

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 7ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº **1025376-64.2019.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARCO IRIS** contra **RENNE GOMES DA SILVA e ROSILENE MARTINS GOMES**, processo número **1025376-64.2019.8.26.0564**, 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 dos direitos dos devedores fiduciários do apartamento nº 04, localizado no andar térreo do Edifício Saturno, Bloco VII, do Condomínio Residencial Arco Iris, situado na rua dos Vianas, 1545, Baeta Neves, São Bernardo do Campo- São Paulo.

Tendo em vista que tais direitos possuem valor patrimonial e econômico, devem ser apurados em conjunto com a avaliação do valor oferecido no mercado imobiliário do imóvel, de modo a assegurar em leilão os interesses de todos os envolvidos no caso (condomínio, devedor fiduciário, credor fiduciário). Neste sentido, confira-se AI 2129846-46.2017.8.26.0000, 35ª Câmara de Direito Privado, julgado em 20.9.17, rel. Des. MELO BUENO.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Assim, passamos inicialmente a proceder a avaliação do mercado imobiliário da unidade autônoma avalianda e, posteriormente, apuraremos o valor dos direitos da devedora fiduciante.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua dos Vianas, 1545, Baeta Neves, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

“Um apartamento sob o nº 04, localizado no andar térreo do Edifício Saturno, Bloco VII, integrante do Condomínio Residencial Arco-íris, situado na rua dos Vianas, 1545, Baeta Neves, com área privativa de 42,575 metros quadrados, área comum de 27,518 metros quadrados, totalizando a área construída de 70,093 metros quadrados, equivalente a uma fração ideal de 0,3379% no terreno e nas partes de propriedade uso comum do condomínio. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 80.587, 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;

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

- 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.

2- DO IMÓVEL

2.1- DO EDIFÍCIO

O Condomínio Residencial Arco-íris, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua dos Vianas, 1545, Baeta Neves. O empreendimento em sua área comum possui playground, bicicletário, quadra poliesportiva e churrasqueira. No item segurança, conta com serviço de portaria com interfone, porta e portões automáticos na entrada social e na de veículos.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

2.2- A UNIDADE

A unidade avalianda está situada no andar térreo do Edifício Saturno, Bloco VII e é constituída de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

A sala possui paredes com massa fina, pintadas com tinta látex e piso cerâmico.

Os dormitórios com paredes com massa fina, pintadas com tinta látex, possui piso vinílico.

As partes frias possuem azulejos nas paredes e piso cerâmico.

O apartamento é servido por uma vaga de garagem.

A sala e o terraço possuem piso em revestimento, com paredes com massa fina e pintadas com tinta látex.

Os dormitórios possuem piso laminado e paredes com massa fina e pintadas com tinta látex.

As áreas frias possuem paredes revestidas com azulejo e piso cerâmico.

O apartamento é serviço com 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 do condomínio

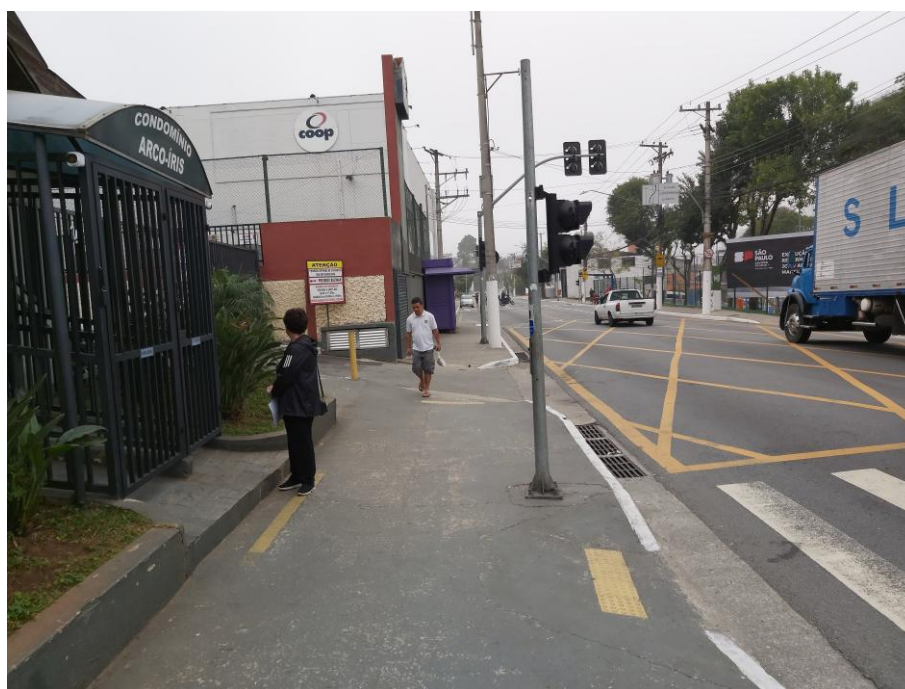


Vista da rua dos Vianas sentido bairro-centro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da rua dos Vianas sentido centro-bairro



Vista do Bloco VII

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da entrada do Edifício Saturno



Vista de quem da sala olha para a cozinha

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista de quem da cozinha olha para a sala



vista da área de serviço

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

vista do banheiro

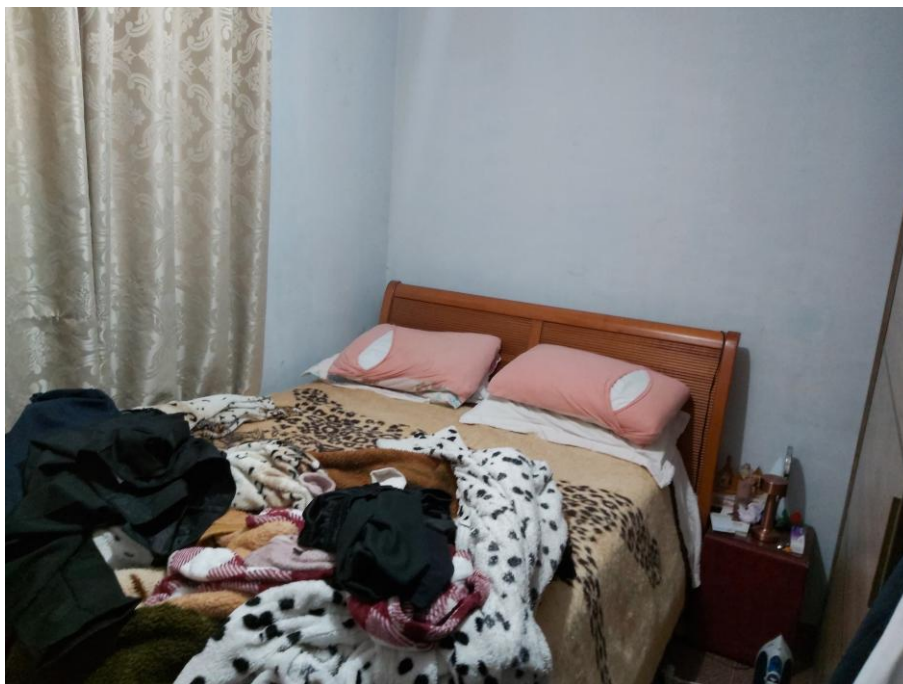


Vista de um dos dormitórios

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista do outro dormitório



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:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

1- ELEMENTO Nº 1: apartamento, sem elevador, na Rua dos Vianas - Baeta Neves – SBC – 42,00 m2 área útil – R\$ 245.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis -tel. 4331-4000 – cod. 2826923157);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento, sem elevador, na Rua dos Vianas - Baeta Neves - SBC – 42,00 m2 área útil – R\$ 255.000,00 (fonte PHD Imóveis – Intermediação – tel. 4332-2222 – cod. 2836139046);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento, sem elevador, Rua dos Vianas, 1545 - Baeta Neves - - SBC – 44,00 m2 área útil – R\$ 232.000,00 (fonte: Auxiliadora Predial - tel. 4004-2814 - cod. 2745093143);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento, sem elevador, no Baeta Neves – SBC – 48,00 m2 área útil – R\$ 240.000,00 (fonte: Trevisan ABC Imóveis e Seguros – tel 4341-8032 - cod. 2825856231);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento, sem elevador, na Rua dos Vianas - Baeta Neves – SBC – 45,00 m2 área útil – R\$ 249.000,00 (fonte: Saraiva Imóveis – tel .4365-2100 - cod. 2733827329).

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\$ 245.000,00 : 42,00m² x 0,9 = R\$ 5.250,00/m²
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 255.000,00 : 42,00m² x 0,9 = R\$ 5.464,28/m²
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 232.000,00 : 44,00m² x 0,9 = R\$ 4.745,45/m²
- 4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 240.000,00 : 48,00m² x 0,9 = R\$ 4.500,00/m²
- 5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 249.000,00 : 45,00m² x 0,9 = R\$ 4.980,00/m²

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 5.250,00 + \text{R\$ } 5.464,28 + \text{R\$ } 4.745,45 + \text{R\$ } 4.500,00 + \text{R\$ } 4.980,00 : 5 = \text{R\$ } 4.987,94$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 4.987,94 \times 0,70 = \text{R\$ } 3.491,55$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 4.987,94 \times 1,30 = \text{R\$ } 6.484,32$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 4.987,94/\text{m}^2$$

(quatro mil, novecentos e oitenta e sete reais e noventa e quatro 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:

$$V_t = 42,57 \times 4.987,94 = R\$ 212.336,60$$

$$V_t = R\$ 213.000,00$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

IV- DA APURAÇÃO DOS DIREITOS DA DEVEDORA
FIDUCIANTE

De início, oportuno ressaltar que as normas da ABNT não disciplinam quanto a metodologia a ser utilizada para a apuração do valor dos direitos pertencentes à devedora em casos como o presente.

Em face disso, esta avaliadora se socorreu das decisões do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e observou que no tocante a apuração dos direitos sobre o imóvel objeto de alienação fiduciária, o entendimento majoritário da jurisprudência, s.m.j, é no sentido de que o valor dos direitos penhorados deve corresponder a quantia que os devedores já pagaram ao credor fiduciário, na medida em que o arrematante assumirá a posição do devedor fiduciante no contrato, assumindo-o no estágio em que se encontra.

Neste sentido, do que se verifica dos documentos fornecidos pela credora fiduciária, a garantia atual importa em R\$ 202.660,36, enquanto a dívida dos executados aponta o valor de R\$ 131.628,06. Logo, de se concluir que os devedores pagaram a quantia de R\$ 71.032,30.

Posto isto, como acima explicitado, os direitos do imóvel avaliando deve corresponder ao montante pago pelos devedores fiduciante à credora fiduciária.

Deste modo, o valor dos direitos sobre o apartamento nº 04, localizado no andar térreo do Edifício Saturno, Bloco VII, do Condomínio Residencial Arco Iris, situado na rua dos Vianas, 1545, Baeta Neves, São Bernardo do Campo - São Paulo, objeto de alienação fiduciária

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

corresponde a: R\$ 71.032,30 (setenta e um mil, trinta e dois reais e trinta centavos)

V_d = R\$ 71.032,30
(setenta e um mil, trinta e dois reais e trinta centavos)

válido para setembro de 2025

V- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação:

1- o valor do mercado imobiliário para o apartamento nº 04, localizado no andar térreo do Edifício Saturno, Bloco VII, do Condomínio Residencial Arco Iris, situado na rua dos Vianas, 1545, Baeta Neves, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

VI = R\$ 213.000,00
(duzentos e treze mil reais)

válido para setembro de 2025

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

2- o valor dos direitos sobre o apartamento nº 04, localizado no andar térreo do Edifício Saturno, Bloco VII, do Condomínio Residencial Arco Iris, situado na rua dos Vianas, 1545, Baeta Neves, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

Vd = R\$ 71.032,30

(setenta e um mil, trinta e dois reais e trinta centavos)

válido para setembro de 2025

VII- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo digitado em dezesseis (16) laudas digitadas apenas no anverso e assinado eletronicamente.

São Bernardo do Campo, 15 de setembro de 2025.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial