

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 8ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº **0014261-58.2022.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos do incidente de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movido por **EDUARDO VIEIRA LIMA** contra **NAGAREBOSHI ABC BAR E RESTAURANTE LTDA. ME., ENEDINO JOSÉ MOTA e DULCINEIA DOS SANTOS ROSA**, processo número **0014261-58.2022.8.26.0564**, 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 608, localizado no 6º andar do Edifício Castelinho, situado na rua Helena Zerrenner, 53, bairro da Liberdade, São Paulo - Capital.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua Helena Zerrenner, 53, bairro da Liberdade, 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 - tel. (011) 99103-66.71

Um apartamento sob o nº 608 no 6º andar do Edifício Castelinho, situado na rua Helena Zerrenner, nº 53, no 2º subdistrito - Liberdade, com área útil de 23,01 metros quadrados, área comum de 5,16 metros quadrados e área total de 28,17 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,8595 metros quadrados do terreno. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 37.037, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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) 99103-66.71

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 Edifício Castelinho onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua Helena Zerrenner, 53, bairro da Liberdade. O empreendimento em sua área comum não possui qualquer área de lazer. No item segurança conta com interfone.

2.2- A UNIDADE

A unidade avalianda está situada no 6º andar todo Edifício Castelinho e é constituída de um dormitório, cozinha e banheiro.

Oportuno ressaltar que no momento da vistoria não foi possível localizar os requeridos ou eventuais moradores da unidade avalianda, o que impossibilitou o ingresso desta avaliadora 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 R8N do SINDUSCON/SP como sendo pertencente ao grupo 1.3 (apartamento) de “padrão simples”. Segundo este estudo, estão enquadrados neste padrão os edifícios com três ou mais pavimentos, dotados ou não de

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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, 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 imagens 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 - tel. (011) 99103-66.71

Vista da entrada do Edifício Castelinho



Vista da rua Helena Zerrener sentido bairro-centro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da rua Helena Zerrenner sentido centro-bairro



Vista do Edifício Castelinho

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: 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 no Condomínio Edifício Castelinho - Rua Helena Zerrenner, 53 - Liberdade, São Paulo - 30,00 m² área útil – R\$ 140.000,00 (fonte: Castan Imóveis – TEL. (11) 2694-0655, (11) 91478-3856 - COD. GB601);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento na Rua Helena Zerrenner - Liberdade, São Paulo - 30,00 m² área útil – R\$ 150.000,00 (fonte: Falavigna Imóveis & Angélica Ribeiro – TEL. (11) 91485-7403 - COD. LIBERDADE1924);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento na Rua Helena Zerrenner - Liberdade, São Paulo - 30,00 m² área útil – R\$ 160.000,00 (fonte: Meiri Luzzi – tel. - (11) 5073-7270, (11) 99163-2083 - COD. MB1563);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na Rua Helena Zerrenner, 100 - Liberdade, São Paulo - 33,00 m² área útil – R\$ 157.370,00 (fonte: USUÁRIO NEWCORE – tel. (11) 4580-4274, (11) 95819-6257 - COD. 183841H);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento na Rua Helena Zerrenner - Liberdade, São Paulo - 25,00 m² área útil – R\$ 125.000,00 (fonte: DIVINO'S IMOVEIS S/C LTDA – tel. (11) 97555-1515 - COD. 008);

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento no Condomínio Edifício Bahia - Rua Helena Zerrener, 39 - Liberdade, São Paulo - 35,00 m² área útil – R\$ 180.000,00 (fonte: Crédito Real | Imobtop – tel. (11) 94746-6330 - COD. 73866824).

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\$ 140.000,00 : 30,00m² x 0,9 = R\$ 4.200,00/m²
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 150.000,00 : 30,00m² x 0,9 = R\$ 4.500,00/m²
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 160.000,00 : 30,00m² x 0,9 = R\$ 4.800,00/m²
- 4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 157.370,00 : 33,00m² x 0,9 = R\$ 4.291,90/m²
- 5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 125.000,00 : 25,00m² x 0,9 = R\$ 4.500,00/m²
- 6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 180.000,00 : 35,00m² x 0,9 = R\$ 4.628,57/m²

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 4.200,00 + \text{R\$ } 4.500,00 + \text{R\$ } 4.800,00 + \text{R\$ } 4.291,90 + \text{R\$ } 4.500,00 + \text{R\$ } 4.628,57 : 6 = \text{R\$ } 4.486,74$$

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\$ 4.486,74 x 0,70 = R\$ 3.140,71

Limite superior (+30%) = R\$ 4.486,74 x 1,30 = R\$ 5.832,76

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

$$V_u = R\$ 4.486,74/m^2$$

(quatro mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e setenta e quatro 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 m²

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

V_u = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 23,01 \times 4.486,74 = \text{R\$ } 103.239,88$$

$$V_t = \text{R\$ } 103.000,00$$

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o apartamento 608, localizado no 6º andar do Edifício Castelinho, situado na rua Helena Zerrenner, 53, bairro da Liberdade, São Paulo - Capital, corresponde a:

$$VI = \text{R\$ } 103.000,00$$

(cento e três mil reais)

válido para setembro de 2023

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo digitado em onze (11) laudas apenas no anverso e assinado eletronicamente.

São Bernardo do Campo, 28 de setembro de 2023.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial