

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto: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 **1021322-84.2021.8.26.0564**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL PORTO SEGURO** contra **DOUGLAS SCHIAVENIN**, processo número **1021322-84.2021.8.26.0564**, 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 22, localizado 2º andar do Bloco 6, Edifício Costa Azul, integrante do Conjunto Residencial Porto Seguro, situado na rua Wadia Jafet Assad, 555, Bairro dos Casa, São Bernardo do Campo - São Paulo.

### **II- VISTORIA DO IMÓVEL**

#### **1- DO LOCAL**

Em diligências no endereço da rua Wadia Jafet Assad, 555, Bairro dos Casa, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

“Um apartamento sob o nº 22, localizado no 2º andar do Edifício Costa Azul – Bloco 6, integrante do Conjunto Residencial Porto Seguro, situado na rua Wadia Jafet Assad, 555, com área privativa de 64,00 metros quadrados, área comum de 45,933 metros quadrados e área total de 109,933 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,5174%”. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 42.668, 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.

# **ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**

## **AVALIADORA JUDICIAL**

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

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.

## **2- DO IMÓVEL**

### **2.1- DO EDIFÍCIO**

O Condomínio Residencial América I, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua Wadia Jafet Assad, 555. O empreendimento em sua área comum possui uma quadra poliesportiva. No item segurança, conta com serviço de portaria com interfone, 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 6, denominado Edifício Costa Azul e é constituída de três dormitórios, sala de estar e de jantar conjugadas, com sacada, banheiro social, cozinha e área de serviço conjugadas.

As paredes das salas e dormitórios são revestidas com massa fina e pintadas com tinta látex, sendo o piso com revestimento de madeira tipo vinílico.

As áreas frias com paredes e piso com revestimento cerâmico.

O apartamento é servido por uma vaga de garagem.

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

As imagens a seguir ilustram os principais aspectos da localização do imóvel em estudo.

### Vista da entrada social do Conjunto Residencial Porto Seguro



### Vista da portaria do condomínio e da entrada de veículos

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

**Vista da rua Wadia Jafet Assad sentido centro-bairro**



**Vista da rua Wadia Jafet Assad sentido bairro-centro**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, protocolado em 16/07/2023 às 16:57, sob o número WSB023702708081. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021322-84.2021.8.26.0564 e código 10104E9C.



**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

**Vista da fachada do Edifício Costa Azul – Bloco 6**



**Vista da entrada do Boco 6**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, protocolado em 16/07/2023 às 16:57, sob o número WSB023702708081. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021322-84.2021.8.26.0564 e código 10104E9C.

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

**Vista de um dos dormitórios**

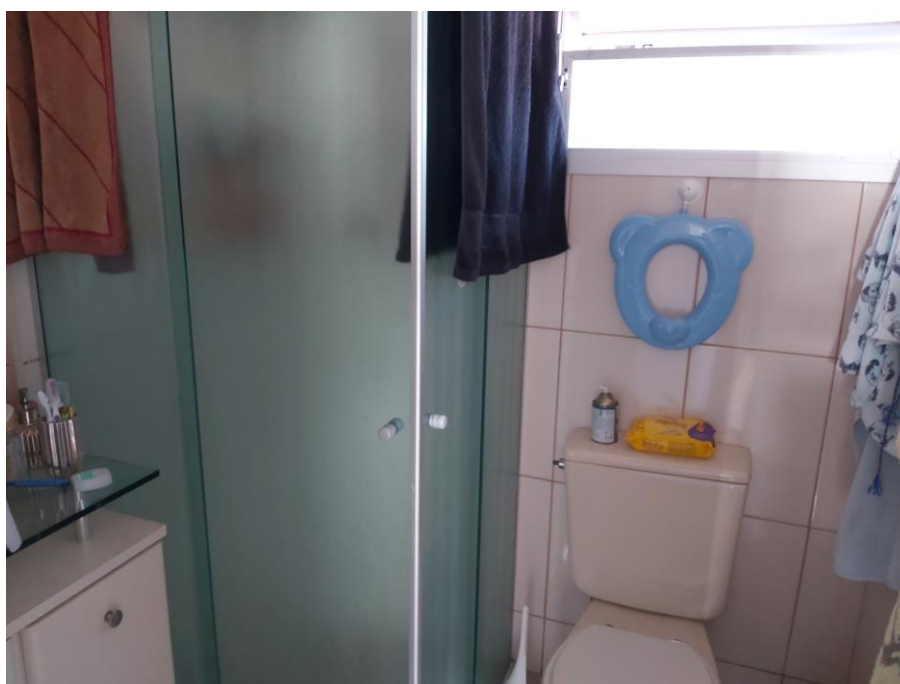


**Vista de outro dormitório**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

**Vista do terceiro dormitório**



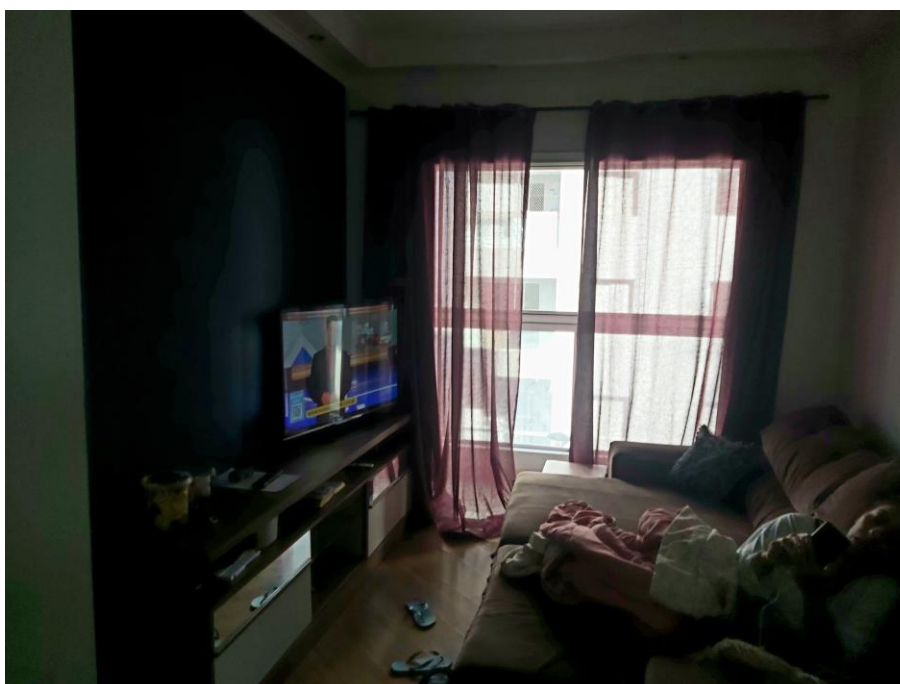
**Vista do banheiro social**



**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

**Vista da cozinha e área de serviço**



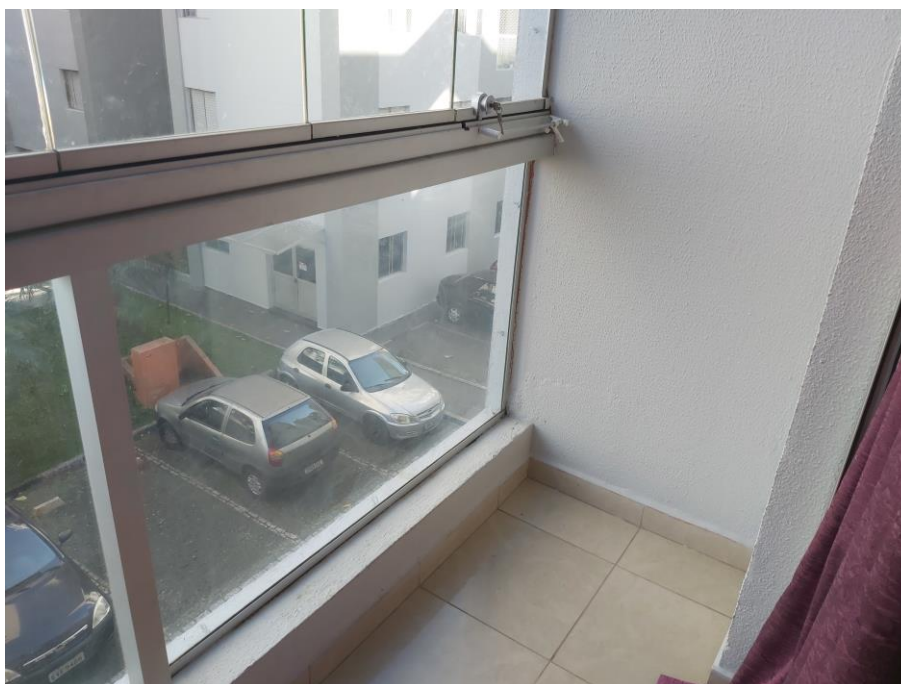
**Vista da sala**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, protocolado em 16/07/2023 às 16:57, sob o número WSB023702708081. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021322-84.2021.8.26.0564 e código 10104E9C.

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

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

## Vista da sala por outro ângulo



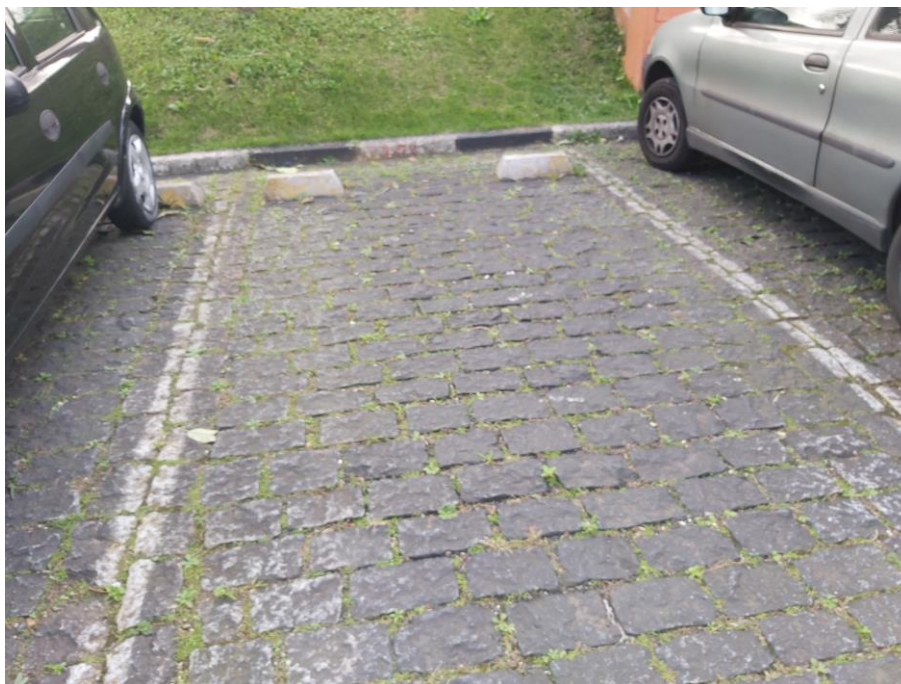
## Vista da sacada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, protocolado em 16/07/2023 às 16:57, sob o número WSBO23702708081. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021322-84.2021.8.26.0564 e código 10104E9C.

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

**Vista da vaga de garagem**



**Vista da quadra poliesportiva**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, protocolado em 16/07/2023 às 16:57, sob o número WSBO23702708081. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021322-84.2021.8.26.0564 e código 10104E9C.



**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto: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 Condomínio Conjunto Residencial Porto Seguro, Rua Wadia Jafet Assad, 555 - Dos Casa – SBC – 64,00 m2 área útil – R\$ 360.000,00 (fonte: Neon Imóveis - Santo André B – tel. (11) 4990-0748, (11) 97881-4004 - COD. 1045633);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento na Rua Wadia Jafet Assad - Dos Casa - SBC – 64,00 m2 área útil – R\$ 445.000,00 (fonte: CONTINENTAL IMÓVEIS – tel. (11) 4122-6399 - COD. AP2823);

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento no Bairro dos Casa - SBC – 64,00 m2 área útil – R\$ 340.000,00 (fonte: NOVA PETRÓPOLIS IMOBILIÁRIA – tel. (11) 4330-5531, (11) 94798-9405 - COD. AP3201);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na Rua Wadia Jafet Assad - Dos Casa - SBC – 64,00 m2 área útil – R\$ 320.000,00 (fonte Casari Imóveis – tel. (11) 4122-7777, (11) 99757-4689 - COD. AP71819);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento na Rua Wadia Jafet Assad - Dos Casa – SBC – 64,00 m2 área útil – R\$ 305.000,00 (fonte: Giseli Imóveis Ltda- ME – tel. (11) 4352-9111, (11) 95037-7264 - COD. AP11433);

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento no Condomínio Conjunto Residencial Porto Seguro, Rua Wadia Jafet Assad, 555 - Dos Casa – SBC – 64,00 m2 área útil – R\$ 300.000,00 (fonte: Neon Imóveis - Jardim do Mar – tel. (11) 3190-8200 - COD. 11744).

### **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 : 64,00m2 x 0,9 = R\$ 5.062,50/m2

2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 445.000,00 : 64,00m2 x 0,9 = R\$ 6.257,81/m2

3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 340.000,00 : 64,00m2 x 0,9 = R\$ 4.781,25/m2

4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 320.000,00 : 64,00m2 x 0,9 = R\$ 4.500,00/m2

5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 305.000,00 : 64,00m2 x 0,9 = R\$ 4.289,60/m2

6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 300.000,00 : 64,00m2 x 0,9 = R\$ 4.218,75/m2

Para a média aritmética teremos:

$R\$ 5.062,50 + R\$ 6.257,81 + R\$ 4.781,25 + R\$ 4.500,00 + R\$ 4.289,60 + R\$ 4.218,75 : 6 = R\$ 4.851,65$



**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

Valores discrepantes (+/- 30%)

Limite inferior (-30%) = R\$ 4.851,65 x 0,70 = R\$ 6.307,14

Limite superior (+30%) = R\$ 4.851,65 x 1,30 = R\$ 3.396,15

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

$$V_u = \text{R\$ } 4.851,65/\text{m}^2$$

(quatro mil, oitocentos e cinquenta e um reais e sessenta e cinco 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 m<sup>2</sup>

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

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

$V_u$  = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 64,00 \times 4.851,65 = \text{R\$ } 310.505,60$$

**$V_t = \text{R\$ } 310.000,00$**

#### **IV- CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o apartamento 22, localizado 2º andar do Bloco 6, Edifício Costa Azul, integrante do Conjunto Residencial Porto Seguro, situado na rua Wadia Jafet Assad, 555, Bairro dos Casa, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

**$VI = \text{R\$ } 310.000,00$**

**(trezentos e dez mil reais)**

**válido para julho de 2023**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto: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, 17 de julho de 2023.

Eloísa Helena Butolo Dutra  
Avaliadora Judicial