

**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 **0016028-05.2020.8.26.0564**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**, avaliadora judicial, nomeada nos autos do incidente de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerido por **OSWALDO DOMINGOS JUNIOR** contra **DÉBORA AGUERO SANTANA**, processo número **0016028-05.2020.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, nos seguintes termos:

### **I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

A finalidade do presente laudo objetiva apurar o valor do mercado imobiliário do imóvel localizado na avenida Wallace Simonsen, 1238, São Bernardo do Campo – São Paulo.

### **II- VISTORIA DO IMÓVEL**

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

Em diligência no endereço da avenida Wallace Simonsen, 1238, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Um prédio sobrado que leva o número 1238 da avenida Wallace Simonsen e seu respectivo terreno medindo 5,00 metros defrente para a referida rua, 8,00 metros de largura nos fundos, onde

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

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

confronta com a faixa de transmissão da Light, por 31,65 metros da frente aos fundos pelo lado direito de quem da avendia olha para o terreno e 26,30 metros da frente aos fundos pelo lado esquerdo, encerrando a área de 135,92 metros quadrados. Referido imóvel está devidamente matriculado sob o número 1.088 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

### **1.1- DO CADASTRAMENTO**

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, o imóvel encontra-se cadastrado sob nº

**004.114.030**

### **1.2- 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;

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

- rede telefônica;
- rede de energia elétrica;
- iluminação a vapor de mercúrio;
- transportes coletivos,
- coleta de lixo;
- escola pública, etc.

### 1.3- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso predominante residencial.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas e assobradadas.

A ocupação comercial da região é bastante diversificada, observando-se farmácias, lojas, padarias, etc, localizados nas proximidades do imóvel.

## 2- DO IMÓVEL

### 2.1- DO TERRENO

O terreno possui formato irregular com 5,00 metros de testada para a avenida Wallace Simonsen, 1.238, encerrando a área de 135,92 metros quadrados e está localizado no zoneamento denominado ZUD-1.

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**  
**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71**2.2- DA CONSTRUÇÃO**

No terreno acima descrito foi erigido um sobrado que leva o número 1238 da avenida Wallace Wimonsen.

O sobrado é constituído de:

Piso térreo:

sala de estar com sanca, paredes com massa fina, pintadas com tinta látex e piso cerâmico;

lavabo com massa fina nas paredes e pintadas com látex e piso cerâmico;

sala de jantar (copa) com paredes revestidas com zulejos, sendo uma delas com grafiato, todas com barra em gesso e piso cerâmico;

cozinha com armários embutivos, ajulejos nas paredes com barra decorativa e piso cerâmico;

As escadas que levam ao pavimento superior estão revestidas de piso cerâmico.

Piso superior:

Constituído de três dormitórios, sendo um com suíte e terraço.

O dormitório principal com paredes com massa fina e pintadas com tinta látex e piso cerâmico, possui piso cerâmico, armários embutidos e terraço, além de suíte com azulejos nas paredes e piso cerâmico.

Os demais dormitórios, também com armários embutidos, paredes com massa fina e pintadas com tinta látex, possuem piso cerâmico;

Banheiro com azulejos nas paredes e piso cerâmico.

Nos fundos do terreno, foi construído uma edícula composta de uma lavanderia e um banheiro no piso térreo, com paredes revestidas de azulejos e piso cerâmico.

O piso superior é destinado à churrasqueira com paredes pintadas com látex e piso cerâmico.

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

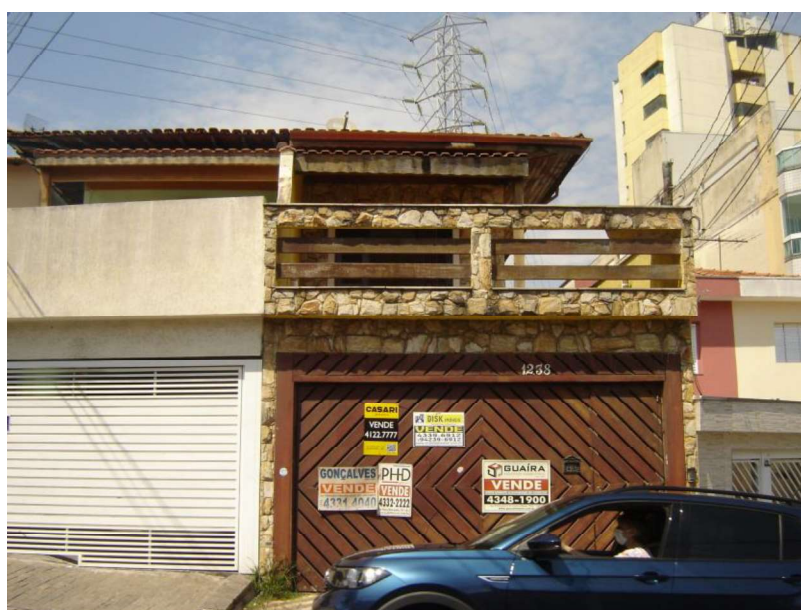
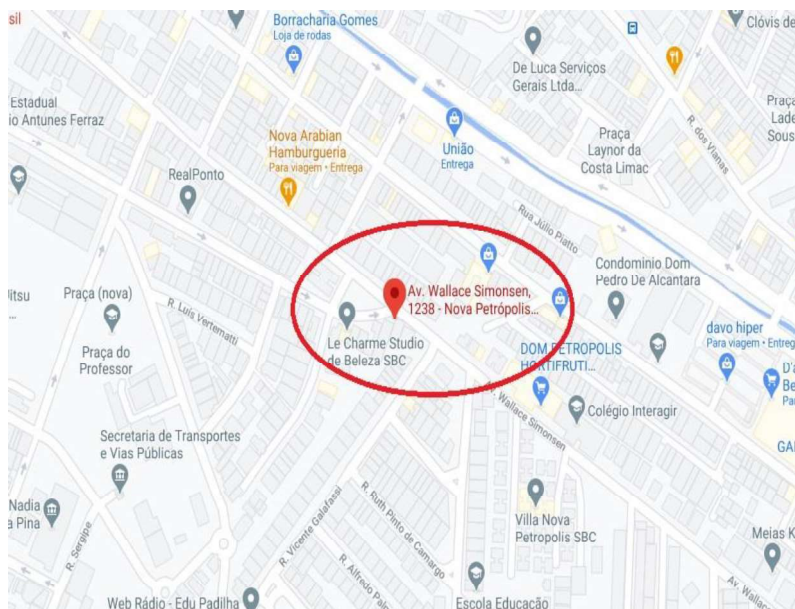
## AVALIADORA JUDICIAL

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

O imóvel possui entrada lateral com piso cerâmico, com grades em todas as janelas e garagem com portão automático e capacidade para um veículo.

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

### Da localização do móvel

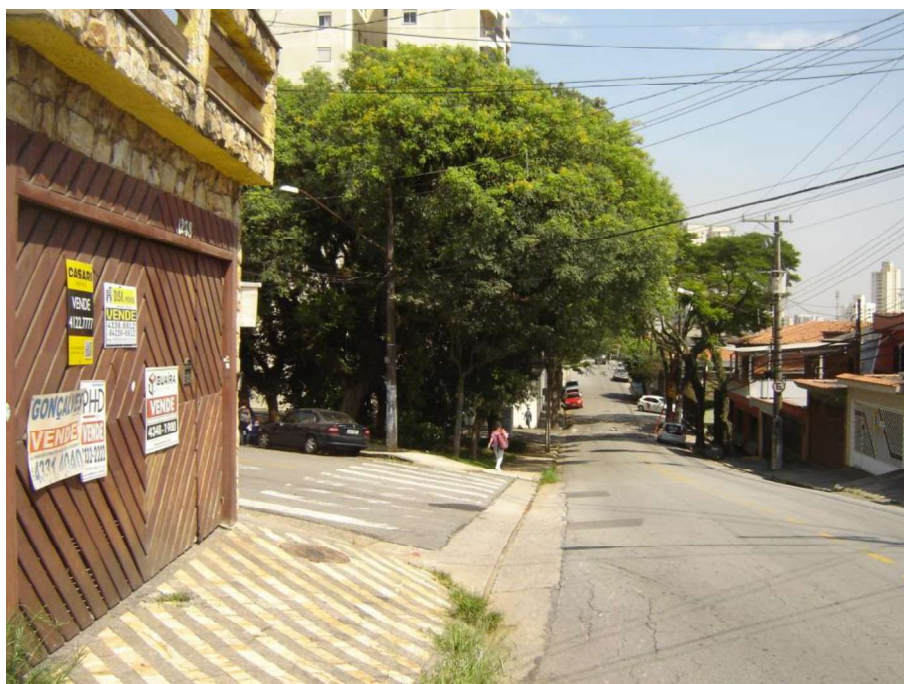


Vista frontal do imóvel

**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 avenida Wallace Simonsen sentido bairro-centro**



**Vista da avenida Wallace Simonsen sentido bairro-centro**

**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 garagem**

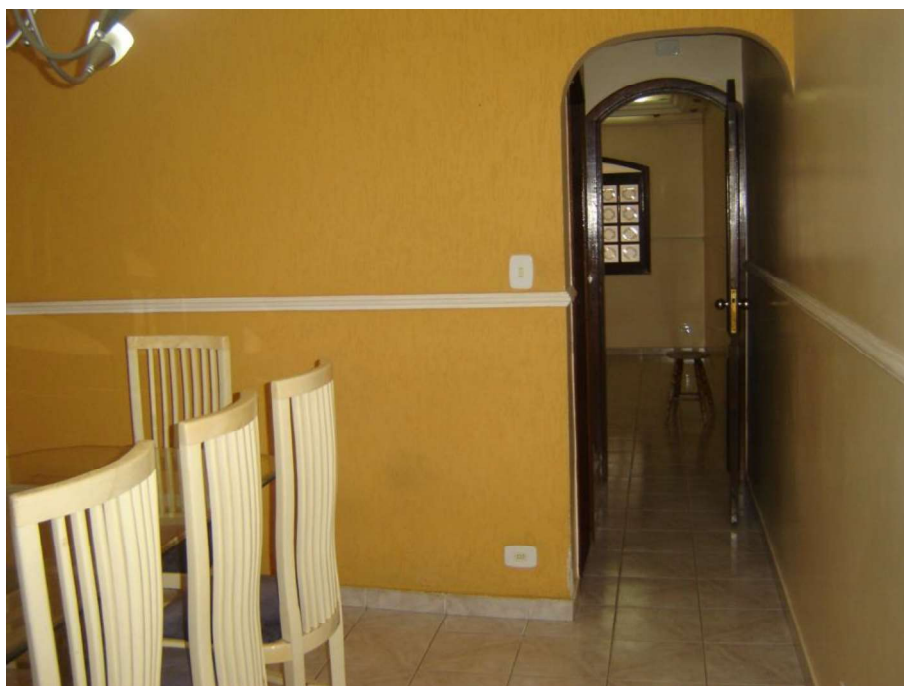
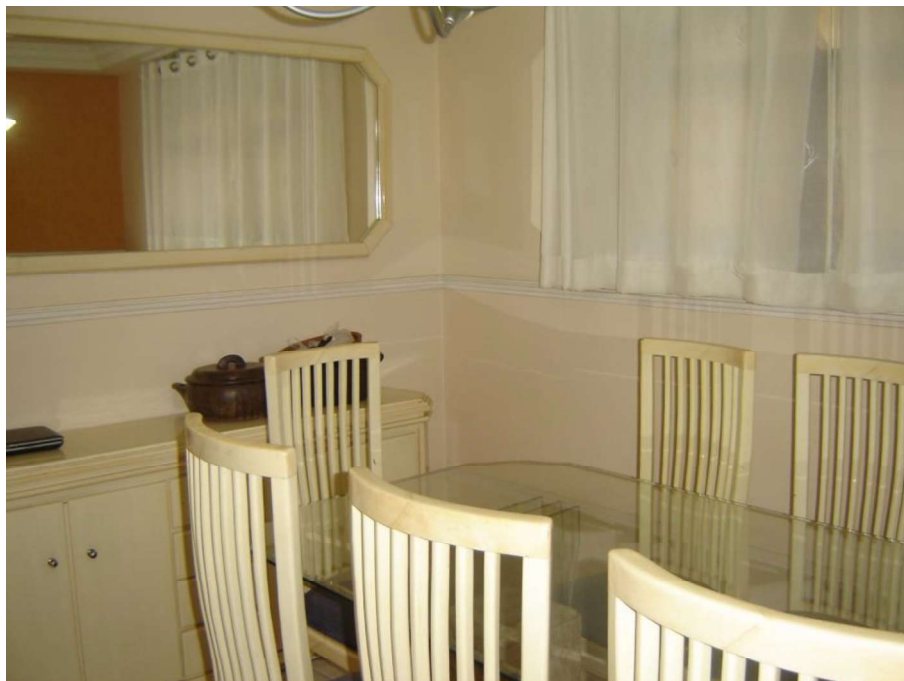


**Vista da sala**

**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 de jantar (copa)**



**Nva vista da sala de jantar**



**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**

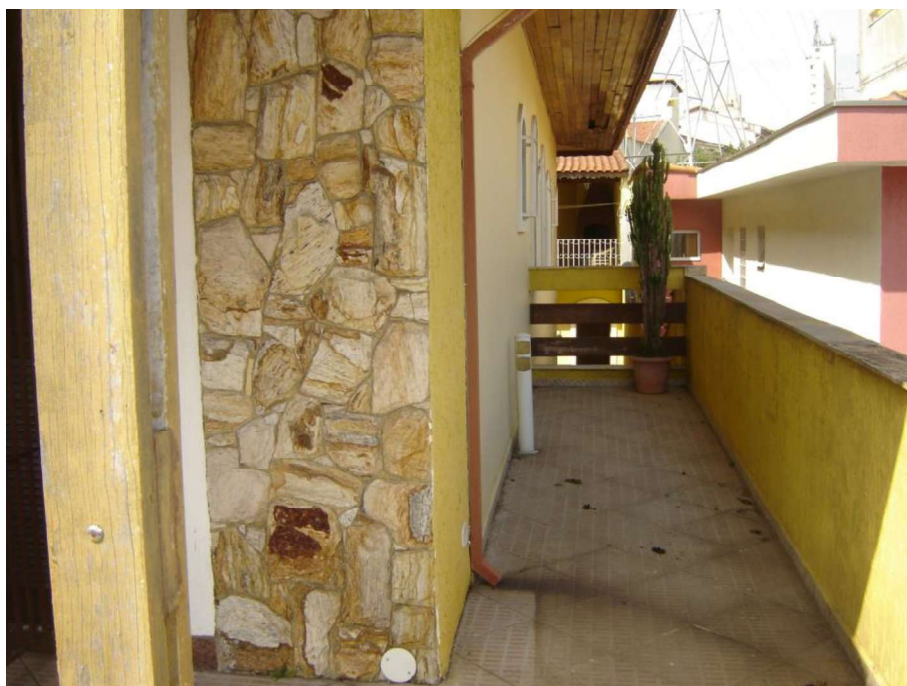


**Vista do dormitório com suíte**

**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 terraço**



**Nova vista do terraço**

**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 suíte**

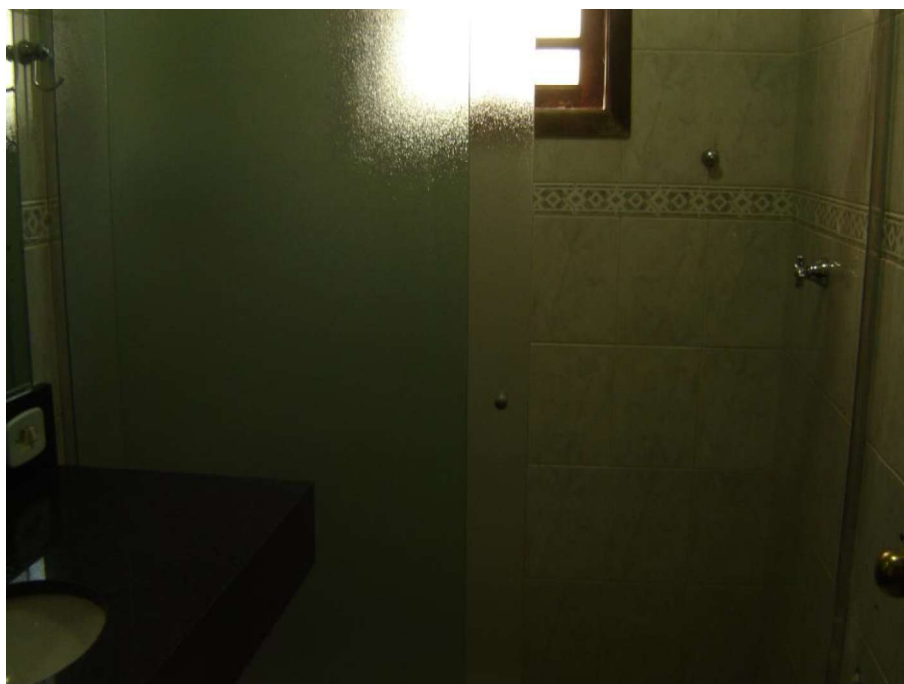


**Vista de outro dormitório**

**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**

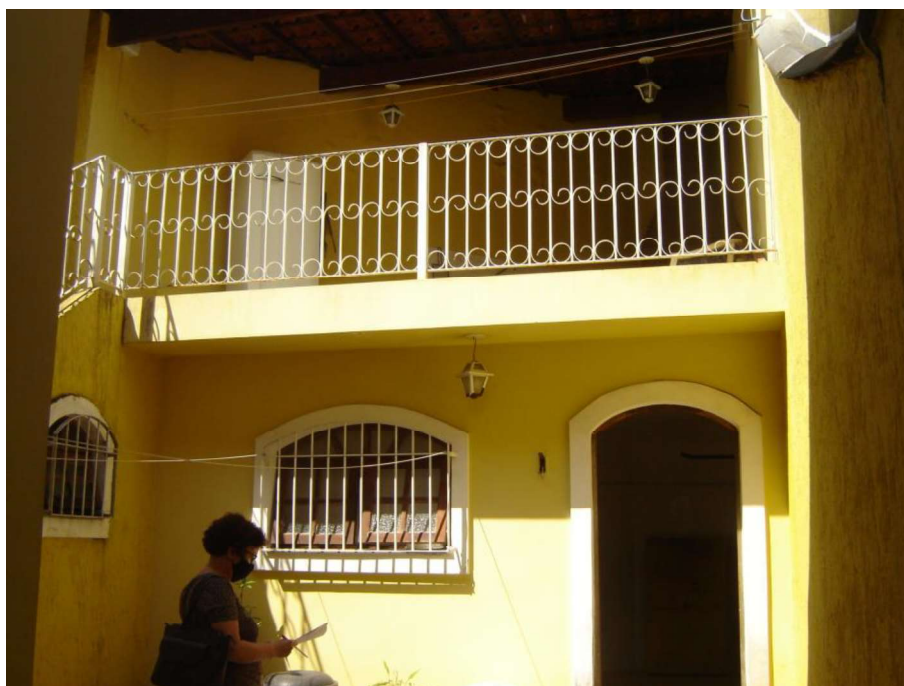
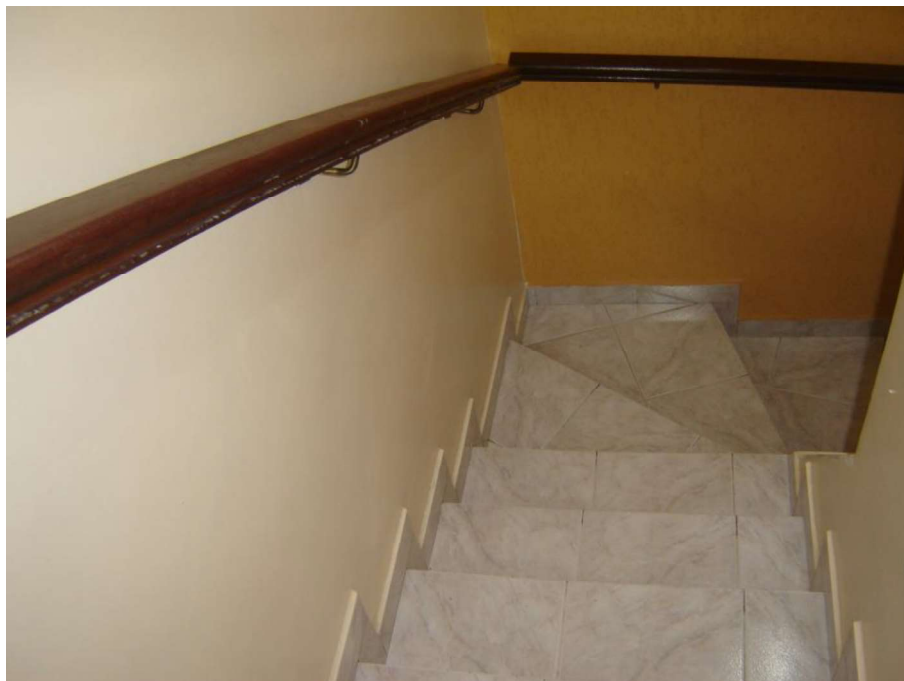


**Vista do banheiro**

**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 escada que dá acesso ao piso terreno**



**Vista da edícula**

**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 lavanderia**



**Nova vista da lavanderia**

**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 banheiro**



**vista da escada que da acesso ao piso superior da edícula**

**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 piso superior da edícula**



**Nova vista do pavimento superior da edícula**

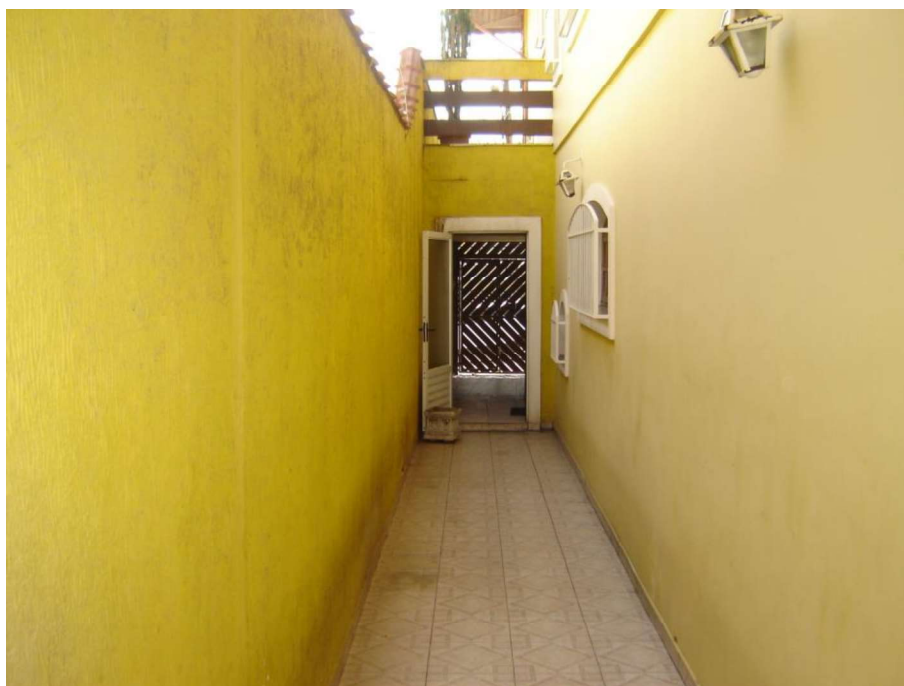


# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

### Vista do sobrado principal de quem olha da edícula



### Vista de quem olha dos fundos para a frente do terreno

# 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 PARA VENDA

#### 1- DO TERRENO

##### 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 valores de venda de imóveis, abrangendo elementos assemelhados localizados nas proximidades do imóvel avaliando. A íntegra da pesquisa instrui o presente laudo.

Segue, nesta oportunidade, apenas o seu resumo, conforme segue:

1- ELEMENTO Nº 1: Sobrado na avenida Wallace Simonsem, 935- Nova Petrópolis - SBC - R\$ 425.000,00

Data:	05/03/2021	Tipo:	CASA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	AV WALLACE SIMONSEN, 935				
Empreendimento:	CASA	Edifício:			
Bairro:	NOVA PETROPOLIS	Distrito:	Zona de Valor :	NOVA PETROPOLIS	
Setor:	004	Quadra:	094	IF:	845,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:		N/F
<u>Melhoramento Urbano:</u>					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
<u>Dados Econômicos:</u>					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:425.000,00	Locação:	0,00		
<u>Dados do Terreno:</u>					
Área:	125 m <sup>2</sup>	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	25 m
Formato:	Regular		Situação:		
Topografia:	Caído para os fundos de 5% até 10%			Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção:</u>					
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Regular
Área da Construção:	105 m <sup>2</sup>				
Descrição do Imóvel:	CASA RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 02 DORMITÓRIOS SENDO 02 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 01 W.C. + QUINTAL.				
<u>Fonte de Informação:</u>					
Contato:	SRA. ÂNGELA	Site:			
Imobiliária:	PHD IMÓVEIS	Fone:	4332-2222 / 96380-6129		
Endereço:	RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA, 159 - NOVA PETRÓPOLIS - S.B.C.				

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 02 VAGAS 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

### 2- ELEMENTO Nº 2: Sobrado na avenida Wallace Simonsem, 664- Nova Petrópolis - SBC - R\$ 750.000,00

Data:	05/03/2021	Tipo:	<b>SOBRADO</b>		
Estado:	SP	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>		
Endereço:	<b>AV WALLACE SIMONSEN, 664</b>				
Bairro:	<b>NOVA PETROPOLIS</b>	Distrito:		Zona de Valor :	<b>NOVA PETROPOLIS</b>
Setor:	<b>004</b>	Quadra:	<b>072</b>	IF:	<b>845,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:		Tipo de via:	<b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>					
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>				
<b>Dados Econômicos:</b>					
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>		
Valor:	<b>R\$:750.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	<b>145 m²</b>	Frente:	<b>5 m</b>	Prof. Equiv.:	<b>29 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Terreno plano</b>				
<b>Dados da Construção:</b>					
Padrão:	<b>PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>30</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>169 m²</b>				
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 03 SUÍTES; SALA 02 AMBIENTES; COZINHA; DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA; ÁREA DE SERVIÇO; 01 W.C. + SACADA; QUINTAL COM CHURRASQUEIRA.</b>				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	<b>SRA. ÂNGELA</b>	Site:			
Imobiliária:	<b>PHD IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>4332-2222 / 96380-6129</b>		
Endereço:	<b>RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA, 159 - NOVA PETRÓPOLIS - S.B.C.</b>				
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 04 VAGAS DE GARAGEM.					

### 3- ELEMENTO Nº 3: Sobrado na avenida Wallace Simonsem, 907- Nova Petrópolis - SBC - R\$ 730.000,00

Data:	05/03/2021	Tipo:	<b>SOBRADO</b>		
Estado:	SP	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>		
Endereço:	<b>AV WALLACE SIMONSEN, 907</b>				
Bairro:	<b>NOVA PETROPOLIS</b>	Distrito:		Zona de Valor :	<b>NOVA PETROPOLIS</b>
Setor:	<b>004</b>	Quadra:	<b>038</b>	IF:	<b>845,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:		Tipo de via:	<b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>					
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>				
<b>Dados Econômicos:</b>					
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>		
Valor:	<b>R\$:730.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	<b>125 m²</b>	Frente:	<b>5 m</b>	Prof. Equiv.:	<b>25 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Terreno plano</b>				
<b>Dados da Construção:</b>					
Padrão:	<b>PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>30</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>180 m²</b>				
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 01 SUÍTE; SALA; COZINHA; LAVANDERIA E 01 W.C.</b>				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	<b>SR. BRUNO</b>	Site:			
Imobiliária:	<b>NOVA PETRÓPOLIS IMOBILIÁRIA</b>	Fone:	<b>4330-5531 / 4121-9204</b>		
Endereço:	<b>RUA GIÁCOMO VERSOLATO, 492 - PETRÓPOLE</b>				
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 02 VAGAS DE GARAGEM - ESQUINA COM A RUA COMENDADOR LUIZ GIGLIO - I.F. 732,00/2021.					

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

### 4- ELEMENTO Nº 4: Sobrado na avenida Wallace Simonsem, 672- Nova Petrópolis - SBC - R\$ 765.000,00

Data:	05/03/2021	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	AV WALLACE SIMONSEN, 672			
Bairro:	NOVA PETROPOLIS	Distrito:	Zona de Valor :	NOVA PETROPOLIS
Setor:	004	Quadra:	072	IF: 845,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:765.000,00	Locação:	0,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	148 m <sup>2</sup>	Frente:	5 m	Prof. Equiv.: 29.6 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
<b>Dados da Construção:</b>				
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação: Regular
Área da Construção:	169 m <sup>2</sup>			
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 03 SUÍTES; SALA 02 AMBIENTES; COZINHA; DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA; ÁREA DE SERVIÇO; 01 W.C. + SACADA; QUINTAL COM CHURRASQUEIRA.			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	SR. ANTÔNIO CARLOS	Site:		
Imobiliária:	MONTECARLO EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS LTDA-ME.	Fone:	4121-3747 / 97663-2080	
Endereço:	RUA VICENTE GALAFASSI, 30 - NOVA METRÓPOLE - S.B.C.			
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 04 VAGAS DE GARAGEM.				

### 5- ELEMENTO Nº 5: Sobrado na avenida Wallace Simonsem, 791- Nova Petrópolis - SBC - R\$ 1.150.000,00

Data:	05/03/2021	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	AV WALLACE SIMONSEN, 791			
Bairro:	NOVA PETROPOLIS	Distrito:	Zona de Valor :	NOVA PETROPOLIS
Setor:	004	Quadra:	038	IF: 845,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:1.150.000,00	Locação:	0,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	210 m <sup>2</sup>	Frente:	6 m	Prof. Equiv.: 35 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
<b>Dados da Construção:</b>				
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação: Regular
Área da Construção:	282 m <sup>2</sup>			
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 03 SUÍTES E 01 MÁSTER; 02 SALAS; JARDIM DE INVERNO; COPA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; 01 W.C. + QUINTAL COM ÁREA GOURMET.			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	SR. MARFIO	Site:		
Imobiliária:	IMOBILIÁRIA ESPECIALISTA IMÓVEIS	Fone:	4335-5083 / 94770-7752	
Endereço:	RUA FREI GASPAR, 572 - V. SANTA RITA DE CASSIA - S.B.C.			
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 04 VAGAS 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

### 6- ELEMENTO Nº 6: Sobrado na avenida Wallace Simonsem, 349- Nova Petrópolis - SBC - R\$ 750.000,00

Data:	05/03/2021	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	AV WALLACE SIMONSEN, 349			
Bairro:	NOVA PETROPOLIS	Distrito:	Zona de Valor :	NOVA PETROPOLIS
Setor:	004	Quadra:	035	IF: 845,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F
<u>Melhoramento Urbano:</u>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<u>Dados Econômicos:</u>				
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:750.000,00	Locação:	4.000,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	159 m <sup>2</sup>	Frente:	5 m	Prof. Equiv.: 31.8 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
<u>Dados da Construção:</u>				
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação: Regular
Área da Construção:	190 m <sup>2</sup>			
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COPA; COZINHA; LAVANDERIA; 03 W.C.S. + QUINTAL.			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Contato:	SRA. MIRIAN LOBATO MUCCI	Site:		
Imobiliária:	IMOBILIÁRIA PINOTTI - EPP	Fone:	2184-9999 / 94022-1304	
Endereço:	RUA MUNICIPAL, 149 - CENTRO - S.B.C.			
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO COM 02 VAGAS DE GARAGEM.				

## 1.2- DO VALOR DO METRO QUADRADO

A média aritmética do valor do metro quadrado dos imóveis paradigmas será aquela adotada para a avaliação do terreno do imóvel avaliando.

Para tanto, será utilizada a seguinte expressão:

$$qu = \frac{[(VO \times FO) - VC]}{At \times Ftop} \times FT$$

onde:

**qu** = coeficiente de valor unitário

**VO** = valor da oferta

**FO** = fator de oferta (0,9)

**VC** = valor da construção (VC = ac x c x R8N x fdep), onde ac = área de construção – c= intervalor de índices –Pc - R8N = custo unitário básico (R\$

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

**1.575,15) - fdep – coeficiente de depreciação, obtido através da idade aparente e a interpolação entre a Tabela 1 e 2)**

**FT = fator de transposição (FT = IF (índice fiscal do imóvel avaliando) : IFa (índice fiscal da amostra)**

**At = área do terreno**

**Ftop = fato topográfico**

Sustituindo os valores encontrados na pesquisa, obtemos o seguinte resultado:

1- ELEMENTO Nº 1:	$qu = \frac{(425.000 \times 0,9) - 192.019,65}{125 \times 0,9} \times 1$	R\$ 1.693,15
2- ELEMENTO Nº 2:	$qu = \frac{[(750.000 \times 0,9) - 387.041,99]}{145 \times 1} \times 1$	R\$ 1.985,91
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = \frac{[(730.000 \times 0,9) - 412.234,08]}{125 \times 1} \times 1$	R\$ 1.958,12
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \frac{[(765.000 \times 0,9) - 376.720,87]}{148 \times 1} \times 1$	R\$ 2.160,61
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = \frac{[(1.150.000 \times 0,9) - 628.611,17]}{210 \times 1} \times 1$	R\$ 1.935,18
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = \frac{[(750.000 \times 0,9) - 360.357,05]}{159 \times 1} \times 1$	R\$ 1.978,88

Para a média aritmética teremos:

$$R\$ 1.693,15 + R\$ 1.985,91 + R\$ 1.958,12 + R\$ 2.160,61 + R\$ 1.935,18 + R\$ 1.978,88 : 6 = R\$ 1.951,97$$

### 1.3- DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Para a homogeneização dos elementos desprezaremos das médias aritméticas encontradas os valores discrepantes, sendo estes considerados 30% inferiores e 30% superiores.

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = R\$ 1.951,97 \times 0,70 = R\$ 1.366,79$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = R\$ 1.951,97 \times 1,30 = R\$ 2.537,56$$

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

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

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

$$V_u = R\$ 1.951,97/m^2$$

**(hum mil, novecentos e cinquenta e um reais e noventa e sete centavos por metro quadrado)**

**1.4- VALOR DO TERRENO AVALIANDO**

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$V_t = A_{ut} \times V_u$ , temos a seguinte expressão:

$$V_t = A_{ct} \times V_u$$

onde:

$V_t$  = valor total do imóvel

$A_{ct}$  = área do terreno em m<sup>2</sup>

$V_u$  = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 135,92 \times 1.951,97 = R\$ 265.311,76$$

$$V_t = R\$ 265.311,76$$

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

### 2- DA CONSTRUÇÃO

#### 2.1 – DO VALOR DA BENFEITORIA

Aplicando as recomendações contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, em novembro de 2006, atualizada para 2017, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, verifica-se que a edificação erigida sobre o imóvel avaliando está enquadrada no Grupo 1.2 – Casa, item 1.2.5 – Padrão Médio, cujo preço básico unitário varia entre 1,903 a 2,355 de R<sub>8</sub>N.

Os cômodos disponíveis na edificação avalianda, bem como os acabamentos aplicados permitem o enquadramento da construção no nível médio do padrão, ou seja: 2.154 de R<sub>8</sub>N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

$$Vu = 2,154 \text{ de } R_8N = 2,154 \times R\$ 1.575,15 = R\$ 3.392,87/m^2$$

Quanto ao *fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F<sub>oc</sub>)*, temos o seguinte:

$$F_{oc} = R + K \times (1,00 - R)$$

onde:

F<sub>oc</sub> = fator de depreciação;

R = coeficiente residual (Tabela 1 – apartamento/econômico) = 0,20;

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,402, obtido por interpolação na Tabela 2.

O coeficiente K foi calculado considerando:

idade da edificação = 40 anos;

vida referencial = 70 anos

idade em % da vida referencial = 40/70 = 57,14%



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

referência do estado de conservação,  
“necessitando de reparos simples” = coluna “e” = 0,4163 para 56% e 0,4437  
para 58%

Substituindo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,402 \times (1,00 - 0,20) = 0,521$$

Para a avaliação da benfeitoria temos então o  
seguinte cálculo:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

onde:

$V_c$  = valor da construção;

$A_c$  = área da construção = 186,58 m<sup>2</sup>;

$V_u$  = valor unitário do padrão = R\$ 3.392,87/m<sup>2</sup>;

$F_{oc}$  = fator de depreciação = 0,521

Substituindo teremos:

$$V_c = 186,58 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.392,87/\text{m}^2 \times 0,521 = \text{R\$}$$

329.814,71

**$V_c = \text{R\$ } 329.814,71$**

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

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

**3- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

O valor do imóvel será igual a:

$$V_i = V_t + V_C$$

onde:

$V_i$  = valor do imóvel

$V_t$  = valor total do terreno

$V_C$  = valor da benfeitoria

substituindo, temos:

$$V_i = R\$ 265.311,76 + R\$ 329.814,71 = 595.126,47$$

**$V_i = R\$ 595.000,00$**

**4- DO VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para venda do imóvel localizado na avenida Wallace Simonsen, 1238, Nova Pretrópolis, São Bernardo do Campo – São Paulo, corresponde a:

**$VI = R\$ 595.000,00$**   
**(quinhentose noventa e cinco mil reais)**

**válido para março de 2021.**

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

### IV- DA AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

#### 1.1- DA METODOLOGIA

O método utilizado para a apuração do valor do aluguel mensal do imóvel localizado na avenida Wallace Simonsen, 1238, Nova Pretrópolis é o comparativo.

Para se obter o valor do aluguel oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de valores de locação de imóveis, considerando a área de terreno similar ao do imóvel avaliando, bem como abrangendo elementos assemelhados localizados nas proximidades do imóvel avaliando.

A íntegra da pesquisa instrui o presente laudo.

Segue, nesta oportunidade, apenas o seu resumo, conforme segue:

1- ELEMENTO Nº 1: Sobrado na avenida Wallace Simonsen, 753- Nova Petrópolis - SBC - R\$ 3.500,00

Data:	04/03/2021	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	AV WALLACE SIMONSEN, 753			
Bairro:	NOVA PETROPOLIS	Distrito:	Zona de Valor :	NOVA PETROPOLIS
Setor:	004	Quadra:	038	IF: 845,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via: N/F
<u>Melhoramento Urbano:</u>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<u>Dados Econômicos:</u>				
Modalidade:	Locação	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:0,00	Locação:	3.500,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	135 m <sup>2</sup>	Frente:	6 m	Prof. Equiv.: 22.5 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Em aclive até 10%			
<u>Dados da Construção:</u>				
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação: Reparos Simples
Área da Construção:	250 m <sup>2</sup>			
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 03 SUÍTES; SALA AMPLA; HIDRO; COZINHA; LAVANDERIA; DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA E 02 W.C'S.			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Contato:	SR. MÁRIO VERTERO	Site:		
Imobiliária:	IMOBILIÁRIA PINOTTI - EPP	Fone:	2184-9999 / 99987-7087	
Endereço:	RUA MUNICIPAL, 149 - CENTRO - S.B.C.			

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO COM 05 VAGAS 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

### 2- ELEMENTO Nº 2: Sobrado na avenida Wallace Simonsem, 343- Nova Petrópolis - SBC - R\$ 2.200,00

Data:	04/03/2021	Tipo:	<b>SOBRADO</b>	
Estado:	SP	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>AV WALLACE SIMONSEN, 343</b>			
Bairro:	<b>NOVA PETROPOLIS</b>	Distrito:		Zona de Valor : <b>NOVA PETROPOLIS</b>
Setor:	<b>004</b>	Quadra:	<b>035</b>	IF: <b>845,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:		Tipo de via: <b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>			
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	<b>Locação</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
Valor:	<b>R\$:0,00</b>	Locação:	<b>2.200,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	<b>159 m²</b>	Frente:	<b>5 m</b>	Prof. Equiv.: <b>31.8 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:		
Topografia:	<b>Terreno plano</b>			
<b>Dados da Construção:</b>				
Padrão:	<b>PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>40</b>	Conservação: <b>Reparos Simples</b>
Área da Construção:	<b>184 m²</b>			
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO 01 W.C. - QUINTAL GRANDE COM EDÍCULA COM 01 DORMITÓRIO E 01 W.C.</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	<b>SRA. ROSA ANA GONÇALVES</b>	Site:		
Imobiliária:	<b>IMOBILIÁRIA PINOTTI - EPP</b>	Fone:	<b>2184-9999 / 94715-4642</b>	
Endereço:	<b>RUA MUNICIPAL, 149 - CENTRO - S.B.C.</b>			
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO COM 02 VAGAS DE GARAGEM.				

### 3- ELEMENTO Nº 3: Sobrado na Alameda Princesa Izabel, 409- Nova Petrópolis - SBC - R\$ 5.000,00

Data:	04/03/2021	Tipo:	<b>SOBRADO</b>	
Estado:	SP	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>AL PRINCESA IZABEL, 409</b>			
Bairro:	<b>NOVA PETROPOLIS</b>	Distrito:		Zona de Valor : <b>NOVA PETROPOLIS</b>
Setor:	<b>004</b>	Quadra:	<b>069</b>	IF: <b>845,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:		Tipo de via: <b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>			
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	<b>Locação</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
Valor:	<b>R\$:0,00</b>	Locação:	<b>5.000,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	<b>125 m²</b>	Frente:	<b>5 m</b>	Prof. Equiv.: <b>25 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:		
Topografia:	<b>Terreno plano</b>			
<b>Dados da Construção:</b>				
Padrão:	<b>PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>10</b>	Conservação: <b>Reparos Simples</b>
Área da Construção:	<b>250 m²</b>			
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 03 SUÍTES; 02 SALAS; COZINHA; LAVANDERIA; DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA; QUINTAL; CHURRASQUEIRA E 02 W.C'S.</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	<b>SRA. ÂNGELA</b>	Site:		
Imobiliária:	<b>PHD IMOVEIS</b>	Fone:	<b>4332-2222 / 96380-6129</b>	
Endereço:	<b>RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA, 159 - NOVA PETROPOLIS - S.B.C.</b>			
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO COM 06 VAGAS DE GARAGEM.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2021 às 13:50, sob o número WSB021700784986. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016028-05.2020.8.26.0564 e código A7B01D6.

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

### 4- ELEMENTO Nº 4: Sobrado na Al. Dom Pedro de Alcântara, 97- Nova Petrópolis - SBC - R\$ 4.500,00

Data:	04/03/2021	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	AL DOM PEDRO DE ALCANTARA, 97			
Bairro:	NOVA PETROPOLIS	Distrito:	Zona de Valor :	NOVA PETROPOLIS
Setor:	004	Quadra:	039	IF: 845,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F
<a href="#">Melhoramento Urbano:</a>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<a href="#">Dados Econômicos:</a>				
Modalidade:	Locação	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:0,00	Locação:	4.500,00	
<a href="#">Dados do Terreno:</a>				
Área:	143.56 m <sup>2</sup>	Frente:	5 m	Prof. Equiv.: 28.712 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
<a href="#">Dados da Construção:</a>				
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação: Regular
Área da Construção:	268.70 m <sup>2</sup>	SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 03 SUÍTES; 01 CLOSET; SALA 03 AMBIENTES; SALÃO DE FESTAS; JARDIM DE INVERNO; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; 02 W.C'S.		
<a href="#">Fonte de Informação:</a>				
Contato:	SRA. ÂNGELA	Site:		
Imobiliária:	PHD IMÓVEIS	Fone:	4332-2222 / 96380-6129	
Endereço:	RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA, 159 - NOVA PETRÓPOLIS - S.B.C.			
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO COM 03 VAGAS DE GARAGEM.				

### 5- ELEMENTO Nº 5: Sobrado na rua Pedro Luiz Rodrigues, 360- Nova Petrópolis - SBC - R\$ 2.500,00

Data:	04/03/2021	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R BENEDITO LUIZ RODRIGUES, 360			
Bairro:	NOVA PETROPOLIS	Distrito:	Zona de Valor :	NOVA PETROPOLIS
Setor:	033	Quadra:	052	IF: 816,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F
<a href="#">Melhoramento Urbano:</a>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<a href="#">Dados Econômicos:</a>				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:480.000,00	Locação:	2.500,00	
<a href="#">Dados do Terreno:</a>				
Área:	114 m <sup>2</sup>	Frente:	5 m	Prof. Equiv.: 22.8 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
<a href="#">Dados da Construção:</a>				
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação: Regular
Área da Construção:	139 m <sup>2</sup>	SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; LAVANDERIA; 02 W.C'S. + QUINTAL.		
<a href="#">Fonte de Informação:</a>				
Contato:	SR. MÁRIO VERTERO	Site:		
Imobiliária:	IMOBILIÁRIA PINOTTI - EPP	Fone:	2184-9999 / 99987-7087	
Endereço:	RUA MUNICIPAL, 149 - CENTRO - S.B.C.			
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO COM 02 VAGAS 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

### 6- ELEMENTO Nº 6: Sobrado na rua Brasilia Tondi de Lima, 170 - Nova Petrópolis - SBC - R\$ 2.310,00

Data:	03/03/2021	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R BRASILIA TONDI DE LIMA, 170			
Bairro:	NOVA PETROPOLIS	Distrito:	Zona de Valor :	NOVA PETROPOLIS
Setor:	033	Quadra:	049	IF: 816,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F
<u>Melhoramento Urbano:</u>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<u>Dados Econômicos:</u>				
Modalidade:	Locação	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:0,00	Locação:	2.310,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	135 m <sup>2</sup>	Frente:	11 m	Prof. Equiv.: 12.272 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
<u>Dados da Construção:</u>				
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação: Regular
Área da Construção:	154 m <sup>2</sup>			
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 01 SUÍTE; 02 SALAS; COZINHA; 03 W.C'S. + QUINTAL COM JARDIM.			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Contato:	SRA. AGATHA	Site:		
Imobiliária:	ZANON IMÓVEIS	Fone:	3996-0330 / 93449-0493	
Endereço:	PRAÇA SAMUEL SABATINI, 226 - SALA 714 - CENTRO - S.B.C.			
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 03 VAGAS DE GARAGEM - ESQUINA COM A RUA CIDADE DE SÃO SEBASTIÃO - I.F. 816.00/2021.				

### 1.2- DO VALOR UNITÁRIO DO ALUGUEL

Considerando que a área do terreno dos imóveis paradigmas são assemelhados com a área de terreno do imóvel avaliando, o valor unitário do aluguel será obtido utilizando-se apenas a área de construção.

Assim, a média aritmética do valor dos alugues dos imóveis paradigmas será aquela adotada para a apuração do aluguel do imóvel avaliando.

Para tanto, será utilizada a seguinte expressão:

$$qu = \frac{VO}{Ac}$$

onde:

**qu = quoefficiente de valor unitário**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2021 às 13:50, sob o número WSB021700784986. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016028-05.2020.8.26.0564 e código A7B01D6.

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

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

**VO = valor da oferta**

**Ac = área construída**

Sustituindo os valores encontrados na pesquisa, obtemos o seguinte resultado:

1- ELEMENTO Nº 1:	$qu = \frac{3.500,00}{250}$	R\$ 14,00
2- ELEMENTO Nº 2:	$qu = \frac{2.200,00}{184}$	R\$ 11,95
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = \frac{5.000,00}{250}$	R\$ 20,00
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \frac{4.500,00}{268,70}$	R\$ 16,74
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = \frac{2.500,00}{139}$	R\$ 17,98
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = \frac{2.310,00}{154}$	R\$ 15,00

Para a média aritmética teremos:

$$R\$ 14,00 + R\$ 11,95 + R\$ 20,00 + R\$ 16,74 + R\$ 17,98 + R\$ 15,00 : 6 = R\$ 15,94$$

### 1.3- DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Para a homogeneização dos elementos desprezaremos das médias aritméticas encontradas os valores discrepantes, sendo estes considerados 30% inferiores e 30% superiores.

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = R\$ 15,94 \times 0,70 = R\$ 11,15$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = R\$ 15,94 \times 1,30 = R\$ 20,72$$

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

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

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

$$V_u = R\$ 15,94$$

(quinze reais e noventa e quatro centavos)

**1.4- VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL**  
**AVALIANDO**

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$V_{aluguel} = A_c \times V_u$ , temos a seguinte expressão:

$$V_{aluguel} = A_c \times V_u$$

onde:

$V_{aluguel}$  = valor do aluguel do imóvel

$A_c$  = área construída em m<sup>2</sup>

$V_u$  = valor unitário do aluguel

substituindo temos:

$$V_{aluguel} = 186,58 \times 15,94 = R\$ 2974,08$$

$$V_{aluguel} = R\$ 2.974,00$$



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

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

**1.5- DO VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para locação do imóvel localizado na avenida Wallace Simonsen, 1238, Nova Pretrópolis, São Bernardo do Campo – São Paulo, corresponde a:

**V<sub>aluguel</sub> = R\$ 2.974,00**  
**(dois mil, novecentos e setenta e quatro)**

**válido para março de 2021.**

**V- CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário do imóvel localizado na rua Salvador Capassi, 82, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – São Paulo, corresponde a:

**VI = R\$ 595.000,00**  
**(quinhentose noventa e cinco mil reais)**  
**para venda**

**V<sub>aluguel</sub> = R\$ 2.974,00**  
**(dois mil, novecentos e setenta e quatro reais)**  
**para locação**

**válidos para março de 2021.**

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

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

**VI- ENCERRAMENTO**

Encerro o presente laudo em trinta e quatro (34) laudas e mais um anexo, digitadas apenas no anverso, que vai devidamente datado e assinado.

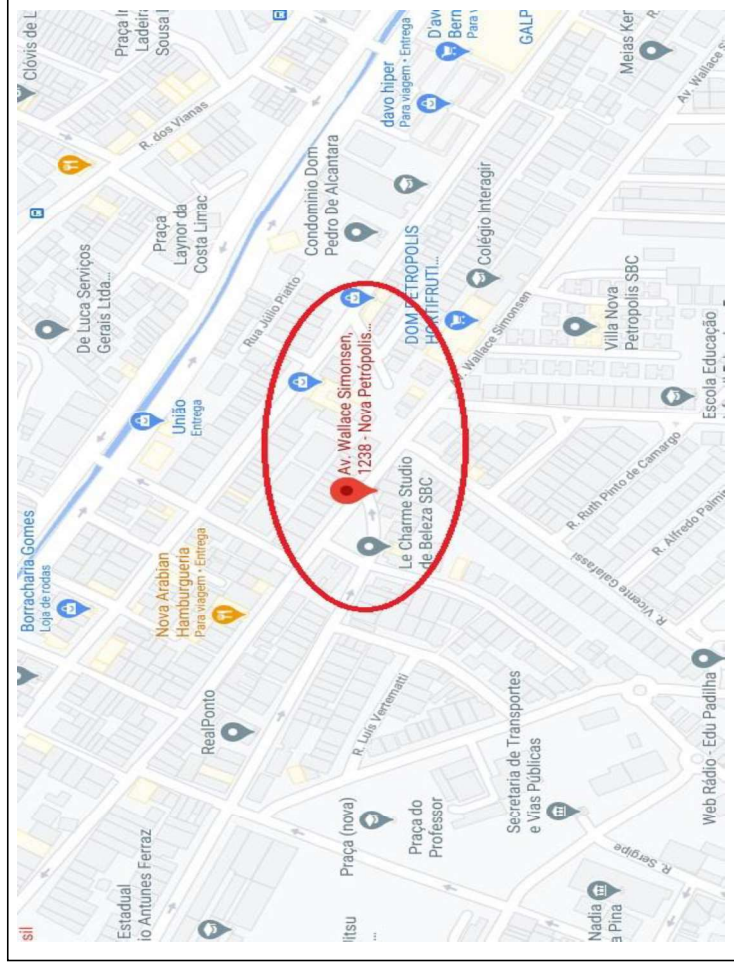
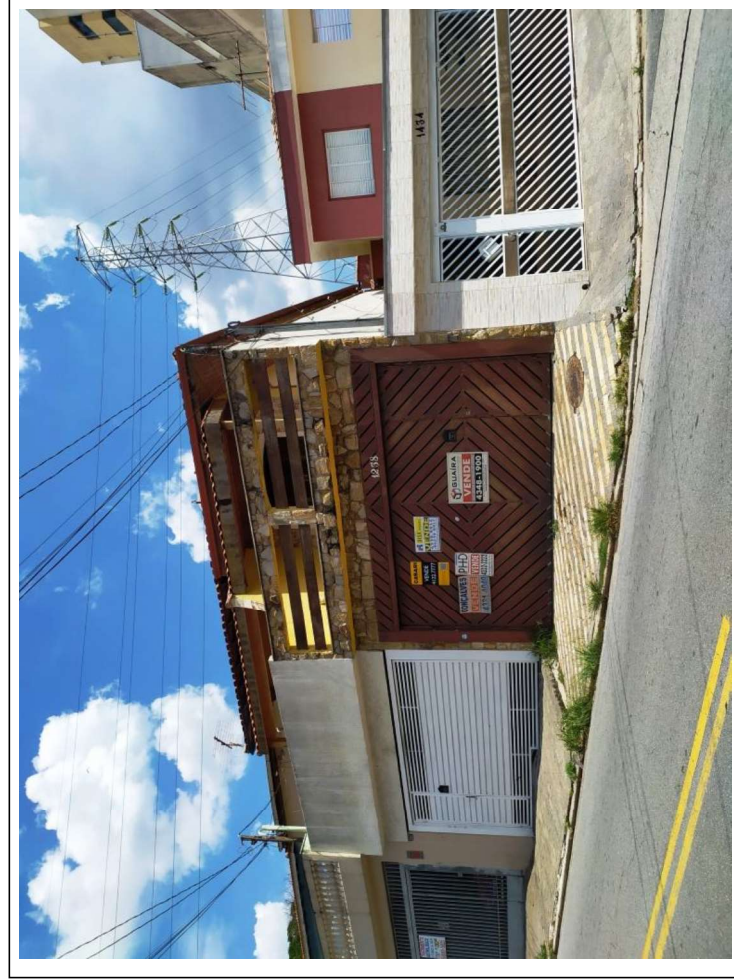
Santo André, 16 de março de 2021.

Eloísa Helena Butolo Dutra  
Avaliadora Judicial

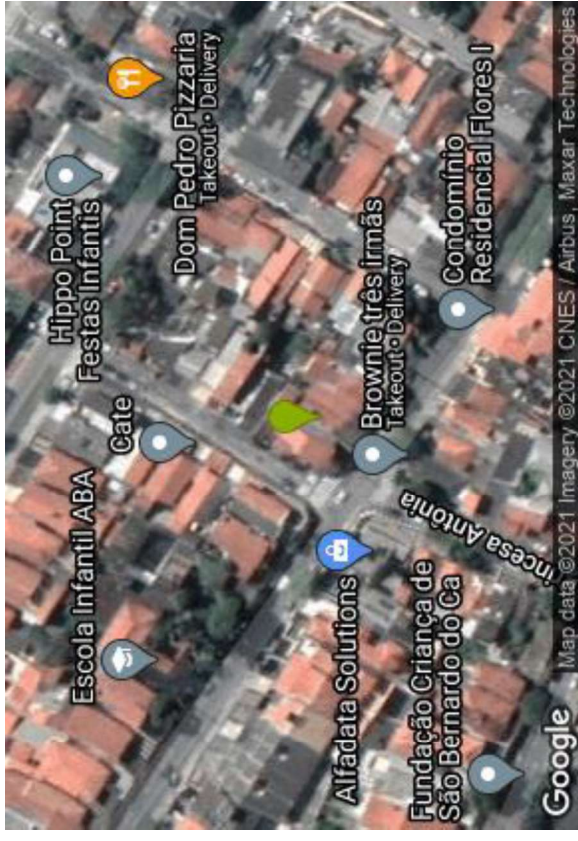
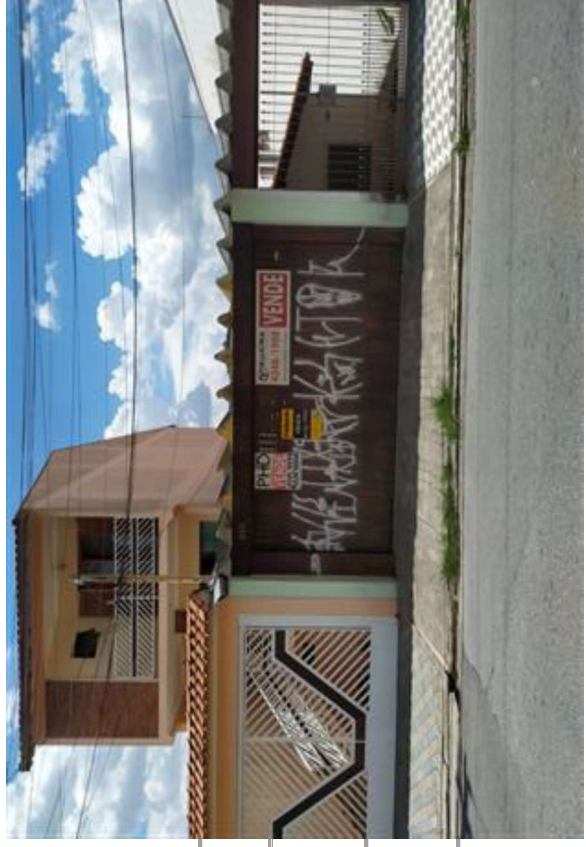
# PESQUISA DE VALORES – VENDA DE IMÓVEIS

SETOR 004 – QUADRA 114 – ZUD 1 – ÍNDICE FISCAL: 845,00 / 2021

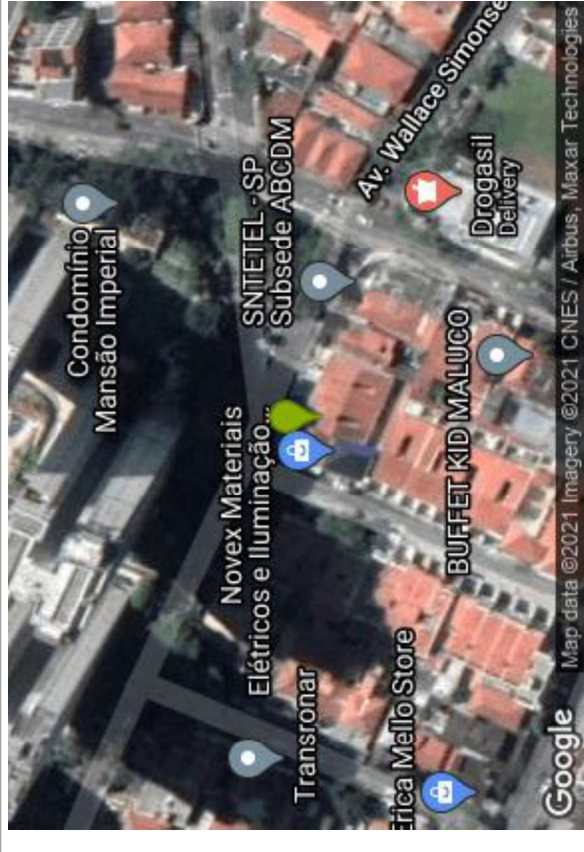
AV. WALLACE SIMONSEN, 1.238 – NOVA PETRÓPOLIS – SÃO BERNANDRO DO CAMPO – SP



Data:	05/03/2021	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	AV WALLACE SIMONSEN, 935	Edifício:	
Empreendimento:	CASA	Zona de Valor:	NOVA PETROPOLIS
Bairro:	NOVA PETROPOLIS	Distrito:	NOVA PETROPOLIS
Sector:	004	Quadra:	094
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:425.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	125 m²	Frente:	5 m
Formato:	Regular	Situação:	Prof. Equiv.: 25 m
Topografia:	Caido para os fundos de 5% até 10%	Fração Ideal:	N/F
Dados de Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40
Área da Construção:	105 m²	Conservação:	Regular
Descrição do Imóvel:	CASA RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 02 DORMITÓRIOS SENDO 02 SUITES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 01 W.C. + QUINTAL.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. ÂNGELA	Site:	
Imobiliária:	PHD IMÓVEIS	Fone:	4332-2222 / 96380-6129
Endereço:	RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA, 159 - NOVA PETROPOLIS - S.B.C.		
OBS:	IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 02 VAGAS DE GARAGEM.		



Data:	05/03/2021			Tipo: <b>SOBRADO</b>		
Estado:	SP			Município: <b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>		
Endereço:	AV WALLACE SIMONSEN, 664			Zona de Valor: <b>NOVA PETROPOLIS</b>		
Bairro:	NOVA PETROPOLIS			Distrito: <b>NOVA PETROPOLIS</b>		
Sector:	004			Quadra: <b>072</b>		
Zoneamento Atual:	ZUD 1			Antigo: <b>N/F</b>		
Melhoramento Urbano:						
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,						
Dados Econômicos:						
Modalidade:	<b>Venda</b>			Natureza: <b>Oferta</b>		
Valor:	<b>R\$:750.000,00</b>			Locação: <b>0,00</b>		
Dados do Terreno:						
Área:	<b>145 m²</b>			Frente: <b>5 m</b>		
Formato:	<b>Regular</b>			Situatção: <b>29 m</b>		
Topografia:	<b>Terreno plano</b>					
Dados de Construção:						
Padrão:	<b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>			Idade Estimada: <b>30</b>		
Área da Construção:	<b>169 m²</b>			Conservação: <b>Regular</b>		
<b>SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 03 SUITES; SALA 02 AMBIENTES; COZINHA; DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA; ÁREA DE SERVIÇO; 01 W.C. + SACADA; QUINTAL COM CHURRASQUEIRA.</b>						
Fonte de Informação:						
Contato:	<b>SRA. ÂNGELA</b>			Site:		
Imobiliária:	<b>PHD IMOVEIS</b>			Fone: <b>4332-2222 / 96380-6129</b>		
Endereço:	<b>RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA, 159 - NOVA PETRÓPOLIS - S.B.C.</b>					
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 04 VAGAS DE GARAGEM.						



Data: 05/03/2021  
Estado: SP  
Endereço: AV WALLACE SIMONSEN, 907  
Município: SOBRADO  
SAO BERNARDO DO CAMPO  
Bairro: NOVA PETROPOLIS  
Distrito: Zona de Valor : NOVA PETROPOLIS  
Setor: 004  
Quadra: 038  
IF: 845,00  
Zonamento Atual: ZUD 1  
Antigo: N/F  
Tipo de via: N/F  
Melhoramento-Urbano: N/F

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade: Venda  
Natureza: Oferta  
Valor: R\$:730.000,00  
Locação: 0,00

Dados do Terreno:

Área: 125 m²  
Formato: Regular  
Situação: Terreno plano  
Frente: 5 m  
Prof. Equiv.: 25 m

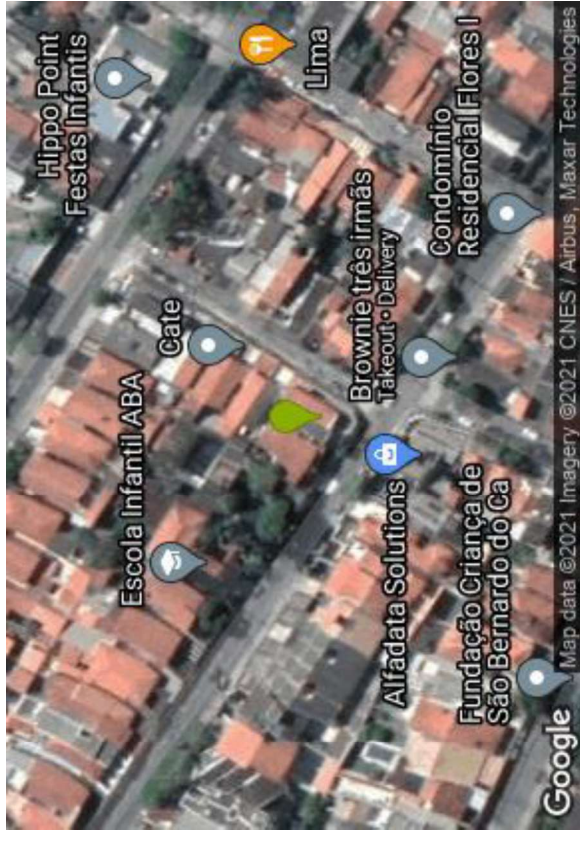
Dados da Construção:

Padrão: PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR  
Idade Estimada: 30  
Conservação: Regular  
Área da Construção: 180 m²  
SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 01 SUÍTE; SALA; COZINHA; LAVANDERIA E 01 W.C.

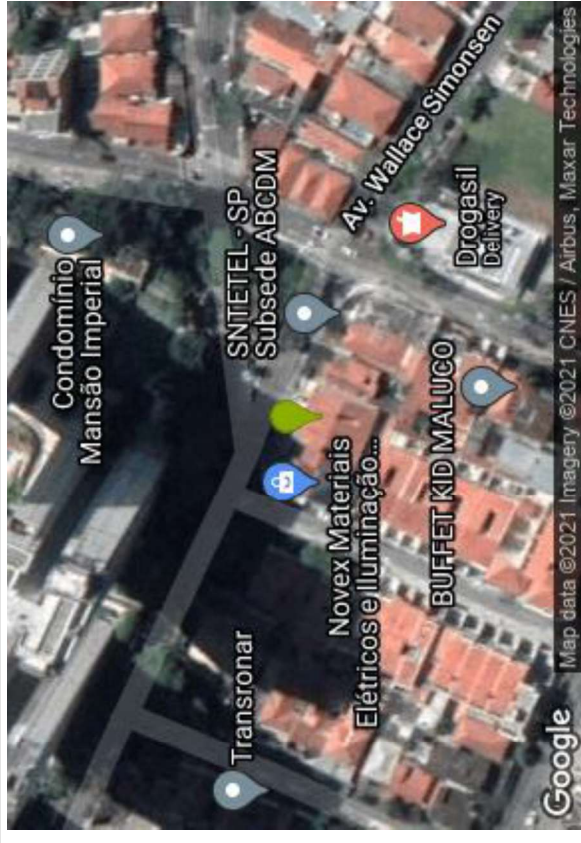
Fonte de Informação:

Contato: SR. BRUNO  
Site:  
Imobiliária: NOVA PETRÓPOLIS IMOBILIÁRIA  
Fone: 4330-5531 / 4121-9204  
Endereço: RUA GIACOMO VERSOLATO, 492 - PETRÓPOLE

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 02 VAGAS DE GARAGEM - ESQUINA COM A RUA COMENDADOR LUIZ GIGLIO - I.F. 732,00/2021.



Data:	05/03/2021			Tipo:		<b>SOBRADO</b>	
Estado:	SP			Município:		SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	AV WALLACE SIMONSEN, 672						
Bairro:	NOVA PETROPOLIS			Distrito:		NOVA PETROPOLIS	
Setor:	004			Quadra:		072	
Zonamento Atual:	ZUD 1			Antigo:		N/F	
<b>Melhoramento Urbano:</b> Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,							
<b>Dados Econômicos:</b> Modalidade: <b>Venda</b> Natureza: <b>Oferta</b> Valor: <b>R\$:765.000,00</b> Locação: <b>0,00</b>							
<b>Dados do Terreno:</b> Área: <b>148 m²</b> Frente: <b>5 m</b> Prof. Equiv.: <b>29.6 m</b> Formato: <b>Regular</b> Situação: <b>Terreno plano</b>							
<b>Dados da Construção:</b> Padrão: <b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b> Idade Estimada: <b>30</b> Conservação: <b>Regular</b> Área da Construção: <b>169 m²</b> Descrição do Imóvel: <b>SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 03 SUITES; SALA 02 AMBIENTES; COZINHA; DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA; ÁREA DE SERVIÇO; 01 W.C. + SACADA; QUINTAL COM CHURRASQUEIRA.</b>							
<b>Fonte de Informação:</b> Contato: <b>SR. ANTÔNIO CARLOS</b> Site: Imobiliária: <b>MONTECARLO EMPREENDIMENTOS</b> Fone: <b>4121-3747 / 97663-2080</b> Endereço: <b>RUA VICENTE GALAFASSI, 30 - NOVA METROPOLE - S.B.C.</b>							
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 04 VAGAS DE GARAGEM.							



Data: 05/03/2021 Tipo: SOBRADO  
Estado: SP Município: SAO BERNARDO DO CAMPO  
Endereço: AV WALLACE SIMONSEN, 791  
Bairro: NOVA PETROPOLIS Distrito: NOVA PETROPOLIS  
Setor: 004 Quadra: 038 IF: 845,00  
Zoneamento Atual: ZUD 1 Antigo: N/F  
Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,  
Melhoramento Urbano;



Modalidade: Venda Natureza: Oferta  
Valor: R\$:1.150.000,00 Locação: 0,00  
Área: 210 m² Frente: 6 m Prof. Equiv.: 35 m  
Formato: Regular Situação:  
Topografia: Terreno plano



Dados da Construção:  
Padrão: PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR Idade Estimada: 30 Conservação: Regular  
Área da Construção: 282 m²  
Descrição do Imóvel: SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 03 SUÍTES E 01 MASTER; 02 SALAS; JARDIM DE INVERNO; COPA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; 01 W.C. + QUINTAL COM ÁREA GOURMET.



Fonte de Informação:  
Contato: SR. MARFIO Site:  
Imobiliária: IMOBILIÁRIA ESPECIALISTA IMÓVEIS Fone: 4335-5083 / 94770-7752  
Endereço: RUA FREI GASPAR, 572 - V. SANTA RITA DE CASSIA - S.B.C.

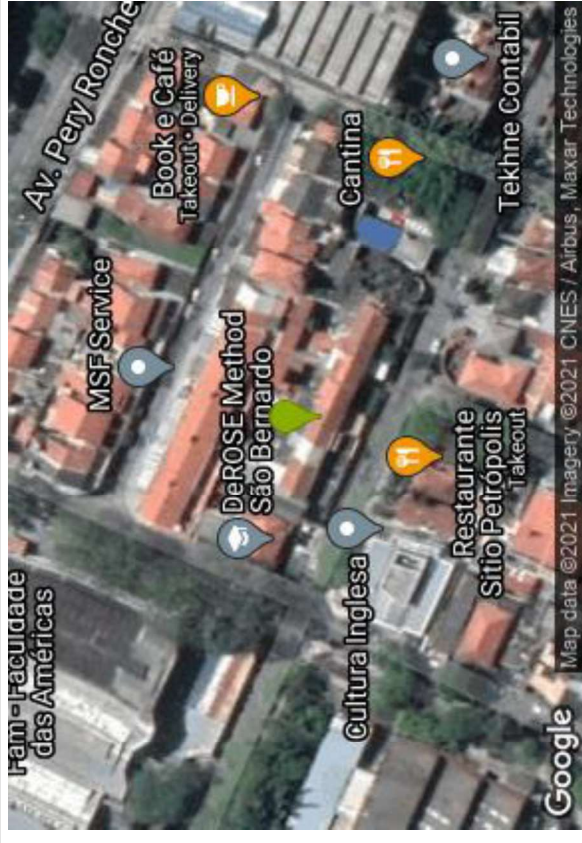


OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 04 VAGAS DE GARAGEM.

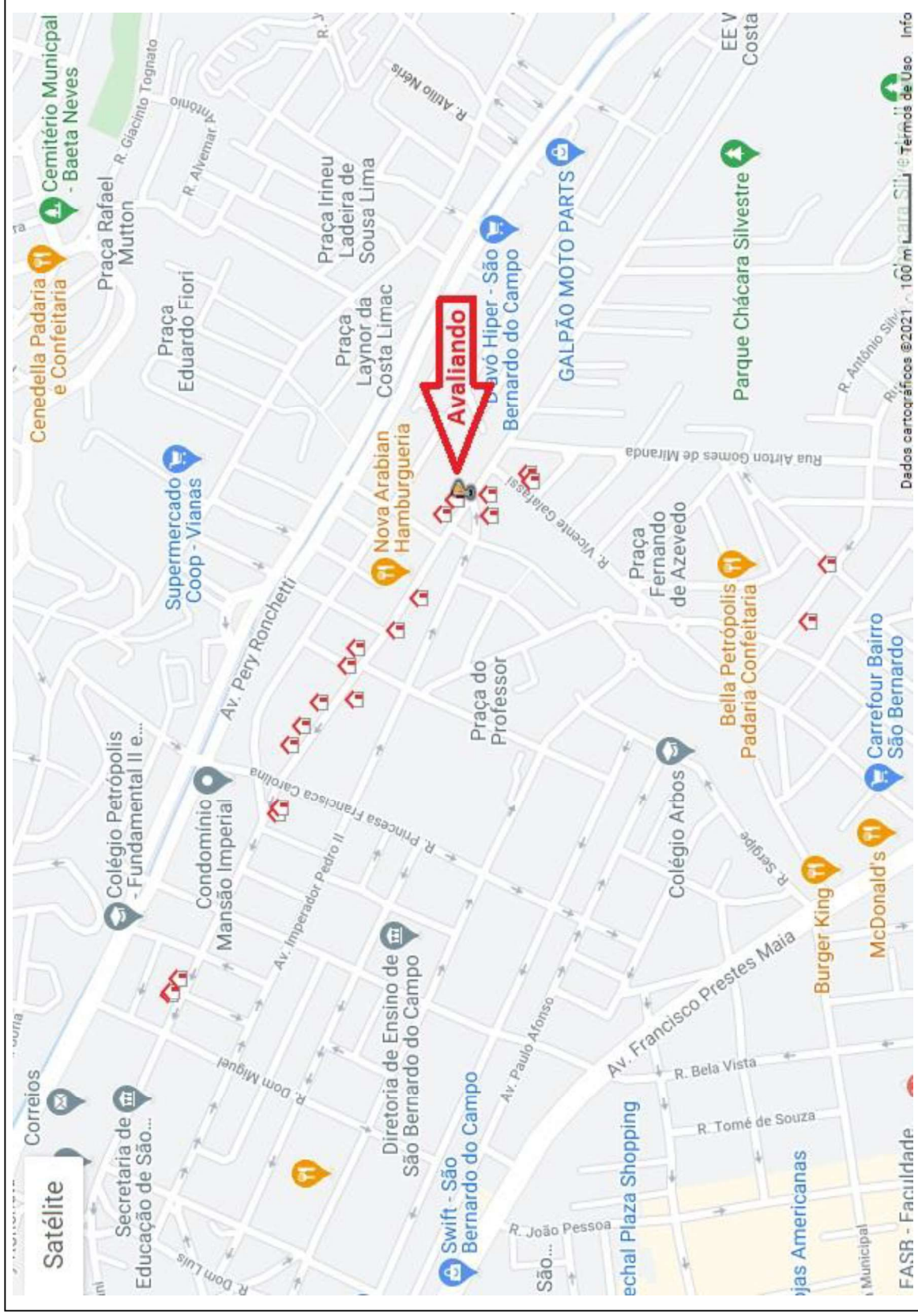




Data:	05/03/2021	Tipo:	<b>SOBRADO</b>	
Estado:	SP	Município:	<b>SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>AV WALLACE SIMONSEN, 349</b>			
Bairro:	<b>NOVA PETROPOLIS</b>	Distrito:	<b>NOVA PETROPOLIS</b>	
Setor:	<b>004</b>	Quadra:	<b>035</b>	Zona de Valor : <b>845,00</b>
Zonamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:	<b>N/F</b>	
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>				
<b>Melhorias:</b>				
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	<b>Venda/Locação</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
Valor:	<b>R\$:750.000,00</b>	Localção:	<b>4.000,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	<b>159 m²</b>	Frente:	<b>5 m</b>	Prof. Equiv.: <b>31.8 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>			
Topografia:	<b>Terreno plano</b>			
<b>Dados da Construção:</b>				
Padrão:	<b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>40</b>	Conservação: <b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>190 m²</b>			
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COPA; COZINHA; LAVANDERIA; 03 W.C.S. + QUINTAL.</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	<b>SRA. MIRIAN LOBATO MUCCI</b>			
Imobiliária:	<b>IMOBILIÁRIA PINOTTI - EPP</b>			
Endereço:	<b>RUA MUNICIPAL, 149 - CENTRO - S.B.C.</b>			
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO COM 02 VAGAS DE GARAGEM.				



## Mapa das Ofertas

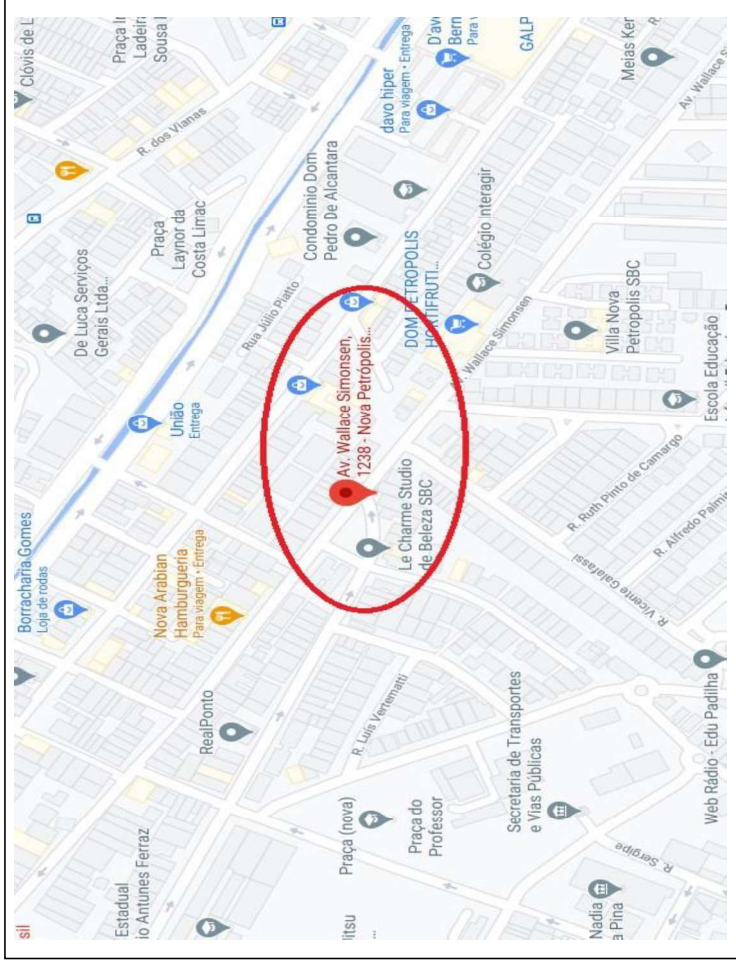
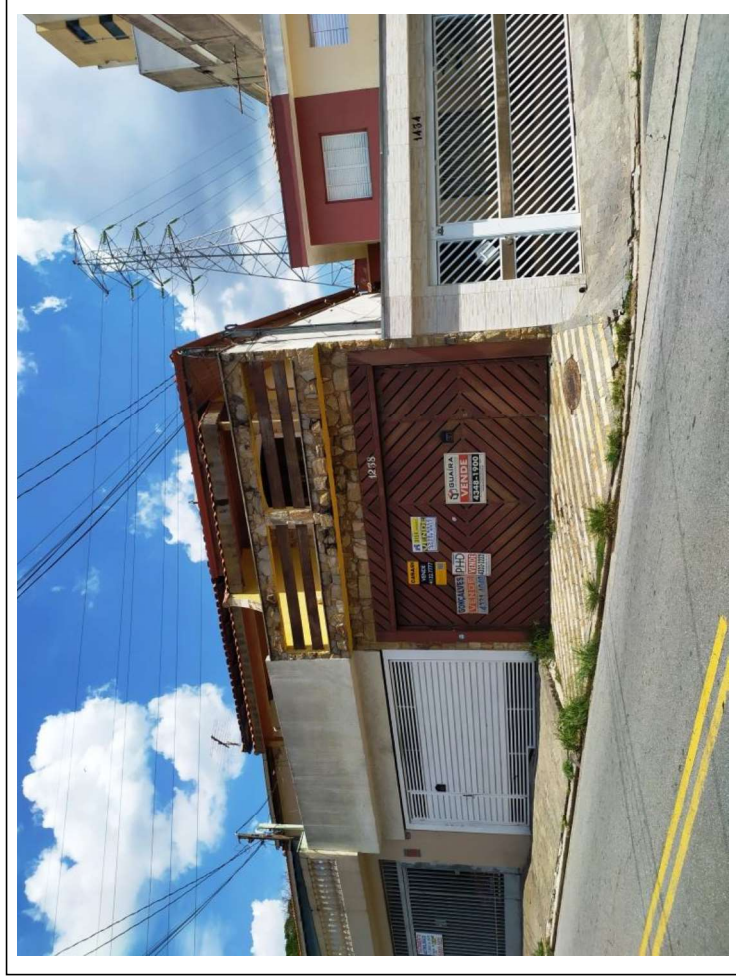




# PESQUISA DE VALORES – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

SETOR 004 – QUADRA 114 – ZUD 1 – ÍNDICE FISCAL: 845,00 / 2021

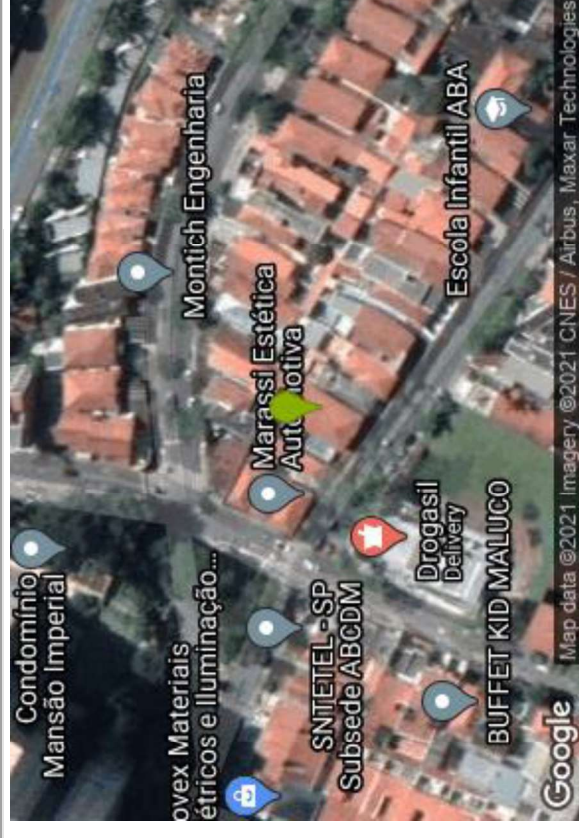
AV. WALLACE SIMONSEN, 1.238 – NOVA PETRÓPOLIS – SÃO BERNANDRO DO CAMPO – SP



Data: 04/03/2021 Tipo: **SOBRADO**  
 Estado: SP Município: **SAO BERNARDO DO CAMPO**  
 Endereço: **AV WALLACE SIMONSEN, 753**  
 Bairro: **NOVA PETROPOLIS** Distrito: **NOVA PETROPOLIS** Zona de Valor :  
 Setor: 004 Quadra: 038 IF: 845,00  
 Zoneamento Atual: ZUD 1 Antigo: N/F  
 Melhoramento Urbano: N/F  
 Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**  
 Modalidade: **Locação** Natureza: **Oferta**  
 Valor: **R\$:0,00** Locação: **3.500,00**  
 Área: 135 m<sup>2</sup> Frente: 6 m Prof. Equiv.: 22.5 m  
 Formato: Regular Situação:  
 Topografia: **Em active até 10%**  
 Padrão: **PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR** Idade Estimada: 40 Conservação: **Reparos Simples**  
 Área da Construção: 250 m<sup>2</sup>  
 Descrição do Imóvel: **SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 03 SUITES; SALA AMPLA; HIDRO; COZINHA; LAVANDERIA; DEPENDENCIA DE EMPREGADA E 02 W.C'S.**

Fonte de Informação:  
 Contato: **SR. MÁRIO VERTERO** Site:  
 Imobiliária: **IMOBILIÁRIA PINOTTI - EPP** Fone: **2184-9999 / 99987-7087**  
 Endereço: **RUA MUNICIPAL, 149 - CENTRO - S.B.C.**

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO COM 05 VAGAS DE GARAGEM.



Data: 04/03/2021 Tipo: **SOBRADO**  
Estado: SP Município: **SAO BERNARDO DO CAMPO**  
Endereço: **AV WALLACE SIMONSEN, 343**  
Bairro: **NOVA PETROPOLIS** Distrito: **NOVA PETROPOLIS** Zona de Valor :  
Setor: 004 Quadra: **035** IF: **845,00**  
Zoneamento Atual: **ZUD 1** Antigo: Tipo de via: **N/F**  
Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade: **Locação** Natureza: **Oferta**  
Valor: **R\$:0,00** Locação: **2.200,00**

Dados do Terreno:

Área: **159 m²** Frente: **5 m** Prof. Equiv.: **31.8 m**  
Formato: **Regular** Situação:  
Topografia: **Terreno plano**

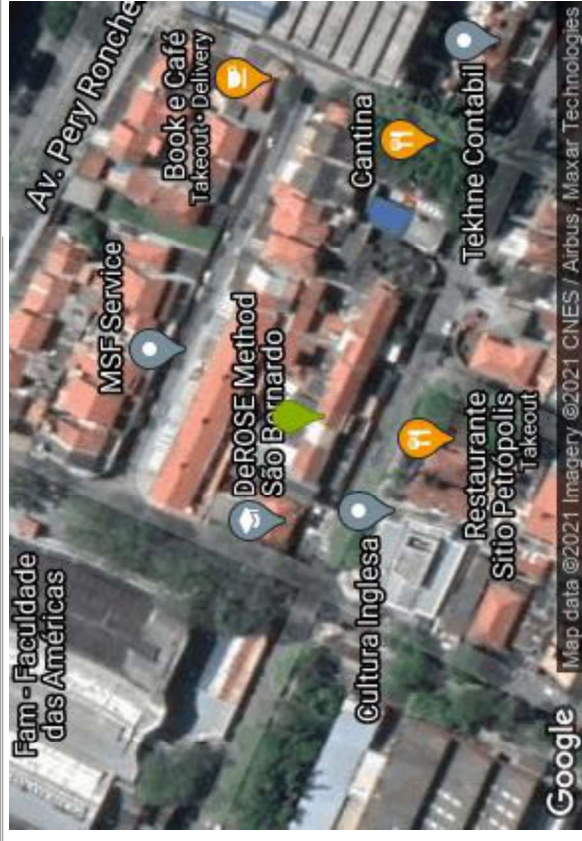
Dados de Construção:

Padrão: **PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR** Idade Estimada: **40** Conservação: **Reparos Simples**  
Área da Construção: **184 m²**  
Descrição do Imóvel: **SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO 01 W.C. - QUINTAL GRANDE COM EDÍCULA COM 01 DORMITÓRIO E 01 W.C.**

Fonte de Informação:

Contato: **SRA. ROSA ANA GONÇALVES** Site:  
Imobiliária: **IMOBILIÁRIA PINOTTI - EPP** Fone: **2184-9999 / 94715-4642**  
Endereço: **RUA MUNICIPAL, 149 - CENTRO - S.B.C.**

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO COM 02 VAGAS DE GARAGEM.



Data: 04/03/2021 Tipo: SOBRADO  
Estado: SP Município: SAO BERNARDO DO CAMPO  
Endereço: AL PRINCESA IZABEL, 409  
Bairro: NOVA PETROPOLIS Distrito: NOVA PETROPOLIS  
Setor: 004 Quadra: 069 IF: 845-00  
Zonamento Atual: ZUD 1 Antigo: N/F  
Melhoramento Urbano: N/F

Modalidade: Natureza: Oferta  
Valor: R\$:0,00 Locação: 5.000,00

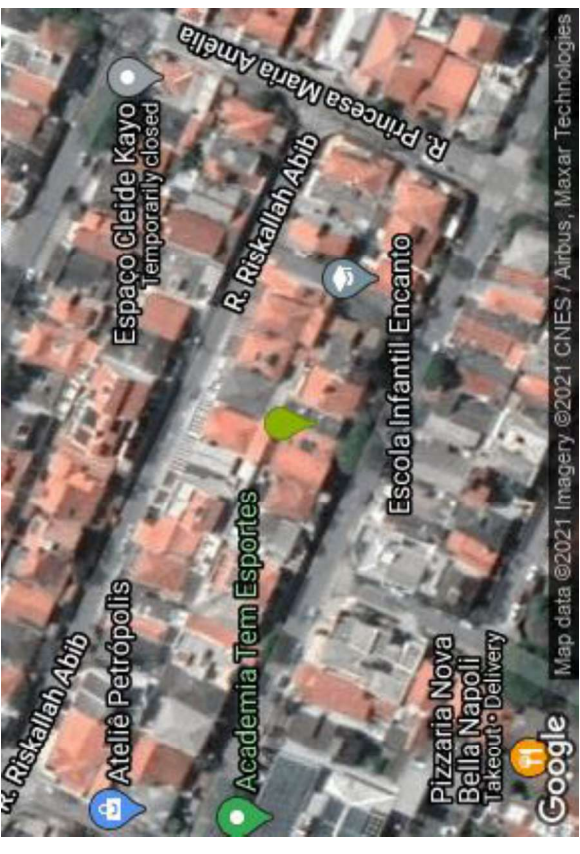
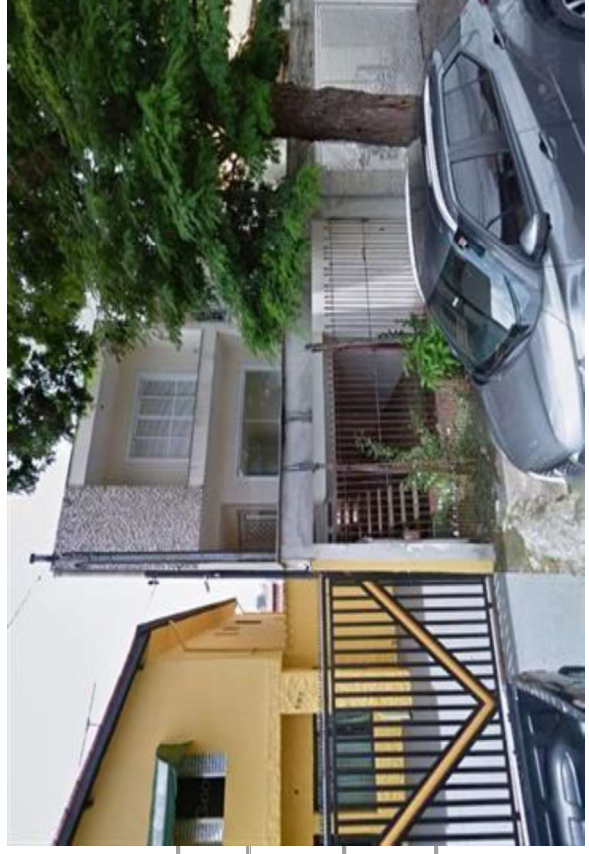
Área: 125 m² Frente: 5 m Prof. Equiv.: 25 m  
Formato: Regular Situação:  
Topografia: Terreno plano

Padrão: PADRAO MEDIO - Conservação: Reparos Simples  
SEM ELEVADOR Idade Estimada: 10

Área da Construção: 250 m²  
SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 03 SUITES; 02 SALAS; COZINHA; LAVANDERIA; DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA; QUINTAL; CHURRASQUEIRA E 02 W.C.S.

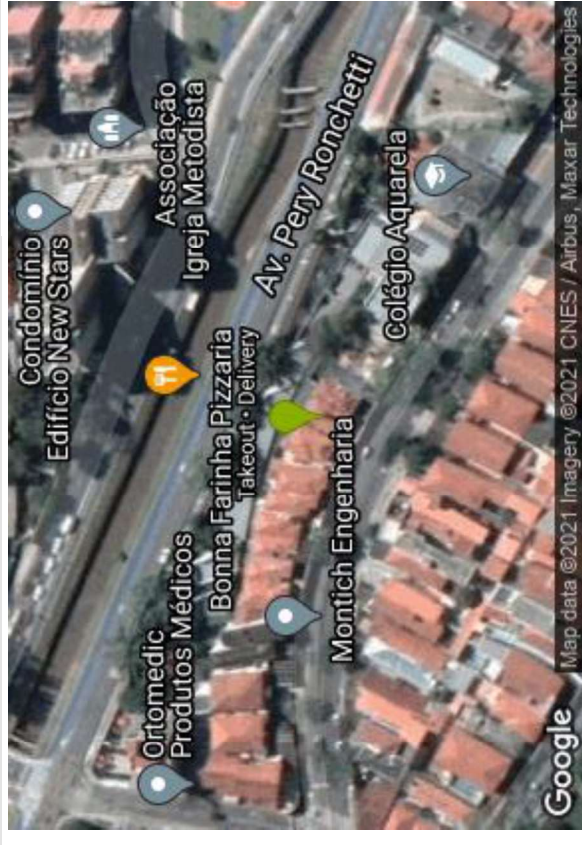
Fonte de Informação:  
Contato: SRA. ÂNGELA Site:  
Imobiliária: PHD IMÓVEIS Fone: 4332-2222 / 96380-6129  
Endereço: RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA, 159 - NOVA PETROPOLIS - S.B.C.

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO COM 06 VAGAS DE GARAGEM.



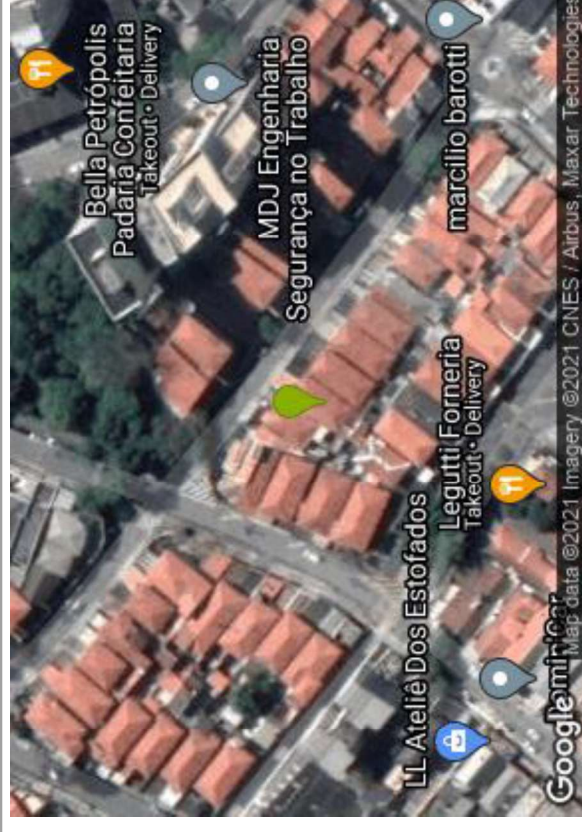
Data:	04/03/2021	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	AL DOM PEDRO DE ALCANTARA, 97		
Bairro:	NOVA PETROPOLIS	Distrito:	NOVA PETROPOLIS
Setor:	004	Quadra:	039
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	
Zoneamento Urbano:		IF:	845,00
		Tipo de via:	N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Localção	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:0,00	Localção:	4.500,00
Dados do Terreno:			
Área:	143.56 m²	Frente:	5 m
Formato:	Regular	Situação:	Prof. Equiv.: 28.712 m
Topografia:	Terreno plano		
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30
Área da Construção:	268.70 m²	Conservação:	Regular
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 03 SUITES; 01 CLOSET; SALA 03 AMBIENTES; SALÃO DE FESTAS; JARDIM DE INVERNO; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; 02 W.C.S.		

Fonte de Informação:	
Contato:	SRA. ÂNGELA
Imobiliária:	PHD IMÓVEIS
Endereço:	RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA, 159 - NOVA PETRÓPOLIS - S.B.C.
OBS:	IMÓVEL DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO COM 03 VAGAS DE GARAGEM.





Data:	04/03/2021	Tipo:	<b>SOBRADO</b>	
Estado:	SP	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>R BENEDITO LUIZ RODRIGUES, 360</b>			
Bairro:	<b>NOVA PETROPOLIS</b>	Distrito:	<b>NOVA PETROPOLIS</b>	
Setor:	<b>033</b>	Quadra:	<b>052</b>	Zona de Valor : <b>816,00</b>
Zonamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:	<b>N/F</b>	
<b>Tipologia:</b> <b>Terreno plano</b>				
<b>Melhoramentos Urbanos:</b> <b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>				
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
Valor:	<b>R\$:480.000,00</b>	Locação:	<b>2.500,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	<b>114 m²</b>	Frente:	<b>5 m</b>	Prof. Equiv.: <b>22.8 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:		
Topografia:	<b>Terreno plano</b>			
<b>Dados de Construção:</b>				
Padrão:	<b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>30</b>	Conservação: <b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>139 m²</b>			
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; LAVANDERIA; 02 W.C.S. + QUINTAL.</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	<b>SR. MÁRIO VERTERC</b>			
Imobiliária:	<b>IMOBILIÁRIA PINOTTI - EPP</b>			
Endereço:	<b>RUA MUNICIPAL, 149 - CENTRO - S.B.C.</b>			
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO COM 02 VAGAS DE GARAGEM.				



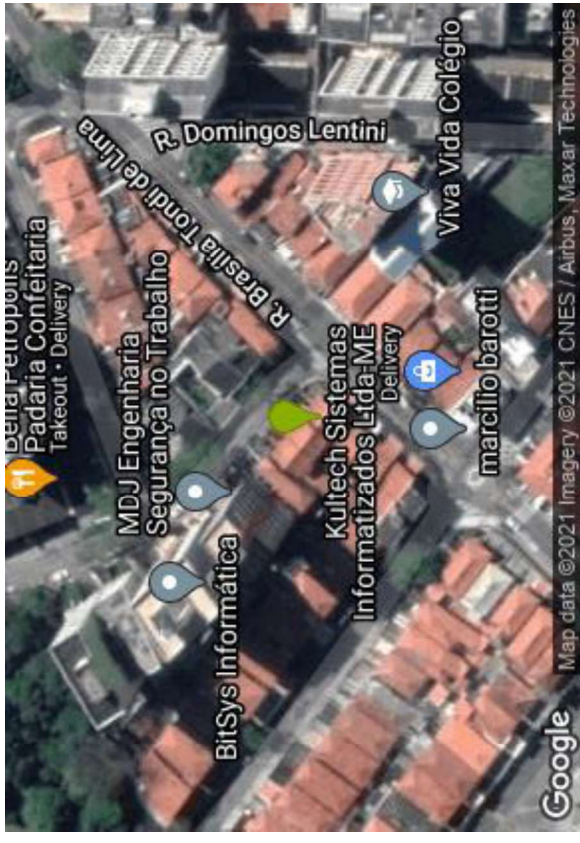
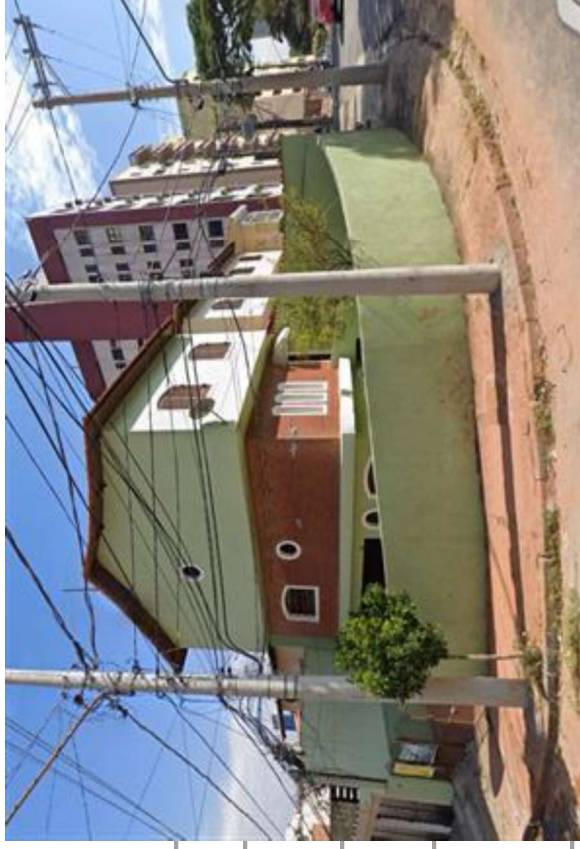
Data: 03/03/2021 Tipo: **SOBRADO**  
Estado: SP Município: **SAO BERNARDO DO CAMPO**  
Endereço: **R BRASILIA TONDI DE LIMA, 170**  
Bairro: **NOVA PETROPOLIS** Distrito: Zona de Valor : **NOVA PETROPOLIS**  
Setor: **033** Quadra: **049** I.F.: **816,00**  
Zoneamento Atual: **ZUD 1** Antigo: Tipo de via: **N/F**  
Melhoramento Urbano:  
Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**  
Devidos Escofómicos.

Modalidade: **Locação** Natureza: **Oferta**  
Valor: **R\$:0,00** Locação: **2.310,00**  
Devidos do Terreno:  
Área: **135 m²** Frente: **11 m** Prof. Equiv.: **12.272 m**  
Formato: **Regular** Situação:  
Topografia: **Terreno plano**  
Devidos da Construção:

Padrão: **PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR** Idade Estimada: **40** Conservação: **Regular**  
Área da Construção: **154 m²**  
Descrição do Imóvel: **COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 01 SUÍTE; 02 SALAS; COZINHA; 03 W.C.S. + QUINTAL COM JARDIM.**

Fonte de Informação:  
Contato: **SRA. AGATHA** Site:  
Imobiliária: **ZANON IMÓVEIS** Fone: **3996-0330 / 93449-0493**  
Endereço: **PRAÇA SAMUEL SABATINI, 226 - SALA 714 - CENTRO - S.B.C.**

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 03 VAGAS DE GARAGEM - ESQUINA COM A RUA CIDADE DE SÃO SEBASTIÃO - I.F. 816.00/2021.



## Mapa das Ofertas

