

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 1031522-48.2024.8.26.0564

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **CONDOMÍNIO PALMAS DE MALHORCA II** contra **CARLOS SÉRGIO TAVEIRA DE SOUZA**, processo número **1031522-48.2024.8.26.0564**, 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 nº 82, localizado no Edifício Palmas de Malhorca II, situado na rua José Gomes de Abreu, 26, Santa Terezinha, São Bernardo do Campo - São Paulo.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua José Gomes de Abreu, 26, Santa Terezinha, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Um apartamento sob o nº 82, situado no 8º andar do Edifício Palmas de Malhorca II, com cesso pelo nº 26 da rua José Gomes de Abreu, 26, Santa Terezinha, com área privativa real de 123,83 metros

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

quadrados, área comum de 104,70 metros quadrados; perfazendo a área total de 228,53 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fação ideal de 3,189% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio, equivalente no terreno a 23,92 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 102.888, 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.

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 Palmas de Malhorca II, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua José Gomes de Abreu, 26. O empreendimento no item lazer está servido com Sala de jogos, salão de festas e mini mercado. No item segurança, conta com serviço de portaria com interfone 24 horas, porta e portões automáticos na entrada social e na de veículos.

2.2- A UNIDADE

A unidade avalianda está situada no 8º andar do Edifício Palmas de Malhorca II e é constituída de três suítes, sendo dois com closet. Todos os dormitórios são servidos com varanda, sendo que uma varanda serve duas suítes. Sala com varanda, lavabo, copa/cozinha e área de serviço com banheiro.

As salas e dormitórios possuem paredes com massa fina e pintadas com tinta látex e piso de madeira.

Os banheiros dos dormitórios, o lavabo, a copa/cozinha, a área de serviço e o banheiro lá existentes, possuem paredes e piso com revestimentos cerâmicos.

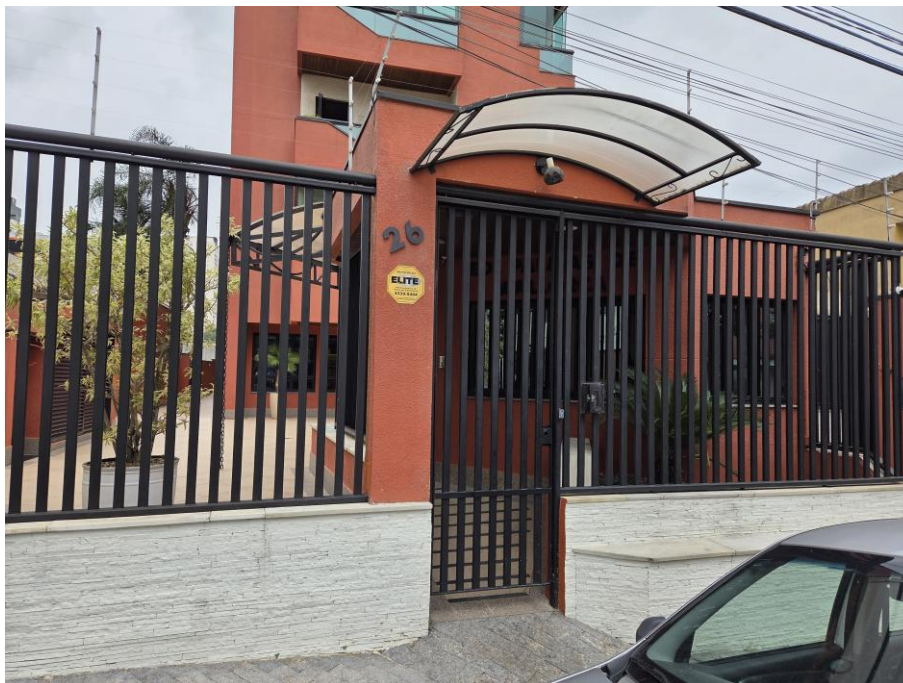
A unidade é servida por duas vagas de garagem.

As imagens a seguir ilustram os principais aspectos da localização do imóvel em estudo, bem como a sua conservação.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da entrada do condomínio



Vista do Edifício Palmas de Malhorca II

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da rua José Gomes de Abreu sentido centro-bairro



Vista da rua José Gomes de Abreu sentido bairro-centro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da entrada interna que leva ao apartamento avaliando



Vista da sala

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Nova vista da sala



Vista da varanda da sala

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista do lavabo



Vista da cozinha

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da área de serviço



Vista do banheiro localizado na área de serviço

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 banheiro da suíte

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista de outro dormitório

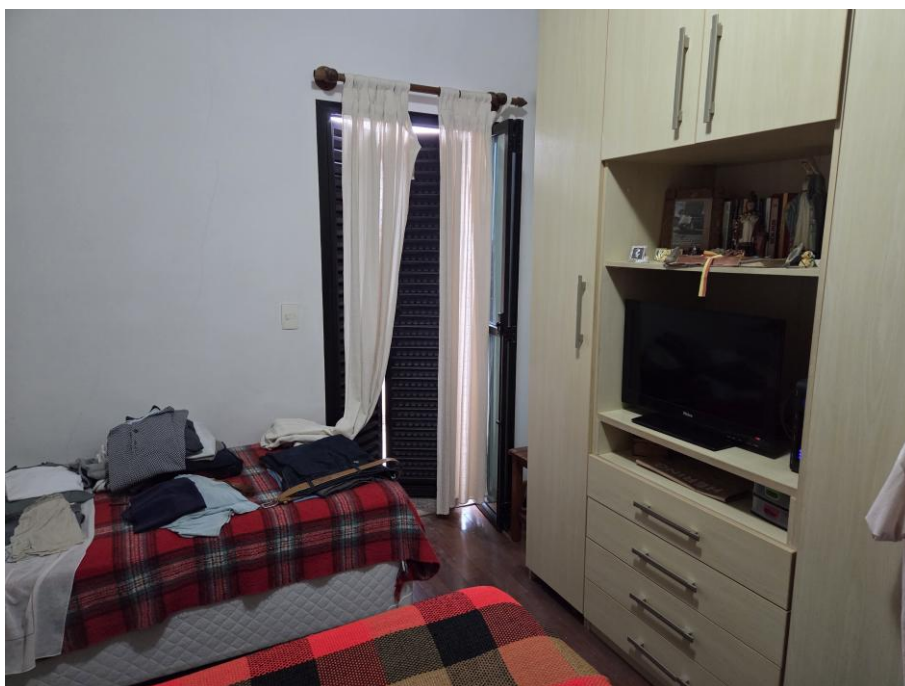


Vista do banheiro da suíte

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da varanda que serve as duas suítes

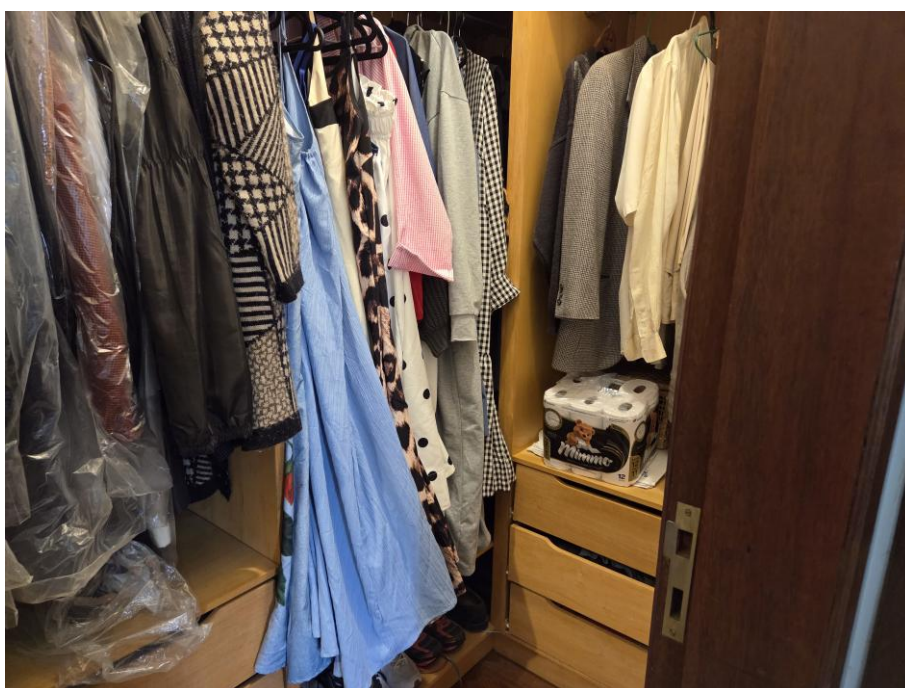


Vista da terceira suíte

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista do banheiro da suíte



Vista de um dos closet

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da varanda que serve a terceira suíte



Vista do salão de jogos

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista do mini mercadinho



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 no bairro Santa Terezinha - SBC – 124,00 m2 área útil – R\$ 660.000,00 (fonte: Auxiliadora Predial - Chácara Inglesa – tel. 99121-4343 – cod. 2814573485);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento no bairro Santa Terezinha - SBC – 123,00 m2 área útil – R\$ 640.000,00 (fonte: Imobiliária Pinotti Ltda – tel. 2184-9999 – cod. 2828807961);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento na rua José Gomes de Abreu – SBC – 123,00 m2 área útil – R\$ 820.000,00 (fonte: Auxiliadora Predial - Chácara Inglesa – tel. 99121-4343 – cod. : 2814579523);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na avenida Anita Franchini, bairro Santa Terezinha – SBC – 65,00 m2 área útil – R\$ 360.000,00 (fonte: Disk imóveis Negócios Imobiliários – tel. 4339-6912 – cod. 2564411785);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento no bairro Santa Terezinha – SBC – 130,00 m2 área útil – R\$ 900.000,00 (fonte: Corretora Terezinha Imóveis – tel. 94178-0637 – cod. 2575438959);

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento na Rua Herminio Vial, bairro Santa Terezinha – SBC – 73,00 m2 área útil – R\$ 435.000,00 (fonte: Proh Imóveis – tel 4232-0444 – cod. : 2718252447).

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\$ 660.000,00 : 124,00m² x 0,9 = R\$ 4.790,32/m²
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 640.000,00 : 123,00m² x 0,9 = R\$ 4.682,92/m²
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 820.000,00 : 123,00m² x 0,9 = R\$ 6.000,00/m²
- 4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 360.000,00 : 65,00m² x 0,9 = R\$ 4984,61/m²
- 5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 900.000,00 : 130,00m² x 0,9 = R\$ 6.230,76/m²
- 6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 435.000,00 : 73,00m² x 0,9 = R\$ 5.363,01/m²

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ 4.790,32} + \text{R\$ 4.682,92} + \text{R\$ 6.000,00} + \text{R\$ 4.984,61} + \text{R\$ 6.230,76} + \text{R\$ 5.363,01} : 6 = \text{R\$ 5.341,93}$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ 5.341,93} \times 0,70 = \text{R\$ 3.739,35}$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ 5.341,93} \times 1,30 = \text{R\$ 6.944,50}$$

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

$$V_u = \text{R\$ 5.341,93/m}^2$$

(cinco mil, trezentos e quarenta e um reais e noventa e três 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:

$$V_t = 123,83 \times 5.341,93 = R\$ 661.491,19$$

$V_t = R\$ 661.000,00$

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 82, localizado no Edifício Palmas de Malhorca II, situado na rua José Gomes de Abreu, 26, Santa Terezinha, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

VI = R\$ 661.000,00

(seiscentos e sessenta e um mil reais)

válido para abril de 2026

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo digitado em dezenove (19) laudas apenas no anverso e assinado eletronicamente.

São Bernardo do Campo, 13 de abril de 2026.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial

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 1031522-48.2024.8.26.0564

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **CONDOMÍNIO PALMAS DE MALHORCA II** contra **CARLOS SÉRGIO TAVEIRA DE SOUZA**, processo número **1031522-48.2024.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., esclarecer o quanto segue:

As críticas ao laudo de avaliação apresentadas pelo devedor não merecem guarida.

Isto porque, o laudo de avaliação observou rigorosamente as Normas Técnicas para avaliação de imóveis urbanos.

Ao contrário do que alega o impugnante, os imóveis paradigmas colacionados ao laudo constam todos os elementos necessários, como a metragem, o preço da oferta e a fonte onde foi extraída tal informação.

Vale lembrar que todos os imóveis paradigmas foram pesquisados dentre àqueles que guardam similitude com a unidade avalianda e estão localizados nas proximidades do imóvel avaliando, inclusive, dentro do próprio condomínio.

No tocante à dedução do percentual de 10% no preço das ofertas tal procedimento está previsto nas Normas Técnicas e serve, como consta do laudo, 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

Também o arredondamento do valor final apurado, como ocorreu no laudo, é perfeitamente possível e com previsão nas Normas Técnicas.

Por outro lado, a irresignação do impugnante não traz qualquer elemento técnico que possa infirmar o valor apurado no laudo de avaliação apresentado por esta avaliadora.

Pelo exposto, rechaçadas as críticas ao trabalho técnico realizado por esta avaliador, requer a Vossa Excelência, se digne, rejeitar as impugnações do devedor, mantendo-se o laudo de avaliação em sua íntegra.

Termos em que,

P. Deferimento

São Bernardo do Campo, 15 de maio de 2026.

Eloísa Helena Butolo Dutra

Avaliadora Judicial