

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

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto: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 **1025365-35.2019.8.26.0564**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARCO IRIS** contra **JOEL KOJI ANZAI**, processo número **1025365-35.8.26.0564**, 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 24, localizado no Bloco 12, Edifício Oceano, parte integrante do Condomínio Residencial Arco Iris, situado na rua dos Vianas, 1545, São Bernardo do Campo -SP.

### **II- VISTORIA DO IMÓVEL**

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

Designada a vistoria do apartamento avaliando para o próximo dia 18/05/2021, às 10:45 horas, esta avaliadora se dirigiu ao endereço do imóvel com a finalidade de cientificar o executado do dia marcado, tendo em vista que o mesmo não está representado nos autos.

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

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

Ocorre que ao tentar entregar a carta de cientificação, a portaria do condomínio, na pessoa da Sra. Luciana Borges Moura Inácio (RG 33.229.502-3) informou que o executado é pessoa falecida e que o imóvel está vazio.

Diante destas informações, conversei com o zelador do condomínio que franqueou minha entrada no empreendimento para que a vistoria fosse realizada naquele momento.

Assim, no endereço da rua dos Vianas, 1545, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

“Um apartamento nº 24, localizado no 2º andar do Bloco 12, denominado Edifício Oceano, integrante do Condomínio Residencial Arco Iris, situado na rua dos Vianas, 1.545, contendo área privativa de 42,575 metros quadrados; área comum de divisão não proporcional de 12,459 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 15,059 metros quadrados, totalizando 70,093 metros quadrados de área construída. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 99.729 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;

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

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

- 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.

## **2- DO IMÓVEL**

### **2.1- DO EDIFÍCIO**

O Condomínio Residencial Arco Iris, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua dos Vianas, 1545, possuindo como lazer quadra poliesportiva, quiosque (salão de festa) e playground. No item segurança com portaria com serviço de interfone, porta e portão automáticos na entrada social e na de veículos.

### **2.2- DA UNIDADE**

A unidade avalianda está situada no Edifício Oceano (Bloco 12), constituída de dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e uma vaga de garagem.

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

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

Frise-se que muito embora esta avaliadora não tenha ingressado no interior do imóvel em do falecimento do executado e por não ter ninguém nele residindo, 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, atualizado em 2017, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP como sendo pertencente ao grupo 1.3 (apartamento) de “padrão 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 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.

As ilustrações 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) 9103-66.71

## Vista frontal do Condomínio Residencial Arco Iris



## Vista da rua dos Vianas sentido bairro-centro

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

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

**Vista da rua dos Vianas sentido centro-bairro**



**Vista do playground**

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

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

**Vista da quadra poliesportiva**



**Vista de uma das vagas de garagens**

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

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

**Vista de um dos Blocos integrantes do condomínio**



**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 rua dos Vianas – Baeta Neves - SBC – 43,00 m2 área útil – R\$ 208.000,00 (fonte: Enzo Zanon Imóveis Ltda – Tel. (11) 2381-6011 - COD. AP1533);



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

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

- 2- ELEMENTO Nº 2: apartamento na rua dos Vianas – Baeta Neves - SBC – 44,00 m2 área útil – R\$ 220.000,00 (fonte: Imobiliaria Pinotti Ltda - EPP– Tel. (11) (11) 2184-9999- COD. AP8187);
- 3- ELEMENTO Nº 3: apartamento na rua dos Vianas, 1.545 – Condomínio Arco Iris – Baeta Neves - SBC – 44,00 m2 área útil – R\$ 210.000,00 (fonte: Phd Moveis Intermediacao de Bens Ltda -ME – tel. (11) 4332-2222 - COD. 53419);
- 4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na rua dos Vianas - Baeta Neves - SBC – 42,00 m2 área útil – R\$ 212.000,00 (fonte: - Attitude Imoveis Ltda ME);
- 5- ELEMENTO Nº 5: apartamento na rua dos Vianas - Baeta Neves - SBC – 43,00 m2 área útil – R\$ 214.000,00 (fonte: Horion Imóveis – tel. (11) 2758-2540 - COD. 5098);
- 6- ELEMENTO Nº 6: apartamento na rua dos Vianas, 1.545 – Condomínio Arco Iris – Baeta Neves - SBC – 43,00 m2 área útil – R\$ 212.000,00 (fonte: Grandini Imóveis Ltda – tel. (11) 3433-4700 - COD. AP2234).

## **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:

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

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

- 1- ELEMENTO Nº 1: R\$ 208.000,00 : 43,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 4.353,48/m<sup>2</sup>
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 220.000,00 : 44,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 4.500,00/m<sup>2</sup>
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 210.000,00 : 44,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 4.295,45/m<sup>2</sup>
- 4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 212.000,00 : 42,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 4.542,85/m<sup>2</sup>
- 5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 214.000,00 : 43,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 4.479,06/m<sup>2</sup>
- 6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 212.000,00 : 43,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 4.437,20/m<sup>2</sup>

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 4.353,48 + \text{R\$ } 4.500,00 + \text{R\$ } 4.295,45 + \text{R\$ } 4.542,85 + \text{R\$ } 4.479,06 + \text{R\$ } 4.437,20 : 6 = \text{R\$ } 4.434,67$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 4.434,67 \times 0,70 = \text{R\$ } 3.104,26$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 4.434,67 \times 1,30 = \text{R\$ } 5.765,07$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 4.434,67/\text{m}^2$$

(quatro mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e sessenta e sete centavos o metro quadrado)

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

### 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:

$$V_t = 42,575 \times 4.434,67 = R\$ 188.806,07$$

$$V_t = R\$ 189.000,00$$

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

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto: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 apartamento 24, localizado no Bloco 12, Edifício Oceano, parte integrante do Condomínio Residencial Arco Iris, situado na rua dos Vianas, 1545 - SP, corresponde a:

**VI = R\$ 189.000,00**

**(cento e oitenta e nove mil reais)**

**válido para maio de 2.021**

**V- ENCERRAMENTO**

Encerro o presente laudo devidamente assinado e rubricado em doze (12) laudas digitadas apenas no anverso vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 16 de maio de 2021.

Eloísa Helena Butolo Dutra

Avaliadora Judicial