

**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 **1009206-85.2017.8.26.0564**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerido por **BANCO BRADESCO** contra **ALL – MAR EQUIPAMENTOS MARITIMOS LTDA EPP**, processo número **1009206-85.2017.8.26.0564**, 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 61, localizado no Bloco 22, integrante do Residencial Mackenzie, situado na avenida Del Papa, 216, Jardim Piratininga, cidade de Osasco, São Paulo.

### **II- VISTORIA DO IMÓVEL**

#### **1- DO LOCAL**

Em diligências no endereço da avenida Del Papa, 216, Jardim Piratininga, Osasco, São Paulo, 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

“Um apartamento sob o nº 61, tipo único, localizado no Bloco 22, integrante do Condomínio Residencial Mackenzie (antigo Edifício Residencial Solimões), situado na avenida João Del Papa, 216 (angida rua Rio Xingú), Jardim Piratininga, Osasco, com área útil de 59,965 metrosquadrados, cabendo-lhe a fração ideal de 0,6944444%. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 16.225 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco.

**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 avenida João Del Papa, 216, contendo salão de festas, churrasqueira e playground. 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 6º andar do Bloco 22, e é constituída de três dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. O apartamento é serviço por uma vaga de garagem.

Oportuno ressaltar que muito embora esta avaliadora tenha previamente designado dia e hora para a realização da vistoria, os requeridos não compareceram no local e a locatária da unidade não estava presente, o que impossibilitou o ingresso no interior do apartamento. Contudo, 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 R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP como sendo pertencente ao grupo 1.3.2 (apartamento) de “padro simples”. Segundo este estudo, estão enquadrados neste padrão as edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

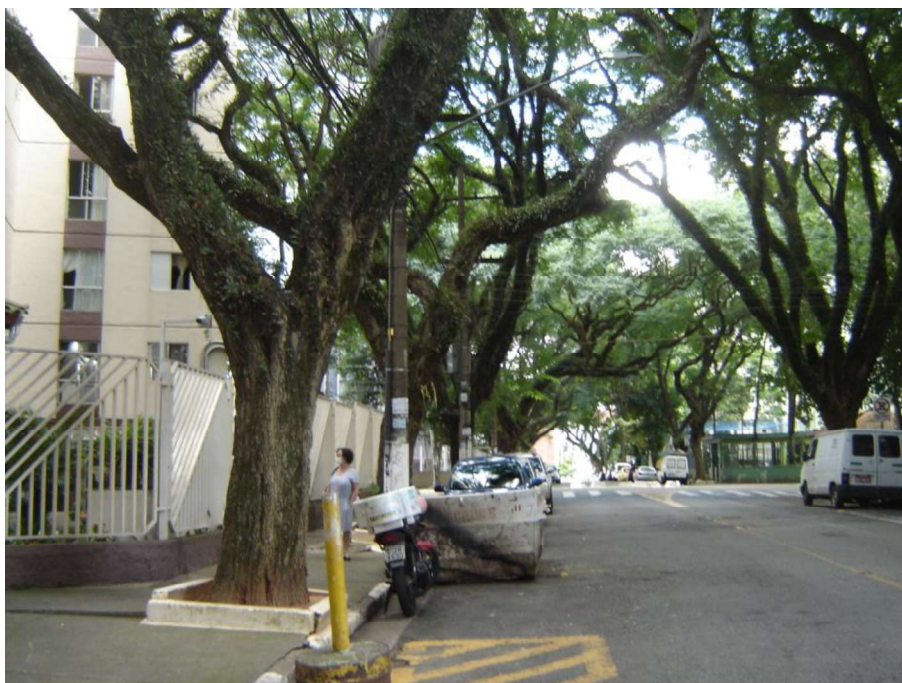
sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração. Paredes: pintura a látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

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 do Residencial Mackenzie**



**Vista da avenida João Del Papa sentido bairro-centro**

**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 avenida João Del Papa sentido centro-bairro**



**Vista do Bloco 22 onde está localizada a unidade avalianda**

**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 Bloco 22**



**Vista de uma das vagas de garagem do condomínio**

**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 na avenida João Del Papa – IAPI – Osasco - SP – 60,00 m2 área útil – R\$ 250.000,00 (fonte: Beck Central Imoveis – tel. (11) 3682-2834 – cod. A0167V001-1-1503093);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento na avenida João Del Papa – IAPI – Osasco - SP – 60,00 m2 área útil – R\$ 280.000,00 (fonte: Paulo Vidigal Lauria – tel. 3481-9738 - COD. 1330A);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento na avenida João Del Papa – IAPI – Osasco - SP – 60,00 m2 área útil – R\$ 249.000,00 (fonte: André Carlos Imóveis Ltda – tel. 3681-7210 - COD. 1437);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na avenida João Del Papa – IAPI – Osasco - SP – 60,00 m2 área útil – R\$ 255.000,00 (fonte: Ezequias Oliveira de Araujo – tel. 4624-3255 - COD. 5695);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento na avenida João Del Papa – IAPI – Osasco - SP – 60,00 m2 área útil – R\$ 290.000,00 (fonte: Prabor Adm de Imóveis Ltda – tel. 3599-5727 - COD. 1429);

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento na avenida João Del Papa – IAPI – Osasco - SP – 60,00 m2 área útil – R\$ 265.000,00 (fonte: Prabor Adm de Imóveis Ltda – tel. 3599-5727 - COD. 1419).



**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

**1.2- 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\$ 250.000,00 : 60,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 3.750,00/m<sup>2</sup>
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 280.000,00 : 60,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 4.200,00/m<sup>2</sup>
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 249.000,00 : 60,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 3.735,00/m<sup>2</sup>
- 4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 255.000,00 : 60,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 3.825,00/m<sup>2</sup>
- 5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 290.000,00 : 60,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 4.350,00/m<sup>2</sup>
- 6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 265.000,00 : 60,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 3.975,00/m<sup>2</sup>

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 3.750,00 + \text{R\$ } 4.200,00 + \text{R\$ } 3.735,00 + \text{R\$ } 3.825,00 + \text{R\$ } 4.350,00 + \text{R\$ } 3.975,00 : 6 = \text{R\$ } 3.972,50$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 3.972,50 \times 0,70 = \text{R\$ } 2.780,75$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 3.972,50 \times 1,30 = \text{R\$ } 5.164,25$$

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

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

$$V_u = R\$ 3.972,50/m^2$$

**(três mil, novecentos e setenta e dois reais e cinquenta 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>

$V_u$  = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 59,96 \times 3.972,50 = R\$ 238.191,10$$

$$V_t = R\$ 238.000,00$$

**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 61, localizado no Bloco 22, integrante do Residencial Mackenzie, situado na avenida Del Papa, 216, Jardim Piratininga, cidade de Osasco, São Paulo, corresponde a:

**VI = R\$ 238.000,00**  
**(duzentos e trinta e oito mil reais)**

**válido para fevereiro de 2021**

**VI- ENCERRAMENTO**

Encerro o presente laudo devidamente assinado e rubricado em onze (11) laudas digitadas apenas no anverso vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 03 de fevereiro de 2021.

Eloísa Helena Butolo Dutra  
Avaliadora Judicial