

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 **1000600-63.2020.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTAJUDICIAL** requerido por **ART CONSTRUTORA LTDA.** contra **AGUINALDO PEREIRA DA SILVA E OUTROS**, processo número **1000600-63.2020.8.26.0564**, 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 II, Edifício Tropicana, e da vaga de garagem dupla sob nº 23, integrante do Condomínio Residencial Las Vegas, situado na rua da Represa, 159, Vila Jahu, Rudge Ramos, São Bernardo do Campo - São Paulo.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua da Represa, 195, Vila Jahú, no dia e horário designado, compareceram os requeridos Aguinaldo Pereira da Silva e Rosemeire Fernandes da Silva, além do assistente técnico

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

nomeado pela Caixa Econômica Federal, Sr. José Onofre de Melo Albuquerque.

Iniciados os trabalhos, foram procedidas as seguintes constatações:

1- Um apartamento sob o nº 61, localizado no 6º pavimento do Edifício Tropicana, Bloco II, integrante do empreendimento imobiliário denominado Residencial Las Vegas, situado na rua da Represa, 159, com área privativa real coberta padrão de 59,83 metros quadrados, área privativa real coberta de padrão diferente ou descoberta de 8,81 metros quadrados, que totaliza a área privativa real total de 68,64 metros quadrados; área comum real de divisão proporcional coberta padrão de 14,19 metros quadrados, área comum real de divisão proporcional coberta padrão diferente ou descoberta de 22,66 metros quadrados, que soma a área comum real total de 36,85 metros quadrados; perfazendo a área real total da unidade de 105,49 metros quadrados, equivalente a uma fração de 1,112% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 148.881, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

2- Uma vaga de garagem dupla sob nº 23, do tipo 4, situada no 1º subsolo do empreendimento imobiliário denominado Residencial Las Vegas, situado na rua da Represa, 159, com capacidade para guarda e estacionamento de dois automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional, com área privativa real coberta de padrão diferente ou descoberta de 18,48 metros quadrados (área privativa real total); área comum real de divisão proporcional coberta padrão de 1,96 metros quadrados, área comum real de

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

divisão proporcional coberta de padrão diferente ou descoberta de 3,14 metros quadrados, o que soma a área comum real total de 5,10 metros quadrados, perfazendo a área real total construída de 23,58 metros quadrados, equivalente a uma fração ideal de 0,154% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 148.929, junto ao 1º 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) 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 Tropicana, Bloco II, onde está localizada a unidade e a vaga de garagem objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua da Represa 159, Vila Jahu, Rudge Ramos. O empreendimento em suas áreas comuns possui playground, brinquedoteca, salão de festas, academia e minimercado. No item segurança, conta com serviço de portaria 24 horas com interfone, porta e portões automáticos na entrada social e na de veículos.

2.2- DA UNIDADE

A unidade avalianda está situada no 6º pavimento do Edifício Tropicana, Bloco II, e é constituída de sala de jantar e de estar conjugadas, dois dormitórios, sendo. um com suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço e varanda gourmet dotada de churrasqueira que atende as salas o dormitório com suíte.

As salas e dormitórios estão revestidos de piso vinílico e paredes com massa fina e pintadas com tinta látex. Já as áreas frias possuem piso e paredes revestidos de porcelanato.

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

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista frontal do Condomínio



Vista de um dos blocos do Condomínio

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da rua da Represa sentido centro-bairro

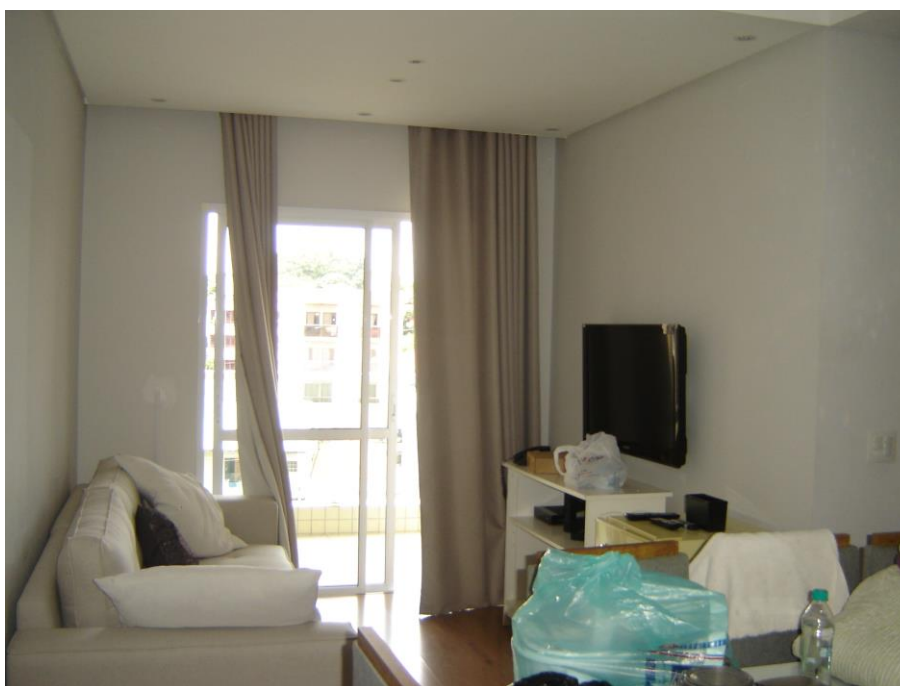


Vista da rua da Represa sentido bairro-centro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da entrada ao Edifício Tropicana



Vista de quem da sal de jantar olha para a sala de estar

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da cozinha e área de serviço



Nova vista da área de serviço

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista de um dos dormitórios



Vista do dormitório com suíte

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da suíte



Vista do banheiro social

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da varanda gourmet



Vista da varanda gourmet de quem olha para a suíte

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da academia

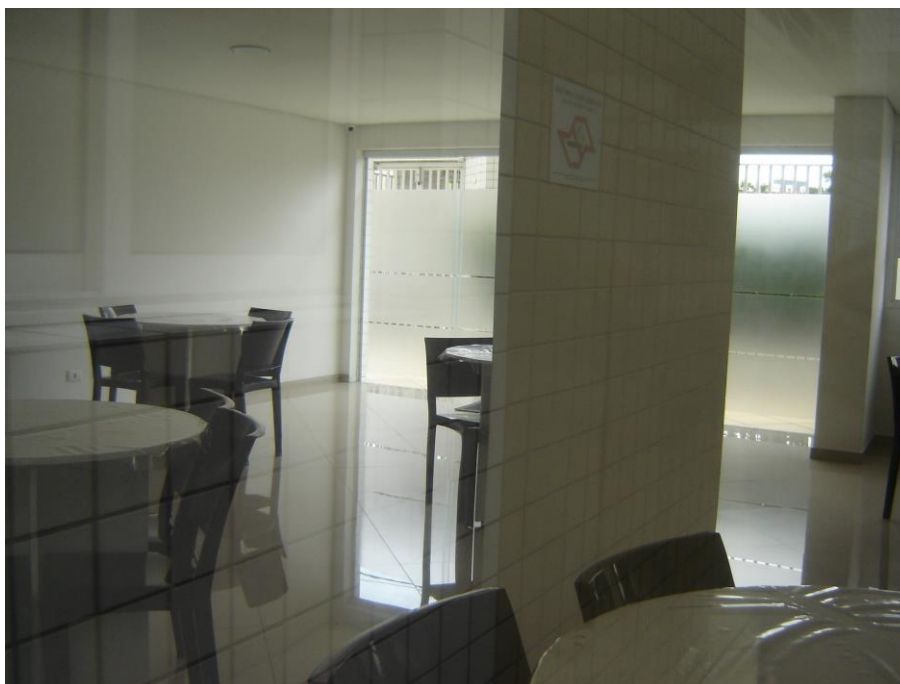


Vista do playground

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista do salão de festas



Nova vista do salão de festas

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista do minimercado



2.3- DA VAGA DE GARAGEM

A vaga de garagem dupla (tipo indiana) sob nº 23, está localizada no 1º subsolo do condomínio e possui capacidade para guarda e estacionamento de dois automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional.

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

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da vaga dupla de garagem



ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

III- DA AVALIAÇÃO

Considerando que tanto a vaga dupla de garagem nº 23 como a unidade nº 61, estão localizadas no mesmo empreendimento imobiliário, apesar de estarem descritas em matrículas diferentes, procederemos a avaliação do apartamento juntamente com a vaga de garagem.

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 da Represa, 159, com 2 vagas de garagem – Rudge Ramos - SBC – 68,00 m2 área útil – R\$ 570.000,00 (fonte: Luciana Martins - Casari Imóveis – tel. (11) 98265-6330 - COD. AP72072);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento na rua da Represa, com 2 vagas de garagem – Rudge Ramos - SBC – 67,00 m2 área útil – R\$ 560.000,00 (fonte: Art Home Imóveis – tel. (11) 4368-9009, (11) 97222-4948 - COD. AP2040);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento na Avenida Doutor Rudge Ramos, 1178, com 2 vagas de garagem – Rudge Ramos - SBC – 69,00 m2 área útil – R\$ 540.000,00 (fonte: Imóveis SP – Meuapê – tel. (11) 98846-8821 - COD. LIVING MAGIC RR - 69MT);

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na Rua Afonsina, 175, com 2 vagas de garagem – Rudge Ramos - SBC – 65,00 m2 área útil – R\$ 515.000,00 (fonte: ProH - Ricardo Prodossimo – tel. (11) 4232-0444, (11) 94123-9900 - COD. Max2Marcia);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento na Rua Afonsina, 175, com 2 vagas de garagem – Rudge Ramos - SBC – 68,00 m2 área útil – R\$ 562.000,00 (fonte: ProH - Ricardo Prodossimo – tel. (11) 4232-0444, (11) 94123-9900 - COD. RamRudMarco);

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento na Rua Afonsina, 175, com 2 vagas de garagem – Rudge Ramos - SBC – 65,00 m2 área útil – R\$ 570.000,00 (fonte: Optei – tel. (11) 2381-3028, (11) 93086-0511 - COD. AP00837).

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 - tel (011) 99103-66.71

- 1- ELEMENTO Nº 1: R\$ 570.000,00 : 68,00m² x 0,9 = R\$ 7.544,11/m²
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 560.000,00 : 67,00m² x 0,9 = R\$ 7.522,38/m²
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 540.000,00 : 69,00m² x 0,9 = R\$ 7.043,47/m²
- 4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 515.000,00 : 65,00m² x 0,9 = R\$ 7.130,76/m²
- 5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 562.000,00 : 68,00m² x 0,9 = R\$ 7.438,23/m²
- 6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 570.000,00 : 65,00m² x 0,9 = R\$ 7.892,30/m²

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 7.544,11 + \text{R\$ } 7.522,38 + \text{R\$ } 7.043,47 + \text{R\$ } 7.130,76 + \text{R\$ } 7.438,23 + \text{R\$ } 7.892,30 : 6 = \text{R\$ } 7.428,54$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 7.428,54 \times 0,70 = \text{R\$ } 5.199,97$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 7.428,54 \times 1,30 = \text{R\$ } 9.657,10$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 7.428,54/\text{m}^2$$

(sete mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e quatro centavos o metro quadrado)

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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 m²

V_u = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 68,64 \times 7.428,54 = R\$ 509.894,98$$

$V_t = R\$ 510.000,00$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: 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 II, Edifício Tropicana, e da vaga de garagem dupla sob nº 23, integrante do Condomínio Residencial Las Vegas, situado na rua da Represa, 159, Vila Jahu, Rudge Ramos, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

VI = R\$ 510.000,00
(quinhentos e dez mil reais)

válido para fevereiro de 2023

V- QUESITOS

A- Da Caixa Econômica Federal (fls. 680)

1. O trabalho de avaliação foi elaborado de acordo com as prescrições das Normas Técnicas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2?

R: sim

2. Para a identificação do valor de mercado do objeto da lide, foi seguida a recomendação normativa de dar preferência ao método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 7.2.1 da NBR14.653-1? Caso contrário, favor justificar a resposta.

R: sim

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

3. Qual o método para avaliação imobiliária adotado para determinar o valor do bem?

R. Comparativo

4. Quais os fatores valorizantes e desvalorizantes do imóvel, com foco no atendimento da NBR 14.653 e suas partes?

R. fatores valorizantes: localização, disponibilidade dos cômodos, existência de 2 vagas de garagem, conservação do imóvel

5. Existe comprometimento da habitabilidade/utilização do imóvel?

R. Não

6. O imóvel é submetido à manutenção periódica?

R. Sim.

B- Da autora (fls. 685)

1. Considerando área útil e área comum, qual a área total do imóvel?

R. respondido no corpo do laudo

2. Para a confecção do laudo de avaliação, houve uso de dados utilizados por imobiliárias, corretoras, periódicos etc.? Quais?

R. Respondido no corpo do laudo

3. Considerando o imóvel avaliando, qual o valor atual de aluguel praticado no condomínio em que está localizado o imóvel.

R. Prejudicado

4. O imóvel está localizado em zona urbana, suburbana ou rural?

R. Zona Urbana

5. Qual o valor por m² do imóvel, considerando sua localização, relevo, etc?

R. Respondido no corpo do laudo.

6. O imóvel se encontra em boas condições?

R. Sim.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

7. Sob o ponto de vista comercial, o imóvel pode ser enquadrado em qual tipo de padrão (alto, médio, baixo)?

R. Padrão médio

8. Qual o valor médio de imóveis nas mesmas condições que o imóvel avaliando?

R. Respondido no corpo do laudo.

VI- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo devidamente assinado eletronicamente e digitado em vinte e duas (22) laudas apenas no anverso.

São Bernardo do Campo, 21 de fevereiro de 2023.

Eloísa Helena Butolo Dutra

Avaliadora Judicial