

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uof.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 0016190-59.2004.8.26.0564
Ordem nº 972/04

1 310 T

PROTOCOLO
8º OFÍCIO CÍVEL
S.B.CAMPO
10 DEZ 2020
JUÍZO DE DIREITO
8ª VARA CÍVEL

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO** requerida por **BANCO DO BRASIL S/A.** contra **GLEOCEMAURO GUILHERME DE LIMA** e **INÊS MONTEIRO MIRANDA DE LIMA**, processo número 0016190-59.2004.8.26.0564, 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 14, localizado no Bloco 1, Edifício Mariana, 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 14, Tipo A, localizado no
localizado no 1º andar do Bloco 1, Edifício Mariana, 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 62.384 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:

residencial.

O local apresenta características de uso predominante

311
T

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 1º andar do Edifício Mariana, Bloco 1, e é constituída de dois dormitórios, sala, cozinha e área de serviço conjugada, banheiro social.

A sala e corredor interno possuem piso vinílico e paredes com massa fina e pintada com tinta látex.

Os demais cômodos do apartamento possuem piso cerâmico, sendo as paredes dos dormitórios revestidas com massa fina e pintada com tinta látex e dos banheiros, cozinha e área de serviço com azulejos.

O apartamento é servido com uma vaga de garagem.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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

Vista da entrada social do Edifício Mariana



Vista da entrada de veículos

DUTRA
IAL
011) 9103-66.71

ustram os principais aspectos

Edifício Mariana



culos

ARTO ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
JADICUI AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 9103-66.71

5 312 T

Vista do Bloco 1 (Edifício Mariana)



Vista da entrada ao Bloco 1

JAC
7
ARTU ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

JADICOU AVALIADORA JUDICIAL

13.001-0000 (e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 9103-66.71

(Inversão de imagem) **Vista da sala**



Vista da cozinha e área de serviço

Vista da entrada ao Bloco 1

RA

03-66.71



ART. 1.º
JURIS
PERICIA
ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 9103-66.71

313
7

0101 Vista de um dos dormitórios



0102 Vista do outro dormitório

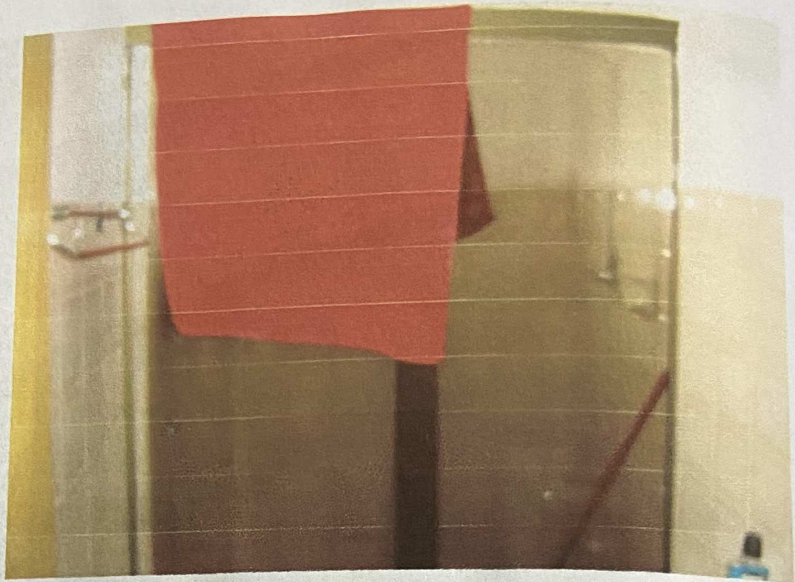
Vista do outro dormitório

ARTU
JADIDUI
UTRA
8

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista do banheiro



Vista da vaga de garagem

Vista do curso dominico

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

314

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).

ARTUR 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

11

315
+

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:

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

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

ARTO **ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**
JADICIAL **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 14, localizado no Bloco 1, Edifício Mariana, 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 dezembro de 2020

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, 09 de dezembro de 2020.

Eloisa Helena Butolo Dutra
Eloisa Helena Butolo Dutra

Avaliadora Judicial

Processo Físico nº:
Classe - Assunto:

Exequente:
Requerido:

Certi
prepa
ato o
Mani
peric
Nada
Eu,
Judic

Cer
ato
Eu,
Jud