

**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 **0009154-04.2020.8.26.0564**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**, avaliadora judicial, nomeada nos autos do incidente de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movido por **SÉRGIO ROSA** contra **SANTA LUZIA SBC MAGAZINE E LOC DERROUPAS LTDA.-ME**, processo número **0009154-04.2020.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, nos seguintes termos:

### **I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

A finalidade do presente laudo objetiva apurar o valor do mercado imobiliário do imóvel localizado na rua Celebes, 06, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo – São Paulo.

### **II- VISTORIA DO IMÓVEL**

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

Em diligências no endereço da rua Celebes, 06, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Um prédio comercial que leva o número 06 da rua Celebes, com área construída de 128,45 metros quadrados, e seu respectivo terreno, consistente de parte do lote nº 1, da quadra nº 48, do Jardim do Mar,

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

medindo 7,90 metros de frente para a rua Celebes, 3,50 metros em curva, na confluência da rua Celebes com a avenida Antártico, 10,40 metros nos fundos, onde confronta com parte do lote nº 2, 9,50 metros da frente aos fundos do lado direito, confrontando com a avenida Antártico, e 12,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o remanescente do terreno, onde foi erigido o prédio de nº 14, encerrando a área de 123,00 metros quadrados. Referido imóvel está devidamente matriculado sob os números 7.347 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

### 1.1- DO CADASTRAMENTO

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

**07.060.020.000**

### 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;

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

- rede 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, assobradadas e edifícios de apartamento.

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

## 2- DO IMÓVEL

### 2.1- DO TERRENO

O terreno possui formato irregular medindo 7,90 de testada para a rua Celebes, encerrando a área de 123,00 metros quadrados e está localizado no zoneamento denominado ZUD-1.

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

### 2.2- DA CONSTRUÇÃO

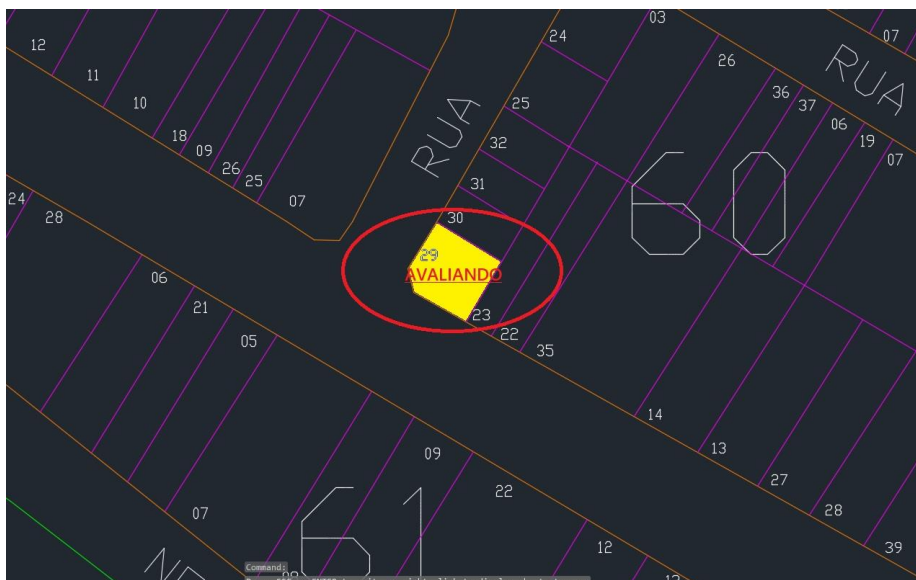
No terreno acima descrito foi erigido um prédio comercial, hoje destinado ao comércio de um restaurante denominado *Lig-Lig*, com 128,45 metros quadrados de área construída.

O pavimento térreo é constituído de um salão, 3 banheiros e uma cozinha industrial.

O pavimento superior é constituído de três cômodos e dois banheiros.

O piso de todo o imóvel é cerâmico e as paredes com massa fina e pintadas com tinta látex, sendo certo que na cozinha estão revestidas de azulejos.

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



Da localização do móvel

**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 imóvel avaliando**



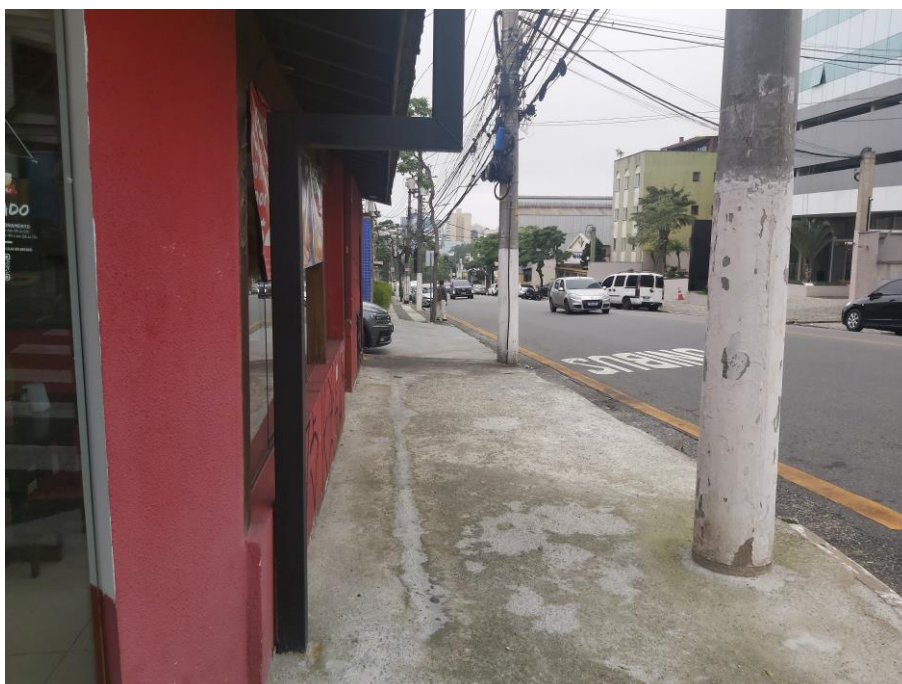
**vista de quem da rua Celebes olha para a avenida Antártico**



**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 Celebes sentido centro-bairro**



**Vista de quem olha da avenida Antártico, sentido bairro-centro**

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

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

**Vista de quem olha da avenida Antártico, sentido centro-bairro**



**Nova vista do imóvel de quem olha da avenida Antartico**



# 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 salão



## Vista da cozinha



**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 banheiros localizados no térreo**



**Vista do corredor que dá acesso a rua Celebes**

# 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 cômodos do pavimento superior



### Vista do segundo cômodo localizado no pavimento superior

# 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 cômodo



### 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:

# 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: Terreno na rua Celebes, 163 - centro - SBC - R\$ 545.000,00

Data:	06/11/2023	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R CELEBES, 103				
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Edifício:			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor :	CENTRO	
Setor:	007	Quadra:	062	IF: 1.286,00	
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\$:545.000,00	Locação:	0,00		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	188 m <sup>2</sup>	Frente:	6 m	Prof. Equiv.: 31.333 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. ALEXANDRA	Site:			
Imobiliária:	SARAIVA IMOVEL	Fone:	4365-2100 / 98108-5046		
Endereço:	AVENIDA ONZE DE AGOSTO, 300				
OBS: TERRENO VAGO.					

### 2- ELEMENTO Nº 2: Sobrado na rua Celebes, 40 - centro- SBC - R\$ 1.000.000,00

Data:	06/11/2023	Tipo:	SOBRADO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R CELEBES, 40				
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor :	CENTRO	
Setor:	007	Quadra:	060	IF: 1.286,00	
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\$:1.000.000,00	Locação:	0,00		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	138 m <sup>2</sup>	Frente:	12 m	Prof. Equiv.: 11.5 m	
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				
<b>Dados da Construção:</b>					
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	25	Conservação: Reparos Simples	
Área da Construção:	168 m <sup>2</sup>	Pé Direito:	m	Superior: m <sup>2</sup>	
Área Escritório:	m <sup>2</sup>	Térreo:	m <sup>2</sup>		
Área Venda:	m <sup>2</sup>	Área Estoque:	m <sup>2</sup>	Idade Real: 0	
Subsolo:	m <sup>2</sup>	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas: 0	
Infra-Estrutura:					
Características:					
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 5 DORMITÓRIOS; SALA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 3 BANHEIROS.				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	SR. ROBERTO	Site:			
Imobiliária:	PINOTTI IMOBILIÁRIA	Fone:	2184-9999 / 97140-8700		
Endereço:	RUA MUNICIPAL, 149				
OBS: IMÓVEL COM 4 VAGAS DE GARAGEM.					



# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

### 3- ELEMENTO Nº 3: Sobrado na rua Oman, 182 - centro- SBC - R\$ 795.000,00

Data:	06/11/2023	Tipo:	SOBRADO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R OMAN, 182			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor :	CENTRO
Setor:	007	Quadra:	053	IF: 1.286,00
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\$:795.000,00	Locação:	0,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	110 m <sup>2</sup>	Frente:	4.5 m	Prof. Equiv.: 24.444 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
<u>Dados da Construção:</u>				
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação: Regular
Área da Construção:	169 m <sup>2</sup>	Pé Direito:	m	Superior: m <sup>2</sup>
Área Escritório:	m <sup>2</sup>	Térreo:	m <sup>2</sup>	
Área Venda:	m <sup>2</sup>	Área Estoque:	m <sup>2</sup>	Idade Real: 0
Subsolo:	m <sup>2</sup>	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas: 0
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:	SOBRADO COMERCIAL/RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; 1 SALÃO E 4 BANHEIROS.			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Contato:	SR. GABRIEL	Site:		
Imobiliária:	TUEPA PARTICIPAÇÕES	Fone:	4123-2690	
Endereço:	RUA CONTINENTAL, 1014			
OBS: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.				

### 4- ELEMENTO Nº 4: Casa térrea na rua Oman ao lado do nº 196 - centro – SBC - R\$ 1.200.000,00

Data:	06/11/2023	Tipo:	CASA TERREA	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R OMAN Ao lado do nº 196			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Zona de Valor :	CENTRO
Setor:	007	Quadra:	053	IF: 1.286,00
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\$:1.200.000,00	Locação:	0,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	250 m <sup>2</sup>	Frente:	10 m	Prof. Equiv.: 25 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
<u>Dados da Construção:</u>				
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação: Reparos Simples
Área da Construção:	141 m <sup>2</sup>	Pé Direito:	m	Superior: m <sup>2</sup>
Área Escritório:	m <sup>2</sup>	Térreo:	m <sup>2</sup>	
Área Venda:	m <sup>2</sup>	Área Estoque:	m <sup>2</sup>	Idade Real: 0
Subsolo:	m <sup>2</sup>	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas: 0
Infra-Estrutura:				
Características:				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2023 às 16:29, sob o número WSBO23704457930. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009154-04.2020.8.26.0564 e código iMBda.Xhl.

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

Descrição do Imóvel:	<b>CASA TÉRREA RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.</b>		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	<b>SR. VARELA</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>CONTINENTAL IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>4122-6399 / 97270-2941</b>
Endereço:	<b>AVENIDA KENNEDY, 130</b>		
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.			

5- ELEMENTO Nº 5: Sobrado na rua Artico, 92- centro - SBC - R\$ 1.050.000,00

Data:	<b>06/11/2023</b>	Tipo:	<b>SOBRADO</b>	
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>R ARTICO, 92</b>			
Bairro:	<b>CENTRO</b>	Distrito:		Zona de Valor : <b>CENTRO</b>
Setor:	<b>007</b>	Quadra:	<b>071</b>	IF: <b>1.286,00</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\$:1.050.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	<b>150 m²</b>	Frete:	<b>6 m</b>	Prof. Equiv.: <b>25 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:		
Topografia:	<b>Terreno plano</b>			
<b>Dados da Construção:</b>				
Padrão:	<b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>20</b>	Conservação: <b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>175 m²</b>	Pé Direito:	<b>m</b>	Superior: <b>m²</b>
Área Escritório:	<b>m²</b>	Térreo:	<b>m²</b>	
Área Venda:	<b>m²</b>	Área Estoque:	<b>m²</b>	Idade Real: <b>0</b>
Subsolo:	<b>m²</b>	Vagas Descob.:	<b>0</b>	Vagas Cobertas: <b>0</b>
<b>Infra-Estrutura:</b>				
<b>Características:</b>				
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO COMERCIAL/RESIDENCIAL COM 3 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA E LAVABO.</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	<b>SRA. NÁDIA BORGES</b>	Site:		
Imobiliária:	<b>GUAIRA IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>4348-1900 / 97417-8829</b>	
Endereço:	<b>RUA PASCHOAL GASTALDO, 179</b>			
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.				

6- ELEMENTO Nº 6: Sobrado na rua Arafura, 272 - centro - SBC - R\$ 820.000,00

Data:	<b>06/11/2023</b>	Tipo:	<b>SOBRADO</b>	
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>R ARAFURA, 272</b>			
Bairro:	<b>CENTRO</b>	Distrito:		Zona de Valor : <b>CENTRO</b>
Setor:	<b>007</b>	Quadra:	<b>059</b>	IF: <b>1.286,00</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>	

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

Valor:	<b>R\$:820.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
<b>Dados do Terreno:</b>			
Área:	<b>120 m<sup>2</sup></b>	Frente:	<b>6 m</b> Prof. Equiv.: <b>20 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:	
Topografia:	<b>Terreno plano</b>		
<b>Dados da Construção:</b>			
Padrão:	<b>PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>20</b> Conservação: <b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>158 m<sup>2</sup></b>	Pé Direito:	<b>m</b> Superior: <b>m<sup>2</sup></b>
Área Escritório:	<b>m<sup>2</sup></b>	Térreo:	<b>m<sup>2</sup></b>
Área Venda:	<b>m<sup>2</sup></b>	Área Estoque:	<b>m<sup>2</sup></b> Idade Real: <b>0</b>
Subsolo:	<b>m<sup>2</sup></b>	Vagas Descob.:	<b>0</b> Vagas Cobertas: <b>0</b>
Infra-Estrutura:			
Características:			
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO COMERCIAL/RESIDENCIAL COM 3 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 LAVABO.</b>		
<b>Fonte de Informação:</b>			
Contato:	<b>SRA. TERESINHA</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>CORAZZA IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>4122-0700 / 99144-1246</b>
Endereço:	<b>RUA SILVA JARDIM, 187 - CONJ. 56</b>		
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:

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

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\$ 1.955,60) - 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**

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

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

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

1- ELEMENTO Nº 1:	$qu = \frac{[(545.000 \times 0,9) \times 1,012]}{188 \times 1}$	R\$ 2.640,35
2- ELEMENTO Nº 2:	$qu = \frac{[(1.000.000 \times 0,9) - 437.344,31] \times 1,012}{138 \times 1}$	R\$ 3.392,80
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = \frac{[(795.000 \times 0,9) - 332.474,09] \times 1,012}{110 \times 1}$	R\$ 3.876,22
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \frac{[(1.200.000 \times 0,9) - 234.047,49] \times 1,012}{250 \times 1}$	R\$ 3.424,41
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = \frac{[(1.050.000 \times 0,9) - 589.730,76] \times 1,012}{150 \times 1}$	R\$ 2.396,88
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = \frac{[(820.000 \times 0,9) - 370.040,19] \times 1,012}{120 \times 1}$	R\$ 3.103,12

Para a média aritmética teremos:

$$R\$ 2.640,35 + R\$ 3.392,80 + R\$ 3.876,22 + R\$ 3.424,41 + R\$ 2.396,88 + R\$ 3.103,12 : 6 = R\$ 3.138,96$$

**1.3- DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS**

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

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = R\$ 3.138,96 \times 0,70 = R\$ 2.197,27$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = R\$ 3.138,96 \times 1,30 = R\$ 4.080,64$$

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



# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

$$V_u = R\$ 3.138,96/m^2$$

(três mil, cento e trinta e oito reais e noventa e seis 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:

$$V_t = 123,00 \times 3.138,96 = R\$ 386.092,08$$

$$V_t = R\$ 386.092,08$$

# 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

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 R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, verifica-se que a edificação erigida sobre o imóvel avaliando está enquadrada no Grupo 1.2 – Casa, item 1.2.6 – Padrão Superior, cujo preço básico unitário varia entre 2,356 a 3,008 de R<sub>8</sub>N.

Os cômodos disponíveis na edificação avalianda, bem como os acabamentos aplicados permitem o enquadramento da construção no nível médio do padrão, ou seja: 2,656 de R<sub>8</sub>N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

$$V_u = 2,656 \text{ de R}_8\text{N} = 2,656 \times \text{R\$ } 1.955,60 = \text{R\$ } 5.194,07/\text{m}^2$$

Quanto ao *fator de adequação ao obsolescimento 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

**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 =  $30/70 = 43\%$   
referência do estado de conservação, "regular" =  
coluna "c" = 0,684 para 42% e 0,666 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 = 128,45 m<sup>2</sup>;

$V_u$  = valor unitário do padrão = R\$ 5.194,07/m<sup>2</sup>;

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

Substituindo teremos:

$$V_c = 128,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.194,07/\text{m}^2 \times 0,740 = \text{R\$ } 493.711,93$$

$$V_{ap} = \text{R\$ } 493.711,43$$

### 3- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel será igual a:

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

onde:

$V_i$  = valor do imóvel

$V_t$  = valor total 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

$V_C$  = valor da construção

substituindo, temos:

$$V_i = R\$ 386.092,08 + R\$ 493.711,93 = R\$ 879.804,01$$

**$V_i = R\$ 880.000,00$**

**IV- CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o imóvel localizado na rua Celebes, 06, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo – São Paulo, corresponde a:

**$VI = R\$ 880.000,00$**   
**( oitocentos e oitenta mil reais)**

**válido para novembro de 2023**

**VI- ENCERRAMENTO**

Encerro o presente laudo em vinte e uma (21) laudas e mais um anexo, digitadas apenas no anverso, que vai devidamente datado e assinado.

Santo André, 09 de novembro de 2023.

Eloísa Helena Butolo Dutra  
Avaliadora Judicial



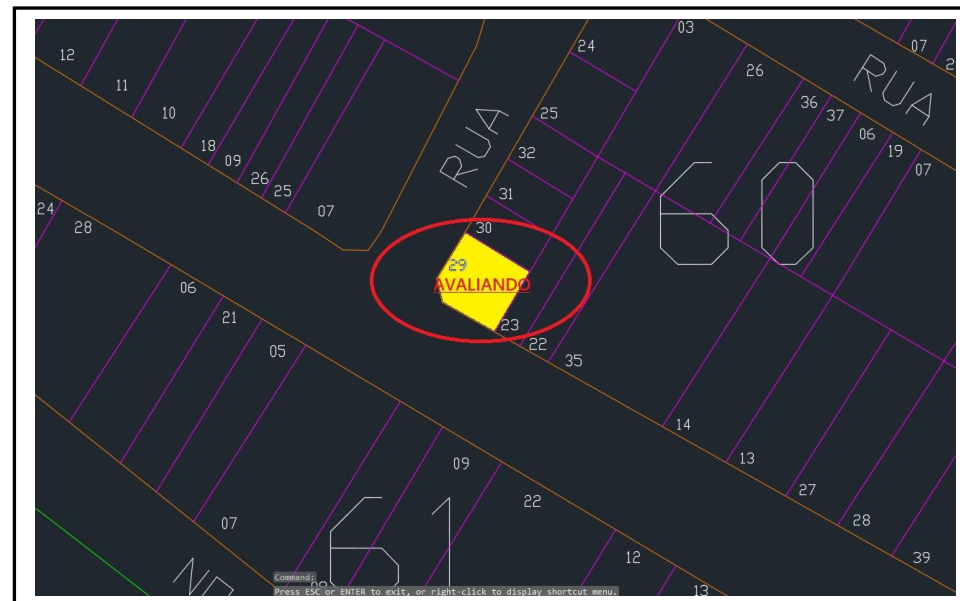
# PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

**SÃO BERNARDO DO CAMPO – JARDIM DO MAR**

**SETOR 007 – QUADRA 060 – ZONEAMENTO: ZUD-1 – ÍNDICE FISCAL: 1.286 / 2.023**

**RUA CLEBES, Nº 06**

**ESQUINA COM AVENIDA ANTÁRTICO – ÍNDICE FISCAL: 1.302,00 /2.023**



Data:	<b>06/11/2023</b>	Tipo:	<b>TERRENO SEM BENFEITORIA</b>		
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>		
Endereço:	<b>R CELEBES, 103</b>				
Empreendimento:	<b>TERRENO VAGO</b>	Edifício:			
Bairro:	<b>CENTRO</b>	Distrito:	Zona de Valor :	<b>CENTRO</b>	
Setor:	<b>007</b>	Quadra:	<b>062</b>	IF:	<b>1.286,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:	Tipo de via:	<b>N/F</b>	

**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\$:545.000,00** Locação: **0,00**

**Dados do Terreno:**

Área: **188 m²** Frente: **6 m** Prof. Equiv.: **31.333 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:**

Contato: **SRA. ALEXANDRA** Site:  
 Imobiliária: **SARAIVA IMOVEL** Fone: **4365-2100 / 98108-5046**  
 Endereço: **AVENIDA ONZE DE AGOSTO, 300**

OBS: TERRENO VAGO.





Data:	<b>06/11/2023</b>	Tipo:	<b>SOBRADO</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>
Endereço:	<b>R CELEBES, 40</b>		
Bairro:	<b>CENTRO</b>	Distrito:	Zona de Valor : <b>CENTRO</b>
Setor:	<b>007</b>	Quadra:	<b>060</b> IF: <b>1.286,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:	Tipo de via: <b>N/F</b>

**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:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$:1.000.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>

**Dados do Terreno:**

Área:	<b>138 m²</b>	Frete:	<b>12 m</b>	Prof. Equiv.:	<b>11.5 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>25</b>	Conservação:	<b>Reparos Simples</b>
Área da Construção:	<b>168 m²</b>	Pé Direito:	<b>m</b>	Superior:	<b>m²</b>
Área Escritório:	<b>m²</b>	Térreo:	<b>m²</b>	Idade Real:	<b>0</b>
Área Venda:	<b>m²</b>	Área Estoque:	<b>m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>0</b>
Subsolo:	<b>m²</b>	Vagas Descob:	<b>0</b>		

Infra-Estrutura:

Características:

Descrição do Imóvel: **SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 5 DORMITÓRIOS; SALA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 3 BANHEIROS.**

**Fonte de Informação:**

Contato:	<b>SR. ROBERTO</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>PINOTTI IMOBILIÁRIA</b>	Fone:	<b>2184-9999 / 97140-8700</b>
Endereço:	<b>RUA MUNICIPAL, 149</b>		

OBS: IMÓVEL COM 4 VAGAS DE GARAGEM.



Data:	<b>06/11/2023</b>	Tipo:	<b>SOBRADO COMERCIAL</b>	
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>R OMAN, 182</b>			
Bairro:	<b>CENTRO</b>	Distrito:	Zona de Valor :	<b>CENTRO</b>
Setor:	<b>007</b>	Quadra:	<b>053</b>	IF: <b>1.286,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:	Tipo de via: <b>N/F</b>	

**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:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
Valor:	<b>R\$:795.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>	

**Dados do Terreno:**

Área:	<b>110 m²</b>	Frete:	<b>4.5 m</b>	Prof. Equiv.:	<b>24.444 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Terreno plano</b>				

**Dados da Construção :**

Padrão:	<b>PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>20</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>169 m²</b>	Pé Direito:	<b>m</b>	Superior:	<b>m²</b>
Área Escritório:	<b>m²</b>	Térreo:	<b>m²</b>	Idade Real:	<b>0</b>
Área Venda:	<b>m²</b>	Área Estoque:	<b>m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>0</b>
Subsolo:	<b>m²</b>	Vagas Descob.	<b>0</b>		

Infra-Estrutura:

Características:

Descrição do Imóvel: **SOBRADO COMERCIAL/RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; 1 SALÃO E 4 BANHEIROS.**

**Fonte de Informação:**

Contato:	<b>SR. GABRIEL</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>TUEPA PARTICIPAÇÕES</b>	Fone:	<b>4123-2690</b>
Endereço:	<b>RUA CONTINENTAL, 1014</b>		

OBS: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.





Data:	<b>06/11/2023</b>	Tipo:	<b>CASA TERREA</b>	
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>R OMAN Ao lado do nº 196</b>			
Bairro:	<b>CENTRO</b>	Distrito:	Zona de Valor :	<b>CENTRO</b>
Setor:	<b>007</b>	Quadra:	<b>053</b>	IF: <b>1.286,00</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\$:1.200.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	<b>250 m²</b>	Frete:	<b>10 m</b>	Prof. Equiv.: <b>25 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:		
Topografia:	<b>Terreno plano</b>			
<b>Dados da Construção:</b>				
Padrão:	<b>PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>30</b>	Conservação: <b>Reparos Simples</b>
Área da Construção:	<b>141 m²</b>	Pé Direito:	<b>m</b>	Superior: <b>m²</b>
Área Escritório:	<b>m²</b>	Térreo:	<b>m²</b>	
Área Venda:	<b>m²</b>	Área Estoque:	<b>m²</b>	Idade Real: <b>0</b>
Subsolo:	<b>m²</b>	Vagas Descob:	<b>0</b>	Vagas Cobertas: <b>0</b>
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:	<b>CASA TÉRREA RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	<b>SR. VARELA</b>	Site:		
Imobiliária:	<b>CONTINENTAL IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>4122-6399 / 97270-2941</b>	
Endereço:	<b>AVENIDA KENNEDY, 130</b>			
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.				





Data:	<b>06/11/2023</b>	Tipo:	<b>SOBRADO</b>
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>
Endereço:	<b>R ARTICO, 92</b>		
Bairro:	<b>CENTRO</b>	Distrito:	Zona de Valor : <b>CENTRO</b>
Setor:	<b>007</b>	Quadra:	<b>071</b> IF: <b>1.286,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:	Tipo de via: <b>N/F</b>

**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:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$:1.050.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>

**Dados do Terreno:**

Área:	<b>150 m²</b>	Frente:	<b>6 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>175 m²</b>	Pé Direito:	<b>m</b>	Superior:	<b>m²</b>
Área Escritório:	<b>m²</b>	Térreo:	<b>m²</b>		
Área Venda:	<b>m²</b>	Área Estoque:	<b>m²</b>	Idade Real:	<b>0</b>
Subsolo:	<b>m²</b>	Vagas Descob :	<b>0</b>	Vagas Cobertas:	<b>0</b>

**Infra-Estrutura:**

**Características:**

Descrição do Imóvel: **SOBRADO COMERCIAL/RESIDENCIAL COM 3 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA E LAVABO.**

**Fonte de Informação:**

Contato:	<b>SRA. NÁDIA BORGES</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>GUAIRA IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>4348-1900 / 97417-8829</b>

Endereço: **RUA PASCHOAL GASTALDO, 179**

OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.



Data:	<b>06/11/2023</b>	Tipo:	<b>SOBRADO</b>	
Estado:	<b>SP</b>	Município:	<b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>	
Endereço:	<b>R ARAFURA, 272</b>			
Bairro:	<b>CENTRO</b>	Distrito:	Zona de Valor :	<b>CENTRO</b>
Setor:	<b>007</b>	Quadra:	<b>059</b>	IF: <b>1.286,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZUD 1</b>	Antigo:	Tipo de via: <b>N/F</b>	

**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:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$:820.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>

**Dados do Terreno:**

Área:	<b>120 m²</b>	Fronte:	<b>6 m</b>	Prof. Equiv.:	<b>20 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Terreno plano</b>				

**Dados da Construção :**

Padrão:	<b>PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>20</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>158 m²</b>	Pé Direito:	<b>m</b>	Superior:	<b>m²</b>
Área Escritório:	<b>m²</b>	Térreo:	<b>m²</b>	Idade Real:	<b>0</b>
Área Venda:	<b>m²</b>	Área Estoque:	<b>m²</b>	Vagas Cobertas:	<b>0</b>
Subsolo:	<b>m²</b>	Vagas Descob.	<b>0</b>		

Infra-Estrutura:

Características:

Descrição do Imóvel: **SOBRADO COMERCIAL/RESIDENCIAL COM 3 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 LAVABO.**

**Fonte de Informação:**

Contato:	<b>SRA. TERESINHA</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>CORAZZA IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>4122-0700 / 99144-1246</b>
Endereço:	<b>RUA SILVA JARDIM, 187 - CONJ. 56</b>		

OBS: IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM.





**Mapa das ofertas:**

