

# **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 **1002220-81.2018.8.26.0564**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **BANCO DO BRASIL S/A.** contra **RUIZHEN TECNOLOGIA INDUSTRIAL E SERVIÇOS LTDA, JOSÉ SEGUNDO CARDENAS RUIZ E GRACIELA DELPILAR MORTA MARTINEZ**, processo número **1002220-81.2018.8.26.0564**, 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 Brás Cubas, 590, Jardim São Caetano, São Caetano do Sul -SP.

### **II- VISTORIA DO IMÓVEL**

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

Em diligência no endereço da rua Brás Cubas, 590, Jardim São Caetano, São Caetano do Sul, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Uma sobrado e seu respectivo terreno designado lote nº 14, da quadra 42, denominado Jardim São Caetano, situado na rua Brás Cubas, 590, esquina com a rua Bartolomeu Bueno da Silva, medindo 16,00

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

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

2

metros de frente para a rua Bartolomeu Bueno da Silva; 14,14 metros da frente em curva para a esquina arredondada, 8,25 metros de frente para a rua Brás Cubas, 25,00 metros e 17,25 metros, respectivamente, dos lados direito e esquerdo de quem olha da esquina para o terreno, por duas linhas que se encontram nos fundos, onde não há dimensão, contendo a área de 414,00 metros quadrados. Referido imóvel está devidamente matriculado sob nº 23.868 no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

**1.1- DO CADASTRAMENTO**

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

**13.046.014**

**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;

# **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 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.

## **2- DO IMÓVEL**

### **2.1- DO TERRENO**

O terreno possui formato irregular medindo 8,25 metros de testada para a rua Brás Cubas, encerrando a área de 414,00 metros quadrados e está localizado no zoneamento denominado Z-2.

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

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

4

**2.2- DA CONSTRUÇÃO**

No terreno acima descrito foi erigido um sobrado que leva o número 590 da rua Brás Cubas, Jardim São Caetano, constituído de três pavimentos.

No pavimento térreo constam: sala de estar, sala de TV, sala de jantar, escritório, banheiro, cozinha, despensa, acesso lavanderia, à piscina e garagem.

A sala de estar possui piso de madeira e paredes com massa fina e pintadas com tinta látex.

As salas de TV, jantar e escritório, possuem paredes com massa fina e piso e piso cerâmico.

A cozinha, despensa, lavanderia e banheiro possuem paredes e pisos revestidos com azulejos e pisos cerâmicos.

As paredes externas do imóvel possuem pintura texturizada e pisos cerâmicos, sendo que o revestimento ao redor da piscina é de pedra mineira.

O pavimento superior é constituído de um hall, um dormitório com suíte master, closet e sacada e mais três dormitórios com banheiro privativo, sendo um deles com sacada.

Todos os dormitórios e o Hall possuem paredes com massa fina e pintadas com tinta látex e piso de madeira. As suítes possuem paredes e piso com revestimento cerâmico.

O segundo pavimento é constituído de um sótão com piso de cimento.

O imóvel é servido com garagem com capacidade para três veículos.

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

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

### Localização do imóvel avaliando



Vista frontal do imóvel

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**

**AVALIADORA JUDICIAL**

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

**Vista da rua Brás Cubas sentido bairro-centro**

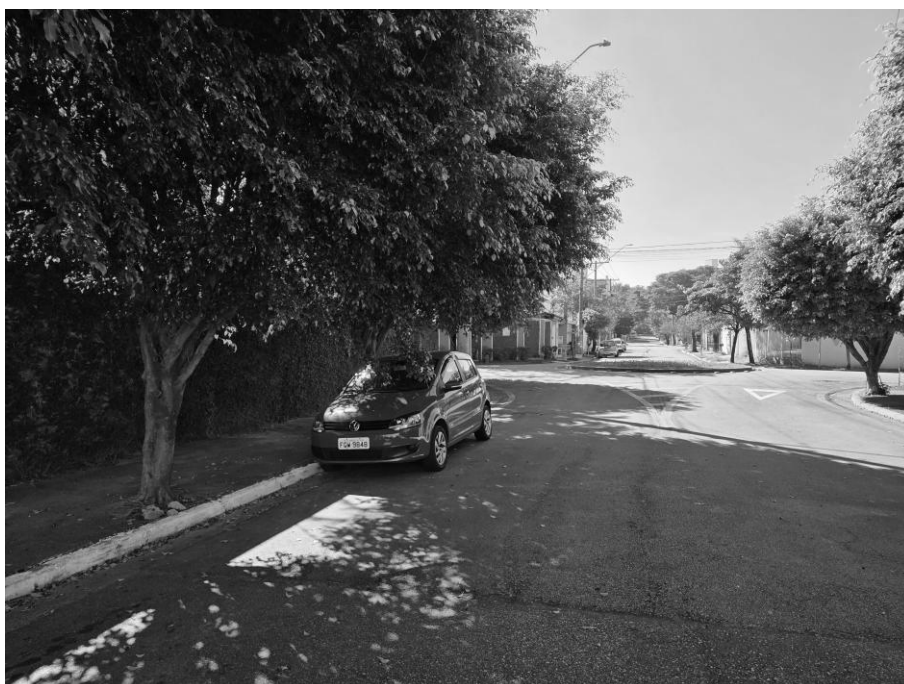


**Vista da esquina entre rua Brás Cubas e rua Bartolomeu Bueno da Silva**

**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 Bartolomeu Bueno da Silva sentido Av. Guido Aliberti**



**Vista de quem da rua Bartolomeu Bueno da Silva olha para a rua Brás  
Cubas**

**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 entrada social do sobrado**



**Nova vista da entrada social do imóvel**

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

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

**Vista da garagem**



**Vista da sala de estar**

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

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

**Vista da sala de TV**



**Vista da sala de jantar**

**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 escritório**



**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 da despensa**

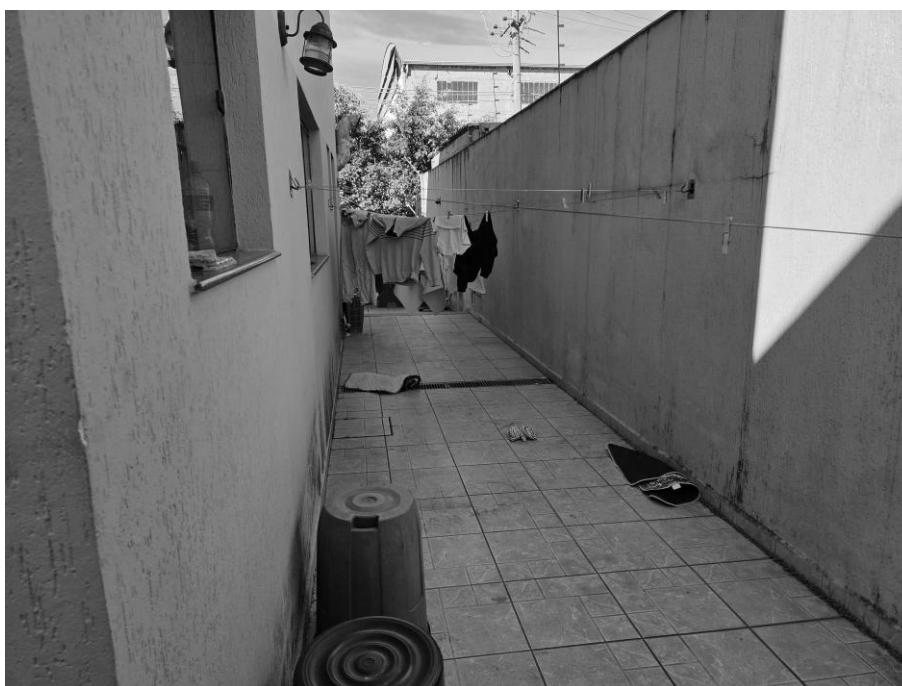


**Vista do banheiro**

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

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

**Vista da lavanderia**



**Vista externa do sobrado**

**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 piscina**



**Vista do sobrado de quem olha da área da piscina**

**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 Hall do primeiro pavimento**



**Vista de um dos dormitórios**

**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 suíte master**



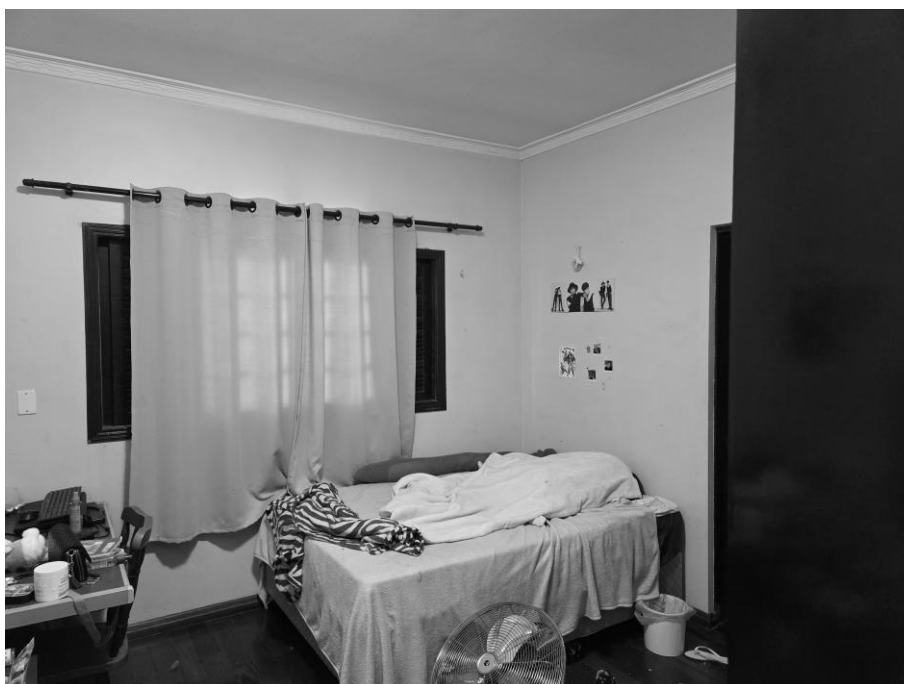
**Nova vista da suíte master**

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

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

17

**Vista do closet**



**Vista de outro dormitório**

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

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

**Vista do sótão**



**Vista do sótão por outro ângulo**

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA****AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71**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 Brás Cubas, 731 – Jardim São Caetano - SCS – R\$ 3.270.000,00

|                                                                                                                            |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|------------------------|
| Data:                                                                                                                      | 15/06/2026                                                                                                                                       | Tipo:           | SOBRADO RESIDENCIAL |                 |                        |
| Estado:                                                                                                                    | SP                                                                                                                                               | Município:      | SAO CAETANO DO SUL  |                 |                        |
| Endereço:                                                                                                                  | RUA BRAS CUBAS, 731                                                                                                                              |                 |                     |                 |                        |
| Bairro:                                                                                                                    | JARDIM SÃO CAETANO                                                                                                                               | Distrito:       | Zona de Valor:      |                 | JARDIM SÃO CAETANO     |
| Setor:                                                                                                                     | 013                                                                                                                                              | Quadra:         | 042                 | IF:             | N/F                    |
| Zoneamento Atual:                                                                                                          | Z-2                                                                                                                                              | 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\$:3.270.000,00                                                                                                                                 | Locação:        | 0,00                |                 |                        |
| Dados do Terreno:                                                                                                          |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| Área:                                                                                                                      | 377 m²                                                                                                                                           | Frente:         | 12 m                | Prof. Equiv.:   | 31,42 m                |
| Formato:                                                                                                                   | Regular                                                                                                                                          | Situação:       |                     |                 |                        |
| Topografia:                                                                                                                | Terreno plano                                                                                                                                    |                 |                     |                 |                        |
| Dados da Construção:                                                                                                       |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| Padrão:                                                                                                                    | PADRAO SUPERIOR SEM ELEVADOR                                                                                                                     | Idade Estimada: | 20                  | Conservação:    | Regular                |
| Área da Construção:                                                                                                        | 299 m²                                                                                                                                           | Pé Direito:     | m                   | Superior:       | m²                     |
| Área Escritório:                                                                                                           | m²                                                                                                                                               | Térreo:         | m²                  |                 |                        |
| Área Venda:                                                                                                                | m²                                                                                                                                               | Área Estoque:   | m²                  | Idade Real:     | 0                      |
| Subsolo:                                                                                                                   | m²                                                                                                                                               | Vagas Descob.:  | 0                   | Vagas Cobertas: | 0                      |
| Infraestrutura:                                                                                                            |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| Características:                                                                                                           |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| Descrição do Imóvel:                                                                                                       | SOBRADO RESIDENCIAL COM 4 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; LAVABO; PISCINA E CHURRASQUEIRA                                                |                 |                     |                 |                        |
| Fonte de Informação:                                                                                                       |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| Contato:                                                                                                                   | SRA. ELENA MARIA                                                                                                                                 |                 |                     | Site:           |                        |
| Imobiliária:                                                                                                               | JS C IMÓVEIS                                                                                                                                     |                 |                     | Fone:           | 4168-6000 / 97238-7083 |
| Endereço:                                                                                                                  | RUA EUCLIDES DA CUNHA, 45 – SALA 18/20                                                                                                           |                 |                     |                 |                        |
| OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.                                                                                       |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| LATITUDE/LONGITUDE: 23°38'23.4"S 46°34'56.8"W                                                                              |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| LINK DA OFERTA: <a href="#">Sobrado no bairro Jardim São Caetano - São Caetano do Sul, SP   jardim são caetano imóveis</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**2- ELEMENTO Nº 2: Sobrado na rua Brás Cubas, lado 48 – Jardim São Caetano - SCS - R\$ 3.710.000,00**

|                                                                         |                                                                                                                                                  |                 |                     |                    |                        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Data:                                                                   | 15/06/2026                                                                                                                                       | Tipo:           | SOBRADO RESIDENCIAL |                    |                        |
| Estado:                                                                 | SP                                                                                                                                               | Município:      | SAO CAETANO DO SUL  |                    |                        |
| Endereço:                                                               | RUA BRAS CUBAS, LADO 48                                                                                                                          |                 |                     |                    |                        |
| Bairro:                                                                 | JARDIM SÃO CAETANO                                                                                                                               | Distrito:       | Zona de Valor:      | JARDIM SÃO CAETANO |                        |
| Setor:                                                                  | 013                                                                                                                                              | Quadra:         | 046                 | IF:                | N/F                    |
| Zoneamento Atual:                                                       | Z-2                                                                                                                                              | 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\$:3.710.000,00                                                                                                                                 | Locação:        | 0,00                |                    |                        |
| Dados do Terreno:                                                       |                                                                                                                                                  |                 |                     |                    |                        |
| Área:                                                                   | 350 m²                                                                                                                                           | Frente:         | 14 m                | Prof. Equiv.:      | 25 m                   |
| Formato:                                                                | Regular                                                                                                                                          | Situação:       |                     |                    |                        |
| Topografia:                                                             | Terreno plano                                                                                                                                    |                 |                     |                    |                        |
| Dados da Construção:                                                    |                                                                                                                                                  |                 |                     |                    |                        |
| Padrão:                                                                 | PADRAO SUPERIOR SEM ELEVADOR                                                                                                                     | Idade Estimada: | 05                  | Conservação:       | Novo/Regular           |
| Área da Construção:                                                     | 300 m²                                                                                                                                           | Pé Direito:     | m                   | Superior:          | m²                     |
| Área Escritório:                                                        | m²                                                                                                                                               | Térreo:         | m²                  |                    |                        |
| Área Venda:                                                             | m²                                                                                                                                               | Área Estoque:   | m²                  | Idade Real:        | 0                      |
| Subsolo:                                                                | m²                                                                                                                                               | Vagas Descob.:  | 0                   | Vagas Cobertas:    | 0                      |
| Descrição do Imóvel:                                                    | SOBRADO RESIDENCIAL COM 5 DORMITÓRIOS; SENDO 3 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; PISCINA; CHURRASQUEIRA; 1 BANHEIRO SOCIAL E LAVABO        |                 |                     |                    |                        |
| Fonte de Informação:                                                    |                                                                                                                                                  |                 |                     |                    |                        |
| Contato:                                                                | SR. HENRIQUE                                                                                                                                     |                 |                     | Site:              |                        |
| Imobiliária:                                                            | PRÓ H IMÓVEIS                                                                                                                                    |                 |                     | Fone:              | 4232-0444 / 97236-2489 |
| Endereço:                                                               | AVENIDA PRES. KENNEDY, 3500 – CONJ. 2208                                                                                                         |                 |                     |                    |                        |
| OBS: IMÓVEL COM 07 VAGAS DE GARAGEM.                                    |                                                                                                                                                  |                 |                     |                    |                        |
| LATITUDE/LONGITUDE: 23°38'15.9"S 46°35'00.9"W                           |                                                                                                                                                  |                 |                     |                    |                        |
| LINK DA OFERTA: Sobrado 5 dormitórios sendo 3 suítes – R\$ 3.710.000,00 |                                                                                                                                                  |                 |                     |                    |                        |

**3- ELEMENTO Nº 3: sobrado na rua Martim Afonso de Souza, 321 – Jardim São Caetano – SCS - R\$ 3.300.000,00**

|                      |                                                                                                                                                  |                 |                     |                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|
| Data:                | 15/06/2026                                                                                                                                       | Tipo:           | SOBRADO RESIDENCIAL |                      |
| Estado:              | SP                                                                                                                                               | Município:      | SAO CAETANO DO SUL  |                      |
| Endereço:            | RUA MARTIM AFONSO DE SOUZA, 321                                                                                                                  |                 |                     |                      |
| Bairro:              | JARDIM SÃO CAETANO                                                                                                                               | Distrito:       | Zona de Valor:      | JARDIM SÃO CAETANO   |
| Setor:               | 011                                                                                                                                              | Quadra:         | 041                 | IF: N/F              |
| Zoneamento Atual:    | Z-2                                                                                                                                              | 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\$:3.300.000,00                                                                                                                                 | Locação:        | 0,00                |                      |
| Dados do Terreno:    |                                                                                                                                                  |                 |                     |                      |
| Área:                | 360 m²                                                                                                                                           | Frente:         | 12 m                | Prof. Equiv.: 30 m   |
| Formato:             | Regular                                                                                                                                          | Situação:       |                     |                      |
| Topografia:          | Terreno plano                                                                                                                                    |                 |                     |                      |
| Dados da Construção: |                                                                                                                                                  |                 |                     |                      |
| Padrão:              | PADRAO SUPERIOR SEM ELEVADOR                                                                                                                     | Idade Estimada: | 20                  | Conservação: Regular |
| Área da Construção:  | 320 m²                                                                                                                                           | Pé Direito:     | m                   | Superior: m²         |
| Área Escritório:     | m²                                                                                                                                               | Térreo:         | m²                  |                      |
| Área Venda:          | m²                                                                                                                                               | Área Estoque:   | m²                  | Idade Real: 0        |
| Subsolo:             | m²                                                                                                                                               | Vagas Descob.:  | 0                   | Vagas Cobertas: 0    |
| Infraestrutura:      |                                                                                                                                                  |                 |                     |                      |
| Características:     |                                                                                                                                                  |                 |                     |                      |
| Descrição do Imóvel: | SOBRADO RESIDENCIAL COM 4 DORMITÓRIO; SENDO 2 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA; CHURRASQUEIRA; PISCINA; 2                         |                 |                     |                      |

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

| ESCRITÓRIOS; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL.                                                                                   |                                 |  |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--|------------------------------|
| Fonte de Informação:                                                                                                       |                                 |  |                              |
| Contato:                                                                                                                   | SR. JOSÉ DE BERALDINI           |  | Site:                        |
| Imobiliária:                                                                                                               | BARTOZZI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA |  | Fone: 5118-6270 / 99558-2707 |
| Endereço:                                                                                                                  | RUA SÃO PAULO, 792              |  |                              |
| OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.                                                                                       |                                 |  |                              |
| LATITUDE/LONGITUDE: 23°38'13.3"S 46°34'57.4"W                                                                              |                                 |  |                              |
| LINK DA OFERTA: <a href="#">SOBRADO 4 DORMITÓRIOS 320M² - JARDIM SAO CAETANO   Jardim São Caetano   Sao Caetano do Sul</a> |                                 |  |                              |

### 4- ELEMENTO Nº 4: Sobrado na rua Martim Afonso de Souza, 783 – Jardim São Caetano – SCS - R\$ 2.950.000,00

|                                                                                               |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|------------------------|
| Data:                                                                                         | 15/06/2026                                                                                                                                       | Tipo:           | SOBRADO RESIDENCIAL |                 |                        |
| Estado:                                                                                       | SP                                                                                                                                               | Município:      | SAO CAETANO DO SUL  |                 |                        |
| Endereço:                                                                                     | RUA MARTIM AFONSO DE SOUZA, 783                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| Bairro:                                                                                       | JARDIM SÃO CAETANO                                                                                                                               | Distrito:       |                     | Zona de Valor:  | JARDIM SÃO CAETANO     |
| Setor:                                                                                        | 013                                                                                                                                              | Quadra:         | 038                 | IF:             | N/F                    |
| Zoneamento Atual:                                                                             | Z-2                                                                                                                                              | 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\$:2.950.000,00                                                                                                                                 | Locação:        | 0,00                |                 |                        |
| Dados do Terreno:                                                                             |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| Área:                                                                                         | 360 m²                                                                                                                                           | Frente:         | 12 m                | Prof. Equiv.:   | 30 m                   |
| Formato:                                                                                      | Regular                                                                                                                                          | Situação:       |                     |                 |                        |
| Topografia:                                                                                   | Terreno plano                                                                                                                                    |                 |                     |                 |                        |
| Dados da Construção:                                                                          |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| Padrão:                                                                                       | PADRAO SUPERIOR SEM ELEVADOR                                                                                                                     | Idade Estimada: | 20                  | Conservação:    | Regular                |
| Área da Construção:                                                                           | 263 m²                                                                                                                                           | Pé Direito:     | m                   | Superior:       | m²                     |
| Área Escritório:                                                                              | m²                                                                                                                                               | Térreo:         | m²                  |                 |                        |
| Área Venda:                                                                                   | m²                                                                                                                                               | Área Estoque:   | m²                  | Idade Real:     | 0                      |
| Subsolo:                                                                                      | m²                                                                                                                                               | Vagas Descob.:  | 0                   | Vagas Cobertas: | 0                      |
| Infraestrutura:                                                                               |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| Características:                                                                              |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| Descrição do Imóvel:                                                                          | SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURASQUEIRA; PISCINA; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL.         |                 |                     |                 |                        |
| Fonte de Informação:                                                                          |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| Contato:                                                                                      | SR. CLAUDIO COLOMBO                                                                                                                              |                 |                     | Site:           |                        |
| Imobiliária:                                                                                  | VIANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS                                                                                                                      |                 |                     | Fone:           | 4224-7722 / 96579-1744 |
| Endereço:                                                                                     | RUA NITEROI, 362 – CONJ. 35/36                                                                                                                   |                 |                     |                 |                        |
| OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.                                                          |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| LATITUDE/LONGITUDE: 23°38'26.9"S 46°34'51.2"W                                                 |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |
| LINK DA OFERTA: Sobrado em São Caetano do Sul com 4 dormitórios 4 vagas no Jardim São Caetano |                                                                                                                                                  |                 |                     |                 |                        |

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**

22

**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: [eloisa-pericias@uol.com.br](mailto:eloisa-pericias@uol.com.br) - tel (011) 99103-66.71**5- ELEMENTO Nº 5: Sobrado na rua Tomé de Souza, 430 – Jardim São Caetano – SCS – R\$ 3.390.000,00**

|                                                                                                                            |                                                                                                                                                  |                 |                     |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|------------------------|
| Data:                                                                                                                      | 15/06/2026                                                                                                                                       | Tipo:           | SOBRADO RESIDENCIAL |                        |
| Estado:                                                                                                                    | SP                                                                                                                                               | Município:      | SAO CAETANO DO SUL  |                        |
| Endereço:                                                                                                                  | RUA TOMÉ DE SOUZA, 430                                                                                                                           |                 |                     |                        |
| Bairro:                                                                                                                    | JARDIM SÃO CAETANO                                                                                                                               | Distrito:       | Zona de Valor:      | JARDIM SÃO CAETANO     |
| Setor:                                                                                                                     | 013                                                                                                                                              | Quadra:         | 037                 | IF: N/F                |
| Zoneamento Atual:                                                                                                          | Z-2                                                                                                                                              | 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\$:3.390.000,00                                                                                                                                 | Locação:        | 0,00                |                        |
| Dados do Terreno:                                                                                                          |                                                                                                                                                  |                 |                     |                        |
| Área:                                                                                                                      | 396 m²                                                                                                                                           | Frente:         | 16 m                | Prof. Equiv.: 24,75 m  |
| Formato:                                                                                                                   | Regular                                                                                                                                          | Situação:       |                     |                        |
| Topografia:                                                                                                                | Terreno plano                                                                                                                                    |                 |                     |                        |
| Dados da Construção:                                                                                                       |                                                                                                                                                  |                 |                     |                        |
| Padrão:                                                                                                                    | PADRAO SUPERIOR SEM ELEVADOR                                                                                                                     | Idade Estimada: | 20                  | Conservação: Regular   |
| Área da Construção:                                                                                                        | 300 m²                                                                                                                                           | Pé Direito:     | m                   | Superior: m²           |
| Área Escritório:                                                                                                           | m²                                                                                                                                               | Térreo:         | m²                  |                        |
| Área Venda:                                                                                                                | m²                                                                                                                                               | Área Estoque:   | m²                  | Idade Real: 0          |
| Subsolo:                                                                                                                   | m²                                                                                                                                               | Vagas Descob.:  | 0                   | Vagas Cobertas: 0      |
| Infraestrutura:                                                                                                            |                                                                                                                                                  |                 |                     |                        |
| Características:                                                                                                           |                                                                                                                                                  |                 |                     |                        |
| Descrição do Imóvel:                                                                                                       | SOBRADO RESIDENCIAL COM 4 DORMITÓRIOS; SENDO 2 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA; PISCINA; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL.       |                 |                     |                        |
| Fonte de Informação:                                                                                                       |                                                                                                                                                  |                 |                     |                        |
| Contato:                                                                                                                   | SRA. ELENA MARIA                                                                                                                                 |                 | Site:               |                        |
| Imobiliária:                                                                                                               | JSC IMÓVEIS                                                                                                                                      |                 | Fone:               | 4238-8131 / 97138-7083 |
| Endereço:                                                                                                                  | RUA EUCLIDES DA CUNHA, 45 – SALA 18/20.                                                                                                          |                 |                     |                        |
| OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.                                                                                       |                                                                                                                                                  |                 |                     |                        |
| LATITUDE/LONGITUDE: 23°38'19.4"S 46°34'54.5"W                                                                              |                                                                                                                                                  |                 |                     |                        |
| LINK DA OFERTA: <a href="#">Sobrado no bairro Jardim São Caetano - São Caetano do Sul, SP   jardim são caetano imóveis</a> |                                                                                                                                                  |                 |                     |                        |

**6- ELEMENTO Nº 6: Sobrado na rua Tomé de Souza, 920 – Jardim São Caetano - SCS – R\$ 2.700.000,00**

|                      |                                                                                                                                                  |                 |                     |                |                               |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------------------|
| Data:                | 15/06/2026                                                                                                                                       | Tipo:           | SOBRADO RESIDENCIAL |                |                               |
| Estado:              | SP                                                                                                                                               | Município:      | SAO CAETANO DO SUL  |                |                               |
| Endereço:            | RUA TOMÉ DE SOUZA, 920                                                                                                                           |                 |                     |                |                               |
| Bairro:              | JARDIM SÃO CAETANO                                                                                                                               | Distrito:       |                     | Zona de Valor: | JARDIM SÃO CAETANO            |
| Setor:               | 013                                                                                                                                              | Quadra:         | 30                  | IF:            | N/F                           |
| Zoneamento Atual:    | Z-2                                                                                                                                              | 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\$:2.700.000,00                                                                                                                                 | Locação:        | 0,00                |                |                               |
| Dados do Terreno:    |                                                                                                                                                  |                 |                     |                |                               |
| Área:                | 360 m²                                                                                                                                           | Frente:         | 12 m                | Prof. Equiv.:  | 30 m                          |
| Formato:             | Regular                                                                                                                                          | Situação:       |                     |                |                               |
| Topografia:          | Terreno plano                                                                                                                                    |                 |                     |                |                               |
| Dados da Construção: |                                                                                                                                                  |                 |                     |                |                               |
| Padrão:              | PADRAO SUPERIOR SEM ELEVADOR                                                                                                                     | Idade Estimada: | 35                  | Conservação:   | Reparos Simples a Importantes |
| Área da Construção:  | 350 m²                                                                                                                                           | Pé Direito:     | m                   | Superior:      | m²                            |
| Área Escritório:     | m²                                                                                                                                               | Térreo:         | m²                  |                |                               |
| Área Venda:          | m²                                                                                                                                               | Área Estoque:   | m²                  | Idade Real:    | 0                             |

# ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

## AVALIADORA JUDICIAL

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

|                                                                                   |                                                                                                                                                        |                |   |                 |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---|-----------------|------------------------|
| Subsolo:                                                                          | m²                                                                                                                                                     | Vagas Descob.: | 0 | Vagas Cobertas: | 0                      |
| Infraestrutura:                                                                   |                                                                                                                                                        |                |   |                 |                        |
| Características:                                                                  |                                                                                                                                                        |                |   |                 |                        |
| Descrição do Imóvel:                                                              | SOBRADO RESIDENCIAL COM 4 DORMITÓRIOS; SENDO 3 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; ESCRITÓRIO; CHURRASQUEIRA; PISCINA; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL. |                |   |                 |                        |
| Fonte de Informação:                                                              |                                                                                                                                                        |                |   |                 |                        |
| Contato:                                                                          | SRA. RAFAELA HONORATO                                                                                                                                  |                |   | Site:           |                        |
| Imobiliária:                                                                      | ZERIAL IMÓVEIS                                                                                                                                         |                |   | Fone:           | 2376-8704 / 99878-7165 |
| Endereço:                                                                         | RUA TIRADENTES, 452                                                                                                                                    |                |   |                 |                        |
| OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.                                              |                                                                                                                                                        |                |   |                 |                        |
| LATITUDE/LONGITUDE: 23°38'31.4"S 46°34'42.5"W                                     |                                                                                                                                                        |                |   |                 |                        |
| LINK DA OFERTA: Sobrado com 4 dormitórios à venda, 350 m² por R\$ 2.700.000 - ... |                                                                                                                                                        |                |   |                 |                        |

### 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 ( $VC = ac \times c \times R8N \times fdep$ ), onde **ac** = área de construção – **c**= intervalo de índices –**Pc** - **R8N** = custo unitário básico (R\$ 2.178,71) - **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**

24

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

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

|                   |                                                                              |              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1- ELEMENTO Nº 1: | $qu = \frac{[(3.270.000 \times 0,9) - 1.372.056,11]}{377 \times 1} \times 1$ | R\$ 4.166,95 |
| 2- ELEMENTO Nº 2: | $qu = \frac{[(3.710.000 \times 0,9) - 1.628.364,36]}{350 \times 1} \times 1$ | R\$ 4.887,53 |
| 3- ELEMENTO Nº 3: | $qu = \frac{[(3.300.000 \times 0,9) - 1.468.421,25]}{360 \times 1} \times 1$ | R\$ 4.171,05 |
| 4- ELEMENTO Nº 4: | $qu = \frac{[(2.950.000 \times 0,9) - 1.206.858,72]}{360 \times 1} \times 1$ | R\$ 4.022,61 |
| 5- ELEMENTO Nº 5: | $qu = \frac{[(3.390.000 \times 0,9) - 1.376.644,92]}{396 \times 1} \times 1$ | R\$ 4.228,16 |
| 6- ELEMENTO Nº 6: | $qu = \frac{[(2.700.000 \times 0,9) - 844.562,11]}{360 \times 1} \times 1$   | R\$ 4.403,99 |

Para a média aritmética teremos:

$$R\$ 4.166,95 + R\$ 4.887,53 + R\$ 4.171,05 + R\$ 4.022,61 + R\$ 4.228,16 + R\$ 4.403,99 : 6 = R\$ 4.313,38$$

**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%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = R\$ 4.313,38 \times 0,70 = R\$ 3.019,36$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = R\$ 4.313,38 \times 1,30 = R\$ 5.607,39$$

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

$$V_u = R\$ 4.313,38/m^2$$

**(quatro mil, trezentos e treze reais e trinta e oito 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:

$$V_t = 414,00 \times 4.313,38 = R\$ 1.785.739,32$$

$$V_t = R\$ 1.785.739,32$$

**ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**

26

**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 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 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:

$$Vu = 2,656 \text{ de R}_8\text{N} = 2,656 \times \text{R\$ } 2.178,71 = \text{R\$ } 5.786,65/\text{m}^2$$

Quanto ao *fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F<sub>oc</sub>)*, temos o seguinte:

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

onde:

F<sub>oc</sub> = fator de depreciação;

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

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,417, obtido por interpolação na Tabela 2.

O coeficiente K foi calculado considerando:

idade da edificação = 35 anos;

vida referencial = 70 anos

idade em % da vida referencial = 35/70 = 50%

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

27

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

referência do estado de conservação,  
“necessitando de reparos simples a importantes” = coluna “F” = 0,4175 para  
50%

Substituindo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,417 \times (1,00 - 0,20) = 0,533$$

Para a avaliação da benfeitoria temos então o  
seguinte cálculo:

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

onde:

$V_c$  = valor da construção;

$A_c$  = área da construção = 558,64 m<sup>2</sup>;

$V_u$  = valor unitário do padrão = R\$ 5.786,65/m<sup>2</sup>;

$F_{oc}$  = fator de depreciação = 0,533

Substituindo teremos:

$$V_c = 558,64 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.786,65/\text{m}^2 \times 0,533 = \text{R\$ } 1.723.004,66$$

$$V_c = \text{R\$ } 1.723.004,66$$

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

28

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

**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:

$$V_i = \text{R\$ } 1.785.739,32 + \text{R\$ } 1.723.004,66 = 3.508.743,98$$

$$V_i = \text{R\$ } 3.500.000,00$$

**IV- CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário do imóvel localizado na rua Brás Cubas, 590, Jardim São Caetano, São Caetano do Sul -SP, corresponde a:

$$V_i = \text{R\$ } 3.500.000,00$$

(três milhões e quinhentos mil reais)

**válido para junho de 2026.**

**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- ENCERRAMENTO**

Encerro o presente laudo em vinte e nove (29) laudas digitadas apenas no anverso, que vai devidamente datado e assinado eletronicamente, além de mais um anexo.

São Bernardo do Campo, 23 de junho de 2026.

Eloísa Helena Butolo Dutra

Avaliadora Judicial

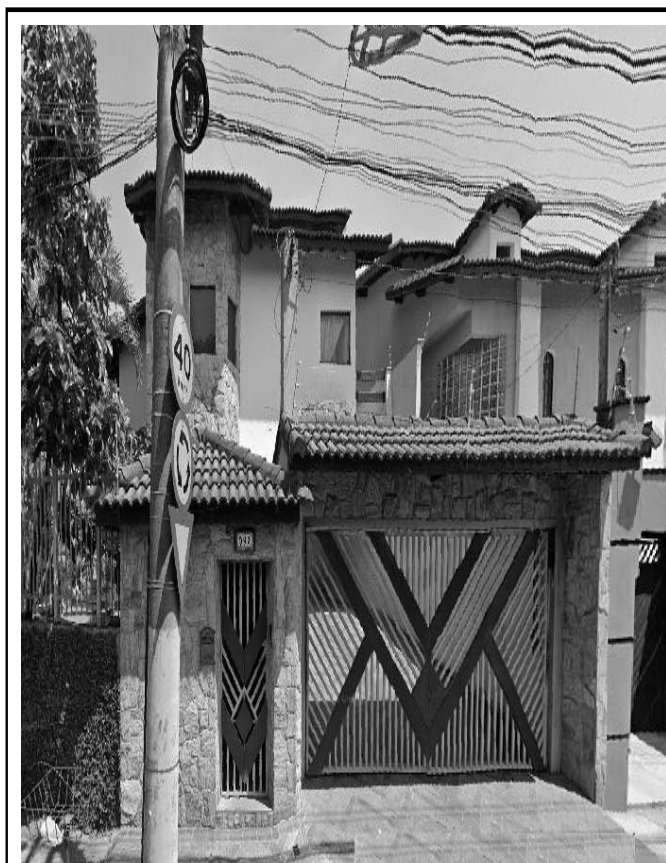
# PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

SÃO CAETANO DO SUL – JARDIM SÃO CAETANO

SETOR 013 – QUADRA 046 – ZONEAMENTO: Z-2

RUA BRAS CUBAS, Nº 590

ESQUINA COM A RUA BATOLOMEU BUENO DA SILVA



|                                                                                                                            |                                                                                                                                                  |                              |                     |                          |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------------|---------|
| Data:                                                                                                                      | 15/06/2026                                                                                                                                       | Tipo:                        | SOBRADO RESIDENCIAL |                          |         |
| Estado:                                                                                                                    | SP                                                                                                                                               | Município:                   | SAO CAETANO DO SUL  |                          |         |
| Endereço:                                                                                                                  | RUA BRAS CUBAS, 731                                                                                                                              |                              |                     |                          |         |
| Bairro:                                                                                                                    | JARDIM SÃO CAETANO                                                                                                                               | Distrito:                    | Zona de Valor:      | JARDIM<br>SÃO<br>CAETANO |         |
| Setor:                                                                                                                     | 013                                                                                                                                              | Quadra:                      | 042                 | IF:                      | N/F     |
| Zoneamento Atual:                                                                                                          | Z-2                                                                                                                                              | 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\$3.270.000,00                                                                                                                                  | Locação:                     | 0,00                |                          |         |
| Dados do Terreno:                                                                                                          |                                                                                                                                                  |                              |                     |                          |         |
| Área:                                                                                                                      | 377 m²                                                                                                                                           | Frente:                      | 12 m                | Prof. Equiv.:            | 31,42 m |
| Formato:                                                                                                                   | Regular                                                                                                                                          | Situação:                    |                     |                          |         |
| Topografia:                                                                                                                | Terreno plano                                                                                                                                    |                              |                     |                          |         |
| Dados da Construção :                                                                                                      |                                                                                                                                                  |                              |                     |                          |         |
| Padrão:                                                                                                                    | PADRAO SUPERIOR - SEM ELEVADOR                                                                                                                   | Idade Estimada:              | 20                  | Conservação:             | Regular |
| Área da Construção:                                                                                                        | 299 m²                                                                                                                                           | Pé Direito:                  | m                   | Superior:                | m²      |
| Área Escritório:                                                                                                           | m²                                                                                                                                               | Térreo:                      | m²                  |                          |         |
| Área Venda:                                                                                                                | m²                                                                                                                                               | Área Estoque:                | m²                  | Idade Real:              | 0       |
| Subsolo:                                                                                                                   | m²                                                                                                                                               | Vagas Descob.:               | 0                   | Vagas Cobertas:          | 0       |
| Infraestrutura:                                                                                                            |                                                                                                                                                  |                              |                     |                          |         |
| Características:                                                                                                           |                                                                                                                                                  |                              |                     |                          |         |
| Descrição do Imóvel:                                                                                                       | SOBRADO RESIDENCIAL COM 4 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; LAVABO; PISCINA E CHURRASQUEIRA                                                |                              |                     |                          |         |
| Fonte de Informação:                                                                                                       |                                                                                                                                                  |                              |                     |                          |         |
| Contato:                                                                                                                   | SRA. ELENA MARIA                                                                                                                                 | Site:                        |                     |                          |         |
| Imobiliária:                                                                                                               | JS C IMÓVEIS                                                                                                                                     | Fone: 4168-6000 / 97238-7083 |                     |                          |         |
| Endereço:                                                                                                                  | RUA EUCLIDES DA CUNHA, 45 – SALA 18/20                                                                                                           |                              |                     |                          |         |
| OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.                                                                                       |                                                                                                                                                  |                              |                     |                          |         |
| LATITUDE/LONGITUDE: 23°38'23.4"S 46°34'56.8"W                                                                              |                                                                                                                                                  |                              |                     |                          |         |
| LINK DA OFERTA: <a href="#">Sobrado no bairro Jardim São Caetano - São Caetano do Sul, SP   jardim são caetano imóveis</a> |                                                                                                                                                  |                              |                     |                          |         |



|                                                                         |                                                                                                                                                  |                              |                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Data:                                                                   | 15/06/2026                                                                                                                                       | Tipo:                        | SOBRADO RESIDENCIAL |                           |
| Estado:                                                                 | SP                                                                                                                                               | Município:                   | SAO CAETANO DO SUL  |                           |
| Endereço:                                                               | RUA BRAS CUBAS, LADO 48                                                                                                                          |                              |                     |                           |
| Bairro:                                                                 | JARDIM SÃO CAETANO                                                                                                                               | Distrito:                    | Zona de Valor:      | JARDIM SÃO CAETANO        |
| Setor:                                                                  | 013                                                                                                                                              | Quadra:                      | 046                 | IF: N/F                   |
| Zoneamento Atual:                                                       | Z-2                                                                                                                                              | 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\$:3.710.000,00                                                                                                                                 | Locação:                     | 0,00                |                           |
| Dados do Terreno:                                                       |                                                                                                                                                  |                              |                     |                           |
| Área:                                                                   | 350 m²                                                                                                                                           | Frente:                      | 14 m                | Prof. Equiv.: 25 m        |
| Formato:                                                                | Regular                                                                                                                                          | Situação:                    |                     |                           |
| Topografia:                                                             | Terreno plano                                                                                                                                    |                              |                     |                           |
| Dados da Construção :                                                   |                                                                                                                                                  |                              |                     |                           |
| Padrão:                                                                 | PADRAO SUPERIOR - SEM ELEVADOR                                                                                                                   | Idade Estimada:              | 05                  | Conservação: Novo/Regular |
| Área da Construção:                                                     | 300 m²                                                                                                                                           | Pé Direito:                  | m                   | Superior: m²              |
| Área Escritório:                                                        | m²                                                                                                                                               | Térreo:                      | m²                  |                           |
| Área Venda:                                                             | m²                                                                                                                                               | Área Estoque:                | m²                  | Idade Real: 0             |
| Subsolo:                                                                | m²                                                                                                                                               | Vagas Descob.:               | 0                   | Vagas Cobertas: 0         |
| Descrição do Imóvel:                                                    | SOBRADO RESIDENCIAL COM 5 DORMITÓRIOS; SENDO 3 SUITES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; PISCINA; CHURRASQUEIRA; 1 BANHEIRO SOCIAL E LAVABO        |                              |                     |                           |
| Fonte de Informação:                                                    |                                                                                                                                                  |                              |                     |                           |
| Contato:                                                                | SR. HENRIQUE                                                                                                                                     | Site:                        |                     |                           |
| Imobiliária:                                                            | PRÓ H IMÓVEIS                                                                                                                                    | Fone: 4232-0444 / 97236-2489 |                     |                           |
| Endereço:                                                               | AVENIDA PRES. KENNEDY, 3500 – CONJ. 2208                                                                                                         |                              |                     |                           |
| OBS: IMÓVEL COM 07 VAGAS DE GARAGEM.                                    |                                                                                                                                                  |                              |                     |                           |
| LATITUDE/LONGITUDE: 23°38'15.9"S 46°35'00.9"W                           |                                                                                                                                                  |                              |                     |                           |
| LINK DA OFERTA: Sobrado 5 dormitórios sendo 3 suítes – R\$ 3.710.000,00 |                                                                                                                                                  |                              |                     |                           |



|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                   |                 |                        |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|--------------------------|
| Data:                                                                                                                      | 15/06/2026                                                                                                                                                        | Tipo:           | SOBRADO RESIDENCIAL    |                          |
| Estado:                                                                                                                    | SP                                                                                                                                                                | Município:      | SAO CAETANO DO SUL     |                          |
| Endereço:                                                                                                                  | RUA MARTIM AFONSO DE SOUZA, 321                                                                                                                                   |                 |                        |                          |
| Bairro:                                                                                                                    | JARDIM SÃO CAETANO                                                                                                                                                | Distrito:       | Zona de Valor:         | JARDIM<br>SÃO<br>CAETANO |
| Setor:                                                                                                                     | 011                                                                                                                                                               | Quadra:         | 041                    | IF: N/F                  |
| Zoneamento Atual:                                                                                                          | Z-2                                                                                                                                                               | 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\$:3.300.000,00                                                                                                                                                  | Locação:        | 0,00                   |                          |
| Dados do Terreno:                                                                                                          |                                                                                                                                                                   |                 |                        |                          |
| Área:                                                                                                                      | 360 m²                                                                                                                                                            | Frente:         | 12 m                   | Prof. Equiv.: 30 m       |
| Formato:                                                                                                                   | Regular                                                                                                                                                           | Situação:       |                        |                          |
| Topografia:                                                                                                                | Terreno plano                                                                                                                                                     |                 |                        |                          |
| Dados da Construção :                                                                                                      |                                                                                                                                                                   |                 |                        |                          |
| Padrão:                                                                                                                    | PADRAO SUPERIOR - SEM ELEVADOR                                                                                                                                    | Idade Estimada: | 20                     | Conservação: Regular     |
| Área da Construção:                                                                                                        | 320 m²                                                                                                                                                            | Pé Direito:     | m                      | Superior: m²             |
| Área Escritório:                                                                                                           | m²                                                                                                                                                                | Térreo:         | m²                     |                          |
| Área Venda:                                                                                                                | m²                                                                                                                                                                | Área Estoque:   | m²                     | Idade Real: 0            |
| Subsolo:                                                                                                                   | m²                                                                                                                                                                | Vagas Descob.:  | 0                      | Vagas Cobertas: 0        |
| Infraestrutura:                                                                                                            |                                                                                                                                                                   |                 |                        |                          |
| Características:                                                                                                           |                                                                                                                                                                   |                 |                        |                          |
| Descrição do Imóvel:                                                                                                       | SOBRADO RESIDENCIAL COM 4 DORMITÓRIO; SENDO 2 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA; CHURRASQUEIRA; PISCINA; 2 ESCRITÓRIOS; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL. |                 |                        |                          |
| Fonte de Informação:                                                                                                       |                                                                                                                                                                   |                 |                        |                          |
| Contato:                                                                                                                   | SR. JOSÉ DE BERARDINI                                                                                                                                             | Site:           |                        |                          |
| Imobiliária:                                                                                                               | BARTOZZI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA                                                                                                                                   | Fone:           | 5118-6270 / 99558-2707 |                          |
| Endereço:                                                                                                                  | RUA SÃO PAULO, 792                                                                                                                                                |                 |                        |                          |
| OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.                                                                                       |                                                                                                                                                                   |                 |                        |                          |
| LATITUDE/LONGITUDE: 23°38'13.3"S 46°34'57.4"W                                                                              |                                                                                                                                                                   |                 |                        |                          |
| LINK DA OFERTA: <a href="#">SOBRADO 4 DORMITÓRIOS 320M² - JARDIM SAO CAETANO   Jardim São Caetano   Sao Caetano do Sul</a> |                                                                                                                                                                   |                 |                        |                          |



|                   |                                 |            |                                   |
|-------------------|---------------------------------|------------|-----------------------------------|
| Data:             | 15/06/2026                      | Tipo:      | SOBRADO RESIDENCIAL               |
| Estado:           | SP                              | Município: | SAO CAETANO DO SUL                |
| Endereço:         | RUA MARTIM AFONSO DE SOUZA, 783 |            |                                   |
| Bairro:           | JARDIM SÃO CAETANO              | Distrito:  | Zona de Valor: JARDIM SÃO CAETANO |
| Sector:           | 013                             | Quadra:    | 038 IF: N/F                       |
| Zoneamento Atual: | Z-2                             | 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\$:2.950.000,00 | Locação:  | 0,00   |

Dados do Terreno:

|             |               |           |      |               |      |
|-------------|---------------|-----------|------|---------------|------|
| Área:       | 360 m²        | Frente:   | 12 m | Prof. Equiv.: | 30 m |
| Formato:    | Regular       | Situação: |      |               |      |
| Topografia: | Terreno plano |           |      |               |      |

Dados da Construção :

|                     |                                |                 |    |                 |         |
|---------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|---------|
| Padrão:             | PADRAO SUPERIOR - SEM ELEVADOR | Idade Estimada: | 20 | Conservação:    | Regular |
| Área da Construção: | 263 m²                         | Pé Direito:     | m  | Superior:       | m²      |
| Área Escritório:    | m²                             | Térreo:         | m² |                 |         |
| Área Venda:         | m²                             | Área Estoque:   | m² | Idade Real:     | 0       |
| Subsolo:            | m²                             | Vagas Descob.:  | 0  | Vagas Cobertas: | 0       |

Infraestrutura:

Características:

Descrição do Imóvel: SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURASQUEIRA; PISCINA; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL.

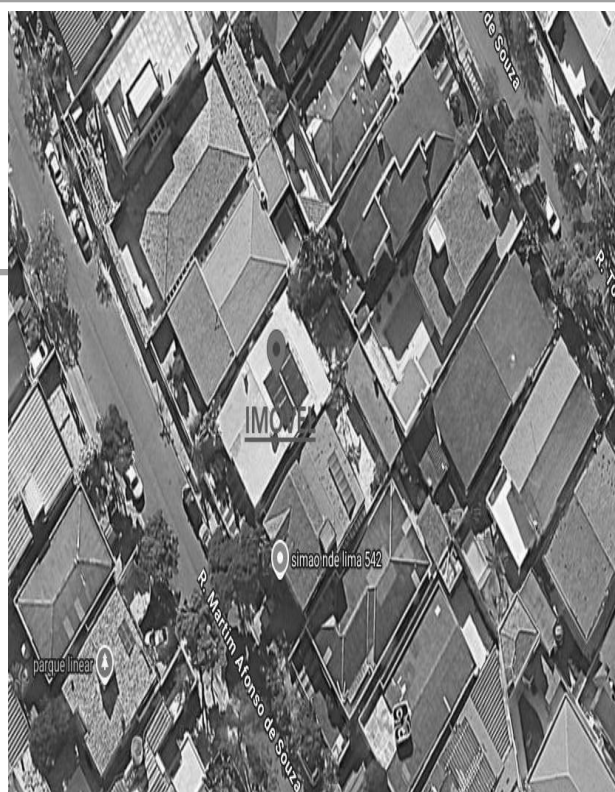
Fonte de Informação:

|              |                                |                              |
|--------------|--------------------------------|------------------------------|
| Contato:     | SR. CLAUDIO COLOMBO            | Site:                        |
| Imobiliária: | VIANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS    | Fone: 4224-7722 / 96579-1744 |
| Endereço:    | RUA NITEROI, 362 – CONJ. 35/36 |                              |

OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°38'26.9"S 46°34'51.2"W

LINK DA OFERTA: [Sobrado em São Caetano do Sul com 4 dormitórios 4 vagas no Jardim São Caetano](#)



|                                                                                                                            |                                                                                                                                                  |                 |                                   |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Data:                                                                                                                      | 15/06/2026                                                                                                                                       | Tipo:           | SOBRADO RESIDENCIAL               |                       |
| Estado:                                                                                                                    | SP                                                                                                                                               | Município:      | SAO CAETANO DO SUL                |                       |
| Endereço:                                                                                                                  | RUA TOMÉ DE SOUZA, 430                                                                                                                           |                 |                                   |                       |
| Bairro:                                                                                                                    | JARDIM SÃO CAETANO                                                                                                                               | Distrito:       | Zona de Valor: JARDIM SÃO CAETANO |                       |
| Setor:                                                                                                                     | 013                                                                                                                                              | Quadra:         | 037                               | IF: N/F               |
| Zoneamento Atual:                                                                                                          | Z-2                                                                                                                                              | 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\$3.390.000,00                                                                                                                                  | Locação:        | 0,00                              |                       |
| Dados do Terreno:                                                                                                          |                                                                                                                                                  |                 |                                   |                       |
| Área:                                                                                                                      | 396 m²                                                                                                                                           | Frente:         | 16 m                              | Prof. Equiv.: 24,75 m |
| Formato:                                                                                                                   | Regular                                                                                                                                          | Situação:       |                                   |                       |
| Topografia:                                                                                                                | Terreno plano                                                                                                                                    |                 |                                   |                       |
| Dados da Construção:                                                                                                       |                                                                                                                                                  |                 |                                   |                       |
| Padrão:                                                                                                                    | PADRAO SUPERIOR - SEM ELEVADOR                                                                                                                   | Idade Estimada: | 20                                | Conservação: Regular  |
| Área da Construção:                                                                                                        | 300 m²                                                                                                                                           | Pé Direito:     | m                                 | Superior: m²          |
| Área Escritório:                                                                                                           | m²                                                                                                                                               | Térreo:         | m²                                |                       |
| Área Venda:                                                                                                                | m²                                                                                                                                               | Área Estoque:   | m²                                | Idade Real: 0         |
| Subsolo:                                                                                                                   | m²                                                                                                                                               | Vagas Descob.:  | 0                                 | Vagas Cobertas: 0     |
| Infraestrutura:                                                                                                            |                                                                                                                                                  |                 |                                   |                       |
| Características:                                                                                                           |                                                                                                                                                  |                 |                                   |                       |
| Descrição do Imóvel:                                                                                                       | SOBRADO RESIDENCIAL COM 4 DORMITÓRIOS; SENDO 2 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA; PISCINA; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL.       |                 |                                   |                       |
| Fonte de Informação:                                                                                                       |                                                                                                                                                  |                 |                                   |                       |
| Contato:                                                                                                                   | SRA. ELENA MARIA                                                                                                                                 | Site:           |                                   |                       |
| Imobiliária:                                                                                                               | JSC IMÓVEIS                                                                                                                                      | Fone:           | 4238-8131 / 97138-7083            |                       |
| Endereço:                                                                                                                  | RUA EUCLIDES DA CUNHA, 45 – SALA 18/20.                                                                                                          |                 |                                   |                       |
| OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.                                                                                       |                                                                                                                                                  |                 |                                   |                       |
| LATITUDE/LONGITUDE: 23°38'19.4"S 46°34'54.5"W                                                                              |                                                                                                                                                  |                 |                                   |                       |
| LINK DA OFERTA: <a href="#">Sobrado no bairro Jardim São Caetano - São Caetano do Sul, SP   jardim são caetano imóveis</a> |                                                                                                                                                  |                 |                                   |                       |



|                                                                                   |                                                                                                                                                        |                 |                     |                              |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Data:                                                                             | 15/06/2026                                                                                                                                             | Tipo:           | SOBRADO RESIDENCIAL |                              |                               |
| Estado:                                                                           | SP                                                                                                                                                     | Município:      | SAO CAETANO DO SUL  |                              |                               |
| Endereço:                                                                         | RUA TOMÉ DE SOUZA, 920                                                                                                                                 |                 |                     |                              |                               |
| Bairro:                                                                           | JARDIM SÃO CAETANO                                                                                                                                     | Distrito:       | Zona de Valor:      |                              | JARDIM SÃO CAETANO            |
| Setor:                                                                            | 013                                                                                                                                                    | Quadra:         | 30                  | IF:                          | N/F                           |
| Zoneamento Atual:                                                                 | Z-2                                                                                                                                                    | 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\$:2.700.000,00                                                                                                                                       | Locação:        | 0,00                |                              |                               |
| Dados do Terreno:                                                                 |                                                                                                                                                        |                 |                     |                              |                               |
| Área:                                                                             | 360 m²                                                                                                                                                 | Frente:         | 12 m                | Prof. Equiv.:                | 30 m                          |
| Formato:                                                                          | Regular                                                                                                                                                | Situação:       |                     |                              |                               |
| Topografia:                                                                       | Terreno plano                                                                                                                                          |                 |                     |                              |                               |
| Dados da Construção :                                                             |                                                                                                                                                        |                 |                     |                              |                               |
| Padrão:                                                                           | PADRAO SUPERIOR - SEM ELEVADOR                                                                                                                         | Idade Estimada: | 35                  | Conservação:                 | Reparos Simples a Importantes |
| Área da Construção:                                                               | 350 m²                                                                                                                                                 | Pé Direito:     | m                   | Superior:                    | m²                            |
| Área Escritório:                                                                  | m²                                                                                                                                                     | Térreo:         | m²                  |                              |                               |
| Área Venda:                                                                       | m²                                                                                                                                                     | Área Estoque:   | m²                  | Idade Real:                  | 0                             |
| Subsolo:                                                                          | m²                                                                                                                                                     | Vagas Descob.:  | 0                   | Vagas Cobertas:              | 0                             |
| Infraestrutura:                                                                   |                                                                                                                                                        |                 |                     |                              |                               |
| Características:                                                                  |                                                                                                                                                        |                 |                     |                              |                               |
| Descrição do Imóvel:                                                              | SOBRADO RESIDENCIAL COM 4 DORMITÓRIOS; SENDO 3 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; ESCRITÓRIO; CHURRASQUEIRA; PISCINA; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL. |                 |                     |                              |                               |
| Fonte de Informação:                                                              |                                                                                                                                                        |                 |                     |                              |                               |
| Contato:                                                                          | SRA. RAFAELA HONORATO                                                                                                                                  |                 |                     | Site:                        |                               |
| Imobiliária:                                                                      | ZERIAL IMÓVEIS                                                                                                                                         |                 |                     | Fone: 2376-8704 / 99878-7165 |                               |
| Endereço:                                                                         | RUA TIRADENTES, 452                                                                                                                                    |                 |                     |                              |                               |
| OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.                                              |                                                                                                                                                        |                 |                     |                              |                               |
| LATITUDE/LONGITUDE: 23°38'31.4"S 46°34'42.5"W                                     |                                                                                                                                                        |                 |                     |                              |                               |
| LINK DA OFERTA: Sobrado com 4 dormitórios à venda, 350 m² por R\$ 2.700.000 - ... |                                                                                                                                                        |                 |                     |                              |                               |



### Mapa das ofertas:

