

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 0010064-26.2023.8.26.0564

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movida por **SONIA MARIA HENRIQUES** contra **ANDERSON JOSÉ FAUSTINO E DANIELA PEREZ FAUSTINO**, processo número **0010064-26.2023.8.26.0564**, 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 33, localizado no 3º andar do Edifício Onix, integrante do Conjunto Residencial Brilhante, situado na rua Francisco Visentainer, 769, Vila Santa Cássia - São Bernardo do Campo - São Paulo.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua Francisco Visentainer, 769, Vila Santa Cássia, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Um apartamento sob o nº 33, localizado no 3º andar do Edifício Onix, integrante do Conjunto Residencial Brilhante, situado na rua

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Francisco Visentainer, 769, Vila Santa Cássia, contendo área privativa de 53,2775 metros quadrados, área comum de 5,1658 metros quadrados, encerrando a área total de 58,4433 metros quadrados, cabendo-lhe no terreno e nas partes comuns do condomínio a fração ideal de 1,5625%. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 34.475, junto ao 2º 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.

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.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

2- DO IMÓVEL

2.1- DO EDIFÍCIO

O Edifício Onix, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua Francisco Visentainer, 769, Vila Santa Cássia. O empreendimento no item lazer conta com quadra poliesportiva e área de recreação infantil. No item segurança, conta com portaria 24 horas e porta e portões automáticos, inclusive, na entrada de veículos.

2.2- A UNIDADE

A unidade avalianda está situada no 3º andar do Edifício Onix e é constituída de sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

As paredes da sala e dormitórios estão revestidas de tijolinho e piso cerâmico.

O banheiro, cozinha e área de serviço possuem paredes e piso revestidos azulejos e piso cerâmico.

A unidade é servida por uma vaga de garagem.

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 frontal do imóvel



Vista da rua Francisco Visentainer sentido bairro-centro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da rua Francisco Visentainer sentido centro-bairro

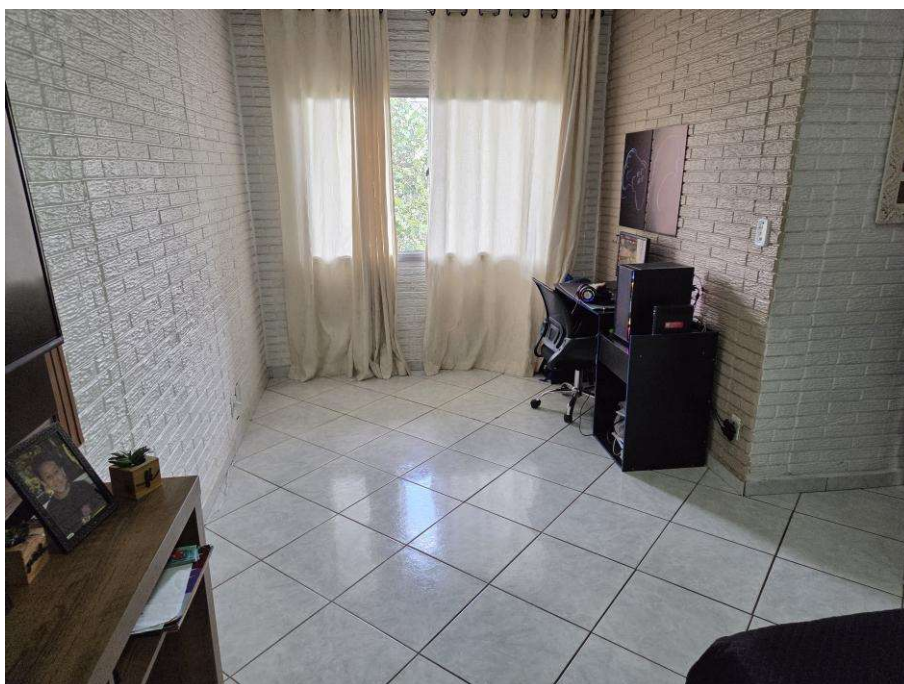


Vista do Edifício Onix onde está localizada a unidade avalianda

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da porta de acesso ao Edifício Onix

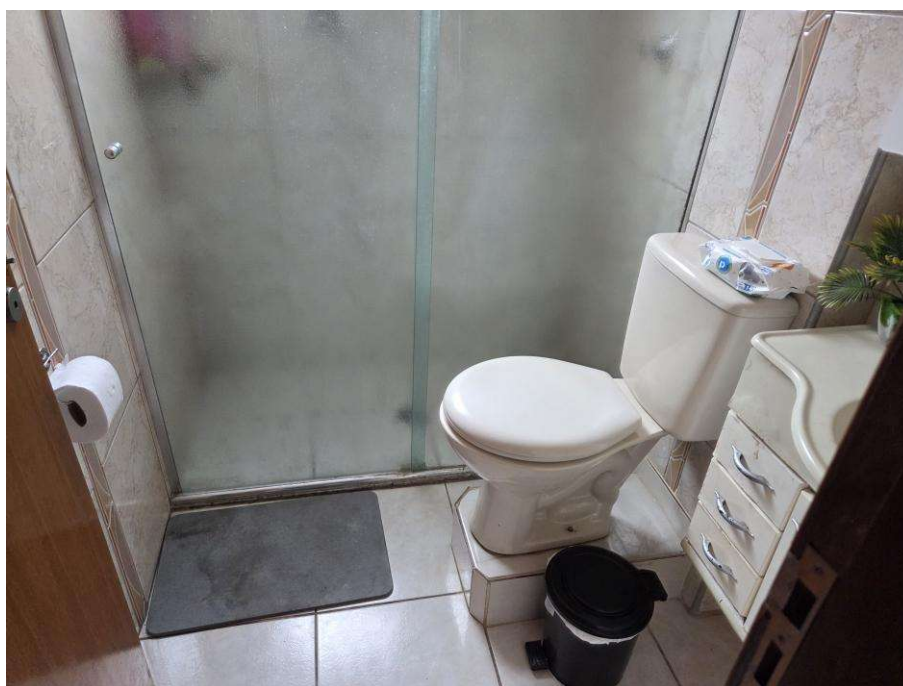
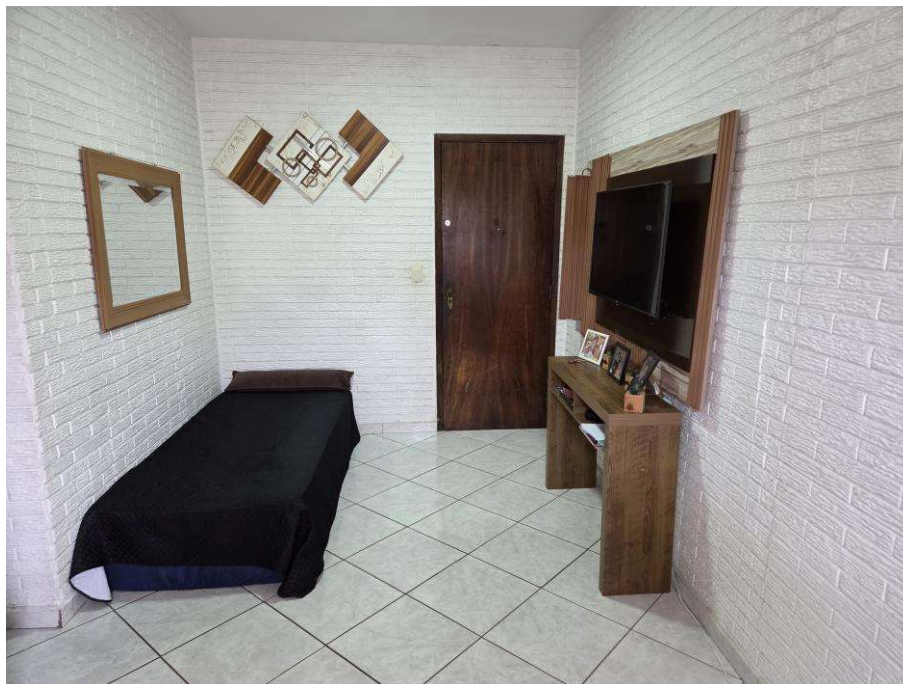


Vista da sala

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da sala por outro ângulo



Vista do banheiro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista de um dos dormitórios

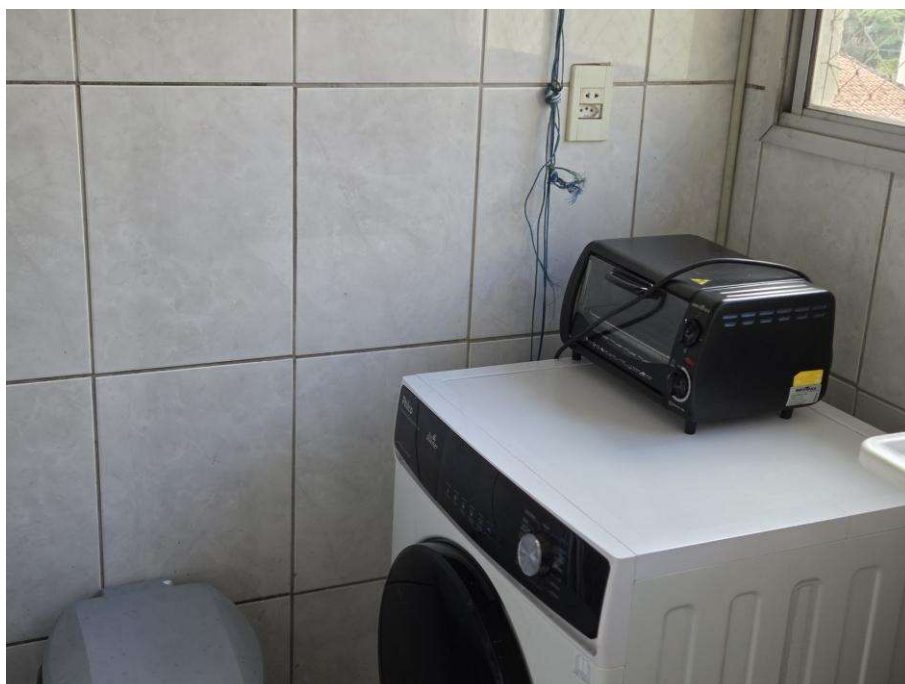


Vista do outro dormitório

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da cozinha

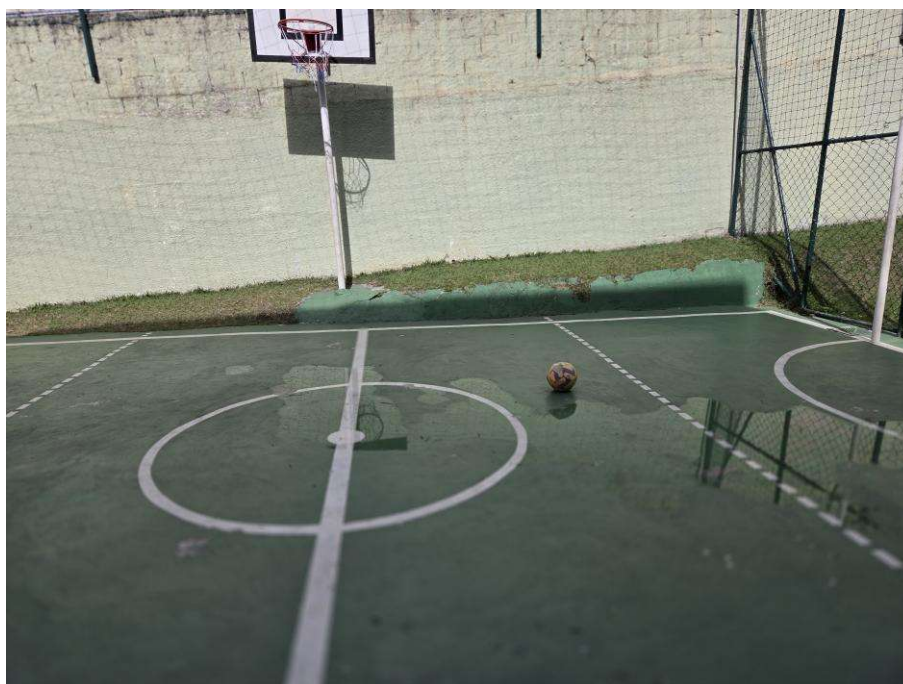
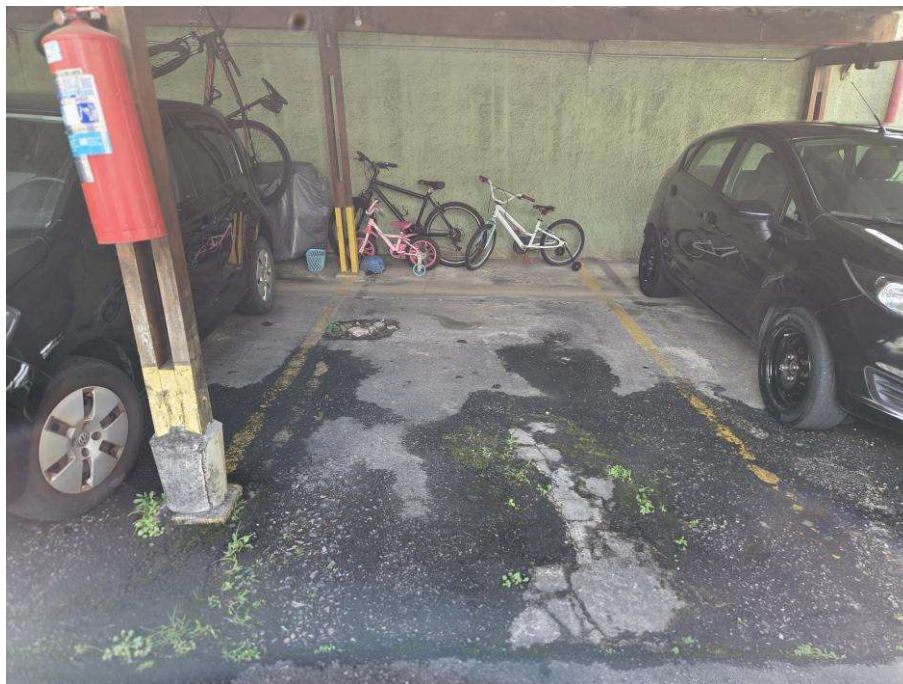


Vista da área de serviço

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da vaga de garagem



Vista da quadra poliesportiva

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

11

Vista da área de recreação infantil



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 Francisco Visentainer - Assunção – SBC – 52,00 m2 área útil – R\$ 380.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis e Condomínios – Tel. 4331-4000 – cod. 132351 ou 2889132210);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento na Rua Francisco Visentainer - Assunção – SBC – 53,00 m2 área útil – R\$ 430.000,00 (fonte: Casari Collection – tel. 95213-20898 – cod. SIL32245 ou 2825758213);

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

12

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

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento na Rua Francisco Visentainer, 549 - Assunção – SBC – 53,00 m2 área útil – R\$ 359.000,00 (fonte: Panorama Prime Negócios Imobiliários – tel. (11) 93205-6950);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na Rua Francisco Visentainer - Assunção – SBC – 53,00 m2 área útil – R\$ 365.000,00 (fonte: Gomes Consultoria de Imóveis Ltda – tel. 4122-0335 – cod. AP3666 ou 2896146185);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento na Rua Francisco Visentainer, 769 - Assunção – SBC – 54,00 m2 área útil – R\$ 280.000,00 (fonte: Guaíra Imóveis New Corporation - Tel. 4126-7300 – cod. 210784 ou 2899299493);

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento na Rua Vicente de Paula Souza e Silva, - Assunção – SBC – 54,00 m2 área útil – R\$ 315.000,00 (fonte: Casari Imóveis – tel. 4122-7777 – cod. 58978 ou 2836832237).

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\$ 380.000,00 : 52,00m² x 0,9 = R\$ 6.576,92/m²
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 430.000,00 : 53,00m² x 0,9 = R\$ 7.301,88/m²
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 359.000,00 : 53,00m² x 0,9 = R\$ 6.096,22/m²
- 4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 365.000,00 : 53,00m² x 0,9 = R\$ 6.198,11/m²
- 5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 280.000,00 : 54,00m² x 0,9 = R\$ 4.666,66/m²
- 6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 315.000,00 : 54,00m² x 0,9 = R\$ 5.250,00m²

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ 6.576,92} + \text{R\$ 7.301,88} + \text{R\$ 6.096,22} + \text{R\$ 6.198,11} + \text{R\$ 4.666,66} + \text{R\$ 5.250,00} : 6 = \text{R\$ 6.014,96}$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ 6.014,96} \times 0,70 = \text{R\$ 4.210,47}$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ 6.014,96} \times 1,30 = \text{R\$ 7.819,44}$$

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

$$V_u = \text{R\$ 6.014,96/m}^2$$

(seis mil, quatorze reais e noventa e seis 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:

$$V_t = 53,27 \times 6.014,96 = \text{R\$ } 320.416,91$$

$$V_t = \text{R\$ } 321.000,00$$

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 do apartamento nº 33, localizado no 3º andar do Edifício Onix, integrante do Conjunto Residencial Brilhante, situado na rua Francisco Visentainer, 769, Vila Santa Cássia, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

VI = R\$ 321.000,00
(trezentos e vinte e um mil reais)

válido para julho de 2026

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo digitado em quinze (15) laudas apenas no anverso e assinado eletronicamente.

São Bernardo do Campo, 17 de julho de 2026.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial