

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 **1032699-23.2019.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL COEMIL VIII** contra **TATIANE SANTOS DE ALMEIDA e outro**, processo número **1032699-23.2019.8.26.0564**, 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 12, localizado 1º andar do Edifício Aida, integrante do Condomínio Conjunto Residencial Coemil VIII, situado na rua Sérgio Milliet, 777, Chácara Sergipe, São Bernardo do Campo - SP.

II- VISTORIA DO IMÓVEL**1- DO LOCAL**

Em diligências no endereço da rua Sergio Milliet, 777, 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) 99103-66.71

“Um apartamento sob o nº 12, localizado no 1º dfo Edifício Aida, integrante do Condomínio Conjunto Residencial Coemil VIII, situado na rua Sérgio Milliet, 777, Chácara Sergipe, contendo a área privativa de 61,80 metros quadrados, área comum de 24,2718 metros quadrados, perfazendo a área total de 86,0718 metros quadrados, correspondendo a fração ideal 0,34722%, do terreno e nascoisas comuns. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 64.928 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:

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 Condomínio Conjunto Residencial Coemil VIII, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua Sérgio Milliet, contendo playground e quadra poliesportiva. O empreendimento no item segurança, conta com serviço de portaria 24 horas com interfone, porta e portão automáticos na entrada social e na de veículos.

2.2- DA UNIDADE

A unidade avalianda está situada no 1º andar do Edifício Ainda, e é constituída de dois dormitórios, sendo um com sacada, sala ampla, cozinha, banheiro social e área de serviço.

O apartamento é servido de uma vaga de garagem.

Apesar de agendada previamente a data da vistoria, nenhum dos requeridos ou seus representantes estiveram presentes, impossibilitando o ingresso no interior do apartamento. Contudo, dos elementos colhidos no local, inclusive, com a visita em outra unidade similar (Bloco 8, apto. 21), foi possível enquadrar a unidade autônoma avalianda dentro das recomendações contidas no estudo "Valores de Edificações de

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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 “padro simples” (item 1.3.2). 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, 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 fotografias 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 condomínio



Vista da rua Sérgio Milliet sentido centro-bairro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da rua Sérgio Milliet sentido bairro-centro



Vista da entrada do Edifício Aida

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista do Edifício Ainda



Vista externa da unidade avalianda

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista ilustrativa da vaga de garagem



Vista do playground e da quadra poliesportiva

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 com elevador na Chácara Sergipe - SBC – 62,00 m2 área útil – R\$ 255.000,00 (fonte: Jardim Consultoria Imobiliária Ltda – TEL. (11) 4122-5211 - COD. AP7497);

2- ELEMENTO Nº 2: Apartamento com elevador na Chácara Sergipe - SBC – 62,00 m2 área útil – R\$ 240.000,00 (fonte: Tendo Imóveis LTDA – ME – tel. 3458-8340 - COD. AP3545);

3- ELEMENTO Nº 3: Apartamento com elevador - Jordanópolis - SBC – 61,80 m2 área útil – R\$ 225.000,00 (fonte: Ogaki Imóveis Jordanópolis – tel. 4122-5078 - COD. AP3410);

4- ELEMENTO Nº 4: Apartamento com elevador - Jordanópolis - SBC – 62,00 m2 área útil – R\$ 260.000,00 (fonte: Ogaki Imóveis Jordanópolis – tel. 4122-5078 – COD. AP2997);

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

5- ELEMENTO Nº 5: Apartamento com elevador no Jordanópolis - SBC – 62,00 m2 área útil – R\$ 270.000,00 (fonte Ogaki Imóveis Jordanópolis – tel. 4122-5078 – COD. AP2009);

6- ELEMENTO Nº 6: Apartamento na rua Sérgio Milliet, 777, Jordanópolis - SBC – 62,00 m2 área útil – R\$ 250.000,00 (fonte: Koyama Imoveis – tel. 5581-5887 - COD. AP2719).

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\$ 255.000,00 : 62,00m2 x 0,9 = R\$ 3.701,61/m2

2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 240.000,00 : 62,00m2 x 0,9 = R\$ 3.483,87/m2

3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 225.000,00 : 61,80m2 x 0,9 = R\$ 3.276,69/m2

4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 260.000,00 : 62,00m2 x 0,9 = R\$ 3.774,19/m2

5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 270.000,00 : 62,00m2 X 0,9 = R\$ 3.619,35/m2

6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 250.000,00 : 62,00m2 X 0,9 = R\$ 3.629,03/m2

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 3.701,61 + \text{R\$ } 3.483,87 + \text{R\$ } 3.276,69 + \text{R\$ } 3.774,19 + \text{R\$ } 3.619,35 + \text{R\$ } 3.629,03 : 6 = \text{R\$ } 3.580,78$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 3.580,78 \times 0,70 = \text{R\$ } 2.506,55$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 3.580,78 \times 1,30 = \text{R\$ } 4.655,02$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 3.580,78/\text{m}^2$$

(três mil, quinhentos e oitenta reais e setenta e oito centavos o metro quadrado)

1.3- VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$V_t = A_{ut} \times V_u, \text{ temos a seguinte expressão:}$$

$$V_t = A_u \times V_u$$

onde:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71 V_t = valor total da unidade A_u = área útil em m² V_u = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 61,80 \times 3.580,78 = R\$ 221.292,82$$

$$V_t = R\$ 222.000,00$$

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o apartamento 12, localizado 1º andar do Edifício Aida, integrante do Condomínio Conjunto Residencial Coemil VIII, situado na rua Sérgio Milliet, 777, Chácara Sergipe, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

$$VI = R\$ 222.000,00$$

(duzentos e vinte e dois mil reais)**válido para dezembro de 2021**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo em treze (13) laudas digitadas apenas no anverso e devidamente datado e assinado eletronicamente.

São Bernardo do Campo, 09 de dezembro de 2021.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial