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 1007203-79.2025.8.26.0564

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DOS PÁSSAROS** contra **LUCIANA MOTA BELO DE SOUZA,** processo número **1007203-79.2025.8.26.0564**, 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 24, localizado no 2º andar do Edifício Canário – Bloco 2-A, integrante do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros, situado na rua Miro Vetorazzo, 990, Bairro Demarchi - São Bernardo do Campo - São Paulo.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua Miro Vetorazzo, 990, Bairro Demarchi, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Um apartamento sob o nº 24, localizado no 2º andar do Edifício Canário - Bloco 2ª, integrante do Residencial Morada dos

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel. (011) 99103-66.71

Pássaros, situado na rua Miro Vetorazzo, 990, Bairro Demarchi, contendo área privativa real de 57,29750 metros quadrados, área privativa de construção de 57,2975 metros quadrados, área comum real de 39,78790 metros quadrados, área comum de construção de 16,1097 metros quadrados, área total real de 97.085540 metros quadrados, área total de construção de 73,4072 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,330269%. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 45.164, 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.

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 Canário – Bloco 2A, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua Miro Vetorazzo, 990, Bairro Demarchi. O empreendimento no item lazer conta com quadra poliesportiva, academia, duas piscinas, playground, bicicletário, três quiosques, salão de festas com churrasqueira. No item segurança, conta com portaria 24 horas e porta e portões automáticos, inclusive, na entrada de veículos.

2.2- A UNIDADE

A unidade avalianda está situada no 2º andar do Edifício Canário – Bloco 2A e é constituída de sala, três dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugados.

As paredes da sala e dormitórios possuem massa fina e pintadas com tinta látex e o piso laminado.

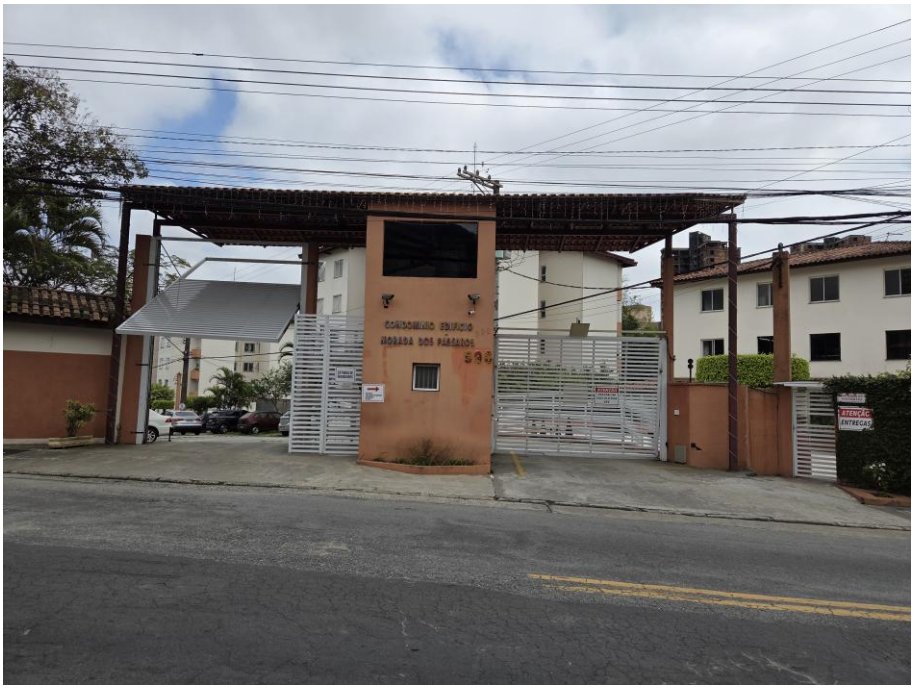
O banheiro, cozinha e área de serviço possuem paredes e piso revestidos de azulejos e piso cerâmico.

A unidade é servida por 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 frontal do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros





Vista da rua Miro Vetorazzo sentido bairro-centro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel. (011) 99103-66.71

Vista da rua Miro Vetorazzo sentido centro-bairro





Vista do Edifício Canário – Bloco 2ª

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel. (011) 99103-66.71

Vista da sala



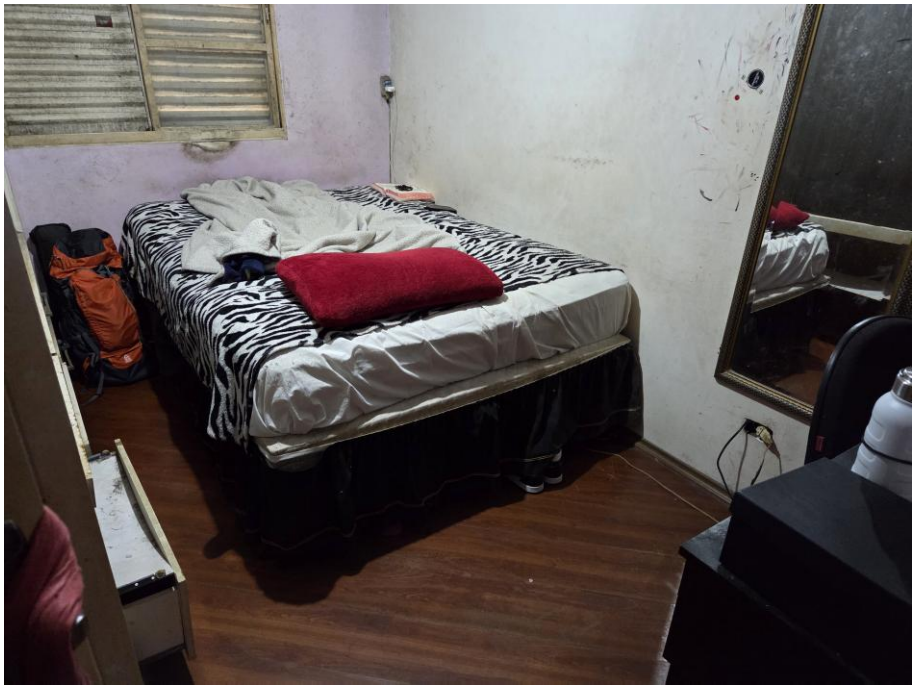


Vista da sala por outro ângulo

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel. (011) 99103-66.71

Vista da cozinha e área de serviço



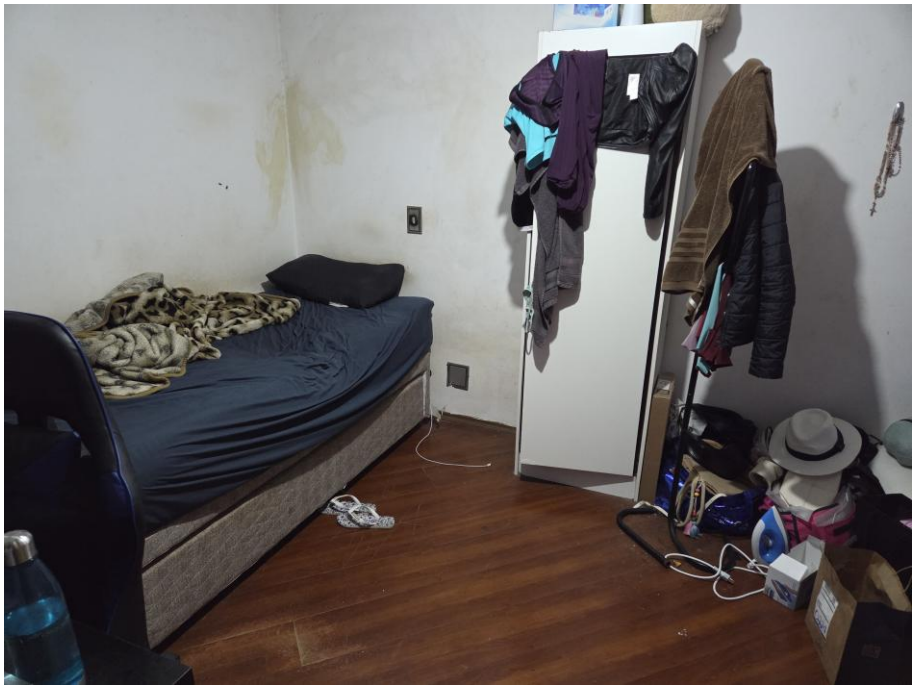


Vista de um dos dormitórios

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel. (011) 99103-66.71

Vista de outro dormitório





Vista do terceiro dormitório

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel. (011) 99103-66.71

Vista do banheiro





Vista de uma das vagas de garagem do condomínio

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel. (011) 99103-66.71

Vista interna do condomínio





Vista do prédio onde está localizada a academia e a administração

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel. (011) 99103-66.71

Vista de uma das piscinas





Vista do playground

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 na Rua Miro Vetorazzo, 1197 - Demarchi – SBC – 51,00 m2 área útil – R$ 242.000,00 (fonte: Cristina Citelli – Tel. 96695-8129 - cod. MARCOS-063 ou 2836452220);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento na Rua Miro Vetorazzo, 1092 - Demarchi – SBC – 57,00 m2 área útil – R$ 318.000,00 (fonte: Casari Imóveis – tel. 95213-2088 – cod. 31023 ou 2900443015);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento na Rua Miro Vetorazzo, 1059 - Demarchi – SBC – 54,00 m2 área útil – R$ 325.000,00 (fonte Hsm Imoveis Ltda – Me – tel. 4330-0101 – cod. 25692 ou 2838782781);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na Rua Miro Vetorazzo, 990 - Demarchi – SBC – 72,00 m2 área útil – R$ 319.000,00 (fonte: Casari Imóveis – tel. 95213-2088 – cod. LUCI78018 ou 2801244630);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento na Rua Miro Vetorazzo - Demarchi – SBC – 64,00 m2 área útil – R$ 335.000,00 (fonte: Gonçalves Imóveis e Condomínios – tel. 4331-4000 – cod. : 4997 ou 2866888880);

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento na Rua Miro Vetorazzo, 1197 - Demarchi – SBC – 51,00 m2 área útil – R$ 235.000,00 (fonte: Cristina Citelli – Tel. 96695-8129 – cod. MARCOS-049 ou 2799490918).

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$ 242.000,00 : 51,00m2 x 0,9 = R$ 4.270,58/m2
2- ELEMENTO Nº 2: R$ 318.000,00 : 57,00m2 x 0,9 = R$ 5.021,05/m2
3- ELEMENTO Nº 3: R$ 325.000,00 : 54,00m2 x 0,9 = R$ 5.416,66/m2
4- ELEMENTO Nº 4: R$ 319.000,00 : 72,00m2 x 0,9 = R$ 3.987,50/m2
5- ELEMENTO Nº 5: R$ 335.000,00 : 64,00m2 x 0,9 = R$ 4.710,93/m2
6- ELEMENTO Nº 6: R$ 235.000,00 : 51,00m2 x 0,9 = R$ 4.147,05m2

Para a média aritmética teremos:

R$ 4.270,58 + R$ 5.021,05 + R$ 5.416,66 + R$ 3.987,50 + R$ 4.710,93 + R$ 4.147,05 : 6 = R$ 4.592,29

Valores discrepantes (+/- 30%)

Limite inferior (-30%) = R$ 4.592,29 x 0,70 = R$ 3.214,60
Limite superior (+30%) = R$ 4.592,29 x 1,30 = R$ 5.969,97

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$ 4.592,29/m2

(quatro mil, quinhentos e noventa e dois reais e vinte 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:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel. (011) 99103-66.71

V_t = 57,2975 x 4.592,29 = R$ 263.126,73

V_t = R$ 263.000,00

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário do apartamento nº 24, localizado no 2º andar do Edifício Canário – Bloco 2-A, integrante do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros, situado na rua Miro Vetorazzo, 990, Bairro Demarchi, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

VI = R$ 263.000,00
(duzentos e sessenta e três mil reais)

válido para setembro de 2026

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel. (011) 99103-66.71

V- ENCERRAMENTO

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

São Bernardo do Campo, 19 de setembro de 2026.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial