

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 **1009418-43.2016.8.26.0564**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**, avaliadora judicial, nomeada nos autos do **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DOS PÁSSAROS II** contra **ANDERSON PAULO DE SOUZA**, processo número **1009418-43.2016.8.26.0564**, 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 44, localizado no Torre IV do Condomínio Residencial Portal dos Pássaros II, situado na rua Vicente de Paula Souza e Silva, 262, São Bernardo do Campo -SP.

## II- VISTORIA DO IMÓVEL

### 1- DO LOCAL

Em diligências no endereço rua Vicente de Paula Souza e Silva, 262, 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](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71

“Um apartamento sob o nº 44, localizado no 4º andar da Torre IV, integrante do Condomínio Residencial Portal dos Pássaros II, o qual tem entrada pelo número 262 da rua Vicente de Paula Souza e Silva, São Bernardo do Campo, contendo área real privativa de 49,99 metros quadrados, área real privativa coberta de padrão diferente ou descoberta de 3,222 metros quadrados, o que soma a área real privativa de 53,210 metros quadrados, área real comum de divisão não proporcional coberta de padrão diferente ou descoberta de 19,480 metros quadrados, área real comum de divisão proporcional coberta padrão de 16,125 metros quadrados, área real comum de divisão proporcional coberta de padrão diferente ou descoberta de 10,250 metros quadrados, totalizando a área construída de 99,065 metros quadrados, equivalente a uma fração ideal de 0,4464% no terreno e nas partes de propriedade de uso comum e do condomínio”. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 57.526 no Segundo 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,

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL

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

- 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 empreendimento onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua Vicente de Paula Souza e Silva, 262, contendo salão de festas, churrasqueira, quadra poliesportiva, sauna, piscina, academia e briquedoteca. No item segurança, conta com serviço de portaria com interfone, porta e portão automáticos na entrada social e na de veículos.

### 2.2- DA UNIDADE

A unidade avalianda está situada no 4º andar da Torre IV do Condomínio Residencial Portal dos Pássaros II, e é constituída de dois dormitórios, banheiro social, salas de estar e jantar com sacada, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem. No momento da vistoria não foi possível localizar o proprietário do imóvel ou eventuais ocupantes, contudo, dos elementos colhidos no local, foi possível concluir o presente trabalho.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA  
AVALIADORA JUDICIAL

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

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

**Vista da planta do apartamento**



**Vista da entrada social e 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

**Vista da rua Vicente de Paula Souza e Silva sentido bairro-centro**



**Vista da rua Vicente de Paula Souza e Silva sentido centro-bairro**

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 Torre IV onde está localizada a unidade avalianda**



### **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:

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- ELEMENTO Nº 1: apartamento no Rua Vicente de Paula Souza e Silva - SBC – 50,00 m2 área útil – R\$ 300.000,00 (fonte: MAIS MÓVEIS DIADEMA – TEL. 4308-9600 – COD. 520);
- 2- ELEMENTO Nº 2: apartamento no Rua Vicente de Paula Souza e Silva - SBC – 54,00 m2 área útil – R\$ 278.000,00 (fonte: CASARELY IMÓVEIS – TEL. 3536-4926 – COD. 156573-236);
- 3- ELEMENTO Nº 3: apartamento no Rua Vicente de Paula Souza e Silva - SBC – 50,00 m2 área útil – R\$ 315.000,00 (fonte: CARISMA IMÓVEIS – TEL. 4994-1003 – COD. AP2499);
- 4- ELEMENTO Nº 4: apartamento no Rua Vicente de Paula Souza e Silva - SBC – 54,00 m2 área útil – R\$ 318.000,00 (fonte: G PIETRO IMÓVEIS – TEL. 4109-0100 – COD. AP1022);
- 5- ELEMENTO Nº 5: apartamento no Rua Vicente de Paula Souza e Silva - SBC – 53,00 m2 área útil – R\$ 270.000,00 (fonte: DEMOCRATA IMÓVEIS – TEL. 4975-9633 – COD. AP 3090);
- 6- ELEMENTO Nº 6: apartamento no Rua Vicente de Paula Souza e Silva - SBC – 53,00 m2 área útil – R\$ 320.000,00 (fonte: CONQUISTA IMÓVEIS – TEL. 4126-5400 – COD. AP1725).

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\$ 300.000,00 : 50,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.400,00/m<sup>2</sup>
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 278.000,00 : 54,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 4.633,33/m<sup>2</sup>
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 315.000,00 : 50,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.670,00/m<sup>2</sup>
- 4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 318.000,00 : 54,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.300,00/m<sup>2</sup>
- 5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 270.000,00 : 53,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 4.584,90/m<sup>2</sup>
- 6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 320.000,00 : 53,00m<sup>2</sup> x 0,9 = R\$ 5.433,96/m<sup>2</sup>

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 5.400,00 + \text{R\$ } 4.633,33 + \text{R\$ } 5.670,00 + \text{R\$ } 5.300,00 + \text{R\$ } 4.584,90 + \text{R\$ } 5.433,96 : 6 = \text{R\$ } 5.170,36$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 5.170,36 \times 0,70 = \text{R\$ } 3.619,25$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 5.170,36 \times 1,30 = \text{R\$ } 6.721,46$$



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:

$$V_u = R\$ 5.170,36/m^2$$

(cinco mil, cento e setenta reais e trinta e seis 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:

$$V_t = 53,21 \times 5.170,36 = R\$ 275.114,85$$

$$V_t = R\$ 275.000,00$$

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 44, localizado na Torre IV do Condomínio Residencial Portal dos Pássaros II, situado na rua Vicente de Paula Souza e Silva, 262, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

**VI = R\$ 275.000,00**  
**(duzentos e setenta e cinco mil reais)**

**válido para janeiro de 2018**

#### V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo devidamente assinado e rubricado em dez (10) laudas digitadas apenas no anverso vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 25 de janeiro de 2018.

Eloísa Helena Butolo Dutra  
Avaliadora Judicial