

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 **1000600-63.2020.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **ART CNSTRUTORA LTDA.** contra **AGUINALDO PEREIRA DA SILVA**, processo número **1000600-63.2020.8.26.0564**, 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 da Represa, 238, Vila Uras, Rudge Ramos, São Bernardo do Campo -SP.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligência no endereço da rua da Represa, 238, Vila Uras, Rudge Ramos, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Uma casa que leva o número 238 (antigo nº 36) da rua da Represa e seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 13 do Bairro Rudge Ramos, medindo 15,00 metros de frente para a referida rua; da frente aos fundos, pelo lado direito mede 31,50 metros; pelo lado esquerdo mede

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

31,70 metros e, nos fundos mede 15,00 metros, encerrando a área de 474,00 metros quadrados. Referido imóvel está devidamente matriculado sob nº 35.309 no Primeiro 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

013.002.095.000

1.2- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

- guias e sarjetas;
- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede telefônica;
- rede de energia elétrica;

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

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

1.3- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso predominante residencial.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas 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 medindo 15,00 metros de testada para a rua da Represa, encerrando a área de 474,00 metros quadrados.

2.2- DA CONSTRUÇÃO

No terreno acima descrito foi erigido uma casa residencial que leva o número 238 da rua da Represa, 238, Vila Uras, Rudge Ramos.

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

Oportuno ressaltar que muito embora esta avaliadora tenha previamente designado dia e hora para a realização da vistoria, o executado, ou qualquer representante, não se fizeram presentes no local, o que impossibilitou o ingresso desta avaliadora no interior do apartamento. Contudo, dos elementos colhidos no local, foi possível enquadrar a unidade autônoma avalianda dentro das recomendações contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, versão 2002, revisado em novembro de 2006 e abril de 2007, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP como sendo pertencente ao grupo 1.2 (casa) de “padrão médio” (1.2.5). Segundo este estudo, estão enquadrados neste padrão as edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como: Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada. Paredes: pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual. Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão. Esquadrias: portas lisas de

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

5

madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

As ilustrações a seguir ilustram os principais aspectos do imóvel em estudo.



Localização do imóvel

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista frontal do imóvel



Vista da rua da rua da Represa sentido bairro-centro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da rua da rua da Represa sentido centro-bairro



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 - tel (011) 99103-66.71**1- ELEMENTO Nº 1: Terreno com benfeitorias sem valor na rua da Represa, 300 – Rudge Ramos – SBC – R\$ 650.000,00**

Data:	30/04/2026	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R DA REPRESA, 300			
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:		
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor :	RUDGE RAMOS
Setor:	013	Quadra:	002	IF: 1.106,00
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\$:650.000,00	Locação:	0,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	240.80 m²	Frente:	6.88 m	Prof. Equiv.: 35 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
<u>Dados da Construção:</u>				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	TERRENO COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Contato:	SRA. SANDRA FERREIRA	Site:		
Imobiliária:	GUAIRA IMÓVEIS	Fone:	4348-1900 / 99520-3427	
Endereço:	RUA SENADOR VERGUEIRO, 99 - SANTO ANDRÉ			
OBS: TERRENO COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.				
LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'05.7"S 46°34'43.9"W				
LINK DA OFERTA: Guaíra imóveis - Terreno à venda Rudge Ramos - São Bernardo do Campo - SP - COD.: 99896 - Guaíra Imóveis				

2- ELEMENTO Nº 2: Terreno com benfeitorias sem valor na rua da Represa, 326, Rudge Ramos – SBC - R\$ 850.000,00

Data:	30/04/2026	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R DA REPRESA, 326				
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:			
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor :	RUDGE RAMOS	
Sector:	013	Quadra:	002	IF:	1.106,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:850.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	320 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	32 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 COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. SANDRA FERREIRA			Site:	
Imobiliária:	GUAIRA IMÓVEIS			Fone:	4348-1900 / 99520-3427
Endereço:	RUA SENADOR VERGUEIRO, 99 - SANTO ANDRÉ				
OBS: TERRENO COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.					
LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'05.8"S 46°34'44.7"W					

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

LINK DA OFERTA: [Guaíra imóveis - Terreno à venda Rudge Ramos - São Bernardo do Campo - SP - COD.: 50344 - Guaíra Imóveis](#)

3- ELEMENTO Nº 3: Sobrado na rua da Represa, 314, Rudge Ramos – SBC – R\$ 1.440.000,00

Data:	30/04/2026	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R DA REPRESA, 314			
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor :	RUDGE RAMOS
Setor:	013	Quadra:	002	IF: 1.106,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via: N/F	
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:1.440.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	166 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.: 33.2 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	1	Conservação: Novo
Área da Construção:	200 m²			
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; LAVABO E CHURRASQUEIRA.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. THAISA SILVA	Site:		
Imobiliária:	HSM IMÓVEIS	Fone:	4330-0101 / 95859-2239	
Endereço:	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 783 - SÃO BERNARDO DO CAMPO			
OBS: IMÓVEL COM 4 VAGAS DE GARAGEM.				
LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'05.8"S 46°34'44.2"W				
LINK DA OFERTA: Sobrado à venda, 3 quartos, 3 suítes, 4 vagas, Rudge Ramos - São Bernardo do Campo/SP				

4- ELEMENTO Nº 4: Casa assobradada na rua Alfeu Tavares, 207, Rudge Ramos – SBC - R\$ 670.000,00

Data:	30/04/2026	Tipo:	CASA ASSOBRADADA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R ALFEU TAVARES, 207				
Empreendimento:	CASA ASSOBRADA	Edifício:			
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor :	RUDGE RAMOS	
Setor:	013	Quadra:	006	IF:	1.121,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:670.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	169 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	33.8 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:	120 m²				
Descrição do Imóvel:	CASA ASSOBRADADA COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL.				

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

Contato:	SRA. PAULINE	Site:	
Imobiliária:	CASARI IMÓVEIS	Fone:	4122-7777 / 98694-2549
Endereço:	AVENIDA KENNEDY, 159 - SÃO BERNARDO DO CAMPO		

OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'11.6"S 46°34'34.4"W

LINK DA OFERTA: [Casa à venda, Rudge Ramos - São Bernardo do Campo/SP](#)**5- ELEMENTO Nº 5: Casa na rua Alfeu Tavares, 141, Rudge Ramos – SBC – R\$ 1.000.000,00**

Data:	30/04/2026	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	R ALFEU TAVARES, 141		
Empreendimento:	CASA TERREA RESIDENCIAL	Edifício:	
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor : RUDGE RAMOS
Setor:	013	Quadra:	006
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	IF: 1.121,00
			Tipo de via: N/F

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

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.000.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	340 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	34 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	133 m²				
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL; 1 DORMITÓRIO; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. MIRIAM BARBOSA	Site:	
Imobiliária:	PEDRO MARIANO IMÓVEIS	Fone:	4366-3977 / 04731-2231
Endereço:	AVENIDA DR. RUDGE RAMOS, 208		

OBS: IMÓVEL COM 5 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'11.5"S 46°34'32.3"W

LINK DA OFERTA: [Casa Térrea no Bairro Rudge Ramos em São Bernardo do Campo](#)**6- ELEMENTO Nº 6: casa na rua Senador cesar Vergueiro, 281, Rudge Ramos – SBC – R\$ 1.100.000,00**

Data:	30/04/2026	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	R SENADOR CESAR VERGUEIRO, 281		
Empreendimento:	CASA TERREA RESIDENCIAL	Edifício:	
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor : RUDGE RAMOS
Setor:	013	Quadra:	004
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	IF: 1.121,00
			Tipo de via: N/F

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

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.100.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	260 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	26 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Em aclive até 10%			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	35	Conservação:	Reparos Simples
---------	----------------------------------	-----------------	-----------	--------------	------------------------

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

Área da Construção:	150 m²	
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA E 1 BANHEIRO SOCIAL.	
Fonte de Informação:		
Contato:	SRA. MIRIAM BARBOSA	Site:
Imobiliária:	PEDRO MARIANO IMÓVEIS	Fone: 4366-3977 / 04731-2231
Endereço:	AVENIDA DR. RUDGE RAMOS, 208 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	
OBS: IMÓVEL COM 4 VAGAS DE GARAGEM.		
LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'09.6"S 46°34'38.0"W		
LINK DA OFERTA: Casa Térrea no Bairro Rudge Ramos em São Bernardo do Campo		

1.2- DO VALOR DO METRO QUADRADO

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

Para tanto, será utilizada a seguinte expressão:

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

onde:

qu = quociente de valor unitário

VO = valor da oferta

FO = fator de oferta (0,9)

VC = valor da construção (VC = ac x c x R8N x fdep), onde ac = área de construção – c= intervalo de índices –Pc - R8N = custo unitário básico (R\$ 2.146,09) - fdep – coeficiente de depreciação, obtido através da idade aparente e a interpolação entre a Tabela 1 e 2)

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

At = área do terreno

Ftop = fato topográfico

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

1- ELEMENTO Nº 1:

$$qu = \frac{(650.000 \times 0,9)}{240,80 \times 1} \times 1 \quad \text{R\$ 2.429,40}$$

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

2- ELEMENTO Nº 2:	$qu = \frac{(850.000 \times 0,9)}{320 \times 1} \times 1$	R\$ 2.390,62
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = \frac{[(1.440.000 \times 0,9) - 917.139,28]}{166 \times 1} \times 1$	R\$ 2.282,29
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \frac{[(670.000 \times 0,9) - 218.591,88]}{169 \times 1} \times 0,986$	R\$ 2.242,75
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = \frac{[(1.000.000 \times 0,9) - 135.448,61]}{340 \times 1} \times 0,986$	R\$ 2.217,19
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = \frac{[(1.100.000 \times 0,9) - 354.328,25]}{260 \times 0,95} \times 0,986$	R\$ 2.537,53

Para a média aritmética teremos:

$$R\$ 2.429,40 + R\$ 2.390,62 + R\$ 2.282,29 + R\$ 2.242,75 + R\$ 2.217,19 + R\$ 2.537,53 : 6 = R\$ 2.349,96$$

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%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = R\$ 2.349,96 \times 0,70 = R\$ 1.644,97$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = R\$ 2.349,96 \times 1,30 = R\$ 3.054,94$$

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

$$V_u = R\$ 2.349,96/m^2$$

**(dois mil, trezentos e quarenta e nove reais e noventa e seis 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:

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

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

onde:

V_t = valor total do imóvel

A_{ct} = área do terreno em m²

V_u = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 474,00 \times 2.349,96 = R\$ 1.113.881,04$$

$$V_t = R\$ 1.113.881,04$$

2- DA CONSTRUÇÃO

2.1 – DO VALOR DA BENFEITORIA

Aplicando as recomendações contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, em novembro de 2006, atualizada para 2017, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP, verifica-se que a edificação erigida sobre o imóvel avaliando está enquadrada no Grupo 1.2 – casa, item 1.2.5 – Padrão Médio, cujo preço básico unitário varia entre 1,903 a 2,355 de R₈N.

Os cômodos disponíveis na edificação avalianda, bem como os acabamentos aplicados permitem o enquadramento da construção no nível médio do padrão, ou seja: 2.154 de R₈N.

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

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

$$Vu = 2,154 \text{ de } R_8N = 2,154 \times R\$ 2.146,09 = R\$ 4.622,67/m^2$$

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 = 0,567, 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, “necessitando de reparos simples” = coluna “E” = 0,5748 para 42% e 0,5595 para 44%

Substituindo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,567 \times (1,00 - 0,20) = 0,653$$

Para a avaliação da benfeitoria temos então o seguinte cálculo:

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

onde:

Vc = valor da construção;

Ac = área da construção = 249,40 m²;

Vu = valor unitário do padrão = R\$ 4.622,67/m²;

F_{oc} = fator de depreciação = 0,653

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

15

AVALIADORA JUDICIAL

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

Substituindo teremos:

$$V_c = 249,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.622,67/\text{m}^2 \times 0,653 = \text{R\$ } 752.839,71$$

$$V_c = \text{R\$ } 752.839,71$$

3- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel será igual a:

$$V_i = V_t + V_c$$

onde:

V_i = valor do imóvel

V_t = valor total do terreno

V_c = valor da benfeitoria

substituindo, temos:

$$V_i = \text{R\$ } 1.113.881,04 + \text{R\$ } 752.839,71 = \text{R\$ } 1.866,720,75$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.867.000,00$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário do imóvel localizado na rua da Represa, 238, Vila Uras, Rudge Ramos, São Bernardo do Campo -SP, corresponde a:

VI = R\$ 1.867.000,00

(hum milhão, oitocentos e sessenta e sete mil reais)

válido para maio de 2026.

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo em dezesseis (16) laudas digitadas apenas no anverso, que vai devidamente datado e assinado eletronicamente, além de mais dois anexos.

Santo André, 18 de maio de 2026.

Eloísa Helena Butolo Dutra

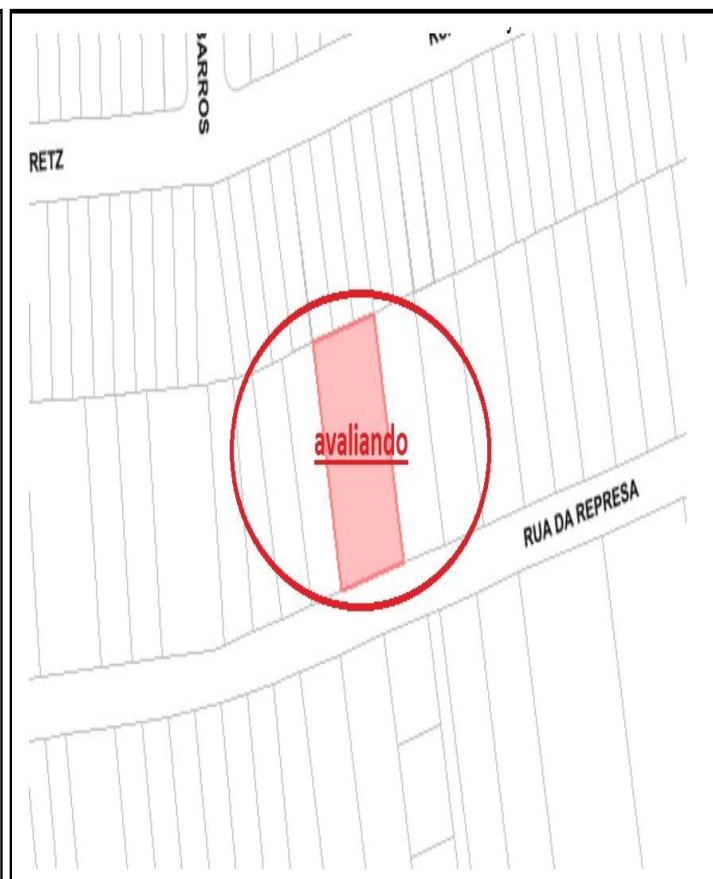
Avaliadora Judicial

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

SÃO BERNARDO DO CAMPO – RUDGE RAMOS – VILA JAU

SETOR 013 – QUADRA 002 – ZONEAMENTO: ZUD 1 – ÍNDICE FISCAL: 1.106,00 / 2.026

RUA DA REPRESA, Nº 238



Data:	30/04/2026	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	R DA REPRESA, 300			
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:		
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor :	RUDGE RAMOS
Setor:	013	Quadra:	002	IF: 1.106,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$650.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	240.80 m²	Frente:	6.88 m	Prof. Equiv.: 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 COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. SANDRA FERREIRA	Site:	
Imobiliária:	GUAIRA IMÓVEIS	Fone:	4348-1900 / 99520-3427
Endereço:	RUA SENADOR VERGUEIRO, 99 - SANTO ANDRÉ		

OBS: TERRENO COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'05.7"S 46°34'43.9"W

LINK DA OFERTA: [Guaira imóveis - Terreno à venda Rudge Ramos - São Bernardo do Campo - SP - COD.: 99896 - Guaira Imóveis](#)



Data:	30/04/2026	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R DA REPRESA, 326				
Empreendimento:	TERRENO		Edifício:		
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor :		RUDGE RAMOS
Setor:	013	Quadra:	002	IF:	1.106,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:		N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:850.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	320 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	32 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 COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

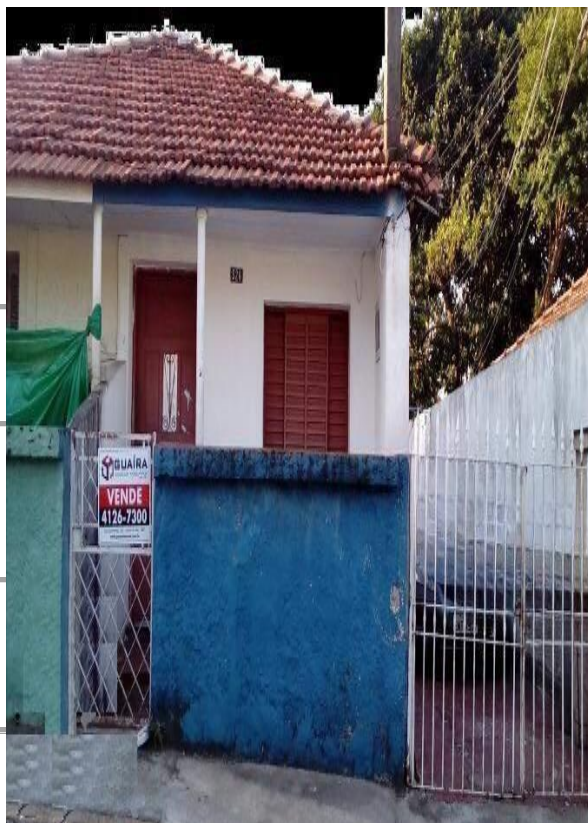
Fonte de Informação:

Contato:	SRA. SANDRA FERREIRA	Site:	
Imobiliária:	GUAIRA IMÓVEIS	Fone:	4348-1900 / 99520-3427
Endereço:	RUA SENADOR VERGUEIRO, 99 - SANTO ANDRÉ		

OBS: TERRENO COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'05.8"S 46°34'44.7"W

LINK DA OFERTA: [Guaira imóveis - Terreno à venda Rudge Ramos - São Bernardo do Campo - SP - COD.: 50344 - Guaira Imóveis](#)



Data:	30/04/2026	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	R DA REPRESA, 314		
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor : RUDGE RAMOS
Setor:	013	Quadra:	002 IF: 1.106,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.440.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	166 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	33.2 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	1	Conservação:	Novo
Área da Construção:	200 m²				
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; LAVABO E CHURRASQUEIRA.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. THAISA SILVA	Site:	
Imobiliária:	HSM IMÓVEIS	Fone:	4330-0101 / 95859-2239
Endereço:	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 783 - SÃO BERNARDO DO CAMPO		

OBS: IMÓVEL COM 4 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'05.8"S 46°34'44.2"W

LINK DA OFERTA: [Sobrado à venda, 3 quartos, 3 suítes, 4 vagas, Rudge Ramos - São Bernardo do Campo/SP](#)



Data:	30/04/2026	Tipo:	CASA ASSOBRADADA
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	R ALFEU TAVARES, 207		
Empreendimento:	CASA ASSOBRADA	Edifício:	
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor : RUDGE RAMOS
Sector:	013	Quadra:	006 IF: 1.121,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:670.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	169 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	33.8 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:	120 m²				
Descrição do Imóvel:	CASA ASSOBRADADA COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. PAULINE	Site:	
Imobiliária:	CASARI IMÓVEIS	Fone:	4122-7777 / 98694-2549
Endereço:	AVENIDA KENNEDY, 159 - SÃO BERNARDO DO CAMPO		

OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'11.6"S 46°34'34.4"W

LINK DA OFERTA: [Casa à venda, Rudge Ramos - São Bernardo do Campo/SP](#)



Data:	30/04/2026	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	R ALFEU TAVARES, 141		
Empreendimento:	CASA TERREA RESIDENCIAL	Edifício:	
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor : RUDGE RAMOS
Setor:	013	Quadra:	006 IF: 1.121,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.000.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	340 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	34 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEMI	Idade Estimada:	45	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	133 m²				
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL; 1 DORMITÓRIO; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. MIRIAM BARBOSA	Site:	
Imobiliária:	PEDRO MARIANO IMÓVEIS	Fone:	4366-3977 / 04731-2231
Endereço:	AVENIDA DR. RUDGE RAMOS, 208		

OBS: IMÓVEL COM 5 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'11.5"S 46°34'32.3"W

LINK DA OFERTA: [Casa Térrea no Bairro Rudge Ramos em São Bernardo do Campo](#)



Data:	30/04/2026	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	R SENADOR CESAR VERGUEIRO, 281		
Empreendimento:	CASA TERREA RESIDENCIAL	Edifício:	
Bairro:	RUDGE RAMOS	Distrito:	Zona de Valor : RUDGE RAMOS
Sector:	013	Quadra:	004 IF: 1.121,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade: Venda Natureza: Oferta

Valor: R\$:1.100.000,00 Locação: 0,00

Dados do Terreno:

Área: 260 m² Frente: 10 m Prof. Equiv.: 26 m

Formato: Regular Situação:

Topografia: Em aclave até 10% Fração Ideal: N/F

Dados da Construção:

Padrão: PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR Idade Estimada: 35 Conservação: Reparos Simples

Área da Construção: 150 m²

Descrição do Imóvel: CASA TÉRREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA E 1 BANHEIRO SOCIAL.

Fonte de Informação:

Contato: SRA. MIRIAM BARBOSA Site:

Imobiliária: PEDRO MARIANO IMÓVEIS Fone: 4366-3977 / 04731-2231

Endereço: AVENIDA DR. RUDGE RAMOS, 208 - SÃO BERNARDO DO CAMPO

OBS: IMÓVEL COM 4 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'09.6"S 46°34'38.0"W

LINK DA OFERTA: [Casa Térrea no Bairro Rudge Ramos em São Bernardo do Campo](#)



