

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 1036850-56.2024.8.26.0564

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING** contra **ENCANTO DAS PEDRAS LTDA.**, processo número **1036850-56.2024.8.26.0564**, 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 11, localizado no Edifício Antônio Fernando, situado na avenida General Marcondes Salgado, 211, Bairro Aviação, Praia Grande – São Paulo.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da avenida General Marcondes Salgado, 211, Bairro Aviação, Praia Grande, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Um apartamento sob o nº 11, localizado no 1º andar do Edifício Antônio Fernando, situado na avenida General Marcondes Salgado, 211, Bairro Aviação, Praia Grande, com área útil de 48,465 metros

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

quadrados, área comum de 50,906 metros quadrados, totalizando a área de 99,371 metros quadrados, perfazendo-se tanto no terreno como nas demais partes comuns uma fração ideal equivalente a 7,361% do todo. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 76.956, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

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 Antônio Fernando, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a avenida General Marcondes Salgado, 211, Bairro Aviação, Praia Grande. O empreendimento tem segurança, conta com serviço de interfone 24 horas, porta e portões automáticos na entrada social e na de veículos.

2.2- A UNIDADE

A unidade avalianda está situada no 1º andar do Edifício Antônio Fernando e é constituída de um dormitório, sala, cozinha, área de serviço e banheiro.

A unidade é servida por uma vaga de garagem.

Oportuno ressaltar que no momento da realização da vistoria a executada 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 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

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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.



Vista do Edifício Antônio Fernando

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da avenida General Marcondes Salgado sentido bairro- centro



Vista da avenida General Marcondes Salgado sentido centro-bairro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: 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 no Bairro Aviação na Praia Grande - 49,00 m2 área útil – R\$ 360.000,00 (fonte: Bom lugar Imóveis – tel. (13) 3596-2089 – cod. 12681 ou 2888356981);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento no Bairro Aviação na Praia Grande - 49,00 m2 área útil – R\$ 285.000,00 (fonte: Nova Casarão Imóveis – tel. (13) 3302-9660 – cod. AP32198 ou 2826998657);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento Avenida General Marcondes Salgado - Aviação, Praia Grande – 48,00 m2 área útil – R\$ 275.000,00 (fonte: Paulumar Imóveis – tel. (13) 3448-1536 - cod. 834133 ou 2858188559);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento Avenida General Marcondes Salgado, 292 - Aviação, Praia Grande – 49,00 m2 área útil – R\$ 320.000,00 (fonte: Nova Geração Imóveis Praia – tel. (13) 99727-0150 - cod. AP18379 ou 2875064825);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento Avenida General Marcondes Salgado, 10 - Aviação, Praia Grande – 48,00 m2 área útil – R\$ 265.000,00 (fonte: Setti - tel. (13) 99742.7152 – cod. : I8JDXW0 ou 2771751086);

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento na Rua João Ramalho, 1041 - Aviação, Praia Grande – 49,00 m2 área útil – R\$ 299.000,00 (fonte: Casa Paris Imóveis – tel. (13) 3591-4488 cod. AP10431 ou 2830976529).

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\$ 360.000,00 : 49,00m² x 0,9 = R\$ 6.612,24/m²

2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 285.000,00 : 49,00m² x 0,9 = R\$ 5.234,69/m²

3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 275.000,00 : 48,00m² x 0,9 = R\$ 5.156,25/m²

4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 320.000,00 : 49,00m² x 0,9 = R\$ 5.877,55/m²

5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 265.000,00 : 48,00m² x 0,9 = R\$ 4.968,75/m²

6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 299.000,00 : 49,00m² x 0,9 = R\$ 5.491,83/m²

Para a média aritmética teremos:

$R\$ 6.612,24 + R\$ 5.234,69 + R\$ 5.156,25 + R\$ 5.877,55 + R\$ 4.968,75 + R\$ 5.491,83 : 6 = R\$ 5.556,88$

Valores discrepantes (+/- 30%)

Limite inferior (-30%) = R\$ 5.556,88 x 0,70 = R\$ 3.889,81

Limite superior (+30%) = R\$ 5.556,88 x 1,30 = R\$ 7.223,94

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:

$$V_u = R\$ 5.556,88/m^2$$

(cinco mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e oitenta 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:

$$V_t = 48,465 \times 5.556,88 = R\$ 269.314,18$$

$$V_t = R\$ 269.000,00$$

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 11, localizado no Edifício Antônio Fernando, situado na avenida General Marcondes Salgado, 211, Bairro Aviação, Praia Grande – São Paulo, corresponde a:

VI = R\$ 269.000,00

(duzentos e sessenta e nove mil reais)

válido para maio de 2026

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo digitado em nove (09) laudas apenas no anverso e assinado eletronicamente.

São Bernardo do Campo, 12 de junho de 2026.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial