

**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 **0012359-41.2020.8.26.0564**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**, avaliadora judicial, nomeada nos autos do incidente de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **CELCAR MULTIMARCAS COM. DE VEÍCULOS LTDA. EPP** contra **RONIGREI RIBEIRO AGUIAR**, processo número **0012359-41.2020.8.26.0564**, 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 rua Itaparica, 71, Curuçá, Santo André – São Paulo.

**II- VISTORIA DO IMÓVEL**

**1- DO LOCAL**

Em diligências no endereço rua Itaparica, 71, Curuçá, Santo André, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Um sobrado sob o número 71 e seu respectivo terreno constituído de parte do lote 46 da quadra 06, no bairro do Curuçá, medindo 5,00 metros de frente para a rua Itaparica; 30,00 metros de ambos os lados e

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

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

nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 150,00 metros quadrados. Referido imóvel está devidamente matriculado sob o número 65.461 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

**1.1- DO CADASTRAMENTO**

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santo André, o imóvel encontra-se cadastrado sob nº

**14.075.072**

**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;
- rede telefônica;
- rede de energia elétrica;

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

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

- 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, assobradadas e edifícios de apartamento.

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 regular com testada para a rua Itaparica de 5,00 metros, encerrando a área de 150,00 metros quadrados e está localizado no zoneamento denominado ZQU.

**2.2- DA CONSTRUÇÃO**

No terreno acima descrito foi erigida uma casa assobradada que leva o número 71 da rua Itaparica, Bairro Curuçá, Santo André.

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

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

No dia e horário designados para a vistoria, apesar de ter entregue no próprio imóvel avaliando, notificação informando a data para tal finalidade, o devedor, a atual locatária, Sra. Janaina, ou alguém que os representassem não se fizeram presentes. Esta avaliadora tentou por diversas vezes falar com a locatária pelo tel. cel. 95375-7110, sem, contudo, obter êxito em seu intento.

Em que pese ter sido prejudicado o ingresso no interior do imóvel, dos dados coletados no local pela vizinhança, o imóvel em estudo é constituído de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área com churrasqueira e vaga de garagem com capacidade para um veículo. Também dos elementos colhidos no local foi possível aferir o estado de conservação da benfeitoria, possibilitando, inclusive, o seu enquadramento nos termos das recomendações contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, versão 2002, revisado em novembro de 2006 e atualizado em 2019, diretamente ao padrão construtivo R&N do SINDUSCON/SP.

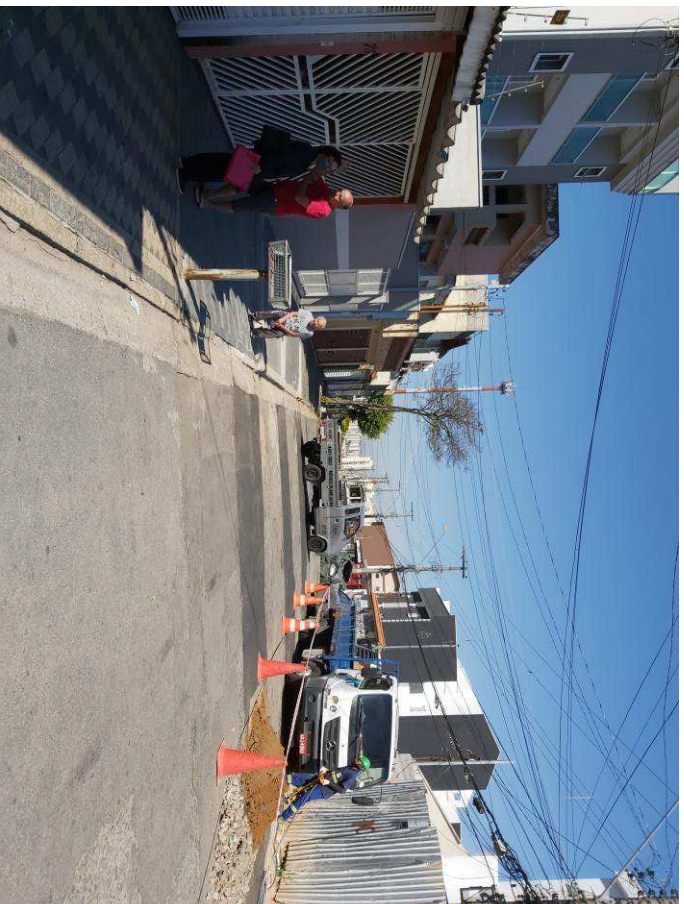
Segundo referido estudo, o imóvel objeto deste trabalho está enquadrado como sendo “*casa de padrão simples*”, onde as edificações podem ser térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como: Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete. Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira



**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 frontal do imóvel**



**Vista da rua Itaparica sentido centro-bairro**

**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 Itaparica sentido bairro-centro**



**III- DA AVALIAÇÃO DO TERRENO**

**1.1- DA PESQUISA DO METRO QUADRADO**

**1.2-**

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:

# 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- ELEMENTO Nº 1: Sobrado na rua Itaparica, 123 – Curuçá – Santo André - R\$ 1.330.000,00

|                                     |  |                 |                  |                              |             |
|-------------------------------------|--|-----------------|------------------|------------------------------|-------------|
| Data:                               | 15/07/2021   | Tipo:           | SOBRADO          |                              |             |
| Estado:                             | SP   | Município:      | SANTO ANDRE      |                              |             |
| Endereço:                           | R ITAPARICA, 123   |                 |                  |                              |             |
| Bairro:                             | VILA CURUCA  | Distrito:       | Zona de Valor :  |                              | VILA CURUCA |
| Setor:                              | 014  | Quadra:         | 075              | IF:                          | 562,00      |
| Zoneamento Atual:                   | ZQU  | 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\$:1.330.000,00   | Locação:        | 0,00             |                              |             |
| <u>Dados do Terreno:</u>            |  |                 |                  |                              |             |
| Área:                               | 150 m <sup>2</sup>   | Frente:         | 5 m              | Prof. Equiv.:                | 30 m        |
| Formato:                            | Regular  | Situação:       |                  |                              |             |
| Topografia:                         | Terreno plano  |                 |                  |                              |             |
| <u>Dados da Construção:</u>         |  |                 |                  |                              |             |
| Padrão:                             | PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR  | Idade Estimada: | 5                | Conservação:                 | Regular     |
| Área da Construção:                 | 258 m <sup>2</sup>   |                 |                  |                              |             |
| Descrição do Imóvel:                | SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; SOTÃO E CHURRASQUEIRA - IMÓVEL MOBILIADO.                                      |                 |                  |                              |             |
| <u>Fonte de Informação:</u>         |  |                 |                  |                              |             |
| Contato:                            | SRA. LUCIMARA  |                 |                  | Site:                        |             |
| Imobiliária:                        | PROATIVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA   |                 |                  | Fone: 4435-5555 / 94726-3477 |             |
| Endereço:                           | ALAMEDA SÃO CAETANO, 589   |                 |                  |                              |             |
| OBS: IMÓVEL COM 7 VAGAS DE GARAGEM. |  |                 |                  |                              |             |

### 2- ELEMENTO Nº 2: Casa na rua Mongaguá, 70 – Bairro Curuçá – Santo André - R\$ 511.000,00

|                                     |  |                 |                  |                  |                   |
|-------------------------------------|--|-----------------|------------------|------------------|-------------------|
| Data:                               | 15/07/2021   | Tipo:           | CASA             |                  |                   |
| Estado:                             | SP   | Município:      | SANTO ANDRE      |                  |                   |
| Endereço:                           | R MONGAGUA, 70   |                 |                  |                  |                   |
| Empreendimento:                     | CASA TERREA RESIDENCIAL  | Edifício:       |                  |                  |                   |
| Bairro:                             | VILA CURUCA  | Distrito:       | Zona de Valor :  |                  | VILA CURUCA       |
| Setor:                              | 014  | Quadra:         | 077              | IF:              | 562,00            |
| Zoneamento Atual:                   | ZQU  | 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\$:511.000,00   | Locação:        | 0,00             |                  |                   |
| <u>Dados do Terreno:</u>            |  |                 |                  |                  |                   |
| Área:                               | 132 m <sup>2</sup>   | Frente:         | 6 m              | Prof. Equiv.:    | 22 m              |
| Formato:                            | Regular  | Situação:       |                  |                  |                   |
| Topografia:                         | Terreno plano  |                 |                  |                  | Fração Ideal: N/F |
| <u>Dados da Construção:</u>         |  |                 |                  |                  |                   |
| Padrão:                             | PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR  | Idade Estimada: | 30               | Conservação:     | Regular           |
| Área da Construção:                 | 110 m <sup>2</sup>   |                 |                  |                  |                   |
| Descrição do Imóvel:                | CASA TÉRREA RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.   |                 |                  |                  |                   |
| <u>Fonte de Informação:</u>         |  |                 |                  |                  |                   |
| Contato:                            | SRA. THAYNA  |                 |                  | Site:            |                   |
| Imobiliária:                        | REVENDA IMÓVEL NO LOCAL  |                 |                  | Fone: 98630-0537 |                   |
| Endereço:                           | NO LOCAL   |                 |                  |                  |                   |
| OBS: IMÓVEL COM 2 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

### 3- ELEMENTO Nº 3: Sobrado na rua Tibagi, 98 – Curuçá – Santo André- R\$ 425.000,00

|                                    |   |                 |                               |                               |
|------------------------------------|---|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Data:                              | 15/07/2021  | Tipo:           | <b>SOBRADO</b>                |                               |
| Estado:                            | SP  | Município:      | <b>SANTO ANDRE</b>            |                               |
| Endereço:                          | <b>R TIBAGI, 98</b>   |                 |                               |                               |
| Bairro:                            | <b>VILA CURUCA</b>  | Distrito:       | Zona de Valor :               | <b>VILA CURUCA</b>            |
| Setor:                             | <b>014</b>  | Quadra:         | <b>074</b>                    | IF: <b>562,00</b>             |
| Zoneamento Atual:                  | <b>ZQU</b>  | Antigo:         | Tipo de via:                  | <b>N/F</b>                    |
| <u>Melhoramento Urbano:</u>        |   |                 |                               |                               |
| 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> |                 |                               |                               |
| <u>Dados Econômicos:</u>           |   |                 |                               |                               |
| Modalidade:                        | <b>Venda</b>  | Natureza:       | <b>Oferta</b>                 |                               |
| Valor:                             | <b>R\$:425.000,00</b>   | Locação:        | <b>0,00</b>                   |                               |
| <u>Dados do Terreno:</u>           |   |                 |                               |                               |
| Área:                              | <b>80 m²</b>  | Frente:         | <b>3.5 m</b>                  | Prof. Equiv.: <b>22.857 m</b> |
| Formato:                           | <b>Regular</b>  | Situação:       |                               |                               |
| Topografia:                        | <b>Terreno plano</b>  |                 |                               |                               |
| <u>Dados da Construção:</u>        |   |                 |                               |                               |
| Padrão:                            | <b>PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR</b>  | Idade Estimada: | <b>20</b>                     | Conservação: <b>Regular</b>   |
| Área da Construção:                | <b>110 m²</b>   |                 |                               |                               |
| Descrição do Imóvel:               | <b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.</b>   |                 |                               |                               |
| <u>Fonte de Informação:</u>        |   |                 |                               |                               |
| Contato:                           | <b>SR. CARLOS</b>   | Site:           |                               |                               |
| Imobiliária:                       | <b>GRANDINI IMOVEIS</b>   | Fone:           | <b>3433-4700 / 97695-0890</b> |                               |
| Endereço:                          | <b>RUA JOSÉ VERSOLATO, 111</b>  |                 |                               |                               |
| OBS: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM. |   |                 |                               |                               |

### 4- ELEMENTO Nº 4: Sobrado na travessa Agenor da Silva Santos, 34 - R\$ 593.000,00

|                             |   |                 |                               |                             |
|-----------------------------|---|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Data:                       | 15/07/2021  | Tipo:           | <b>SOBRADO</b>                |                             |
| Estado:                     | SP  | Município:      | <b>SANTO ANDRE</b>            |                             |
| Endereço:                   | <b>TV AGENOR DA SILVA SANTOS, 34</b>  |                 |                               |                             |
| Bairro:                     | <b>VILA CURUCA</b>  | Distrito:       | Zona de Valor :               | <b>VILA CURUCA</b>          |
| Setor:                      | <b>006</b>  | Quadra:         | <b>031</b>                    | IF: <b>629,00</b>           |
| Zoneamento Atual:           | <b>ZQU</b>  | Antigo:         | Tipo de via:                  | <b>N/F</b>                  |
| <u>Melhoramento Urbano:</u> |   |                 |                               |                             |
| 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> |                 |                               |                             |
| <u>Dados Econômicos:</u>    |   |                 |                               |                             |
| Modalidade:                 | <b>Venda</b>  | Natureza:       | <b>Oferta</b>                 |                             |
| Valor:                      | <b>R\$:593.000,00</b>   | Locação:        | <b>0,00</b>                   |                             |
| <u>Dados do Terreno:</u>    |   |                 |                               |                             |
| Área:                       | <b>90 m²</b>  | Frente:         | <b>6 m</b>                    | Prof. Equiv.: <b>15 m</b>   |
| Formato:                    | <b>Regular</b>  | Situação:       |                               |                             |
| Topografia:                 | <b>Terreno plano</b>  |                 |                               |                             |
| <u>Dados da Construção:</u> |   |                 |                               |                             |
| Padrão:                     | <b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>  | Idade Estimada: | <b>20</b>                     | Conservação: <b>Regular</b> |
| Área da Construção:         | <b>102 m²</b>   |                 |                               |                             |
| Descrição do Imóvel:        | <b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; 1 BANHEIRO SOCIAL; CHURRASQUEIRA E LAVABO.</b>                 |                 |                               |                             |
| <u>Fonte de Informação:</u> |   |                 |                               |                             |
| Contato:                    | <b>SRA. ROSANA</b>  | Site:           |                               |                             |
| Imobiliária:                | <b>JG JACQUES GASSMANN IMÓVEIS</b>  | Fone:           | <b>4368-1900 / 99784-4759</b> |                             |
| Endereço:                   | <b>RUA JACQUEY, 41</b>  |                 |                               |                             |

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

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

OBS: IMÓVEL COM 2 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 = quociente 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\$ 1.724,52) - 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: | $qu = \frac{[(1.330.000 \times 0,9) - 898.951,94]}{150 \times 1} \times 1$ | R\$ 1.986,98 |
| 2- ELEMENTO Nº 2: | $qu = \frac{[(511.000 \times 0,9) - 194.240,06]}{132 \times 1} \times 1$   | R\$ 2.012,57 |
| 3- ELEMENTO Nº 3: | $qu = \frac{[(425.000 \times 0,9) - 227.181,36]}{80 \times 1} \times 1$    | R\$ 1.941,48 |

# 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:  $qu = \frac{[(593.000 \times 0,9) - 303.112,67]}{90 \times 1} \times 0,893$  R\$ 2.287,93

Para a média aritmética teremos:

$$R\$ 1.986,98 + R\$ 2.012,57 + R\$ 1.941,48 + R\$ 2.287,93 : 4 = R\$ 2.057,24$$

### 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%)

Limite inferior (-30%) = R\$ 2.057,24 x 0,70 = R\$ 1.440,06

Limite superior (+30%) = R\$ 2.057,24 x 1,30 = R\$ 2.674,45

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

$$V_u = R\$ 2.057,24/m^2$$

**(dois mil e cinquenta e sete reais e vinte e quatro centavos por metro quadrado)**

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

### 1.4- 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:

$$V_t = 150,00 \times 2.057,24 = R\$ 308.586,00$$

$$V_t = R\$ 308.586,00$$

## 2- DA CONSTRUÇÃO

### 2.1 – DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Aplicando as recomendações contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, em novembro de 2006, atualizada até 2017, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, verifica-se que a edificação erigida sobre o imóvel avaliando está enquadrada no Grupo 1.2 – Casa, item 1.2.4 – Padrão Simples, cujo preço básico unitário varia entre 1,251 a 1,743 de R8N.

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

Os cômodos disponíveis na edificação avalianda, bem como os acabamentos aplicados permitem o enquadramento da construção no nível médio do padrão, ou seja: 1,497 de R<sub>8</sub>N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

$$Vu = 1,497 \text{ de R}_8\text{N} = 1,497 \times \text{R\$ } 1.724,52 = \text{R\$ } 2.581,60/\text{m}^2$$

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 = 0,672, obtido por interpolação na Tabela 2.

O coeficiente K foi calculado considerando:

idade da edificação = 20 anos;

vida referencial = 70 anos

idade em % da vida referencial = 20/70 = 28,57%

referência do estado de conservação,

“necessitando de reparos simples” = coluna “e” = 0,672

Substituindo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,672 \times (1,00 - 0,20) = 0,737$$

Para a avaliação da benfeitoria temos então o seguinte cálculo:

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

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

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

onde:

$V_c$  = valor da construção;

$S_c$  = área da construção = 69,00 m<sup>2</sup>;

$V_u$  = valor unitário do padrão = R\$ 2.581,60/m<sup>2</sup>;

$F_{oc}$  = fator de depreciação = 0,737

Substituindo teremos:

$$V_c = 69,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.581,60/\text{m}^2 \times 0,737 = \text{R\$}$$

131.282,10

**$V_c = \text{R\$ } 131.282,10$**

**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 construção

substituindo, temos:

$$V_i = \text{R\$ } 308.586,00 + \text{R\$ } 131.282,10 = \text{R\$ } 439.868,10$$

**$V_i = \text{R\$ } 440.000,00$**

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

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

**IV- CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o imóvel localizado na rua Itaparica, 71, Curuçá, Santo André – São Paulo, corresponde a:

**VI = R\$ 440.000,00**  
**( quatrocentos e quarenta mil reais)**

**válido para agosto 2021.**

**V- ENCERRAMENTO**

Encerro o presente laudo em quinze (15) laudas e mais um anexo, digitadas apenas no anverso, que vai devidamente datado e assinado.

São Bernardo do Campo, 11 de agosto de 2021.

Eloísa Helena Butolo Dutra  
Avaliadora Judicial

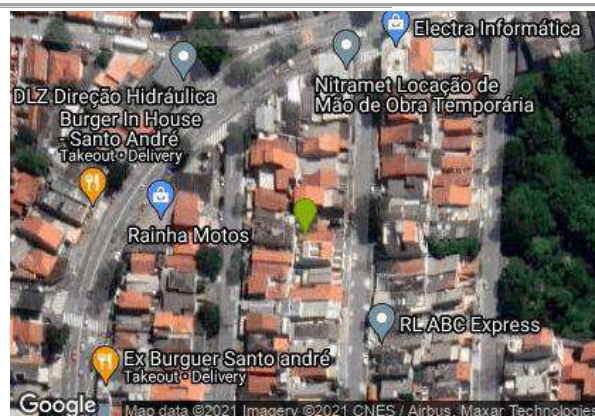




|                                     |   |                 |                               |                                    |
|-------------------------------------|---|-----------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Data:                               | 15/07/2021  | Tipo:           | <b>SOBRADO</b>                |                                    |
| Estado:                             | SP  | Município:      | <b>SANTO ANDRE</b>            |                                    |
| Endereço:                           | <b>R ITAPARICA, 123</b>   |                 |                               |                                    |
| Bairro:                             | <b>VILA CURUCA</b>  | Distrito:       |                               | Zona de Valor : <b>VILA CURUCA</b> |
| Setor:                              | <b>014</b>  | Quadra:         | <b>075</b>                    | IF: <b>562,00</b>                  |
| Zoneamento Atual:                   | <b>ZQU</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\$:1.330.000,00</b>   | Locação:        | <b>0,00</b>                   |                                    |
| <b>Dados do Terreno:</b>            |   |                 |                               |                                    |
| Área:                               | <b>150 m²</b>   | Frete:          | <b>5 m</b>                    | Prof. Equiv.: <b>30 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>5</b>                      | Conservação: <b>Regular</b>        |
| Área da Construção:                 | <b>258 m²</b>   |                 |                               |                                    |
| Descrição do Imóvel:                | <b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; SOTÃO E CHURRASQUEIRA - IMÓVEL MOBILIADO.</b>                                      |                 |                               |                                    |
| <b>Fonte de Informação:</b>         |   |                 |                               |                                    |
| Contato:                            | <b>SRA. LUCIMARA</b>  | Cite:           |                               |                                    |
| Imobiliária:                        | <b>PROATIVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA</b>   | Fone:           | <b>4435-5555 / 94726-3477</b> |                                    |
| Endereço:                           | <b>ALAMEDA SÃO CAETANO, 589</b>   |                 |                               |                                    |
| OBS: IMÓVEL COM 7 VAGAS DE GARAGEM. |   |                 |                               |                                    |



|                                     |  |                 |                  |                      |
|-------------------------------------|--|-----------------|------------------|----------------------|
| Data:                               | 15/07/2021   | Tipo:           | CASA             |                      |
| Estado:                             | SP   | Município:      | SANTO ANDRE      |                      |
| Endereço:                           | R MONGAGUA, 70   |                 |                  |                      |
| Empreendimento:                     | CASA TERREA RESIDENCIAL  | Edifício:       |                  |                      |
| Bairro:                             | VILA CURUCA  | Distrito:       | Zona de Valor :  | VILA CURUCA          |
| Setor:                              | 014  | Quadra:         | 077              | IF: 562,00           |
| Zoneamento Atual:                   | ZQU  | 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\$:511.000,00   | Locação:        | 0,00             |                      |
| <u>Dados do Terreno:</u>            |  |                 |                  |                      |
| Área:                               | 132 m²   | Frente:         | 6 m              | Prof. Equiv.: 22 m   |
| Formato:                            | Regular  | Situação:       |                  |                      |
| Topografia:                         | Terreno plano  | Fração Ideal:   | N/F              |                      |
| <u>Dados da Construção:</u>         |  |                 |                  |                      |
| Padrão:                             | PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR  | Idade Estimada: | 30               | Conservação: Regular |
| Área da Construção:                 | 110 m²   |                 |                  |                      |
| Descrição do Imóvel:                | CASA TERREA RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.   |                 |                  |                      |
| <u>Fonte de Informação:</u>         |  |                 |                  |                      |
| Contato:                            | SRA. THAYNA  | Site:           |                  |                      |
| Imobiliária:                        | REVENDA IMÓVEL   | Fone:           | 98630-0537       |                      |
| Endereço:                           | NO LOCAL   |                 |                  |                      |
| OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM. |  |                 |                  |                      |



|                                    |   |                 |                                     |                 |                    |
|------------------------------------|---|-----------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Data:                              | 15/07/2021  | Tipo:           | <b>SOBRADO</b>                      |                 |                    |
| Estado:                            | SP  | Município:      | <b>SANTO ANDRÉ</b>                  |                 |                    |
| Endereço:                          | <b>R TIBAGI, 98</b>   |                 |                                     |                 |                    |
| Bairro:                            | <b>VILA CURUCA</b>  | Distrito:       |                                     | Zona de Valor : | <b>VILA CURUCA</b> |
| Setor:                             | <b>014</b>  | Quadra:         | <b>074</b>                          | IF:             | <b>562,00</b>      |
| Zoneamento Atual:                  | <b>ZQU</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\$:425.000,00</b>   | Locação:        | <b>0,00</b>                         |                 |                    |
| <b>Dados do Terreno:</b>           |   |                 |                                     |                 |                    |
| Área:                              | <b>80 m²</b>  | Frente:         | <b>3.5 m</b>                        | Prof. Equiv.:   | <b>22.857 m</b>    |
| Formato:                           | <b>Regular</b>  |                 |                                     |                 |                    |
| Topografia:                        | <b>Terreno plano</b>  |                 |                                     |                 |                    |
| <b>Dados da Construção:</b>        |   |                 |                                     |                 |                    |
| Padrão:                            | <b>PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR</b>  | Idade Estimada: | <b>20</b>                           | Conservação:    | <b>Regular</b>     |
| Área da Construção:                | <b>110 m²</b>   |                 |                                     |                 |                    |
| Descrição do Imóvel:               | <b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.</b>   |                 |                                     |                 |                    |
| <b>Fonte de Informação:</b>        |   |                 |                                     |                 |                    |
| Contato:                           | <b>SR. CARLOS</b>   |                 | Site:                               |                 |                    |
| Imobiliária:                       | <b>GRANDINI IMOVEIS</b>   |                 | Fone: <b>3433-4700 / 97695-0890</b> |                 |                    |
| Endereço:                          | <b>RUA JOSÉ VERSOLATO, 111</b>  |                 |                                     |                 |                    |
| OBS: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM. |   |                 |                                     |                 |                    |



|  |   |                 |                               |                                    |
|--|---|-----------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Data:  | 15/07/2021  | Tipo:           | <b>SOBRADO</b>                |                                    |
| Estado:  | SP  | Município:      | <b>SANTO ANDRE</b>            |                                    |
| Endereço:  | <b>TV AGENOR DA SILVA SANTOS, 34</b>  |                 |                               |                                    |
| Bairro:  | <b>VILA CURUCA</b>  | Distrito:       |                               | Zona de Valor : <b>VILA CURUCA</b> |
| Setor:   | <b>006</b>  | Quadra:         | <b>031</b>                    | IF: <b>629,00</b>                  |
| Zoneamento Atual:  | <b>ZQU</b>  | Antigo:         |                               | Tipo de via: <b>N/F</b>            |
| <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\$-593.000,00</b>   | Locação:        | <b>0,00</b>                   |                                    |
| <b>Dados do Terreno:</b>   |   |                 |                               |                                    |
| Área:  | <b>90 m²</b>  | Frente:         | <b>6 m</b>                    | Prof. Equiv.: <b>15 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>20</b>                     | Conservação: <b>Regular</b>        |
| Área da Construção:  | <b>102 m²</b>   |                 |                               |                                    |
| Descrição do Imóvel:   | <b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; 1 BANHEIRO SOCIAL; CHURRASQUEIRA E LAVABO.</b> |                 |                               |                                    |
| <b>Fonte de Informação:</b>  |   |                 |                               |                                    |
| Contato:   | <b>SRA. ROSANA</b>  | Site:           |                               |                                    |
| Imobiliária:   | <b>JG JACQUES GASSMANN IMÓVEIS</b>  | Fone:           | <b>4368-1900 / 99784-4759</b> |                                    |
| Endereço:  | <b>RUA JACQUEY, 41</b>  |                 |                               |                                    |
| OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.  |   |                 |                               |                                    |



Mapa das ofertas:

