

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 1022806-32.2024.8.26.0564

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **CONDOMÍNIO NOVA PETRÓPOLIS PRIME LIFE** contra **HERNANDES ISSAO NOBUSADA E SIZUE NOBUSADA**, processo número **1022806-32.2024.8.26.0564**, 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 134, localizado no 13º andar do Edifício Excellence – Torre C, integrante do empreendimento denominado Condomínio Nova Petrópolis Prime Life, situado na rua Wallace Simonsen, 555, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - São Paulo.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua Wallace Simonsen, 555, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Um apartamento sob o nº 134, situado no 13º pavimento do Edifício Excellence – Torre C, parte integrante do

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

2

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

empreendimento mobiliário denominado Condomínio Nova Petrópolis Prime Life, com acesso pela avenida Wallace Simonsen, 555, com área privativa de 155,50 metros quadrados, área comum de 126,487 metros quadrados (sendo área coberta de 95,975 metros quadrados e descoberta de 30,512 metros quadrados), totalizando a área de 281,987 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,003868 do terreno, com área total edificada de 251,475 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 122.653, 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.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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 Excellence – Torre C, integrante do Condomínio Nova Petrópolis Prime Life, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua Wallace Simonsen, 555. O empreendimento no item lazer conta com infraestrutura completa com conceito de clube, estando servido com quadra poliesportiva, quadra de beach tennis e pista de cooper, playground, piscinas, academia, sauna, spa e sala de descanso. brinquedoteca, salão de jogos, salão de festas, churrasqueira e minimercado. 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 13º andar da Torre C, Edifício Excellence e é constituída de sala de estar/jantar com terraço com churrasqueira, dois dormitórios, sendo um com suíte e o outro com suíte master com closet, banheiro, lavabo, rouparia, copa e cozinha, área de serviço com despejo e banheiro.

A unidade é servida por três vagas de garagens.

Oportuno ressaltar que, muito embora tenha sido designado previamente dia e hora para a realização da vistoria do imóvel, inclusive, com a entrega de correspondência aos moradores da unidade, no momento da realização da vistoria o executado ou alguém que o representasse não se fizeram presentes, o que impossibilitou o ingresso desta avaliadora no interior do apartamento. Contudo, dos elementos colhidos no

4

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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 R₈N do SINDUSCON/SP como sendo pertencente ao grupo 1.3 (apartamento) de “padrão 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 acessos e 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 texturizada 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 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 condomínio



Vista da entrada de moradores e visitantes

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista do estacionamento para visitantes



Vista da avenida Wallace Simonsen sentido bairro-centro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da avenida Wallace Simonsen sentido centro-bairro



Vista de uma das Torres do empreendimento

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

8

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 Avenida Wallace Simonsen, 642 - Nova Petrópolis- SBC – 155,00 m2 área útil – R\$ 1.650.000,00 (fonte: Metropolis Brokers – tel. 3565-3530 – cod. AP19503 ou 2877509023);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento na Avenida Wallace Simonsen, 555 - Nova Petrópolis – SBC – 155,00 m2 área útil – R\$ 1.500.000,00 (fonte: Guaíra Imóveis New Corporation - tel. 4126- 7300 – cod. 207540 ou 2882764592);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento na Nova Petrópolis – SBC – 156,00 m2 área útil – R\$ 1.970.000,00 (fonte: Casari Imóveis – tel. 4122-7777 – Cod. 62818 ou 2886918307);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na Avenida Wallace Simonsen, 607 - Nova Petrópolis– SBC – 128,00 m2 área útil – R\$ 1.280.000,00 (fonte: Casari Imóveis – tel. 4122-7777 – Cod 21591 ou 2822173120);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento na Avenida Wallace Simonsen, 615 - Nova Petrópolis – SBC – 128,00 m2 área útil – R\$ 1.300.000,00 (fonte: Hsm Imóveis Ltda – Me – tel. 4330-0101 – cod. 28322 ou 2880860181);

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento na Avenida Wallace Simonsen - Nova Petrópolis – SBC – 128,00 m2 área útil – R\$ 1.350.000,00 (fonte: Quinto Andar – cod. 2793827).

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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\$ 1.650.000,00 : 155,00m² x 0,9 = R\$ 9.580,64/m²

2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 1.500.000,00 : 155,00m² x 0,9 = R\$ 8.709,67/m²

3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 1.970.000,00 : 156,00m² x 0,9 = R\$ 11.365,38/m²

4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 1.280.000,00 : 128,00m² x 0,9 = R\$ 9.000,00/m²

5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 1.300.000,00 : 128,00m² x 0,9 = R\$ 9.140,62/m²

6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 1.350.000,00 : 128,00m² x 0,9 = R\$ 9.492,18m²

Para a média aritmética teremos:

R\$ 9.580,64 + R\$ 8.709,67 + R\$ 11.365,38 + R\$ 9.000,00 + R\$ 9.140,62 + R\$ 9.492,18 : 6 = R\$ 9.548,08

Valores discrepantes (+/- 30%)

Limite inferior (-30%) = R\$ 9.548,08 x 0,70 = R\$ 6.683,65

Limite superior (+30%) = R\$ 9.548,08 x 1,30 = R\$ 12.412,50

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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

$$V_u = R\$ 9.548,08/m^2$$

(nove mil, quinhentos e quarenta e oito reais e oito centavos o metro
quadrado)

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:

$$V_t = 155,50 \times 9.548,08 = R\$ 1.484.726,44$$

$$V_t = R\$ 1.500.000,00$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

11

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 134, localizado no 13º andar do Edifício Excellence – Torre C, integrante do empreendimento denominado Condomínio Nova Petrópolis Prime Life, situado na rua Wallace Simonsen, 555, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

VI = R\$ 1.500.000,00
(um milhão e quinhentos mil reais)

válido para junho de 2026

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo digitado em onze (11) laudas apenas no anverso e assinado eletronicamente.

São Bernardo do Campo, 16 de junho de 2026.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial