

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 **0019581-22.2004.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos do incidente de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerido por **TELEFONICA BRASIL S/A** contra **INTERNET SÃO PAULO NETWORK LTDA, MARIA REGINA GUARIM, SONIA MARIA GUARIM, MARCO ANTONIO BARBOSA GUARIM, JOSÉ ALBERTO GUARIM E ACESSO W. TELECOMUNICAÇÕES LTDA**, processo número **0019581-22.2004.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, nos seguintes termos:

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A finalidade do presente laudo objetiva apurar o valor no mercado imobiliário, para venda de um box de garagem sob o nº 54, localizado no Edifício Vila Verde, situado na rua Tomé de Sousa, 181, centro, São Bernardo do Campo -SP.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligência no endereço da rua Tomé de Sousa, 181, centro, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Uma Box de garagem sob o número 54, localizado no 2º subsolo do Edifício Vila Verde, situado na rua Tomé de Sousa, 181, com capacidade para abrigar um automóvel de passeio de porte médio, padrão

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

nacional, com área útil de 18,240 metros quadrados, área comum de 20,313 metros quadrados, totalizando a área construída de 38,553 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3468% no terreno e nas partes de propriedade de uso comum do condomínio. Referido imóvel está matriculado sob nº 88.639 no 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.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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 da região é bastante diversificada, observando-se farmácias, lojas, padarias, etc, localizados nas proximidades do imóvel.

2- DA VAGA DE GARAGEM

A vaga de garagem recebeu o número 54 e está localizada no 2º subsolo do Edifício Vila Verde, situado na rua Tomé de Sousa, 181, centro, São Bernardo do Campo.

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



Vista do Edifício Vila Verde onde está localizada a vaga de garagem nº 54

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da rua Tomé de Souza sentido centro-bairro



Vista da rua Tomé de Souza sentido bairro- centro

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 – Rua Tomé de Sousa - Centro – SBC – 130,00 m2 área útil – R\$ 620.000,00 (fonte: Guarizo Imóveis – tel. 4103-1883 – cod. 2810059653);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento com elevador - Rua Tomé de Sousa, 192 - Centro - SBC – 133,00 m2 área útil – R\$ 895.000,00 (fonte: Otacilia Imóveis – tel. 4339-1845 – cod. 2811255429);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento com elevador - Rua Tomé de Sousa - Centro - SBC – 238,00 m2 área útil – R\$ 1.450.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4331- 4100 – cod. : 2635554892);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento com elevador - Rua Tomé de Sousa - Centro - SBC – 136,00 m2 área útil – R\$ 950.000,00 (fonte: Casari Imóveis – tel. 4122-7777 – cod. 2765197729);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento com elevador - Rua Tomé de Sousa, 290 - Centro – SBC – 133,00 m2 área útil – R\$ 940.000,00 (fonte: Patrão Imóveis e Assessoria – tel. 4123-2200 – cod 2811055141);

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento com elevador - Rua Tomé de Sousa - Centro – SBC – 136,00 m2 área útil – R\$ 1.100.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis – tel. 4331- 4100 – cod 2635554736).

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\$ 620.000,00 : 130,00m2 x 0,9 = R\$ 4.292,30/m2

2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 895.000,00 : 133,00m2 x 0,9 = R\$ 6.056,39/m2

3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 1.450.000,00 : 238,00m2 x 0,9 = R\$ 5.483,19/m2

4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 950.000,00 : 136,00m2 x 0,9 = R\$ 6.286,76/m2

5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 940.000,00 : 133,00m2 x 0,9 = R\$ 6.360,90/m2

6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 1.100.000,00 : 136,00m2 x 0,9 = R\$ 7.279,41/m2

Para a média aritmética teremos:

$R\$ 4.292,30 + R\$ 6.056,39 + R\$ 5.483,19 + R\$ 6.286,76 + R\$ 6.360,90 + R\$ 7.279,41 : 6 = R\$ 5.959,82$

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\$ 5.959,82 x 0,70 = R\$ 4.171,87

Limite superior (+30%) = R\$ 5.959,82 x 1,30 = R\$ 7.747,76

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

$$V_u = R\$ 5.959,82/m^2$$

(cinco mil, novecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e dois centavos o metro quadrado)

1.3- VALOR DA VAGA DE GARAGEM 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 da vaga de garagem

A_u = área útil em m²

V_u = valor unitário do metro quadrado

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

substituindo temos:

$$V_t = 18,24 \times 5.959,82 = R\$ 108.707,11$$

$$V_t = R\$ 109.000,00$$

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário box de garagem sob o nº 54, localizado no Edifício Vila Verde, situado na rua Tomé de Sousa, 181, centro – São Bernardo do Campo- São Paulo, corresponde a:

$$VI = R\$ 109.000,00$$

(cento e nove mil reais)

válido para julho de 2025

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 nove (09) laudas digitadas apenas no anverso e assinado eletronicamente.

São Bernardo do Campo, 10 de julho de 2025.

Eloísa Helena Butolo Dutra

Avaliadora Judicial