Este abocumento é é ó ciaja de la seria de la company de la compa Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0032666-26.2021.8.26.0569 e código C69R644

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 1027469-29.2021.8.26.0564

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.**

e-mail: 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

012.039.031.001 012.039.031.002

1.2- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

e-mail: 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.

e-mail: 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:

 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.

e-mail: 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 R₈N 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 servicos 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.

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

Da localização do móvel da rua Brasil, 709





Imagens ©2021 Maxar Technologies, Dados do mapa ©2021 10 m

30/12/2021 12:26

R. Brasil, 709 - Rudge Ramos - Google Ma

Google Maps R. Brasil, 709 - Rudge Ramos



Imagens ©2021 Maxar Technologies, Dados do mapa ©2021 10 m

ttps://www.google.com.br/maps/placeR.+Brasil,+709++Rudge+Ramos,+São+Bemardo+do+Campo++SP-19927-000(@-23.5585328.46.5660427,82m/data=l3m111e3/4m1311m73:m611s0:94ce4317c5c0d297.0x... 1/1

Da localização do imóvel da rua Rio Verde, 99

e-mail: 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

e-mail: 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

e-mail: 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

Este documento é cópiquidador esta de la composidada de la compositação de la composição de la composição

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: 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

e-mail: 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: Estado: Endereco:	01/12/2021 SP R MADEIRA, 95	Tipo: Município:		O RESIDENCIAL NARDO DO CAMP	0
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:		Zona de Valor :	RUDGE RAMOS
Setor: Zoneamento Atual: Melhoramento Urbano	009 ZUD 1	Quadra: Antigo:	074	IF: Tipo de via:	536,00 N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias Água, Rede de Gás, Cole				Rede de
Dad os Econômicos. Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:550.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno: Área: Formato: Topografia:	100 m² Regular Terreno plano	Frente: Situação:	4 m	Prof. Equiv.:	25 m
Dados da Construção Padrão:	PADRAO MEDIO - SEI ELEVADOR	MIdade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção: Descrição do Imóvel:	125 m² SOBRADO RESIDENCIA SERVIÇO; EDICULA; LAV			ALA; COZINHA; Ā	ÁREA DE
Fonte de Informação. Contato:	SR. LEONARDO			Site:	
Imobiliária:	GISELE IMÓVEIS			Fone: 4352-911 1 2616	l / 95555 -
Endereço:	RUA CRISTIANO ANGEL	I, 643			
OBS: IMOVEL COM 1	VAGA DE GARAGEM.				

e-mail: 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 AS	SSOBRADADA	
Estado:	SP	Município:	SAO BEF	RNARDO DO CAI	MPO
Endereço:	R TIBIRICA, 813				
Empreendimento:	CASA ASSOBRADA	DA	Edifício:		
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:			RUDGE RAMOS
Setor:	009	Quadra:	007	IF:	536,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano					
Melhorias:	Energia Elétrica, Gi Água, Rede de Gás,				
Dados Econômicos.					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:430.000,00	Locação:	0,00		
Dad os do Terreno:					
Àrea:	126 m ²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	25.2 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dad os da Construção	DADDAG GIMBI EG				
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	140 m ²				
Descrição do Imóvel:	CASA ASSOBRADA COZINHA; ÁREA DE				SUÍTES; SALA;
Fonte de Informação:		,			
Contato:	SR. BRUNO			Site:	
Imobiliária:	PANTERA IMÓVEIS	-		Fone: 2884-650	0 / 98797-0500
Endereco:	AVENIDA DAS NAC	ÕES. 668			
Endereço.	AVENIDA DAS NAÇ	,			
OBS: IMÓVEL COM 2	3				
	3				
3	3				
	3				

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

Data:	01/12/2021	Tipo:		ÉRREA RESIDEN		
Estado: Endereco:	SP R TIBIRICA, 278	Município:	SAU BEI	RNARDO DO CA	WIPO	
Empreendimento: Bairro: Setor: Zoneamento Atual:	CASA TERREA RUDGE RAMOS 009 ZUD 1		Edifício: 041	Zona de Valor : IF: Tipo de via:	RUDGE RAMOS 536,00 N/F	
Melhoramento Urbano.		Antigo.		ripo de via.	IN/F	
Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,						
Dad os Econômicos. Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta			
Valor:	R\$:380.000,00	Locação:	0,00			
Dados do Terreno: Área: Formato:	212 m² Regular	Frente: Situação:	8 m	Prof. Equiv.:	26.5 m	
Topografia: Dados da Construção:	Terreno plano	, 		Fração Ideal:	N/F	
Padrão:	PADRAO ECONOMICO	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Importantes	
Área da Construção:	93 m²					
Descrição do Imóvel:	BANHEIRO.	COM 2 DORMITO	RIOS; SA	LA; COZINHA; A	REA DE SERVIÇO E 1	
Fonte de Informação.						
Contato: Imobiliária: Endereço:	SR. JOÃO SARAIVA IMÓVE	EIS DE AGOSTO, 30	n	Site: Fone: 4365-210	0 / 99997-7390	
OBS: IMÓVEL COM 3						

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

4- ELEMENTO № 4: Casa na rua Itaguassu, 180 – Rudge Ramos -SBC - R\$ 570.000,00

Data: Estado:	01/12/2021 SP	Tipo: Município:		RREA RESIDEN	
Endereço: Empreendimento:	R ITAGUASSU, 180 CASA TERREA		Edifício:		
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Lameio.	Zona de Valor :	RUDGE RAMOS
Setor:	009	Quadra:	082	IF:	660,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano	Energia Elétrica, G	Luine o Cariotae	Iluminaci	ão Dúblico Arbo	vização Podo do
Melhorias:	Água, Rede de Gás				
Dad os Econômicos.	_				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:570.000,00	Locação:	0,00		
Dad os do Terreno. Área:	174.32 m²	Frente:	6 m	Prof. Equiv.:	29.053 m
Formato:	Regular	Situação:	O III	Froi. Equiv	29.053 111
Topografia:	Terreno plano	Olladgao.		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção					
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	100 m ²			,	,
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA RE COZINHA; ÁREA DI				O 1 SUITE; SALA;
Fonte de Informação.		,			
Contato:	SRA. ANGELA			Site:	0 / 00000 0400
Imobiliária: Endereco:	PHD IMÓVEIS RUA PRINCESA MA	DIA AMÉLIA 150	,	Fone: 4332-222	2 / 96380-6129
OBS: IMÓVEL COM 2			,		
OBO. IIVIOVEL GOIVI Z	VAGAO DE GANAGE	_IVI.			

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

Tino:

CASA TÉRREA RESIDENCIAL

Data:

01/12/2021

Data:	01/12/2021	i ipo:	CASA IE	KKEA KESIDEN	CIAL
_0.000.	SP	Município:	SAO BEF	RNARDO DO CAI	MPO
	R ITAGUASSU, 307				
	CASA TERREA		Edifício:		
	RUDGE RAMOS	Distrito:		Zona de Valor :	
	009	Quadra:	068	IF:	675,00
	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Mel horamento Urbano.	Formula Elétoira O	O	II	a Dáblica Asba	
vieinorias:	Energia Elétrica, G Água, Rede de Gás				
Dad os Econômicos.					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:640.000,00	Locação:	0,00		
Dad os do Terreno.	-				
Área:	210 m ²	Frente:	7 m	Prof. Equiv.:	30 m
	Regular	Situação:			
	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :					
Jadran'	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Reparos Simples
	135 m ²	<u>,</u>		,	
	CASA TÉRREA CO CHURRASQUEIRA			A; COZINHA; AR	REA DE SERVIÇO;
Fonte de Informação.					
I- !!! Z!	CASARI IMOVEIS AVENIDA KENNED			Fone: 4122-777	7 / 97070-3058
		V 150			
Ponte de Informação: Contato:	SR. ERON RAMOS CASARI IMÓVEIS	E 2 BANHEIROS.		Site: Fone: 4122-777	

e-mail: 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:		RREA RESIDEN	
Estado:	SP	Município:	SAO BEF	RNARDO DO CAI	MPO
Endereço:	R SAPUCAI, 175		E 11// 1		
Empreendimento:	CASA TERREA	D: 1:1	Edifício:	7	DUDGE DAMOS
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	054		RUDGE RAMOS
Setor:	009	Quadra:	051	IF:	672,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melh oramento Urbano		ulas a Carlatas	Urminosi	ža Dública Auba	wimaasa Dada da
Melhorias:	Energia Elétrica, G Água, Rede de Gás,				
Dad os Econômicos.					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:450.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	164 m ²	Frente:	12 m	Prof. Equiv.:	13.666 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:	123 m ²				
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COI BANHEIRO.	M 2 DORMITÓRIC	S; SALA;	COZINHA; ÁREA	A DE SERVIÇO E 1
Fonte de Informação.					
Contato:	SRA. MARIE			Site:	
Imobiliária:	MAKTUB NEGÓCIO	S IMOBILIÁRIOS		Fone: 4432-135	3 / 94794-0447
Endereço:	AVENIDA JOÃO F ANDRÉ	RAMALHO, 237	- SANTO)	
OBS: IMÓVEL COM 3	VAGAS DE GARAGE	M.			

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:

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

onde:

qu = quoeficiente 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\$

e-mail: 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:

obternos o seguinte res	ullado.	
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:	$qu = \underbrace{[(436.000 \times 0.9) - 207.954,56]}_{126 \times 1} \times 1,513$	R\$ 2.214,80
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = [(380.000 \times 0.9) - 57.118,41] \times 1,513$ 212×1	R\$ 2.033,14
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \underbrace{[(570.000 \times 0.9) - 213.729,42]}_{174,32 \times 1} \times 1,228$	R\$ 2.108,21
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = [(640.000 \times 0.9) - 288.534,72] \times 1,201$ 210×1	R\$ 1.644,02
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = [(450.000 \times 0.9) - 182.702.94] \times 1,206$ 164×1	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%)

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

Limite inferior (-30%) = R\$ $1.903,49 \times 0.70 = R$ 1.332,44$ Limite superior (+30%) = R\$ $1.903,49 \times 1.30 = R$ 2.474,53$

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

 $V_u = R$ 1.903,49/m2$

(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:

Vt = Aut x Vu, temos a seguinte expressão:Vt = Act x Vu

onde:

Vt = valor total do imóvel

Act = área do terreno em m2

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$

e-mail: 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 <u>nível médio</u> do padrão, ou seja: 1,497 de R₈N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

 $Vu = 1,497 de R_8N = 1,497 x R$ 1.749,99 = R$$

2.619,73/m²

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

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

onde:

 F_{oc} = fator de depreciação;

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

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

O coeficiente K foi calculado considerando:

Este documento é cópiquidador esta de la composidada de la compositação de la composição de la composição

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: 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:

Foc =
$$0.20 + 0.675 \times (1.00 - 0.20) = 0.740$$

Para a avaliação da benfeitoria temos então o

seguinte cálculo:

$$Vc = Sc \times Vu \times F_{oc}$$

onde:

Vc = valor da construção;

Sc = área da construção = 91,75 m²;

Vu = valor unitário do padrão = R\$ 2.619,73/m²;

Foc = fator de depreciação = 0,740

Substituindo teremos:

$$Vc = 91,75 \text{ m}^2 \text{ x R} + 2.619,73/\text{m}^2 \text{ x } 0,740 = \text{R}$$

177.866,56

Vc = R\$ 177.866,56

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

2.3- DA CASA DE FRENTE PARA A RUA RIO

VERDE, 99

2.619,73/m²

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 <u>nível médio</u> do padrão, ou seja: 1,497 de R₈N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

 $Vu = 1,497 de R_8N = 1,497 x R$ 1.749,99 = R$$

Quanto ao fator de adequação ao obsoletismo 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;

 $\mbox{K} = \mbox{coeficiente de Ross/Heideck} = 0,452, \mbox{ obtido por interpolação na Tabela 2}.$

O coeficiente K foi calculado considerando:

idade da edificação = 40 anos;

vida referencial = 70 anos

Este documento é cópiquidador esta de la composidada de la compositação de la composição de la composição

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: 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:

Foc =
$$0.20 + 0.452 \times (1.00 - 0.20) = 0.561$$

Para a avaliação da benfeitoria temos então o

seguinte cálculo:

$$Vc = Sc \times Vu \times F_{oc}$$

onde:

Vc = valor da construção;

Sc = área da construção = 109,70 m²;

Vu = valor unitário do padrão = R\$ 2.619,73/m²;

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

Substituindo teremos:

$$Vc = 109,70 \text{ m}^2 \text{ x R} + 2.619,73/\text{m}^2 \text{ x } 0,561 = \text{R} + 10.000 \text{ m}^2 + 10.0$$

161.222,63

$$Vc = R$ 161.222,63$$

3- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel será igual a:

$$V_i = V_t + V_{C1} + V_{C2}$$

e-mail: 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 № 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.

fls. 9840

Este abocumento éé ágai adolorgajigit) als sis asidadorgajigit jethre produce (1960 1977 HERBAND WIEDRO BULINRA) HOB in benindo a dustice adocumento éé ágai Plando em 10/01/2022 às 19:59, sob o número WSBO22700027027 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0032666-26.2001.8.26.0560 e código C69R644

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: 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 n^{ϱ}

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,

Este abocumento éé ágai adolorgajigit) als sis asidadorgajigit jethre produce (1960 1977 HERBAND WIEDRO BULINRA) HOB in benindo a dustice adocumento éé ágai Plando em 10/01/2022 às 19:59, sob o número WSBO22700027027 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0032666-29.2021.8.26.0569 e código C69R6A4

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: 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.

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

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

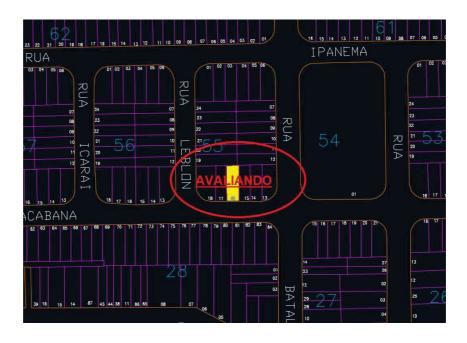
Nos fundos do terreno foi construída uma edícula composta de uma lavanderia e banheiro, com ardósia no piso, revestimento cerâmico nas paredes do banheiro e grafiado nas paredes da lavanderia.

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



Este documento é cópia do regingidado regindado de porto BAR HERSON BUIDA BUI

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: 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 - tel (011) 99103-66.71

Vista da rua Copacabana sentido bairro-centro





Vista da garagem e entrada social da casa

Este documento é cópique do regional destratores de la compansa del compansa de la compansa de la compansa del compansa de la compansa del compansa de la compansa del compansa de la compansa del compansa del compansa del compansa del compansa de la compansa de la compansa de la compansa del compa

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da sala





Vista da sala de outro ângulo

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

Vista da cozinha





Vista do banheiro social

Este dincumentocécolairal designations de la control of the contr

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista de um dos dormitórios





Vista de outro dormitório

Este dincumentocécolairal designations de la control of the contr

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: 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

Este documento é cópique do regional destratores de la compansa del compansa de la compansa de la compansa del compansa de la compansa del compansa de la compansa del compansa de la compansa del compansa del compansa del compansa del compansa de la compansa de la compansa de la compansa del compa

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da lavanderia do cômodo destina à lavanderia

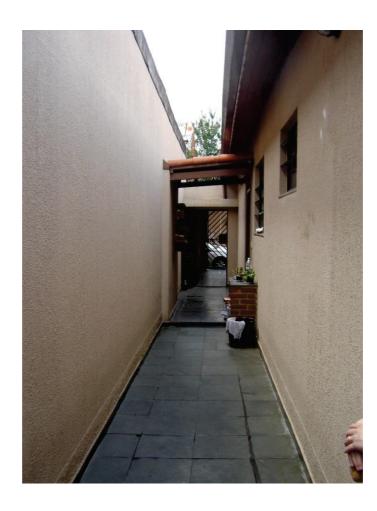




Vista do banheiro localizado na edícula

e-mail: 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:

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

1- ELEMENTO № 1: Casa na rua Copacabana, 453 – B. Anchieta– SBC - R\$ 460.000,00

Data: Estado:	14/12/2021 SP	Tipo: Município:		TÉRREA RESID ERNARDO DO (
Endereco:	R COPACABA		SAC D	LINALIDO DO C	JAWI O
Empreendimento:	CASA RESIDENCIAL	TERRE	A Edifício	:	
Bairro:	ANCHIETA	Distrito:		Zona de Valor :	ANCHIETA
Setor:	011	Quadra:	028	IF:	876,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melh oramento Urbano.					,,,, <u> </u>
Melhorias:					ública, Arborização, Rede de , Rede de Esgoto,
Dados Econômicos.					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:460.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Area:	120 m ²	Frente:	5.50 m	Prof. Equiv.:	21.818 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano)		Fração Ideal:	N/F
				-	
Dados da Construção : Padrão:	PADRAO SIMDLES	Idade Estimada	: 30	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
•	PADRAO SIMPLES SEM	Idade Estimada	: 30	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR 90 m ² CASA TÉRRE	A RESIDENCIA	L COM		Reparos Simples/Importantes S; SALA; COZINHA; ÁREA DE
Padrão: Área da Construção:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR 90 m ² CASA TÉRRE		L COM		
Padrão: Área da Construção: Descrição do Imóvel: Fonte de Informação: Contato:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR 90 m² CASA TÉRRE SERVIÇO; ED SR. MARIO V	EA RESIDENCIA DICULA E 1 BAN ENDRAMINI	L COM	2 DORMITÓRIO Site:	S; SALA; COZINHA; ÁREA DE
Padrão: Área da Construção: Descrição do Imóvel: Fonte de Imformação:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR 90 m² CASA TÉRRE SERVIÇO; ED SR. MARIO VI NEW CORE II	EA RESIDENCIA DICULA E 1 BAN ENDRAMINI MÓVEIS	L COM	2 DORMITÓRIO Site: Fone: 98925-1	
Padrão: Área da Construção: Descrição do Imóvel: Fonte de Informação: Contato: Imobiliária: Endereço:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR 90 m² CASA TÉRRE SERVIÇO; ED SR. MARIO V NEW CORE II AVENIDA BR 201	EA RESIDENCIA DICULA E 1 BAN ENDRAMINI MÓVEIS IGADEIRO FAR	L COM	2 DORMITÓRIO Site: Fone: 98925-1	S; SALA; COZINHA; ÁREA DE
Padrão: Área da Construção: Descrição do Imóvel: Fonte de Informação: Contato: Imobiliária:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR 90 m² CASA TÉRRE SERVIÇO; ED SR. MARIO V NEW CORE II AVENIDA BR 201	EA RESIDENCIA DICULA E 1 BAN ENDRAMINI MÓVEIS IGADEIRO FAR	L COM	2 DORMITÓRIO Site: Fone: 98925-1	S; SALA; COZINHA; ÁREA DE
Padrão: Área da Construção: Descrição do Imóvel: Fonte de Informação: Contato: Imobiliária: Endereço:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR 90 m² CASA TÉRRE SERVIÇO; ED SR. MARIO V NEW CORE II AVENIDA BR 201	EA RESIDENCIA DICULA E 1 BAN ENDRAMINI MÓVEIS IGADEIRO FAR	L COM	2 DORMITÓRIO Site: Fone: 98925-1	S; SALA; COZINHA; ÁREA DE

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

Data:	14/12/2021	Tipo:	CASA TÉ	RREA RESIDENC	IAL	
Estado:	SP	Município:	SAO BER	RNARDO DO CAMI	PO	
Endereço:	R COPACABANA, 15					
Empreendimento:	CASA TERREA RESID	ENCIAL	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	
Melhoramento Urbano						
Melhorias:	Energia Elétrica, Guia Água, Rede de Gás, C					
Dados Econômicos.	_					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta			
Valor:	R\$:900.000,00	Locação:	0,00			
Dados do Terreno:						
Área:	151 m ²	Frente:	6.50 m	Prof. Equiv.:	23.230 m	
Formato:	Regular	Situação:				
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção	;					
Padrão:	PADRAO MEDIO - SE ELEVADOR	MIdade Estimada:	20	Conservação:	Regular	
Área da Construção:	144 m²					
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA RESIL COZINHA; ÁREA DE S	DENCIAL COM 4 I SERVIÇO; CHURRA	DORMITÓR ASQUEIRA	IOS; SENDO 1 SI E 2 BANHEIROS.	UÍTE; SALA;	
Fonte de Informação.		3 /				
Contato:	SR. FELIPE			Site:		
Imobiliária:	INVICTUS IMÓVEIS			Fone: 4432-411	2	
Endereço:	RUA DAS FIGUEIRAS,	1121				
OBS: IMÓVEL COM 3	3 VAGAS DE GARAGEM.					

e-mail: 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:		EM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNA	RDO 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
Melh oramento Urbano					
Melhorias:	Energia Elétrica, Gu Água, Rede de Gás, C				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:750.000,00	Locação:	0,00		
Dad os do Terreno.					
Area:	263.50 m ²	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 ²				
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.				
Fonte de Informação: Contato:	SRA. ALESSANDRA			Site:	
Imobiliária:	PORTO REAL CONSU	II TORIA DE	IMÓVEIS	Fone: 4368-5122 /	00070-21/1
Endereco:	AVENIDA CAMINHO I			FUNE. 4300-31227	33373-3141
OBS: TERRENO VAG		DO WIAI1, 320	. <u>. </u>		1
OBS. TENNENO VAG	O.				

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

Data: Estado: Endereco:	14/12/2021 SP R VERA CRUZ, 534	Tipo: Município:		RREA RESIDENCI NARDO DO CAMF	
Empreendimento: Bairro: Setor: Zoneamento Atual:	CASA TERREÁ RESIDE ANCHIETA 011 ZUD 1	Distrito: Quadra: Antigo:	Edifício: 020	Zona de Valor : IF: Tipo de via:	ANCHIETA 876,00 N/F
Melhorias: Dados Econômicos:	Energia Elétrica, Guias Água, Rede de Gás, Co				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:790.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno: Área: Formato: Topografia:	216 m² Regular Terreno plano	Frente: Situação:	8 m	Prof. Equiv.: Fração Ideal:	27 m N/F
Padrão: Área da Construção: Aces da Construção: Descrição do Imérial:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR 140 m ² CASA TÉRREA COM 2	Idade Estimada: 2 RESIDENCIAS I	30 DE 2 DORN	Conservação:	Regular
Descrição do Imóvel: Fonte de Informação:	ÁREA DE SERVIÇO E 1				
Contato:	SRA. GENI			Site:	
Imobiliária:	GOMES CONSULTORIA	A DE IMÓVEIS		Fone: 4122-035 9732	55 / 99331-
Endereço:	RUA ARTICO, 189 VAGAS DE GARAGEM.				i
OBO. IIVIOVEE OOM O	VNOTO DE UNITACENT.				

e-mail: 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:	TERRENC	COM BENFEITOR	RIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BER	NARDO DO CAMP	0		
Endereço:	R BATALHAO PIRATININGA, 118						
Empreendimento:	CONSTRUCAO COMERCIAL	SEM VALO	OR _{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		
Melhoramento Urbano							
Melhorias:	Energia Elétrica, Gu Água, Rede de Gás, 0						
Dad os Econômicos:							
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta				
Valor:	R\$:638.000,00	Locação:	0,00				
Dados do Terreno:		_					
Area:	260 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	26 m		
Formato:	Regular	Situação:		□~- - -	N/F		
Topografia:	Caído para os fundos	s ate 5%		Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção Idade Estimada:	0						
Área da Construção:	m ²						
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO	SEM VALOR C	OMERCIAL				
Fonte de Informação.	- COM CONOTHOÇÃO	OLIN VALORIO	OWILITOIAL.				
Contato:	SR. ALEX GOMES			Site:			
Imobiliária:	GRAL IMÓVEIS			Fone: 4509-828	2 / 94780-5454		
Endereço:	RUA VICENTE DE CA	RVALHO, 120					
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.							
	3						
					1		

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

Data:	14/12/2021	Tipo			COM BENFEITORI	
Estado:	SP	Mur	icípio:	SAO BERN	ARDO DO CAMPO	
Endereço:	R PAQUETA, 249					
Empreendimento:	CONSTRUCAO COMERCIAL	SEM	VALOF	Edifício:		
Bairro:	ANCHIETA	Dist	rito:		Zona de Valor:	ANCHIETA
Setor:	011	Qua		011	IF:	854,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Anti	go:		Tipo de via:	N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, G Água, Rede de Gás					
Dad os Econômicos.	_					
Modalidade:	Venda	Nati	ıreza:	Oferta		
Valor:	R\$:1.390.000,00	Loca	ação:	0,00		
Dados do Terreno: Área: Formato:	510 m ² Regular	Frer	nte: ação:	20 m	Prof. Equiv.:	25.5 m
Topografia:	Terreno plano	Situ	açau.		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção Idade Estimada:	0					
Área da Construção:	m ²					
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃ	O SEM VA	LOR CO	IERCIAL.		
Fonte de Informação.						
Contato:	SR. BRASIL				Site:	
Imobiliária:	CASARI IMÓVEIS				Fone: 4122-777 1000	77 / 94719-
Endereço:	AVENIDA KENNED	Y, 159				
OBS: COM CONSTRU	JÇÃO SEM VALOR C	OMERCIA	L.			

e-mail: 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:

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

onde:

qu = quoeficiente 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:	$qu = [(460.000 \times 0.9) - 108.928,58] \times 1$ 120×1	R\$ 2.542,26
2- ELEMENTO Nº 2:	$qu = [(900.000 \times 0.9) - 429.901,47] \times 1,031$ 151×1	R\$ 2.595,24
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = \frac{(750.000 \times 0.9)}{263,50 \times 1} \times 1$	R\$ 2.561,66
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \underline{[(790.000 \times 0.9) - 247.564,96]} \times 1$ 216 x 1	R\$ 2.145,53
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = \underline{(638.000 \times 0.9)} \times 0.996$ 260×0.95	R\$ 2.315,39
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = \underline{(1.390.000 \times 0.9)} \times 1,025$ 510 x 1	R\$ 2.514,26

Este abocumento é é da jain proposition de la constant de la cons Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0032669-26.2021.8.26.0569 e código C69R644

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

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

Para a média aritmética teremos:

R\$ 2.542,26 + R\$ 2.595,24 + R\$ 2.561,66 + R\$ 2.145,53 + R\$ 2.315,39 + R\$ 2.514,26 : 6 = 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%)

Limite inferior (-30%) = R\$ $2.445,72 \times 0,70 = R$ 1.712,00$ Limite superior (+30%) = R\$ $2.445,72 \times 1,30 = R$ 3.179,43$

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

 $V_u = R$ 2.445,72/m2$

(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 - tel (011) 99103-66.71

1.4- VALOR DO TERRENO AVALIANDO

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

 $V_t = A_{ut} x V_u$, temos a seguinte expressão: $V_t = Act x V_u$

onde:

Vt = valor total do imóvel

Act = área do terreno em m2

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 <u>nível médio</u> 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 - tel (011) 99103-66.71

 $Vu = 1,497 de R_8N = 1,497 x R$ 1.749,99 = R$$

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

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

onde:

2.619,73/m²

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:

Foc =
$$0.20 + 0.675 \times (1.00 - 0.20) = 0.740$$

Para a avaliação da benfeitoria temos então o

 $Vc = Sc \times Vu \times F_{oc}$

onde:

seguinte cálculo:

Vc = valor da construção;

Sc = área da construção = 127,20 m²;

Vu = valor unitário do padrão = R\$ 2.619,73/m²;

fls. 1368

Este documento é cópiquidador esta de la composidada de la compositação de la composição de la composição

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

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

 F_{oc} = fator de depreciação = 0,740 Substituindo teremos:

 $Vc = 127,20 \text{ m}^2 \text{ x R}$ 2.619,73/m² x 0,740 = R\$

246.589,94

Vc = 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

Vt = valor total do terreno

V_{C1} = valor da construção

substituindo, temos:

 $V_i = R$ 374.928,87 + R$ 246.589,94 = R$ 621.518,81$

 $V_i = R$ 621.000,00$

Este documento é cópiquidador esta de la composidada de la compositação de la composição de la composição

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: 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, emSão 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 cópiquidador esta de la composidada de la compositação de la composição de la composição

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

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

2- DA FRAÇÃO IDEAL PERTENCENTE AO

EXECUTADO

A fração ideal resultará da seguinte expressão:

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

onde:

V_{fideal} = valor da fração ideal

Vt = valor total da unidade

F_{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:

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

 $V_{\text{fideal}} = R$197.750,00$

(cento e noventa e sete mil, setecentos e cinquenta mil reais)

válido para dezembro de 2021.

Este documento é cópiquidador esta de la composidada de la compositação de la composição de la composição

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

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

2.2) rua Copacabana, 304, Jardim Copacabana, São Bernardo do CampoSão Paulo, corresponde a:

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

V_{fideal} = R\$ 125.250,00 (cento e vinte e cinco mil, duzentos e cinquenta reais)

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.

fls. 1262

Este abocumento é é da jain proposition de la constant de la cons Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0032669-29.2001.8.26.0569 e código C69R644

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: 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 datato e assinado.

São Bernardo do Campo, 10 de janeiro de 2022.

Eloísa Helena Butolo Dutra Avaliadora Judicial



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 m²

ÁREA PROPORCIONAL: 109,16 m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 91,75 m²

VALOR DO TERRENO: VALOR DA CONSTRUÇÃO: VALOR TOTAL:

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 DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 №. 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

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 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 128,34 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 109,70 m²

VALOR DO TERRENO: VALOR DA CONSTRUÇÃO: VALOR TOTAL:

R\$ 99.989,02 R\$ 41.474,32 R\$ 141.463,34

[CENTO E QUARENTA E UM MIL, QUATROCENTOS E SESSENTA 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 DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 №. 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

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 m² **ÁREA PROPORCIONAL:** 0,00 m² **ÁREA DE CONSTRUÇÃO:** 127,20 m²

VALOR DO TERRENO: VALOR DA CONSTRUÇÃO: VALOR TOTAL:

R\$ 123.806,61 R\$ 44.936,44 R\$ 168.743,05

[CENTO E SESSENTA 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 DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 №. 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

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

SÃO BERNARDO DO CAMPO – VILA VIVALDI SETOR 012 – QUADRA 014-A – ZONEAMENTO: ZUD 1 – ÍNDICE FISCAL: 811,00 / 2.021 RUA BRASIL, 709, ESQUINA COM A RUA RIO VERDE, 99



Data: Estado:	01/12/2021 SP	Tipo: Município:		O RESIDENCIAL NARDO DO CAMI	20 Fi
Endereço:	R MADEIRA, 95	wuriicipio.	SAU BEN	NANDO DO CAMI	-0
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
Melhorias: Dados Econômicos:	Energia Elétrica, Guias e Água, Rede de Gás, Cole				de de
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:550.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	100 m²	Frente:	4 m	Prof. Equiv.:	25 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				
Pados da Construção Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	125 m ²				
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAI SERVIÇO; EDICULA; LAV			A; COZINHA; ÁRI	EA DE
Fonte de Informação:	OD LEONADDO			0.1	
Contato:	SR. LEONARDO			Fone: 4352-911	1 / 05555
Imobiliária:	GISELE IMÓVEIS			2616 4352-911	1 / 90000-
Endereço:	RUA CRISTIANO ANGEL	l, 643			

OBS: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.





Data: Estado: Endereco:	01/12/2021 SP R TIBIRICA, 813	Tipo: Município:		SSOBRADADA RNARDO DO CAM	МРО	1
Empreendimento: Bairro: Setor:	CASA ASSOBRADA RUDGE RAMOS 009	ADA Distrito: Quadra:	Edifício:	Zona de Valor : IF:	RUDGE RAMOS 536,00	
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	001	Tipo de via:	N/F	L
Melhorias:	Energia Elétrica, Gu Água, Rede de Gás					
Dados Econômicos: Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		-	T
Valor:	R\$:430.000,00	Locação:	0,00			
Dados do Terreno: Área: Formato:	126 m² Regular	Frente: Situação:	5 m	Prof. Equiv.:	25.2 m	T
Topografia:	Terreno plano	Ondagao.		Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples	Γ
Área da Construção: Descrição do Imóvel:	140 m ² CASA ASSOBRADA				S; SALA;	
Fonte de Informação.	COZINHA; ÁREA DI	E SERVIÇO E 1 B.	ANNEIRO	SUCIAL.		+
Contato: Imobiliária:	SR. BRUNO PANTERA IMÓVEIS	_		Site. Fone: 2884-650	0 / 98797-0500	Ī

AVENIDA DAS NAÇÕES, 668

OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.

Endereço:





Data:	01/12/2021	Tipo:		ERREA RESIDEN		
Estado:	SP	Município:	SAO BEI	RNARDO DO CAI	MPO	
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	
Melhoramento Urbano.					-	-
Melhorias:	, .	•		ção Pública, Arbo Felefônica, Rede	orização, Rede de de Esgoto,	
Dados Econômicos:						H
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta			
Valor:	R\$:380.000,00	Locação:	0,00			
Dados do Terreno:					-	H
Área:	212 m ²	Frente:	8 m	Prof. Equiv.:	26.5 m	
Formato:	Regular	Situação:				
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :						H
Padrão:	PADRAO ECONOMICO	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Importantes	
Área da Construção:	93 m²					
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA (BANHEIRO.	COM 2 DORMITÓ	RIOS; SA	LA; COZINHA; ÁI	REA DE SERVIÇO E 1	
Fonte de Informação.	~				-	Ė

Fone: 4365-2100 / 99997-7390

SR. JOÃO

OBS: IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM.

SARAIVA IMÓVEIS

AVENIDA ONZE DE AGOSTO, 300

Contato:

Imobiliária:

Endereco:

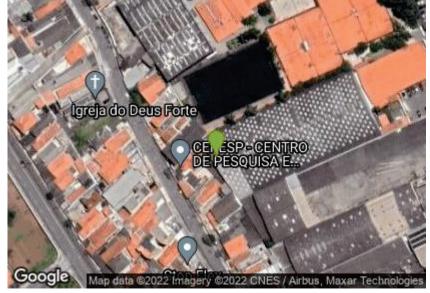




Data: Estado:	01/12/2021 SP	Tipo: Município:		RREA RESIDEN RNARDO DO CAM		
Endereço: Empreendimento: Bairro: Setor: Zoneamento Atual:	R ITAGUASSU, 180 CASA TERREA RUDGE RAMOS 009 ZUD 1	Distrito: Quadra: Antigo:	Edifício: 082	Zona de Valor : IF: Tipo de via:	RUDGE RAMOS 660,00 N/F	
Melhorias: Dados Econômicos:	Energia Elétrica, Gu Água, Rede de Gás					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta			
Valor:	R\$:570.000,00	Locação:	0,00			
Dados do Terreno: Área: Formato: Topografia:	174.32 m² Regular Terreno plano	Frente: Situação:	6 m	Prof. Equiv.: Fração Ideal:	29.053 m N/F	
Pados da Construção Padrão: Área da Construção:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR 100 m ²	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples	
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA RES COZINHA; ÁREA DI				I SUÍTE; SALA;	
Contato:	SRA. ANGELA			Site.		Ξ
Imobiliária:	PHD IMÓVEIS			Fone: 4332-222	2 / 96380-6129	
Endereço:	RUA PRINCESA MA	ARIA AMÉLIA, 159)			

OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.





Data:	01/12/2021	Tipo:	CASA TÉ	RREA RESIDEN	CIAL
Estado:	SP	Município:	SAO BEF	RNARDO DO CAN	/IPO
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
Melhoramento Urbano					
Melhorias:	Energia Elétrica, Gu Água, Rede de Gás				

Dados Econômicos.

Modalidade: Venda Natureza: Oferta Valor: R\$:640.000,00 Locação: 0,00

Dados do Terrerro.

Área: 210 m² Frente: 7 m Prof. Equiv.: 30 m Formato: Regular Situação:

Topografia: Terreno plano Dados da Construção

PADRAO MEDIO -SEM ELEVADOR Padrão: Idade Estimada: 20 **Reparos Simples** Conservação:

N/F

Fração Ideal:

Área da Construção: 135 m²

CASA TÉRREA COM 5 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA E 2 BANHEIROS. Descrição do Imóvel:

Fonte de Informação.

Contato: SR. ERON RAMOS **CASARI IMÓVEIS** Imobiliária:

Fone: 4122-7777 / 97070-3058

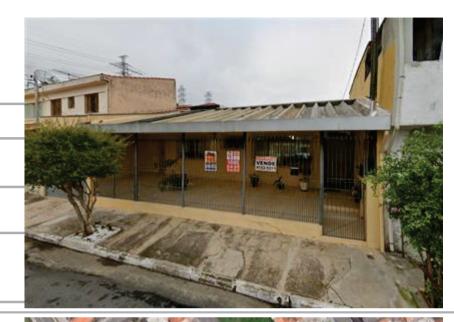
AVENIDA KENNEDY, 159 Endereço: OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.





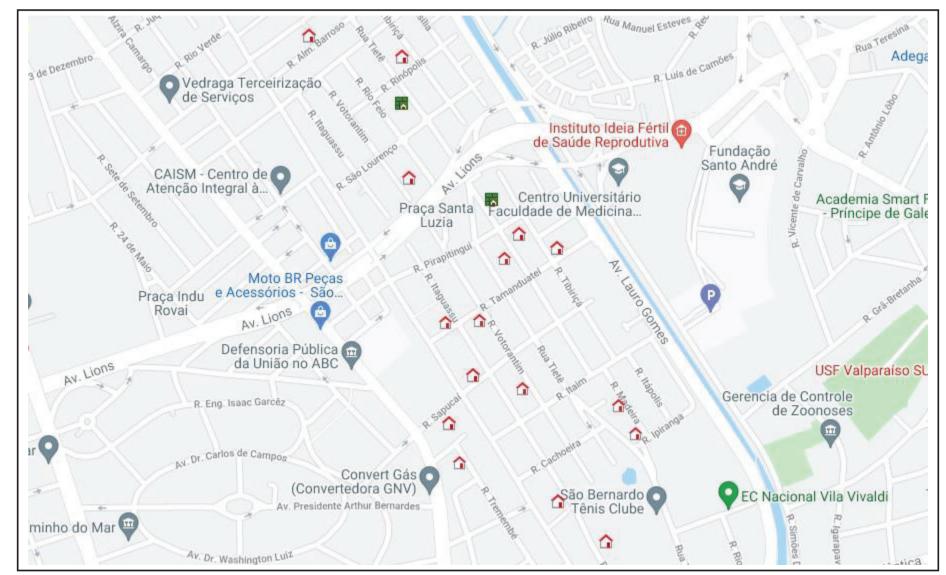
	Data: Estado:	01/12/2021 SP	Tipo: Município:		RREA RESIDEN RNARDO DO CAM		1
	Endereço: Empreendimento: Bairro: Setor: Zoneamento Atual:	R SAPUCAI, 175 CASA TERREA RUDGE RAMOS 009 ZUD 1	Distrito: Quadra: Antigo:	Edifício: 051	Zona de Valor : IF: Tipo de via:	RUDGE RAMOS 672,00 N/F	
	Melhoramento Urbano: Melhorias:	Energia Elétrica, Gu Água, Rede de Gás,					
	Dados Econômicos: Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta			Г
,	Valor:	R\$:450.000,00	Locação:	0,00			
ĺ	Dados do Terreno: Área: Formato: Topografia:	164 m² Regular Terreno plano	Frente: Situação:	12 m	Prof. Equiv.: Fração Ideal:	13.666 m N/F	
	Dados da Construção : Padrão: Área da Construcão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR 123 m ²	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples	Ī
	Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA CON BANHEIRO.	1 2 DORMITÓRIO	S; SALA;	COZINHA; ÁREA	DE SERVIÇO E 1	
	Conte de Informação.	SRA. MARIE			011		Ι
	Contato: Imobiliária:	MAKTUB NEGÓCIOS	S IMOBILIÁRIOS		Fone: 4432-135	3 / 94794-0447	
	Endereço:	AVENIDA JOÃO RAI	MALHO, 237 - SA	NTO			

ANDRÉ OBS: IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM.





Mapa das ofertas:



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: CASA TÉRREA RESIDENCIAL Estado: Município: SAO BERNARDO DO CAMPO

R COPACABANA, 453 Endereco:

CASA TERREA Empreendimento: **RESIDENCIAL**

Bairro: ANCHIETA Distrito: Zona de Valor: ANCHIETA

Setor: 011 Quadra: 028 IF: 876.00 Zoneamento Atual: ZUD 1 Antigo: N/F Tipo de via:

Melhoramento Urbano.

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

Edifício:

Dados Econômicos

Modalidade: Venda Natureza: Oferta Valor: R\$:460.000.00Locação: 0.00

Dados do Terreno.

5.50 m Prof. Equiv.: 21.818 m Área: 120 m² Frente:

Regular Situação: Formato:

Topografia: Terreno plano Fração Ideal: N/F

Dados da Construção

PADRAO SIMPLES -

Padrão: Idade Estimada: 30 Conservação: Reparos Simples/Importantes SEM

ELEVADOR

Área da Construção: 90 m²

CASA TÉRREA RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, ÁREA DE Descrição do Imóvel:

SERVICO; EDICULA E 1 BANHEIRO.

Fonte de Informação.

Contato: SR. MARIO VENDRAMINI

Imobiliária: **NEW CORE IMÓVEIS** Fone: 98925-1160 / 98556-4234

AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, Endereço:

201

OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.





Data: Estado: Endereço: Empreendimento:	14/12/2021 SP R COPACABANA, 15 CASA TERREA RESID	Tipo: Município:		RREA RESIDENC NARDO DO CAM	
Empreendimento: Bairro:	ANCHIETA	Distrito:	Edilicio:	Zona de Valor :	ANCHIETA
Setor:	011	Quadra:	024	IF:	849,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias Água, Rede de Gás, Co				
Dados Econômicos:	_				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:900.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	151 m ²	Frente:	6.50 m	Prof. Equiv.:	23.230 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Topografia: Dados da Construção				Fração Ideal:	N/F
		Idade Estimada:	20	Fração Ideal: Conservação:	N/F Regular
Dados da Construção	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR 144 m²			Conservação:	Regular
Dados da Gonstrução Padrão:	PADRAO MEDIO - SEN ELEVADOR	ENCIAL COM 4 DO	ORMITÓRIO	Conservação: DS; SENDO 1 SUÍT	Regular
Dados da Construção Padrão: Área da Construção:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR 144 m ² CASA TÉRREA RESID	ENCIAL COM 4 DO	ORMITÓRIO	Conservação: DS; SENDO 1 SUÍT	Regular
Dados da Construção Padrão: Área da Construção: Descrição do Imóvel: Fonte de Informação: Contato:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR 144 m² CASA TÉRREA RESID COZINHA; ÁREA DE S	ENCIAL COM 4 DO	ORMITÓRIO	Conservação: OS; SENDO 1 SUÍT E 2 BANHEIROS. Site.	Regular ΓE; SALA;
Dados da Construção Padrão: Área da Construção: Descrição do Imóvel: Fonte de Informação: Contato: Imobiliária:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR 144 m² CASA TÉRREA RESID COZINHA; ÁREA DE S SR. FELIPE INVICTUS IMÓVEIS	ENCIAL COM 4 DO ERVIÇO; CHURRA	ORMITÓRIO	Conservação: DS; SENDO 1 SUÍT E 2 BANHEIROS.	Regular ΓE; SALA;
Dados da Construção Padrão: Área da Construção: Descrição do Imóvel: Fonte de Informação: Contato: Imobiliária: Endereço:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR 144 m² CASA TÉRREA RESID COZINHA; ÁREA DE S	ENCIAL COM 4 DO ERVIÇO; CHURRA 	ORMITÓRIO	Conservação: OS; SENDO 1 SUÍT E 2 BANHEIROS. Site.	Regular ΓE; SALA;





Data:	14/12/2021	Tipo:	TERRENO SE	M BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:		RDO DO CAMPO	T
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, Guia Água, Rede de Gás, C				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:750.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno.					
Área:	263.50 m ²	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:	m²				
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.				
Fonte de Informação:	ODA ALFOCANDO			0'1	
Contato:	SRA. ALESSANDRA	L TODIA DE "	Μάντιο	Site:	0070 0444
Imobiliária:	PORTO REAL CONSU			Fone: 4368-5122 / 9	9979-3141
Endereço:	AVENIDA CAMINHO D	U MAn, JZUJ			
OBS: TERRENO VAG	O.				





_					
Data:	14/12/2021	Tipo:		RREA RESIDENC	
Estado:	SP	Município:	SAO BEF	RNARDO DO CAM	PO
Endereço:	R VERA CRUZ, 534				
Empreendimento:	CASA TERREA RESID	ENCIAL	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	·-			<u> </u>	
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias				
Michigan.					
	Água, Rede de Gás, Co	oleta de Lixo, Rede	e reletonic	a, Rede de Esgoto	0,
Dados Econômicos:	Agua, Rede de Gas, Co	oleta de Lixo, Rede	e l'eletonic	a, Rede de Esgoto	0,
Dados Econômicos: Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	a, Hede de Esgoto	0,
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	a, Hede de Esgoto	0,
Modalidade: Valor:		<u> </u>		a, Hede de Esgoto	0,
Modalidade: Valor: Pados do Teneno:	Venda R\$:790.000,00	Natureza: Locação:	Oferta 0,00		
Modalidade: Valor: Dados do Terreno. Área:	Venda R\$:790.000,00	Natureza: Locação: Frente:	Oferta	Prof. Equiv.:	27 m
Modalidade: Valor: Dados do Terreno: Área: Formato:	Venda R\$:790.000,00 216 m ² Regular	Natureza: Locação:	Oferta 0,00	Prof. Equiv.:	27 m
Modalidade: Valor: Dados do Terreno: Área: Formato: Topografia:	Venda R\$:790.000,00 216 m² Regular Terreno plano	Natureza: Locação: Frente:	Oferta 0,00		
Modalidade: Valor: Dados do Terreno: Área: Formato:	Venda R\$:790.000,00 216 m² Regular Terreno plano	Natureza: Locação: Frente:	Oferta 0,00	Prof. Equiv.:	27 m
Modalidade: Valor: Dados do Terreno: Área: Formato: Topografia:	Venda R\$:790.000,00 216 m² Regular Terreno plano	Natureza: Locação: Frente:	Oferta 0,00	Prof. Equiv.:	27 m

Descrição do Imóvel: Fonte de Informação.

Contato:

Imobiliária:

Endereço:

CASA TÉRREA COM 2 RESIDENCIAS DE 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO. SRA. GENI Fone: 4122-0355 / 99331-**GOMES CONSULTORIA DE IMÓVEIS** 9732 **RUA ARTICO, 189** OBS: IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM.





Data: Estado:	14/12/2021 SP	Tipo: Município:		COM BENFEITORIA	`
Endereco:	R BATALHAO PIRATIN		OAO BEIIII	AIIDO DO CAIIII O	
Empreendimento:	CONSTRUCAO SEM VA		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
Melhoramento Urbano					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias Água, Rede de Gás, Co				
Dados Econômicos:	_				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:638.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno.					
Área:	260 m ²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	26 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Caído para os fundos a	ıté 5%		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção					
Idade Estimada:	0				
Area da Construção:	m²				
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SI	EM VALOR CO	MERCIAL.		
Fonte de Informação.					
Contato:	SR. ALEX GOMES			Site:	
Imobiliária:	GRAL IMÓVEIS			Tone. 4509-0202	34700-5454
Endereço:	RUA VICENTE DE CAR JCÃO SEM VALOR COM				





D .	4.440.0004	T '	TERRENO (OAA DENEETODIA	
Data:	14/12/2021	Tipo:		COM BENFEITORIA	1
Estado:	SP DAGUETA 040	Município:	SAO BERNA	ARDO DO CAMPO	
Endereço:	R PAQUETA, 249				
Empreendimento:	CONSTRUCAO SEM VAI COMERCIAL	LOR	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
Melhoramento Urbano	<u>. </u>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Água, Rede de Gás, Cole				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:1.390.000,00	Locação:	0,00		
<u> Pados do Terreno:</u>	_				
Área:	510 m ²	Frente:	20 m	Prof. Equiv.:	25.5 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção	•				
Idade Estimada:	0				
Área da Construção:	m²				
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SE	M VALOR CO	MERCIAL.		
Fonte de Informação.					
Contato:	SR. BRASIL			Site:	
Imobiliária:	CASARI IMÓVEIS			Tone. 4122-7777	94719-
Endereço:	AVENIDA KENNEDY, 159	9			
OBS: COM CONSTRI	JÇÃO SEM VALOR COME	RCIAI			





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	V
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.

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.

^{*} Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

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 >

09/04/22, 22:13 Calculadora TJSP - AASP

Cálculos trabalhistas