

**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 **0011321-91.2020.8.26.0564**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**, avaliadora judicial, nomeada nos autos do incidente de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerido por **BANCO SISTEMA S/A. (BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A)** contra **ROSIVALDO SOARES DE SOUZA**, processo número **0011321-91.2020.8.26.0564**, 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 132, localizado no Edifício Itahí, integrante do Condomínio Residencial Parque Terra Nova, situado na rua das Laranjeiras, 690/720, Parque Terra Nova, São Bernardo do Campo - São Paulo.

**II- VISTORIA DO IMÓVEL**

**1- DO LOCAL**

Em diligências no endereço da rua das Laranjeiras, 690/720, 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 132, localizado no 13º andar do Edifício Itahí, integrante do empreendimento denominado Residencial Parque Terra Nova, com acesso pelos nºs 690 e 720 da rua das Laranjeiras, com área útil de 87,10 metros quadrados, área comum de 9,574 metros quadrados, área total de 97,274 metros quadrados, correspondendo-lhe a uma fação ideal de 0.4166% do terreno”. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 17.890, 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.

**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) 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 Edifício Itahí, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua das Laranjeiras. 690/720. O empreendimento em suas áreas comuns possui como lazer academia, salão de festas, quadra poliesportiva, piscina, área gourmet com churrasqueira, playground. No item segurança, conta com serviço de portaria com interfone, porta e portões automáticos na entrada social e na de veículos.

### **2.2- DA UNIDADE**

A unidade avalianda está situada no 13º andar do Edifício Itahí, e é constituída de dois dormitórios, sala de jantar e estar conjugadas, banheiro social, cozinha, área de serviço e lavabo.

A unidade avalianda ainda é servida de uma vaga de garagem.

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

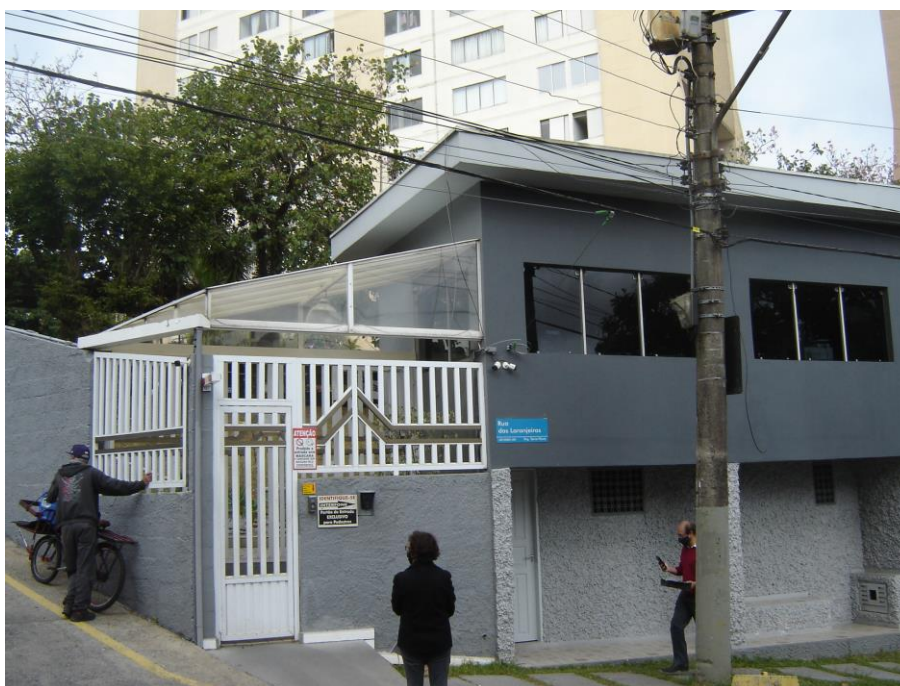
Oportuno ressaltar que muito embora esta avaliadora tenha previamente designado dia e hora para a realização da vistoria, o requerido, ou alguém que o representasse, compareceram no local, o que impossibilitou o ingresso no interior do apartamento. Contudo, dos elementos colhidos no local, foi possível 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 R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP como sendo pertencente ao grupo 1.3 (apartamento) de “padro médio”. Segundo este estudo, estão enquadrados neste padrão os edifícios com quatro ou mais pavimentos, apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e de serviço), geralmente com acesso de circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre a massa corrida ou testurizada ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalente. Enquadram-se ainda neste padrão as unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.

As ilustrações a seguir mostram os principais aspectos do imóvel em estudo.

# 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 entrada e saídas do Condomínio



## Vista da entrada de pedestres

**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 das Laranjeiras sentido bairro-centro**

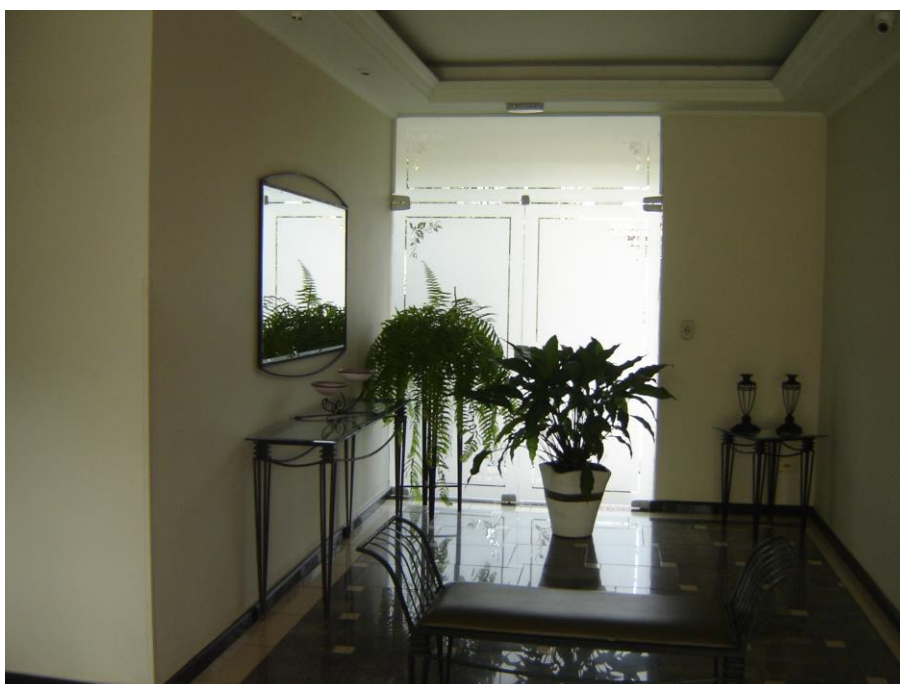


**Vista da rua das Laranjeiras sentido-centro bairro**

**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 do Edifício Itahí**



**Vista do hall de entrada**

**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 vaga de garagem**

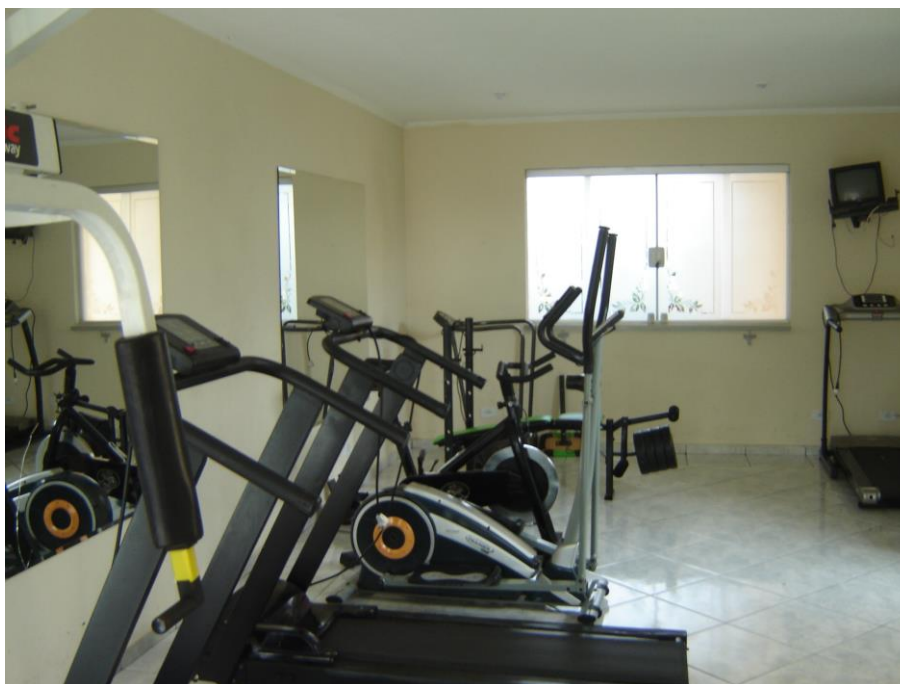


**Vista do salão de festas**

**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 academia**



**Vista do Espaço Gourmet**

**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 do playground**



**Vista da piscina**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto: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 no Parque Terra Nova, SBC – 87,00 m2 área útil – R\$ 320.000,00 (fonte: Oitavo Andar Negócios Imobiliários – tel. (11) 4122-4266, (11) 99987-7087 – cod. 1397);
- 2- ELEMENTO Nº 2: apartamento com elevador na rua das Laranjeiras, Parque Terra Nova, SBC – 87,00 m2 área útil – R\$ 360.000,00 (fonte: CONQUISTA IMÓVEIS – tel. (11) 4126-5400, (11) 99268-8054 - COD. AP3057);
- 3- ELEMENTO Nº 3: apartamento com elevador na rua das Laranjeiras, 1391, Parque Terra Nova, SBC – 88,00 m2 área útil – R\$ 360.000,00 (fonte: IMOBILIARIA PINOTTI LTDA – EPP – tel. (11) 2184-9999, (11) 94775-1939 – cod. AP16694);
- 4- ELEMENTO Nº 4: apartamento com elevador, na rua das Laranjeiras, 73, Parque Terra Nova, SBC – 89,00 m2 área útil – R\$ 320.000,00 (fonte: I.Rodrigues corretora de imóveis – tel. (11) 95906-9210, (11) 98521-0576 - COD. 1832);
- 5- ELEMENTO Nº 5: apartamento com elevador no Parque Terra Nova, SBC – 88,00 m2 área útil – R\$ 375.000,00 (fonte: Souza Silva Imóveis – tel. (11) 4351-4292, (11) 94730-3241 - COD. 840);

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento com elevador no Condomínio Edifícios Curumi Guajai Indaia Jacui - Rua das Laranjeiras, 59 - Parque Terra Nova, SBC – 87,00 m2 área útil – R\$ 363.000,00 (fonte: PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA -ME – tel. (11) 4332-2222, (11) 4800-4444 - COD. 38791).

### **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\$ 320.000,00 : 87,00m2 x 0,9 = R\$ 3.310,34/m2

2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 360.000,00 : 87,00m2 x 0,9 = R\$ 3.724,13/m2

3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 360.000,00 : 88,00m2 x 0,9 = R\$ 3.681,81/m2

4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 320.000,00 : 89,00m2 x 0,9 = R\$ 3.235,95/m2

5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 375.000,00 : 88,00m2 x 0,9 = R\$ 3.835,22/m2

6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 363.000,00 : 87,00m2 x 0,9 = R\$ 3.755,17/m2

Para a média aritmética teremos:

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

$$\text{R\$ } 3.310,34 + \text{R\$ } 3.724,13 + \text{R\$ } 3.681,81 + \text{R\$ } 3.235,95 + \text{R\$ } 3.835,22 + \text{R\$ } 3.755,17 : 6 = \text{R\$ } 3.590,43$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 3.590,43 \times 0,70 = \text{R\$ } 2.513,30$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 3.590,43 \times 1,30 = \text{R\$ } 4.667,55$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 3.590,43/\text{m}^2$$

(três mil, quinhentos e noventa reais e quarenta e três 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](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71

$V_t$  = valor total da unidade

$A_u$  = área útil em m<sup>2</sup>

$V_u$  = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 87,70 \times 3.590,43 = R\$ 314.880,71$$

$V_t = R\$ 315.000,00$

#### **IV- CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o apartamento nº 132, localizado no Edifício Itahí, integrante do Condomínio Residencial Parque Terra Nova, situado na rua das Laranjeiras, 690/720, Parque Terra Nova, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

$VI = R\$ 315.000,00$

**(trezentos e quinze mil reais)**

**válido para julho de 2021**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

**V- ENCERRAMENTO**

Encerro o presente laudo devidamente assinado e rubricado em quinze (15) laudas digitadas apenas no anverso vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 08 de julho de 2021.

Eloísa Helena Butolo Dutra  
Avaliadora Judicial