

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 1030123-81.2024.8.26.0564

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **CONDOMÍNIO FREI TITO** contra **ÂNGELA PAROLARI RODRIGUES**, processo número **1030123-81.2024.8.26.0564**, 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 23, localizado no 2º andar do Bloco A, Edifício Dandara, integrante do empreendimento denominado Condomínio Frei Tito, situado na rua Venceslau Pereira de Souza, 300, bairro Cooperativa, São Bernardo do Campo - São Paulo.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua Venceslau Pereira de Souza, 300, bairro Cooperativa, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Um apartamento sob o nº 23, localizado no 2º andar do Bloco A, Edifício Dandara, integrante do Condomínio Frei Tito, situado na

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

rua Venceslau Pereira de Souza, 300, bairro Cooperativa, contendo área privativa de 53,070 metros quadrados, área comum de 25,661 metros quadrados, perfazendo a área total de 78,731 metros quadrados, correspondendo a fração ideal de 0,001981 do terreno. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 74.951, 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.

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 Bloco A, Edifício Dandara, integrante do Condomínio Frei Tito, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua Venceslau Pereira de Souza, 300. O empreendimento no item lazer conta com salão de jogos, lavanderia, playground, salão de festas, salão de atividades monitoradas e espaço hair. 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 2º andar do Bloco A – Edifício Dandara e é constituída de sala de estar/jantar com sacada, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

A sala e dormitórios possuem paredes com massa fina e pintadas com tinta látex e piso cerâmico. As áreas frias possuem azulejo cerâmico nas paredes e piso.

Como o número de vagas de garagem é menor que o número de apartamentos, estas vagas são anualmente sorteadas entre os moradores.

Oportuno ressaltar que, muito embora tenha sido designado previamente dia e hora para a realização da vistoria do imóvel, no momento da realização da vistoria a executada ou alguém que a representasse não se fizeram presentes, o que impossibilitou o ingresso desta avaliadora no interior do apartamento. Contudo, dos elementos colhidos no local e com o acompanhamento da subsíndica, Sra. Verônica, foi possível enquadrar a unidade autônoma avalianda dentro das recomendações contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, versão

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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.



Vista frontal do Condomínio

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da rua Venceslau Pereira de Sousa sentido centro- bairro



Vista da rua Venceslau Pereira de Sousa sentido bairro-centro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista das Torres do Condomínio



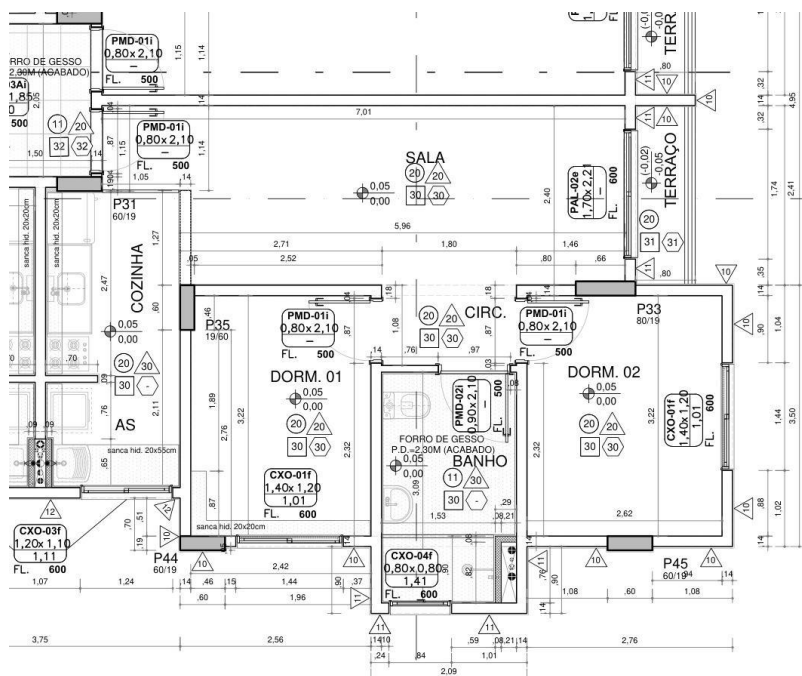
Vista do Bloco A onde está localizada a unidade avalianda

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da entrada do Bloco A (Ed. Dandara) e das vagas de garagem



Vista da planta da unidade avalianda

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 Estrada Particular Eiji Kikuti, 800 - Cooperativa - SBC – 53,00 m2 área útil – R\$ 185.000,00 (fonte: Shangrilar S/A Ltda – tel. (11) 4075-2400 – cod. AP1829 ou 2900943144);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento na Estrada Particular Eiji Kikuti, 800 - Area 4 - Cooperativa – SBC – 54,00 m2 área útil – R\$ 240.000,00 (fonte: Guaíra Imóveis New Corporation – tel. 4126-7300 – cod. 201588 ou 2867597387);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento na Rua João XXIII - Cooperativa – SBC – 58,00 m2 área útil – R\$ 235.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis e Condomínios – tel. 4331-4000 – cod. 2348 ou 2866890953);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na Rua João XXIII - Cooperativa – SBC – 54,00 m2 área útil – R\$ 210.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis e Condomínios – tel. 4331-4000 – cod. 1798 ou 2866888691);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento na Rua João XXIII - Cooperativa – SBC – 54,00 m2 área útil – R\$ 185.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis e Condomínios – tel. 4331-4000 – cod. 3858 ou 2866890376);

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento na Rua Céu Azul, 264 - Cooperativa – SBC – 45,00 m2 área útil – R\$ 213.050,00 (fonte: Pedro Mariano Imóveis e Administração – tel. 4366-3977 – cod. 41929 ou 2900406723).

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

9

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\$ 185.000,00 : 53,00m² x 0,9 = R\$ 3.141,50/m²

2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 240.000,00 : 54,00m² x 0,9 = R\$ 4.000,00/m²

3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 235.000,00 : 58,00m² x 0,9 = R\$ 3.646,55/m²

4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 210.000,00 : 54,00m² x 0,9 = R\$ 3.500,00/m²

5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 185.000,00 : 54,00m² x 0,9 = R\$ 3.083,33/m²

6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 213.050,00 : 45,00m² x 0,9 = R\$ 4.261,00m²

Para a média aritmética teremos:

R\$ 3.141,50 + R\$ 4.000,00 + R\$ 3.646,55 + R\$ 3.500,00 + R\$ 3.083,33 + R\$ 4.261,00 : 6 = R\$ 3.605,39

Valores discrepantes (+/- 30%)

Limite inferior (-30%) = R\$ 3.605,39 x 0,70 = R\$ 2.523,77

Limite superior (+30%) = R\$ 3.605,39 x 1,30 = R\$ 4.686,99

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:

$$V_u = \text{R\$ } 3.605,39/\text{m}^2$$

(três mil, seiscentos e cinco reais e trinta e nove 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:

$$V_t = 53,070 \times 3.605,39 = \text{R\$ } 191.338,04$$

$$V_t = \text{R\$ } 191.000,00$$

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 23, localizado no 2º andar do Bloco A, Edifício Dandara, integrante do empreendimento denominado Condomínio Frei Tito, situado na rua Venceslau Pereira de Souza, 300, bairro Cooperativa, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

VI = R\$ 191.000,00
(cento e noventa e um mil reais)

válido para agosto de 2026

V- ENCERRAMENTO

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

São Bernardo do Campo, 07 de agosto de 2026.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial

Evento 176

Evento:

PETICAO

Data:

07/08/2026 16:54:57

Usuário:

Persp011*****5 - ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA - PERITO

Processo:

1030123-81.2024.8.26.0564/SP

Sequência Evento:

176



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 8ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua 23 de Maio, 107, Sala 108 - Bairro: Vila Teresa - CEP: 9606000 - Fone: 112845-9515 - Email: saobernardo8cv@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1030123-81.2024.8.26.0564/SP

EXEQUENTE: CONDOMINIO FREI TITO

EXECUTADO: ANGELA PAROLARI RODRIGUES

DESPACHO/DECISÃO

Eventos 190.1 e 191.1: Sem embargo do alegado, conquanto a penhora haja incidido nos direitos aquisitivos da executada, é o imóvel em si que deve ser objeto de avaliação, cabendo a eventual arrematante a realização da análise econômica da viabilidade da aquisição, considerando-se a existência de dívidas sobre o bem e o fato de que o pagamento do preço ensejará a sub-rogação nos direitos da executada.

Portanto, **homologo** o laudo de avaliação (evento 175.1), amparado em metodologia comparativa idônea, a qual considerou, como parâmetro, outros imóveis idênticos ou semelhantes, alguns aliás no próprio condomínio edilício.

Dando seguimento, requerida expropriação do bem penhorado por meio de leilão judicial, nomeio *Fernando José Cerello Gonçalves Pereira (Mega Leilões - contato@megaleiloes.com.br)*, incumbindo-lhe (i) publicar o edital, anunciando a alienação; (ii) realizar o leilão onde se encontrem os bens ou no lugar designado pelo juiz; (iii) expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias; (iv) receber e depositar, dentro de 01 dia, à ordem do juiz, o produto da alienação; e (v) prestar contas nos 02 dias subsequentes ao depósito (art. 883, e seguintes, do Código de Processo Civil).

O leiloeiro público designado adotará providências para a ampla divulgação da alienação. A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão. O edital será publicado na rede mundial de computadores, conterá descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial. Os editais de leilão de imóveis e de veículos automotores serão publicados pela imprensa ou por outros meios de divulgação, preferencialmente na seção ou no local reservados à publicidade dos respectivos negócios.

Outrossim, cumprirá ao leiloeiro, com pelo menos 05 dias de antecedência, cientificar o (i) executado (por meio de seu advogado ou, se não tiver procurado constituído nos autos, por carta registrada ou outro meio idôneo), (ii) o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; (iii) o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; (iv) o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; (v) o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; (vi) o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; (vii) o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; e (viii) a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.

Não será aceito lance que ofereça preço vil. Considero vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação (art. 891, do Código de Processo Civil).

O pagamento integral deverá ser realizado de imediato pelo arrematante.

A comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% sobre o valor da arrematação, será paga à vista

pelo arrematante, mediante depósito judicial, não se incluindo no preço do lanço (arts. 266 e 267 das NSCGJ)).

Ressalto que a proposta de aquisição do bem penhorado em prestações ou parcelada não suspenderá o leilão, nos termos do art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico assinado por **GUSTAVO DALL'OLIO, Juiz de Direito** , na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610017033817v3** e do código CRC **197da441**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GUSTAVO DALL'OLIO
Data e Hora: 27/08/2026, às 12:45:27

1030123-81.2024.8.26.0564

610017033817 .V3