

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 **0010920-53.2024.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos do incidente de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movido por **ANA CLÁUDIA PEREIRA DE ARAGÃO** contra **JOSÉ ROBSON DA SILVA**, processo número **0010920-53.2024.8.26.0564**, 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 42, localizado na Torre 5, integrante do Condomínio Manacás, situado na rua Jequitibá Rosa, 100, Montanhão, São Bernardo do Campo - São Paulo.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua Jequitibá Rosa, 100, Montanhão, 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 42, localizado no 4º andar da Torre 5 do Condomínio Manacás, com acesso pelo nº 100 da rua Jequitibá Rosa, contendo área privativa real de 47,270 metros quadrados, área comum real de 29,907 metros quadrados, área real total de 77,177 metros quadrados e 0,0033330 de coeficiente de proporcionalidade. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 148.330, 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 Condomínio Manacás onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua Jequitibá Rosa. O empreendimento em sua área comum possui salão de festas e no item segurança, conta com serviço de portaria com interfone, porta e portões automáticos na entrada social e na de veículos.

2.2- A UNIDADE

A unidade avalianda está situada no 4º andar da Torre 5 e é constituída de dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro, além de ser servida por uma vaga de garagem.

Oportuno ressaltar que muito embora esta avaliadora tenha previamente designado dia e hora para a realização da vistoria, o requerido, ou qualquer representante, não se fizeram presentes no local, 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

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

edifícios 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 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 social do Condomínio Manacás



Vista de quem olha da rua Jequitibá Rosa sentido centro-bairro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista de quem olha da rua Jequitibá Rosa sentido bairro-centro



Vista de uma das Torres do Condomínio Manacás

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista de outras Torres do Condomínio Manacás e a área de estacionamento



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 na Rua Tiradentes, 1837 - Santa Terezinha – SBC – 55,00 m2 área útil – R\$ 220.000,00 (fonte: Auxiliadora Predial - Agência ABC – tel. (11) 4990-0748, (11) 91090-9659 – cod. 2742917469);

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento avenida Pedro Mendes, 2248, Montanhão - SBC – 56,00 m2 área útil – R\$ 230.000,00 (fonte Auxiliadora Predial - Agência ABC – tel. (11) 4990-0748, (11) 91090-9659 – cod 2742915069);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento na Rua Tiradentes, 1837 - Santa Terezinha - SBC – 58,00 m2 área útil – R\$ 250.000,00 (fonte: Auxiliadora Predial - Agência ABC – tel. (11) 4990-0748, (11) 91090-9659 – cod 2742913776);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na Avenida Pedro Mendes, 1600 - Montanhão - SBC – 50,00 m2 área útil – R\$ 235.000,00 (fonte: Auxiliadora Predial - Agência ABC – tel. (11) 4990-0748, (11) 91090-9659 – cod 2686884906);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento na Avenida Pedro Mendes - Montanhão – SBC – 52,00 m2 área útil – R\$ 212.000,00 (fonte: Prime ABC Negócios – tel. (11) 4317-5763, (11) 98846-9665 – cod. 2668561263);

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento na Rua Tiradentes - Jardim Irajá – SBC – 52,00 m2 área útil – R\$ 210.000,00 (fonte Castilho Imóveis – tel. (27) 99763-7633 – cod 2743545215).

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;

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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\$ 220.000,00 : 55,00m² x 0,9 = R\$ 3.600,00/m²
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 230.000,00 : 56,00m² x 0,9 = R\$ 3.696,42/m²
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 250.000,00 : 58,00m² x 0,9 = R\$ 3.879,31/m²
- 4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 235.000,00 : 50,00m² x 0,9 = R\$ 4.230,00/m²
- 5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 212.000,00 : 52,00m² x 0,9 = R\$ 3.669,23/m²
- 6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 210.000,00 : 52,00m² x 0,9 = R\$ 3.634,61/m²

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 3.600,00 + \text{R\$ } 3.696,42 + \text{R\$ } 3.879,31 + \text{R\$ } 4.230,00 + \text{R\$ } 3.669,23 + \text{R\$ } 3.634,61 : 6 = \text{R\$ } 3.784,92$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 3.784,92 \times 0,70 = \text{R\$ } 2.649,44$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 3.784,92 \times 1,30 = \text{R\$ } 4.920,39$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 3.784,92/\text{m}^2$$

(três mil, setecentos e oitenta e quatro reais e noventa e dois 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:

$$V_t = 47,270 \times 3.784,92 = R\$ 178.913,16$$

$$V_t = R\$ 179.000,00$$

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 42, localizado na Torre 5, integrante do Condomínio Manacás, situado na rua Jequitibá Rosa, 100, Montanhão, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

VI = R\$ 179.000,00

(cento e setenta e nove mil reais)

válido para outubro de 2024

V- ENCERRAMENTO

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

São Bernardo do Campo, 10 de outubro de 2024.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-periciais@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 **0010920-53.2024.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos do incidente de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movido por **ANA CLÁUDIA PEREIRA DE ARAGÃO** contra **JOSÉ ROBSON DA SILVA**, processo número **0010920-53.2024.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls. 72, expor e requerer o quanto segue:

Em que pesem as alegações do requerido (fls. 70/71), esta avaliadora esteve no dia e horários previamente agendados para a vistoria da unidade autônoma objeto dos autos e lá chegando, o Porteiro do Condomínio, Sr. Luciano interfonou para o apartamento do Sr. José Robson da Silva, sem que este atendesse ao chamado.

Ressalto que esta avaliadora solicitou ao referido funcionário, autorização para ingressar no condomínio e se dirigir até o apartamento do requerido. Diante da recusa do Porteiro, insistimos nas chamadas por interfone por mais de 30 minutos consecutivos, sem sucesso.

De se observar ainda que o diálogo trazido a fls. 71, trata-se de conversa entre advogado e seu cliente e vice-versa.

Vale consignar ainda que esta avaliadora não tem qualquer interesse em omitir a verdade. Se de fato o requerido estava no apartamento no dia da vistoria deveria atender o interfone, não o fez.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

A par disso e, considerando que na oportunidade, foi possível enquadrar a unidade autônoma avalianda nos termos das normas técnicas, é que se elaborou o laudo de avaliação de fls..

Quanto ao valor do aluguel mensal oferecido no mercado imobiliário, de fato, assistem razão às partes, eis que, por um equívoco, pelo qual me penitencio, não constou do trabalho técnico apresentado e o faz nesta oportunidade, em retificação àquele laudo de avaliação.

I- DA AVALIAÇÃO DO ALUGUEL

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 Tiradentes, 1837 – Santa Terezinha – SBC – 50,00 m2 área útil – R\$ 1.250,00 (fonte: Guaíra Imóveis New Corporation– TEL. (11) 4348-1900, (11) 4126-7300- COD. 2744099969);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento na rua Olavo Bilac, 422 - SBC – 50,00 m2 área útil – R\$ 1.300,00 (fonte PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA -ME. TEL. (11) 4332-2222, (11) 99455-0929 - COD: 2757920715);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento na Rua Tiradentes, 1837 – Santa Terezinha – SBC – 55,00 m2 área útil – R\$ 1.500,00 (fonte: Guaíra Imóveis New Corporation– TEL. (11) 4348-1900, (11) 4126-7300- COD: 2743635667);

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na rua Paulo José Lins Rocha, Montanhão - SBC – 70,00 m2 área útil – R\$ 1.480,00 (fonte: GONÇALVES IMOVEIS E CONDOMINIOS – (11) 4331-4040, (11) 99665-8000- Código: 274620051);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento na rua Paulo José Lins Rocha, Montanhão - SBC – 70,00 m2 área útil – R\$ 1.380,00 (fonte: Enzo Zanon Imóveis Ltda – TEL. (11) 99684-2124- Código: 2758722238);

6- ELEMENTO Nº 6: 3: apartamento na no Parque Terra Nova II – SBC – 65,00 m2 área útil – R\$ 1.436,00 (fonte: Jose Carlos Zanzi– TEL. (11) 95463-6012, (11) 97655-1947- COD: 2754853096).

1.2- DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Para a homogeneização dos elementos, 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\$ 1.250,00 : 50,00m2 = R\$ 25,00/m2

2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 1.300,00 : 50,00m2 = R\$ 26,00/m2

3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 1.500,00 : 55,00m2 = R\$ 27,28/m2

4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 1.480,00 : 70,00m2 = R\$ 21,14/m2

5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 1.380,00 : 70,00m2 = R\$ 19,71/m2

6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 1.436,00 : 65,00m2 = R\$ 22,09/m2

Para a média aritmética teremos:

$$R\$ 25,00 + R\$ 26,00 + R\$ 27,28 + R\$ 21,14 + R\$ 19,71 + R\$ 22,09 : 6 = R\$ 23,53$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Valores discrepantes (+/- 30%)

Limite inferior (-30%) = R\$ 23,53 x 0,70 = R\$ 16,47

Limite superior (+30%) = R\$ 23,53 x 1,30 = R\$ 30,58

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

$$V_u = \text{R\$ } 23,53/\text{m}^2$$

(vinte e três reais e cinquenta e três centavos o metro quadrado)

1.3- VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$V_{\text{aluguel}} = A_{\text{ut}} \times V_u, \text{ onde:}$$

V_{aluguel} = valor do aluguel mensal

A_u = área útil em m²

V_u = valor unitário do metro quadrado substituindo temos:

$$V_{\text{aluguel}} = 47,27 \times 23,53 = \text{R\$ } 1.112,26$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

$V_{\text{aluguel}} = \text{R\$ } 1.150,00$

II- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o aluguel mensal do apartamento 42, Torre 5, localizado no Condomínio Manacás, situado na Rua Jequitibá Rosa, 100, Montanhão, , São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

$V_{\text{aluguel}} = \text{R\$ } 1.150,00$

(hum mil, cento e cinquenta reais)

válido para novembro de 2024

Diante deste panorama, requer a Vossa Excelência, se digne, retificar o laudo de avaliação apresentado a fls. 49/59, para dele ficar constante o valor do aluguel apurado na forma acima discriminada

Termos em que,

P. Deferimento.

Santo André, 24 de novembro de 2024.

Eloisa Helena Butolo Dutra

Avaliadora

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
8ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, SALA 108, VILA TERESA - CEP 09606-000, FONE:
112845-9515, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP - E-MAIL:
SAOBERNARDO8CV@TJSP.JUS.BR

CONCLUSÃO

Em 11 de dezembro de 2024, submeto estes autos à conclusão do Doutor **GUSTAVO DALL'OLIO**, MM. Juiz de Direito. Eu, *(Guilherme Stabile Nogueira)*, Assistente Judiciário.

DECISÃO

Processo nº:	0010920-53.2024.8.26.0564
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Condomínio
Exequente:	Ana Claudia Pereira de Aragão
Executado:	Jose Robson da Silva

Juiz de Direito: Dr. **Gustavo Dall'Olio**

Fls. 82/86, 90 e 91/93: Cuida-se de incidente de liquidação/cumprimento do capítulo da sentença relativo à condenação de **José Robson da Silva** ao pagamento de alugueres pela ocupação exclusiva do imóvel.

Realizados os trabalhos pertinentes pela perita judicial, os quais foram amparados em critérios técnicos bem delineados no laudo apresentado (principal e complementar - fls. 49/59 e 82/86), apurou-se o aluguel em R\$ 1.150,00.

À parte a discussão sobre a presença/ausência do executado no ato de avaliação, já que não houve prejuízo ("se de fato o requerido estava no apartamento no dia da vistoria deveria atender o interfone, não o fez. A par disso, foi possível enquadrar a unidade autônoma avalianda nos termos das normas Técnicas" - fls. 83), não prospera a impugnação ofertada pelo executado, porquanto lastreada, basicamente, em evidências anedóticas (um recorte de contrato e um anúncio no QuintoAndar), que não representam, necessariamente, o valor de mercado. O método comparativo

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
8ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, SALA 108, VILA TERESA - CEP 09606-000, FONE:
112845-9515, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP - E-MAIL:
SAOBERNARDO8CV@TJSP.JUS.BR

com homogeneização dos elementos utilizado pela perita avaliadora é muito mais fidedigno e merece, portanto, prevalecer.

Homologo, portanto, o laudo, fixando-se o aluguel em **R\$ 1.150,00.**

Traga a exequente, em 10 dias, planilha de cálculos do *quantum debeatur*, observando-se o disposto em sentença acerca da composição dos alugueres.¹

Após, conclusos.

Int.

São Bernardo do Campo, 11 de dezembro de 2024.

GUSTAVO DALL'OLIO

Juiz de Direito

¹ "(ii) condenar **Jose Robson da Silva** ao pagamento de aluguel, a título de retribuição, pela ocupação exclusiva do imóvel, **devido a partir da citação e atualizado a contar do arbitramento**. O valor será apurado em liquidação, **deduzindo-se o montante da sua quota-parte**."