ 166.000,00$$

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 128, localizado no Bloco 9, Edifício Safira, integrante do Parque Residencial Tiradentes, situado na avenida Tiradentes, 1837, São Bernardo do Campo - SP, corresponde a:

VI = R\$ 166.000,00

(cento e sessenta e seis mil reais)

válido para fevereiro de 2021

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, 15 de fevereiro de 2021.

Eloísa Helena Butolo Dutra

Avaliadora Judicial