

**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 **1027469-29.2021.8.26.0564**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**, avaliadora judicial, nomeada nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** oriunda da 37ª Vara Cível da Comarca da Capital, expedida dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial (proc. nº 0032646-26.2001.8.26.0100) requerido por **LAÍS AMARAL REZENDE DE ANDRADE E OUTRO** contra **CELESTINO BRAÑAS**, processo número **1027469-29.2021.8.26.0564**, 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 da fração ideal correspondente a 25% pertencente aos executado Celestino Branãs, referente aos imóveis localizados na rua Brasil, 709 com rua Rio Verde, 99, Vila Vivaldi, Rudge Ramos; e na rua Copacabana, 304, Jardim Copacabana, ambos em São Bernardo do Campo – São Paulo.

Para melhor compreensão, as avaliações dos imóveis serão apresentadas separadamente, sendo a primeira referente ao imóvel situado na rua Brasil, 709 com rua Rio Verde, 99, aqui designado **IMÓVEL 1**, e em seguida a avaliação daquele localizado na rua Copacabana, 304, a que designado **IMÓVEL 2**.

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

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

**II- VISTORIA DO IMÓVEL Nº 1**

**1- DO LOCAL**

Em diligências no endereço rua Brasil, 709 com rua Rio Verde, 99, Vila Vivaldi, Rudge Ramos, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Um terreno constituído pelo lote 14 da quadra 14-A da Vila Vivaldi, medindo 9,50 metros de frente para a rua Brasil nº 709, por 25,00 metros de ambos os lados, sendo certo que do lado esquerdo o imóvel também leva o número 99 da rua Rio Verde (antiga rua Sete), do lado direito confronta com o lote 15 e nos fundos com o lote 13, encerrando uma área de 237,50 metros quadrados. Referido imóvel está devidamente matriculado sob o número 40.874 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 os nºs

<p><b>012.039.031.001</b></p> <p><b>012.039.031.002</b></p>
---

**1.2- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local onde se situa o referido imóvel é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, sob o número WSB022700027027. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00227000-20.2021.8.26.0560 e código C0076647.

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

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

- guias e sarjetas;
- pavimentação;
- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede telefônica;
- rede de energia elétrica;
- iluminação a vapor de mercúrio;
- transportes coletivos,
- coleta de lixo;
- escola pública, etc.

**1.3- 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.

# 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- DO IMÓVEL

#### 2.1- DO TERRENO

O terreno possui formato regular com testada para a rua Brasil de 9,50 metros e para a rua Rio Verde de 25,00 metros, encerrando a área de 237,50 metros quadrados e está localizado no zoneamento denominado ZUD 1.

#### 2.2- DA CONSTRUÇÃO

No terreno acima descrito foram erigidas duas construções.

A primeira referente a um sobrado que leva o número 709 da rua Brasil e a segunda referente a uma casa que leva o número 99 da rua Rio Verde, Vila Vivaldi, São Bernardo do Campo.

No dia e horário designados para a vistoria, compareceu a advogada dos exequentes, Dra. Cynthia Beatriz Pinehiro de Lima, ausente o requerido ou alguém que o representasse, apesar de devidamente intimado.

Em que pese ter sido prejudicado o ingresso no interior do imóvel, dos dados coletados no local e pela vizinhança, o imóvel em estudo diz respeito a:

1) um sobrado que faz frente para a rua Brasil, 709, com área construída de 91,75 metros quadrados, constituído de dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro, servido com garagem com capacidade para dois veículos, e a;

2) uma casa térrea que faz frente para a rua Rio Verde, 99, com área construída de 109,70 metros quadrados, constituída de um dormitório, sala, cozinha e banheiro, além de uma edícula formada por dois cômodos. Esta construção possui duas 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

Também dos elementos colhidos no local foi possível aferir o estado de conservação das benfeitorias, 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 2017, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.

Segundo referido estudo, o imóvel objeto deste trabalho está enquadrado como sendo “*casa*” (1.2), “*de padrão simples*” (item 1.2.4, 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 comum. Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples. Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

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



# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

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

## Vista da rua Brasil sentido bairro-centro



## Vista de quem da rua Brasil olha para a rua Rio Verde



# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

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

## Vista de quem olha da rua Brasil sentido bairro-centro



## Vista da rua Rio Verde de quem olha para a rua Brasil

# 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 erigido de frente para a rua Brasil



Vista lateral do sobrado de quem olha pela rua Rio Verde



**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 da casa construída de frente para a rua Rio Verde**



**Vista lateral do terreno, medindo 25 metros de frente para a rua Rio Verde (esquina com a rua Brasil) onde se observa a lateral do sobrado erigido de frente para a rua Brasil e a frente da casa construída na rua Rio Verde número 99**

# 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 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 rua Madeira, 95 – Rudge Ramos – SBC - R\$ 550.000,00

Data:	01/12/2021	Tipo:	SOBRADO RESIDENCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R MADEIRA, 95			
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor :	RUDGE RAMOS
Setor:	009	Quadra:	074	IF: 536,00
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\$:550.000,00	Locação:	0,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	100 m <sup>2</sup>	Frente:	4 m	Prof. Equiv.: 25 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
<u>Dados da Construção:</u>				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação: Regular
Área da Construção:	125 m <sup>2</sup>			
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA; LAVABO E 1 BANHEIRO.			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Contato:	SR. LEONARDO		Site:	
Imobiliária:	GISELE IMÓVEIS		Fone: 4352-9111 / 95555-2616	
Endereço:	RUA CRISTIANO ANGELI, 643			
OBS: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, inscrita no RFB nº 000.000.000-00, sob o número WSBO22700027027. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00227000-20.2021.8.26.0560 e código C0000664.

# 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: Casa assobradada na rua Tibiriça, 813 – Rudge Ramos - SBC - R\$ 430.000,00

Data:	01/12/2021	Tipo:	CASA ASSOBRADADA	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R TIBIRICA, 813			
Empreendimento:	CASA ASSOBRADADA	Edifício:		
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor :	RUDGE RAMOS
Setor:	009	Quadra:	007	IF: 536,00
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\$:430.000,00	Locação:	0,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	126 m <sup>2</sup>	Frente:	5 m	Prof. Equiv.: 25.2 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal: N/F
<b>Dados da Construção:</b>				
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação: Reparos Simples
Área da Construção:	140 m <sup>2</sup>			
Descrição do Imóvel:	CASA ASSOBRADADA COM 2 DORMITÓRIOS; SENDO 2 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO SOCIAL.			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	SR. BRUNO	Site:		
Imobiliária:	PANTERA IMÓVEIS	Fone:	2884-6500 / 98797-0500	
Endereço:	AVENIDA DAS NAÇÕES, 668			
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.				

### 3- ELEMENTO Nº 3: Casa na rua Tibiriça, 278 – Rudge Ramos - SBC - R\$ 380.000,00

Data:	01/12/2021	Tipo:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R TIBIRICA, 278			
Empreendimento:	CASA TERREA	Edifício:		
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor :	RUDGE RAMOS
Setor:	009	Quadra:	041	IF: 536,00
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\$:380.000,00	Locação:	0,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	212 m <sup>2</sup>	Frente:	8 m	Prof. Equiv.: 26.5 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal: N/F
<b>Dados da Construção:</b>				
Padrão:	PADRAO ECONOMICO	Idade Estimada:	30	Conservação: Reparos Importantes
Área da Construção:	93 m <sup>2</sup>			
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	SR. JOÃO	Site:		
Imobiliária:	SARAIVA IMÓVEIS	Fone:	4365-2100 / 99997-7390	
Endereço:	AVENIDA ONZE DE AGOSTO, 300			
OBS: IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, sob o número WSBO22700027027. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00227000-20.2021.8.26.0560 e código C00716647.



# 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: Casa na rua Itaguassu, 180 – Rudge Ramos -SBC - R\$ 570.000,00

Data:	01/12/2021	Tipo:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R ITAGUASSU, 180				
Empreendimento:	CASA TERREA	Edifício:			
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor :	RUDGE RAMOS	
Setor:	009	Quadra:	082	IF:	660,00
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\$:570.000,00	Locação:	0,00		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	174.32 m <sup>2</sup>	Frente:	6 m	Prof. Equiv.:	29.053 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
<b>Dados da Construção:</b>					
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	100 m <sup>2</sup>				
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	SRA. ANGELA	Site:			
Imobiliária:	PHD IMÓVEIS	Fone:	4332-2222 / 96380-6129		
Endereço:	RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA, 159				
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.					

### 5- ELEMENTO Nº 5: Casa na rua Itaguassu, 307 – Rudge Ramos -SBC - R\$ 640.000,00

Data:	01/12/2021	Tipo:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R ITAGUASSU, 307				
Empreendimento:	CASA TERREA	Edifício:			
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor :	RUDGE RAMOS	
Setor:	009	Quadra:	068	IF:	675,00
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\$:640.000,00	Locação:	0,00		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	210 m <sup>2</sup>	Frente:	7 m	Prof. Equiv.:	30 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
<b>Dados da Construção:</b>					
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	135 m <sup>2</sup>				
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COM 5 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA E 2 BANHEIROS.				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	SR. ERON RAMOS	Site:			
Imobiliária:	CASARI IMÓVEIS	Fone:	4122-7777 / 97070-3058		
Endereço:	AVENIDA KENNEDY, 159				
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

6- ELEMENTO Nº 6: Casa na rua Sapucaí, 175 – Rudge Ramos -SBC - R\$ 450.000,00

Data:	01/12/2021	Tipo:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R SAPUCAI, 175				
Empreendimento:	CASA TERREA	Edifício:			
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor :	RUDGE RAMOS	
Setor:	009	Quadra:	051	IF:	672,00
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\$:450.000,00	Locação:	0,00		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	164 m <sup>2</sup>	Frente:	12 m	Prof. Equiv.:	13.666 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
<b>Dados da Construção:</b>					
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	123 m <sup>2</sup>				
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	SRA. MARIE	Site:			
Imobiliária:	MAKTUB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	4432-1353 / 94794-0447		
Endereço:	AVENIDA JOÃO RAMALHO, 237 - SANTO ANDRÉ				
OBS: IMÓVEL COM 3 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= intervalo 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

**1.749,99) - 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:	$qu = \frac{[(550.000 \times 0,9) - 376.947,84]}{100 \times 1} \times 1,513$	R\$ 1.786,12
2- ELEMENTO Nº 2:	$qu = \frac{[(436.000 \times 0,9) - 207.954,56]}{126 \times 1} \times 1,513$	R\$ 2.214,80
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = \frac{[(380.000 \times 0,9) - 57.118,41]}{212 \times 1} \times 1,513$	R\$ 2.033,14
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \frac{[(570.000 \times 0,9) - 213.729,42]}{174,32 \times 1} \times 1,228$	R\$ 2.108,21
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = \frac{[(640.000 \times 0,9) - 288.534,72]}{210 \times 1} \times 1,201$	R\$ 1.644,02
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = \frac{[(450.000 \times 0,9) - 182.702,94]}{164 \times 1} \times 1,206$	R\$ 1.634,69

Para a média aritmética teremos:

$$R\$ 1.786,12 + R\$ 2.214,80 + R\$ 2.033,14 + R\$ 2.108,21 + R\$ 1.644,02 + R\$ 1.634,69 : 6 = R\$ 1.903,49$$

### 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%)

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

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

Limite inferior (-30%) = R\$ 1.903,49 x 0,70 = R\$ 1.332,44

Limite superior (+30%) = R\$ 1.903,49 x 1,30 = R\$ 2.474,53

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

$$V_u = R\$ 1.903,49/m^2$$

**(hum mil, novecentos e três reais e quarenta e nove 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:

$$V_t = 237,50 \times 1.903,49 = R\$ 452.078,87$$

$$V_t = R\$ 452.078,87$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, sob o número WSBO22700027027. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00227000-20.2021.8.26.0560 e código C0076647.

**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 DAS BENFEITORIAS**

**2.2- DO SOBRADO DE FRENTE PARA A RUA**

**BRASIL, 709**

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.

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 R8N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

$$Vu = 1,497 \text{ de R8N} = 1,497 \times R\$ 1.749,99 = R\$ 2.619,73/m^2$$

Quanto ao *fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (Foc)*, temos o seguinte:

$$Foc = R + K \times (1,00 - R)$$

onde:

Foc = fator de depreciação;

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

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,675, obtido por interpolação na Tabela 2.

O coeficiente K foi calculado considerando:

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

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

idade da edificação = 30 anos;  
 vida referencial = 70 anos  
 idade em % da vida referencial =  $30/70 = 42,85\%$   
 referência do estado de conservação, "regular" =  
 coluna "c" = 0,6841 para 42% e 0,6660 para 44%

Substituindo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,675 \times (1,00 - 0,20) = 0,740$$

Para a avaliação da benfeitoria temos então o seguinte cálculo:

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

onde:

$V_c$  = valor da construção;

$S_c$  = área da construção = 91,75 m<sup>2</sup>;

$V_u$  = valor unitário do padrão = R\$ 2.619,73/m<sup>2</sup>;

$F_{oc}$  = fator de depreciação = 0,740

Substituindo teremos:

$$V_c = 91,75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.619,73/\text{m}^2 \times 0,740 = \text{R\$ } 177.866,56$$

**$V_c = \text{R\$ } 177.866,56$**

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

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

**2.3- DA CASA DE FRENTE PARA A RUA RIO VERDE, 99**

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.

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 R8N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

$$Vu = 1,497 \text{ de R8N} = 1,497 \times R\$ 1.749,99 = R\$ 2.619,73/m^2$$

Quanto ao *fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (Foc)*, temos o seguinte:

$$Foc = R + K \times (1,00 - R)$$

onde:

Foc = fator de depreciação;

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

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,452, obtido por interpolação na Tabela 2.

O coeficiente K foi calculado considerando:

idade da edificação = 40 anos;

vida referencial = 70 anos

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

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

idade em % da vida referencial =  $40/70 = 57,14\%$   
referência do estado de conservação,  
“necessitando de reparos simples” = coluna “e” = 0,4613 para 56% e 0,4437  
para 58%

Substituindo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,452 \times (1,00 - 0,20) = 0,561$$

Para a avaliação da benfeitoria temos então o  
seguinte cálculo:

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

onde:

$V_c$  = valor da construção;

$S_c$  = área da construção = 109,70 m<sup>2</sup>;

$V_u$  = valor unitário do padrão = R\$ 2.619,73/m<sup>2</sup>;

$F_{oc}$  = fator de depreciação = 0,561

Substituindo teremos:

$$V_c = 109,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.619,73/\text{m}^2 \times 0,561 = \text{R\$ } 161.222,63$$

**$V_c = \text{R\$ } 161.222,63$**

**3- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

O valor do imóvel será igual a:

$$V_i = V_t + V_{c1} + V_{c2}$$



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

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

onde:

$V_i$  = valor do imóvel

$V_t$  = valor total do terreno

$V_{C1}$  = valor da construção da rua Brasil

$V_{C2}$  = valor da construção da rua Rio Verde

substituindo, temos:

$$V_i = R\$ 452.078,87 + R\$ 177.866,56 + R\$ 161.222,63$$

$$= R\$ 791.168,06$$

**$V_i = R\$ 791.000,00$**

**IV- VISTORIA DO IMÓVEL Nº 2**

**1- DO LOCAL**

Em diligências no endereço da rua Copacabana, 304, Jardim Copacabana, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Uma casa sob o número 304 e seu respectivo terreno, medindo 7,00 metros de frente para a rua Copacabana, por 21,90 metros da frente aos fundos de ambos os lados e, nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 153,30 metros quadrados. Referido imóvel está devidamente matriculado sob o número 10.387 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

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

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

**1.2- DO CADASTRAMENTO**

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

**011.055.016.000**

**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;
- iluminação a vapor de mercúrio;
- transportes coletivos,

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

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

- 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 regular com testada para a rua Copacabana de 7,00 metros, encerrando a área de 153,30 metros quadrados e está localizado no zoneamento denominado ZUD 1.

**2.3- DA CONSTRUÇÃO**

No terreno acima descrito foi erigida uma casa constituída de três dormitórios, sala com dois ambientes (estar e jantar), banheiro social, cozinha e quintal.

A casa é revestida de piso cerâmico, sendo na sala e dormitórios as paredes possuem massa fina e pintadas com tinta látex.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, sob o número WSB022700027027. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00227000-20.2021.8.26.0560 e código C001664.

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

Nas partes frias (banheiro e cozinha) as paredes possuem revestimento cerâmico.

Nos fundos do terreno foi construída uma edícula composta de uma lavanderia e banheiro, com ardósia no piso, revestimento cerâmico nas paredes do banheiro e grafiado nas paredes da lavanderia.

O piso do quintal é todo resvestido de ardósia.

O imóvel é servido com vaga de garagem com capacidade para dois veículos.

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

### Da localização do móvel da rua Copacabana, 304



**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 da rua Copacabana**



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



**Vista da garagem e entrada social da casa**

**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**



**Vista da sala de outro ângulo**



**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 banheiro social**



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

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

**Vista de um dos dormitórios**



**Vista de outro dormitório**

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

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

**Vista do terceiro dormitório que serve como escritório**



**Vista da edícula construída nos fundos 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

## Vista da lavanderia do cômodo destina à lavanderia



## Vista do banheiro localizado na 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 de quem dos fundos olha para a frente do terreno**



**V- DA AVALIAÇÃO DO TERRENO**

**1.2- 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:

# 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: Casa na rua Copacabana, 453 – B. Anchieta– SBC - R\$ 460.000,00

Data:	14/12/2021	Tipo:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R COPACABANA, 453			
Empreendimento:	CASA TERREA RESIDENCIAL	Edifício:	TERREA	
Bairro:	ANCHIETA	Distrito:	Zona de Valor : ANCHIETA	
Setor:	011	Quadra:	028	IF: 876,00
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\$:460.000,00	Locação:	0,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	120 m²	Frente:	5.50 m	Prof. Equiv.: 21.818 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: Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	90 m²			
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA E 1 BANHEIRO.			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Contato:	SR. MARIO VENDRAMINI	Site:		
Imobiliária:	NEW CORE IMÓVEIS	Fone:	98925-1160 / 98556-4234	
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 201			
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.				

### 2- ELEMENTO Nº 2: Casana rua Copacabana, 15 – B. Anchieta - SBC - R\$ 900.000,00

Data:	14/12/2021	Tipo:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R COPACABANA, 15			
Empreendimento:	CASA TERREA RESIDENCIAL	Edifício:		
Bairro:	ANCHIETA	Distrito:	Zona de Valor : ANCHIETA	
Setor:	011	Quadra:	024	IF: 849,00
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\$:900.000,00	Locação:	0,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	151 m²	Frente:	6.50 m	Prof. Equiv.: 23.230 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:		N/F
<u>Dados da Construção:</u>				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação: Regular
Área da Construção:	144 m²			
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL COM 4 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA E 2 BANHEIROS.			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Contato:	SR. FELIPE	Site:		
Imobiliária:	INVICTUS IMÓVEIS	Fone:	4432-4112	
Endereço:	RUA DAS FIGUEIRAS, 1121			
OBS: IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, sob o número WSBO22700027027. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00227000-20.2021.8.26.0560 e código C00716647.

# 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: Terreno na rua Tijuca ao lado do nº 62, B. Anchieta - SBC - R\$ 750.000,00

Data:	14/12/2021	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R TIJUCA Ao lado do nº 62			
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Edifício:		
Bairro:	ANCHIETA	Distrito:	Zona de Valor :	ANCHIETA
Setor:	011	Quadra:	012	IF: 876,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
<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>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:750.000,00	Locação:	0,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	263.50 m <sup>2</sup>	Frente:	10 m	Prof. Equiv.: 26.35 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
<b>Dados da Construção:</b>				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m <sup>2</sup>			
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	SRA. ALESSANDRA	Site:		
Imobiliária:	PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS	Fone:	4368-5122 / 99979-3141	
Endereço:	AVENIDA CAMINHO DO MAR, 3269			
OBS:	TERRENO VAGO.			

### 4- ELEMENTO Nº 4: Casa na rua Vera Cruz, 534, B. Anchieta -SBC - R\$ 790.000,00

Data:	14/12/2021	Tipo:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R VERA CRUZ, 534				
Empreendimento:	CASA TERREA RESIDENCIAL	Edifício:			
Bairro:	ANCHIETA	Distrito:	Zona de Valor :	ANCHIETA	
Setor:	011	Quadra:	020	IF: 876,00	
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
<b>Melhoramento Urbano:</b>					
<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>Dados Econômicos:</b>					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:790.000,00	Locação:	0,00		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	216 m <sup>2</sup>	Frente:	8 m	Prof. Equiv.: 27 m	
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
<b>Dados da Construção:</b>					
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	140 m <sup>2</sup>				
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COM 2 RESIDENCIAS DE 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	SRA. GENI	Site:			
Imobiliária:	GOMES CONSULTORIA DE IMÓVEIS	Fone:	4122-0355 / 99331-9732		
Endereço:	RUA ARTICO, 189				
OBS:	IMÓVEL COM 3 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

### 5- ELEMENTO Nº 5: Terreno na rua Batalhão Piratininga, 118 – B. Anchieta - SBC - R\$ 638.000,00

Data:	14/12/2021	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R BATALHAO PIRATININGA, 118			
Empreendimento:	CONSTRUCAO COMERCIAL	SEM VALOR	Edifício:	
Bairro:	ANCHIETA	Distrito:	Zona de Valor :	ANCHIETA
Setor:	011	Quadra:	013	IF: 879,00
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\$:638.000,00	Locação:	0,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	260 m <sup>2</sup>	Frete:	10 m	Prof. Equiv.: 26 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Caído para os fundos até 5%			Fração Ideal: N/F
<b>Dados da Construção:</b>				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m <sup>2</sup>			
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	SR. ALEX GOMES	Site:		
Imobiliária:	GRAL IMÓVEIS	Fone:	4509-8282 / 94780-5454	
Endereço:	RUA VICENTE DE CARVALHO, 120			
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.				

### 6- ELEMENTO Nº 6: Terreno na rua Paqueta, 249 – B. Anchieta -SBC - R\$ 1.390.000,00

Data:	14/12/2021	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R PAQUETA, 249			
Empreendimento:	CONSTRUCAO COMERCIAL	SEM VALOR	Edifício:	
Bairro:	ANCHIETA	Distrito:	Zona de Valor :	ANCHIETA
Setor:	011	Quadra:	011	IF: 854,00
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\$:1.390.000,00	Locação:	0,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	510 m <sup>2</sup>	Frete:	20 m	Prof. Equiv.: 25.5 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal: N/F
<b>Dados da Construção:</b>				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m <sup>2</sup>			
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	SR. BRASIL	Site:		
Imobiliária:	CASARI IMÓVEIS	Fone:	4122-7777 / 94719-1000	
Endereço:	AVENIDA KENNEDY, 159			
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, sob o número WSB022700027027. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00227000-20.2021.8.26.0560 e código C0016647.

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

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

**1.2- 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:

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

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\$ 1.749,99) - 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:	$qu = \frac{[(460.000 \times 0,9) - 108.928,58] \times 1}{120 \times 1}$	R\$ 2.542,26
2- ELEMENTO Nº 2:	$qu = \frac{[(900.000 \times 0,9) - 429.901,47] \times 1,031}{151 \times 1}$	R\$ 2.595,24
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = \frac{(750.000 \times 0,9) \times 1}{263,50 \times 1}$	R\$ 2.561,66
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \frac{[(790.000 \times 0,9) - 247.564,96] \times 1}{216 \times 1}$	R\$ 2.145,53
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = \frac{(638.000 \times 0,9) \times 0,996}{260 \times 0,95}$	R\$ 2.315,39
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = \frac{(1.390.000 \times 0,9) \times 1,025}{510 \times 1}$	R\$ 2.514,26



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

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

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 2.542,26 + \text{R\$ } 2.595,24 + \text{R\$ } 2.561,66 + \text{R\$ } 2.145,53 + \text{R\$ } 2.315,39 + \text{R\$ } 2.514,26 : 6 = \text{R\$ } 2.445,72$$

**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%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 2.445,72 \times 0,70 = \text{R\$ } 1.712,00$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 2.445,72 \times 1,30 = \text{R\$ } 3.179,43$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 2.445,72/\text{m}^2$$

**(dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e setenta e dois 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:

$$V_t = 153,30 \times 2.445,72 = R\$ 374.928,87$$

**$V_t = R\$ 374.928,87$**

**2- DA CONSTRUÇÃO**

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.

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 R8N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

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

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

$V_u = 1,497$  de  $R_{\&N} = 1,497 \times R\$ 1.749,99 = R\$ 2.619,73/m^2$

Quanto ao *fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação* ( $F_{oc}$ ), temos o seguinte:

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

onde:

$F_{oc}$  = fator de depreciação;

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

$K$  = coeficiente de Ross/Heideck = 0,675, obtido por interpolação na Tabela 2.

O coeficiente  $K$  foi calculado considerando:

idade da edificação = 30 anos;

vida referencial = 70 anos

idade em % da vida referencial =  $30/70 = 42,85\%$

referência do estado de conservação, “regular” = coluna “c” = 0,6841 para 42% e 0,6660 para 44%

Substituindo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,675 \times (1,00 - 0,20) = 0,740$$

Para a avaliação da benfeitoria temos então o seguinte cálculo:

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

onde:

$V_c$  = valor da construção;

$S_c$  = área da construção = 127,20 m<sup>2</sup>;

$V_u$  = valor unitário do padrão = R\$ 2.619,73/m<sup>2</sup>;

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

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

$F_{oc}$  = fator de depreciação = 0,740

Substituindo teremos:

$$V_c = 127,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.619,73/\text{m}^2 \times 0,740 = \text{R\$}$$

246.589,94

**$V_c = \text{R\$ } 246.589,94$**

**3- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

O valor do imóvel será igual a:

$$V_i = V_t + V_{c1}$$

onde:

$V_i$  = valor do imóvel

$V_t$  = valor total do terreno

$V_{c1}$  = valor da construção

substituindo, temos:

$$V_i = \text{R\$ } 374.928,87 + \text{R\$ } 246.589,94 = \text{R\$ } 621.518,81$$

**$V_i = \text{R\$ } 621.000,00$**



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

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

**VI- CONCLUSÃO**

**1- DO VALOR DOS IMÓVEIS AVALIANDO**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o imóvel localizado na:

**1.1) rua Brasil, 709 com rua Rio Verde, 99, Vila Vivaldi, Rudge Ramos, em São Bernardo do Campo – São Paulo, corresponde a:**

**VI = R\$ 791.000,00**  
**(setecentos e noventa e um mil reais)**

**válido para dezembro de 2021.**

**1.2) rua Copacabana, 304, Jardim Copacabana, São Bernardo do Campo – São Paulo, corresponde a:**

**VI = R\$ 621.000,00**  
**(seiscentos e vinte e um mil reais)**

**válido para dezembro de 2021.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, sob o número WSB022700027027. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00227000-20.2021.8.26.0560 e código C00716647.

**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 FRAÇÃO IDEAL PERTENCENTE AO EXECUTADO**

A fração ideal resultará da seguinte expressão:

$$V_{\text{fideal}} = V_t \times F_{\text{prop}}$$

onde:

$V_{\text{fideal}}$  = valor da fração ideal

$V_t$  = valor total da unidade

$F_{\text{prop}}$  = fração ideal da propriedade (25%)

Portanto, o valor da fração ideal pertencente ao executado referente ao imóvel localizado na:

**2.1) rua Brasil, 709 com rua Rio Verde, 99, Vila Vivaldi, Rudge Ramos, em São Bernardo do Campo – São Paulo, corresponde a:**

$$V_{\text{fideal}} = 791.000,0 \times 0,25 = \text{R\$ } 197.750,00$$

<p><b><math>V_{\text{fideal}} = \text{R\\$ } 197.750,00</math></b> <b>(cento e noventa e sete mil, setecentos e cinquenta mil reais)</b></p>
--

**válido para dezembro 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

**2.2) rua Copacabana, 304, Jardim Copacabana, São Bernardo do Campo  
– São Paulo, corresponde a:**

$$V_{\text{fideal}} = 621.000,0 \times 0,25 = \text{R\$ } 155.250,00$$

<p><b><math>V_{\text{fideal}} = \text{R\\$ } 125.250,00</math></b> <b>(cento e vinte e cinco mil, duzentos e cinquenta reais)</b></p>
---

**válido para dezembro de 2021.**

**VII- DOS QUESITOS DO EXEQUENTE (FLS. 71)**

1- Pede-se que a Sra. Perita descreva e indique a área total dos imóveis a serem avaliados

R.- Imóvel da rua Brasil com a rua Rio verde possui terreno de 237,50 metros quadrados; já o terreno localizado na rua Copacabana, 304, encerra a área de 153,30 metros quadrados.

2 – Pede-se que a Sra. Perita informe se os imóveis a serem avaliados encontram-se em área urbana, suburbana ou rural

R- Os imóveis avaliando estão localizados em área urbana

3 – Pede-se que a Sra. Perita informe o valor atualizado dos imóveis pelo método comparativo.

R- Os valores dos imóveis avaliandos, oferecidos no mercado imobiliário e suas respectivas frações ideais estão discriminados no item “conclusão”

4 – Pede-se que a Sra. Perita informe quais os dados que utilizou para avaliação dos imóveis, se através de imobiliárias, corretoras, periódicos, dentre outros, juntando todos os documentos comprovando a pesquisa.

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

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

R- Como especificado no corpo do laudo, 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 pesquisa elaborada instrui o presente laudo.

**VIII- ENCERRAMENTO**

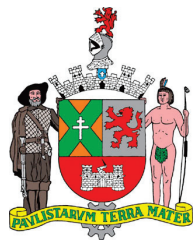
Encerro o presente laudo em quarenta e quatro laudas e mais anexos, digitadas apenas no anverso, que vai devidamente datado e assinado.

São Bernardo do Campo, 10 de janeiro de 2022.

Eloísa Helena Butolo Dutra  
Avaliadora Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, sob o número WSB022700027027. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00224000-20.2021.8.26.0560 e código C0071664.





**MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DA RECEITA**  
**CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2021**

**O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 012.039.031.001  
**CONTRIBUINTE:** ELENA GARCIA ALEJANDRE DE BRANAS - ESPOLIO  
**LOCAL DO IMÓVEL:** RUA BRASIL **NÚMERO:** 709

**LOTE:** 14  
**QUADRA:** 14 A  
**ARRUAMENTO:** VILA VIVALDI  
**ÁREA DE TERRENO:** 237,50 m<sup>2</sup>  
**ÁREA PROPORCIONAL:** 109,16 m<sup>2</sup>  
**ÁREA DE CONSTRUÇÃO:** 91,75 m<sup>2</sup>

<b>VALOR DO TERRENO :</b>	<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO :</b>	<b>VALOR TOTAL :</b>
R\$ 85.045,98	R\$ 33.975,93	R\$ 119.021,91

[CENTO E DEZENOVE MIL, VINTE E UM REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS]

**RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DÉCORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.**

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

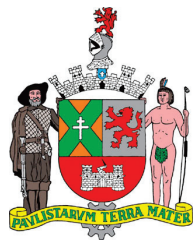
EMITIDO NO DIA: 01/11/2021 ÀS 15:34:47

Chave de Segurança: BHIC5UBCB

**A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.**

[www.sf.saobernardo.sp.gov.br](http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br)

**Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.**



**MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DA RECEITA**  
**CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2021**

**O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 012.039.031.002  
**CONTRIBUINTE:** ELENA GARCIA ALEJANDRE DE BRANAS - ESPOLIO  
**LOCAL DO IMÓVEL:** RUA RIO VERDE **NÚMERO:** 99

**LOTE:** 14  
**QUADRA:** 14 A  
**ARRUAMENTO:** VILA VIVALDI  
**ÁREA DE TERRENO:** 237,50 m<sup>2</sup>  
**ÁREA PROPORCIONAL:** 128,34 m<sup>2</sup>  
**ÁREA DE CONSTRUÇÃO:** 109,70 m<sup>2</sup>

<b>VALOR DO TERRENO :</b>	<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO :</b>	<b>VALOR TOTAL :</b>
R\$ 99.989,02	R\$ 41.474,32	R\$ 141.463,34

[CENTO E QUARENTA E UM MIL, QUATROCENTOS E SESENTA E TRÊS REAIS E TRINTA E QUATRO CENTAVOS]

**RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DÉCORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.**

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

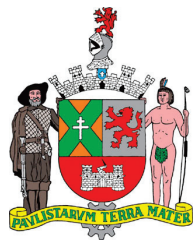
EMITIDO NO DIA: 01/11/2021 ÀS 15:36:38

Chave de Segurança: 6KCAGTBS8

**A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.**

[www.sf.saobernardo.sp.gov.br](http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br)

**Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.**



**MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DA RECEITA**  
**CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2021**

**O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 011.055.016.000  
**CONTRIBUINTE:** ALVARO BRANAS NUNES  
**LOCAL DO IMÓVEL:** RUA COPACABANA **NÚMERO:** 304

**ARRUAMENTO:** J.COPACABANA

**ÁREA DE TERRENO:** 153,30 m<sup>2</sup>

**ÁREA PROPORCIONAL:** 0,00 m<sup>2</sup>

**ÁREA DE CONSTRUÇÃO:** 127,20 m<sup>2</sup>

<b>VALOR DO TERRENO :</b>	<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO :</b>	<b>VALOR TOTAL :</b>
R\$ 123.806,61	R\$ 44.936,44	R\$ 168.743,05

[CENTO E SESENTA E OITO MIL, SETECENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E CINCO CENTAVOS]

**RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DÉCORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.**

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 01/11/2021 ÀS 15:26:04

Chave de Segurança: 84DGWM5GU

**A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.**

[www.sf.saobernardo.sp.gov.br](http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br)

**Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.**





Data:	01/12/2021	Tipo:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL</b>	
Estado:	SP	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>R MADEIRA, 95</b>			
Bairro:	<b>RUDGE RAMOS</b>	Distrito:	Zona de Valor :	<b>RUDGE RAMOS</b>
Setor:	<b>009</b>	Quadra:	<b>074</b>	IF: <b>536,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:	Tipo de via:	<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\$:550.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>

**Dados do Terreno:**

Área:	<b>100 m²</b>	Frete:	<b>4 m</b>	Prof. Equiv.:	<b>25 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Terreno plano</b>				

**Dados da Construção:**

Padrão:	<b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>20</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>125 m²</b>				
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA; LAVABO E 1 BANHEIRO.</b>				

**Fonte de Informação:**

Contato:	<b>SR. LEONARDO</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>GISELE IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>4352-9111 / 95555-2616</b>

Endereço: **RUA CRISTIANO ANGELI, 643**

OBS: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.



Data:	01/12/2021	Tipo:	CASA ASSOBRADADA	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R TIBIRICA, 813			
Empreendimento:	CASA ASSOBRADADA	Edifício:		
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor :	RUDGE RAMOS
Setor:	009	Quadra:	007	IF: 536,00
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:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:430.000,00	Locação:	0,00	

**Dados do Terreno:**

Área:	126 m²	Fronte:	5 m	Prof. Equiv.:	25.2 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:		N/F	

**Dados da Construção:**

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	140 m²				
Descrição do Imóvel:	CASA ASSOBRADADA COM 2 DORMITÓRIOS; SENDO 2 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO SOCIAL.				

**Fonte de Informação:**

Contato:	SR. BRUNO	Site:	
Imobiliária:	PANTERA IMÓVEIS	Fone:	2884-6500 / 98797-0500
Endereço:	AVENIDA DAS NAÇÕES, 668		

OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.

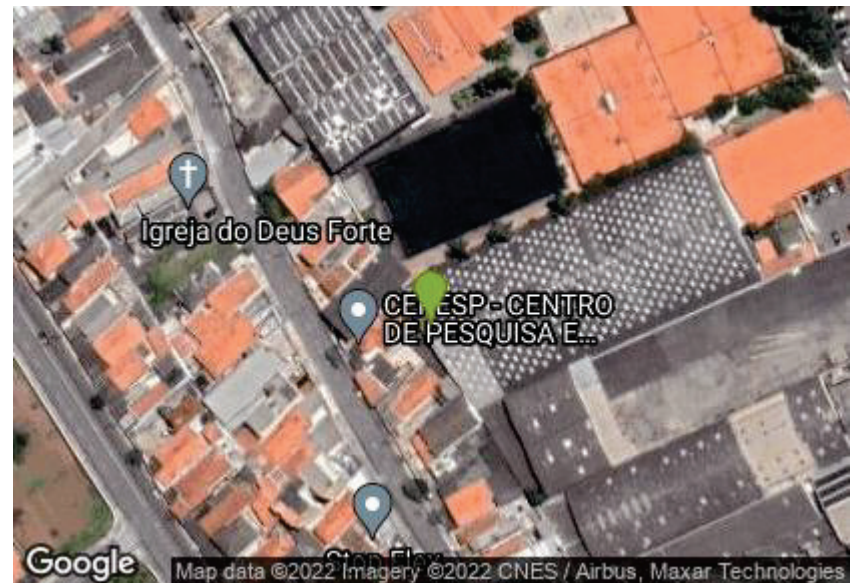




Data:	01/12/2021	Tipo:	<b>CASA TÉRREA RESIDENCIAL</b>	
Estado:	SP	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>R TIBIRICA, 278</b>			
Empreendimento:	<b>CASA TERREA</b>	Edifício:		
Bairro:	<b>RUDGE RAMOS</b>	Distrito:	Zona de Valor :	<b>RUDGE RAMOS</b>
Setor:	<b>009</b>	Quadra:	IF:	<b>536,00</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\$:380.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	<b>212 m²</b>	Frente:	<b>8 m</b>	Prof. Equiv.: <b>26.5 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:		
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>	
<b>Dados da Construção:</b>				
Padrão:	<b>PADRAO ECONOMICO</b>	Idade Estimada:	<b>30</b>	Conservação:
Área da Construção:	<b>93 m²</b>	<b>Reparos Importantes</b>		
Descrição do Imóvel:	<b>CASA TÉRREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	<b>SR. JOÃO</b>	Site:		
Imobiliária:	<b>SARAIVA IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>4365-2100 / 99997-7390</b>	
Endereço:	<b>AVENIDA ONZE DE AGOSTO, 300</b>			
OBS: IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM.				



Data:	01/12/2021	Tipo:	<b>CASA TÉRREA RESIDENCIAL</b>		
Estado:	SP	Município:	<b>SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>		
Endereço:	<b>R ITAGUASSU, 180</b>				
Empreendimento:	<b>CASA TERREA</b>	Edifício:			
Bairro:	<b>RUDGE RAMOS</b>	Distrito:	Zona de Valor :	<b>RUDGE RAMOS</b>	
Setor:	<b>009</b>	Quadra:	<b>082</b>	IF:	660,00
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\$:570.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	<b>174.32 m²</b>	Fronte:	<b>6 m</b>	Prof. Equiv.:	<b>29.053 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>		
<b>Dados da Construção:</b>					
Padrão:	<b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>30</b>	Conservação:	<b>Reparos Simples</b>
Área da Construção:	<b>100 m²</b>				
Descrição do Imóvel:	<b>CASA TÉRREA RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.</b>				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	<b>SRA. ANGELA</b>	Site:			
Imobiliária:	<b>PHD IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>4332-2222 / 96380-6129</b>		
Endereço:	<b>RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA, 159</b>				
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.					





Data:	01/12/2021	Tipo:	<b>CASA TÉRREA RESIDENCIAL</b>	
Estado:	SP	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>R ITAGUASSU, 307</b>			
Empreendimento:	<b>CASA TERREA</b>	Edifício:		
Bairro:	<b>RUDGE RAMOS</b>	Distrito:	Zona de Valor :	<b>RUDGE RAMOS</b>
Setor:	<b>009</b>	Quadra:	<b>068</b>	IF: 675,00
Zoneamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:	Tipo de via:	<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\$:640.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>

**Dados do Terreno:**

Área:	<b>210 m²</b>	Frente:	<b>7 m</b>	Prof. Equiv.:	<b>30 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>		

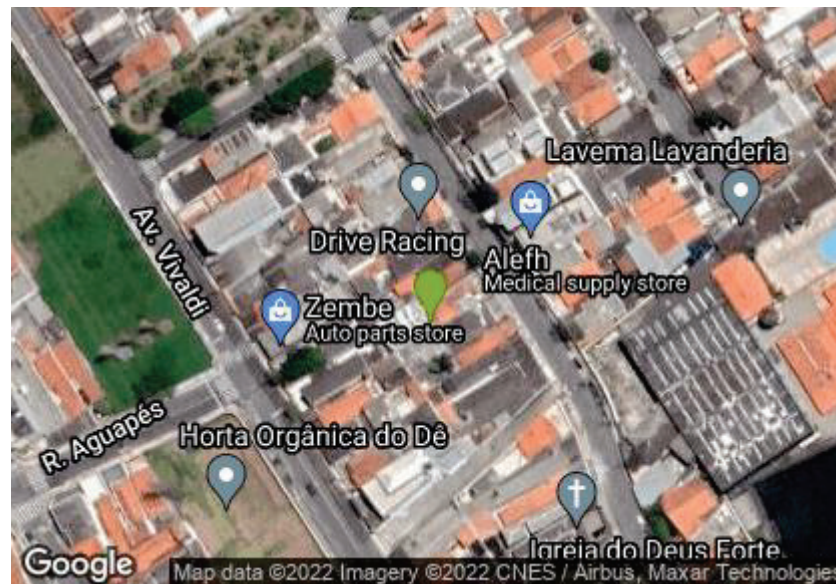
**Dados da Construção:**

Padrão:	<b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>20</b>	Conservação:	<b>Reparos Simples</b>
Área da Construção:	<b>135 m²</b>				
Descrição do Imóvel:	<b>CASA TÉRREA COM 5 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA E 2 BANHEIROS.</b>				

**Fonte de Informação:**

Contato:	<b>SR. ERON RAMOS</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>CASARI IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>4122-7777 / 97070-3058</b>
Endereço:	<b>AVENIDA KENNEDY, 159</b>		

OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.









# PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

SÃO BERNARDO DO CAMPO – JARDIM COPACABANA

SETOR 011 – QUADRA 055 – ZONEAMENTO: ZUD 1 – ÍNDICE FISCAL: 876,00 / 2.021

RUA COPACABANA, Nº 304





Data:	14/12/2021	Tipo:	<b>CASA TÉRREA RESIDENCIAL</b>	
Estado:	SP	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>R COPACABANA, 453</b>			
Empreendimento:	<b>CASA TERREA RESIDENCIAL</b>	Edifício:		
Bairro:	<b>ANCHIETA</b>	Distrito:	Zona de Valor : <b>ANCHIETA</b>	
Setor:	<b>011</b>	Quadra:	<b>028</b>	IF: <b>876,00</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\$:460.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	<b>120 m²</b>	Fronte:	<b>5.50 m</b>	Prof. Equiv.: <b>21.818 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:		
Topografia:	<b>Terreno plano</b>		Fração Ideal:	<b>N/F</b>
<b>Dados da Construção :</b>				
Padrão:	<b>PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>30</b>	Conservação: <b>Reparos Simples/Importantes</b>
Área da Construção:	<b>90 m²</b>			
Descrição do Imóvel:	<b>CASA TÉRREA RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA E 1 BANHEIRO.</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	<b>SR. MARIO VENDRAMINI</b>	Site:		
Imobiliária:	<b>NEW CORE IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>98925-1160 / 98556-4234</b>	
Endereço:	<b>AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 201</b>			
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.				



Data:	14/12/2021	Tipo:	<b>CASA TÉRREA RESIDENCIAL</b>	
Estado:	SP	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>R COPACABANA, 15</b>			
Empreendimento:	<b>CASA TERREA RESIDENCIAL</b>	Edifício:		
Bairro:	<b>ANCHIETA</b>	Distrito:	Zona de Valor :	<b>ANCHIETA</b>
Setor:	<b>011</b>	Quadra:	<b>024</b>	IF: <b>849,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:	Tipo de via:	<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\$:900.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>

**Dados do Terreno:**

Área:	<b>151 m²</b>	Frente:	<b>6.50 m</b>	Prof. Equiv.:	<b>23.230 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Terreno plano</b>	Fração Ideal:	<b>N/F</b>		

**Dados da Construção:**

Padrão:	<b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>20</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
---------	------------------------------------	-----------------	-----------	--------------	----------------

Área da Construção: **144 m²**  
 Descrição do Imóvel: **CASA TÉRREA RESIDENCIAL COM 4 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA E 2 BANHEIROS.**

**Fonte de Informação:**

Contato:	<b>SR. FELIPE</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>INVICTUS IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>4432-4112</b>
Endereço:	<b>RUA DAS FIGUEIRAS, 1121</b>		

OBS: IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM.





Data:	14/12/2021	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R TIJUCA Ao lado do nº 62				
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Edifício:			
Bairro:	ANCHIETA	Distrito:	Zona de Valor :	ANCHIETA	
Setor:	011	Quadra:	012	IF:	876,00
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:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:750.000,00	Locação:	0,00

**Dados do Terreno:**

Área:	263.50 m <sup>2</sup>	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	26.35 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

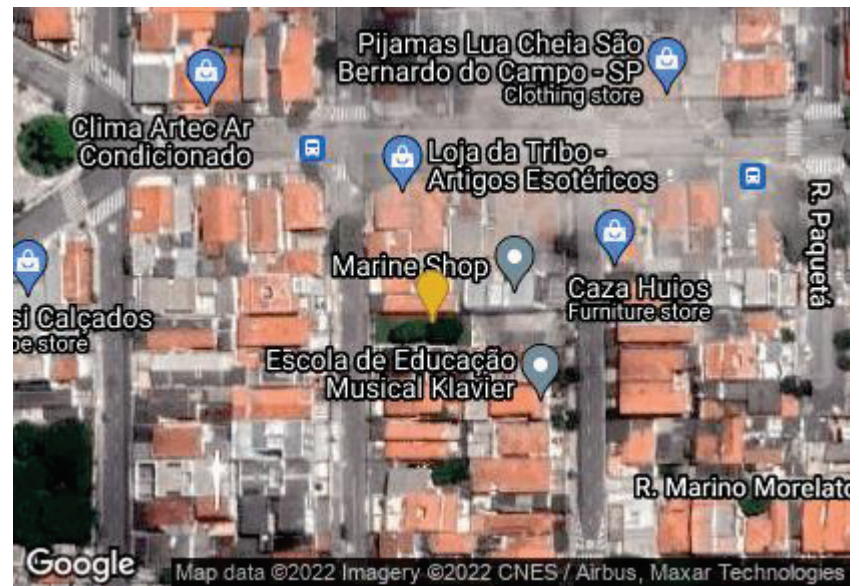
**Dados da Construção:**

Idade Estimada: 0  
 Área da Construção: m<sup>2</sup>  
 Descrição do Imóvel: TERRENO VAGO.

**Fonte de Informação:**

Contato:	SRA. ALESSANDRA	Site:	
Imobiliária:	PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS	Fone:	4368-5122 / 99979-3141
Endereço:	AVENIDA CAMINHO DO MAR, 3203		

OBS: TERRENO VAGO.



Data:	14/12/2021	Tipo:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R VERA CRUZ, 534			
Empreendimento:	CASA TERREA RESIDENCIAL	Edifício:		
Bairro:	ANCHIETA	Distrito:	Zona de Valor :	ANCHIETA
Setor:	011	Quadra:	020	IF: 876,00
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:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:790.000,00	Locação:	0,00

**Dados do Terreno:**

Área:	216 m²	Frente:	8 m	Prof. Equiv.:	27 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

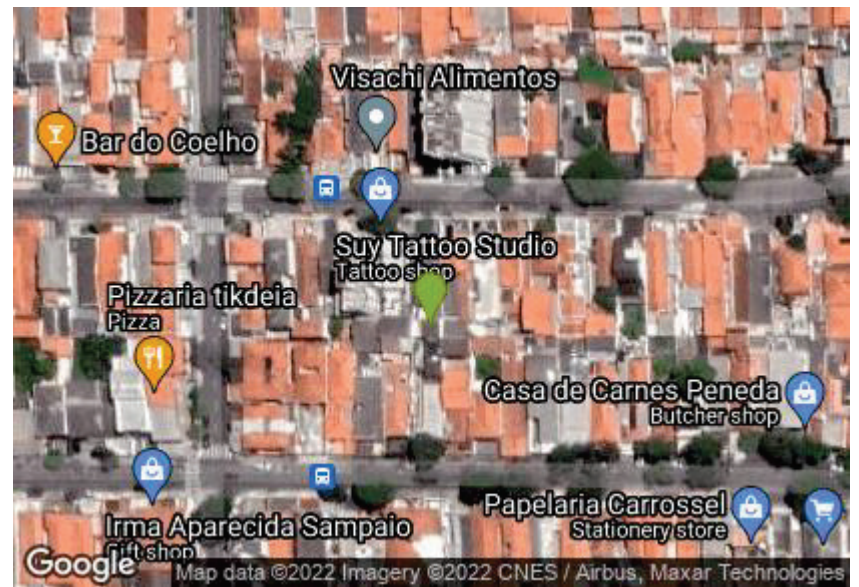
**Dados da Construção:**

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	140 m²				
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COM 2 RESIDENCIAS DE 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.				

**Fonte de Informação:**

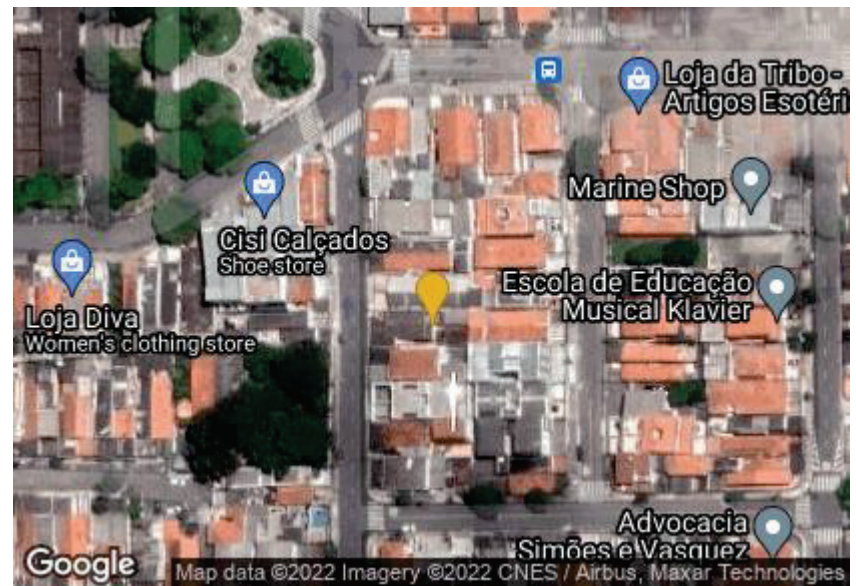
Contato:	SRA. GENI	Site:	
Imobiliária:	GOMES CONSULTORIA DE IMÓVEIS	Fone:	4122-0355 / 99331-9732

Endereço: RUA ARTICO, 189  
 OBS: IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM.



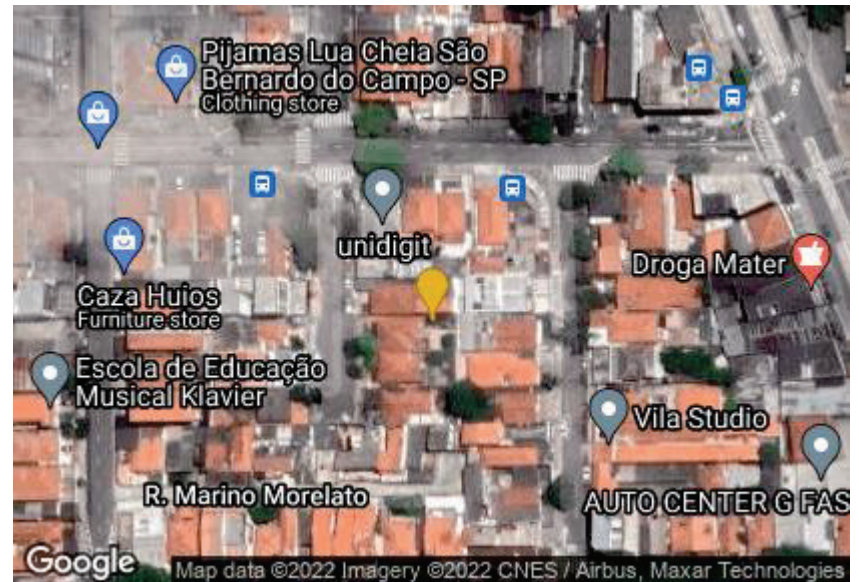


Data:	14/12/2021	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R BATALHAO PIRATININGA, 118				
Empreendimento:	CONSTRUCAO SEM VALOR COMERCIAL		Edifício:		
Bairro:	ANCHIETA	Distrito:	Zona de Valor :	ANCHIETA	
Setor:	011	Quadra:	013	IF:	879,00
Zoneamento Atual:	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\$:638.000,00	Locação:	0,00		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	260 m <sup>2</sup>	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	26 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Caído para os fundos até 5%		Fração Ideal:	N/F	
<b>Dados da Construção:</b>					
Idade Estimada:	0				
Área da Construção:	m <sup>2</sup>				
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	SR. ALEX GOMES		Site:		
Imobiliária:	GRAL IMÓVEIS		Fone:	4509-0202 / 94700-5454	
Endereço:	RUA VICENTE DE CARVALHO, 120				
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.					

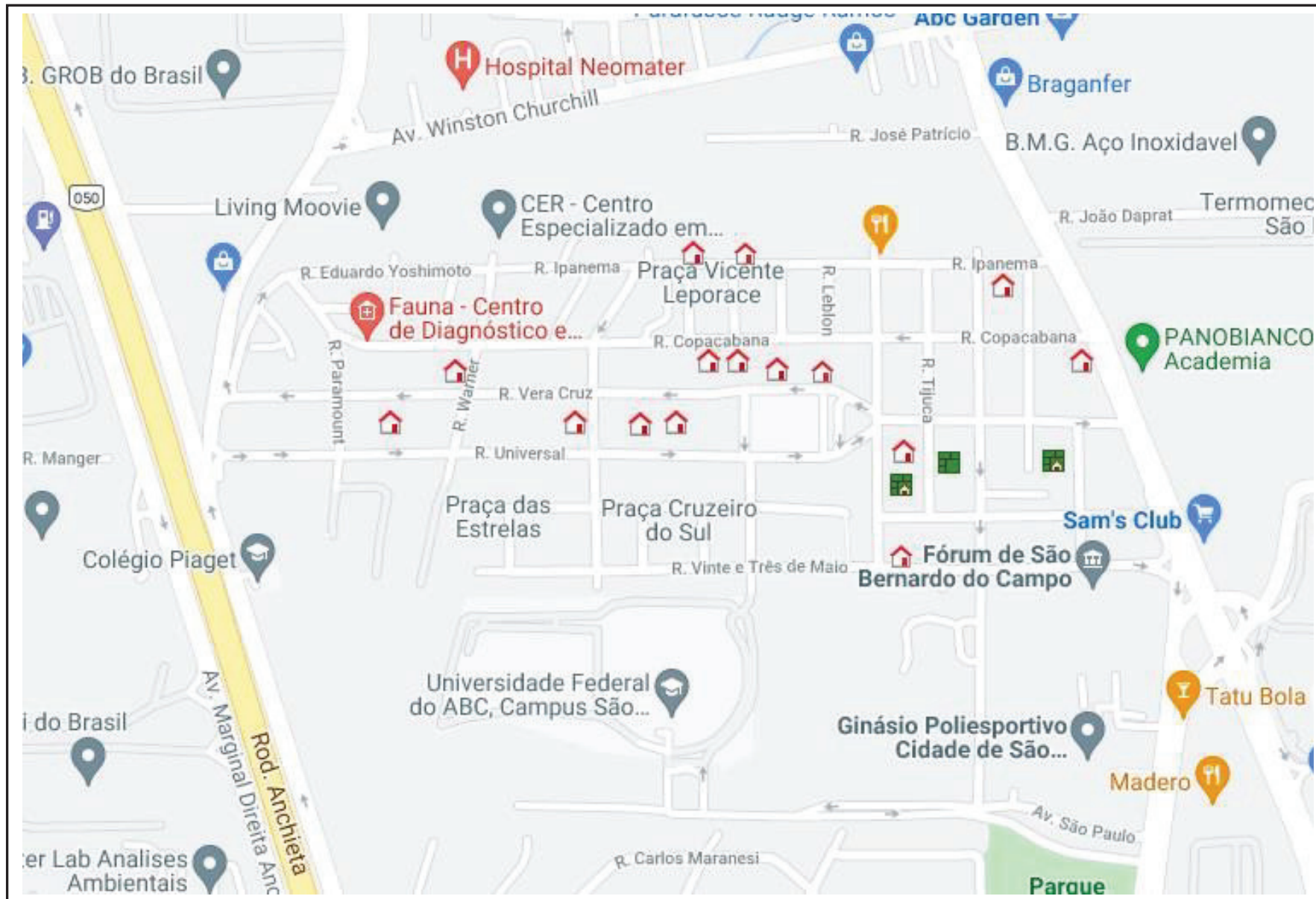




Data:	14/12/2021	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R PAQUETA, 249			
Empreendimento:	CONSTRUCAO SEM VALOR COMERCIAL		Edifício:	
Bairro:	ANCHIETA	Distrito:	Zona de Valor :	ANCHIETA
Setor:	011	Quadra:	011	IF: 854,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo 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\$:1.390.000,00	Locação:	0,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	510 m <sup>2</sup>	Frete:	20 m	Prof. Equiv.: 25.5 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
<b>Dados da Construção:</b>				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m <sup>2</sup>			
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	SR. BRASIL	Site:		
Imobiliária:	CASARI IMÓVEIS	Fone:	4122-7777 / 94719-1000	
Endereço:	AVENIDA KENNEDY, 159			
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.				



Mapa das ofertas:





## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

621.000,00

Data inicial

Dezembro



2021



Atualizar para

Março



2022



**CALCULAR**

Valor atualizado: R\$ 636.021,60



O valor R\$ 621.000,00 de 12/2021 atualizado até 3/2022 é R\$ 636.021,61.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

### Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais.

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

### Exemplo:

Atualização até Outubro de 2004, do valor de Cz\$ 1.000,00, fixado em Janeiro/88 Cz\$ 1.000,00 : 596,94 (Jan/88) x 32,477896 (Out/2004) = 54,407303.

O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R\$ 54,41.

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

**Observação I**

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

**Observação II**

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

**Observação III**

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

**Observações da AASP**

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

**Calculadora TJSP**



**Cálculos judiciais**





## Cálculos trabalhistas

