

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

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

Processo nº **1023748-11.2017.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **ACAPURANA PARTICIPAÇÕES LTDA.** contra **M & P FIVE COMERCIO DE PERFUMES LTDA., BENEDITA GARCIA DO PRADO E ROSALVO MANOEL DO PRADO**, processo número **1023748-11.2017.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, nos seguintes termos:

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A finalidade do presente laudo objetiva apurar o valor do mercado imobiliário da fração ideal correspondente a 1/8 da casa localizada na rua Horário de Carvalho, 360 (antigo nº 28), Vila Flórida, São Bernardo do Campo -SP.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligência no endereço da rua Horário de Carvalho, 360, Vila Flórida, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Uma casa e seu respectivo terreno, constituído de parte da quadra 13 da Vila Flórida, medindo 6,66 metros de frente para a rua

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

Horário de Carvalho, 360, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 134,00 metros quadrados. Referido imóvel está devidamente matriculado sob nº 29.156 no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

1.1- DO CADASTRAMENTO

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

019.023.021.000

1.2- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

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

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

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

1.3- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso predominante residencial.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas e assobradadas.

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

2- DO IMÓVEL

2.1- DO TERRENO

O terreno possui formato regular medindo 6,66 metros de testada para a rua Horário de Carvalho, encerrando a área de 133,20 metros quadrados.

2.2- DA CONSTRUÇÃO

No terreno acima descrito foi erigido uma casa que leva o número 360 da rua Horário de Carvalho, Vila Flórida.

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

Oportuno ressaltar que não foi possível ingressar no interior do imóvel, uma vez que no dia e hora previamente designados para a vistoria do imóvel, não fui atendida pelos executados ou por qualquer pessoa que os representassem. Contudo, dos elementos colhidos no local, foi possível enquadrar a unidade autônoma avalianda dentro das recomendações contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, versão 2017, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, como sendo pertencente ao grupo 1.2 (casa) de “padrão simples” (1.2.4). Segundo este estudo, estão enquadrados neste padrão as edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre em boço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como: Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete. Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples. Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

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

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista de quem olha da frente aos fundos do terreno



Vista da rua Horário de Carvalho de quem olha sentido centro-bairro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da rua Horário de Carvalho de quem olha sentido bairro- centro



III- DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

1.1- DA PESQUISA DO METRO QUADRADO

O método utilizado no presente laudo é o comparativo.

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de valores de venda de imóveis, abrangendo elementos assemelhados localizados nas proximidades do imóvel avaliando. A íntegra da pesquisa instrui o presente laudo.

Segue, nesta oportunidade, apenas o seu resumo, conforme segue:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71**1- ELEMENTO Nº 1: Casa na rua Horário de Carvalho, lado nº 195 – Vila Flórida – SBC – R\$ 636.000,00**

Data:	10/06/2026	Tipo:	SOBRADO RESIDENCIAL		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	RUA HORÁCIO DE CARVALHO, LADO Nº 195				
Empreendimento:	SOBRADO	Edifício:			
Bairro:	VILA FLORIDA	Distrito:	Zona de Valor :	TABOÃO	
Setor:	019	Quadra:	033	IF:	711,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via:	N/F
<u>Melhoramento Urbano:</u>					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
<u>Dados Econômicos:</u>					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:636.000,00	Locação:	0,00		
<u>Dados do Terreno:</u>					
Área:	94 m²	Frente:	4,50 m	Prof. Equiv.:	20,88 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Plano			Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção:</u>					
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	145,64 m²				
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL.				
<u>Fonte de Informação:</u>					
Contato:	SRA. VICTÓRIA			Site:	
Imobiliária:	ROSANA GODOI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS			Fone:	98166-2024 / 95850-3792
<u>Endereço:</u>					
OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.					
LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'44.8"S 46°35'45.4"W					
LINK DA OFERTA: Casa à venda no bairro Taboão em São Bernardo do Campo/SP					

2- ELEMENTO Nº 2: Casa na rua Fábio da Silva Prado, 292 - Vila Flórida – SBC - R\$ 555.000,00

Data:	10/06/2026	Tipo:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	RUA FABIO DA SILVA PRADO, 292				
Empreendimento:	CASA TÉRREA	Edifício:			
Bairro:	VILA FLORIDA	Distrito:	Zona de Valor:	TABOÃO	
Setor:	019	Quadra:	042	IF:	711,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:555.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	150 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	30 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	90,63 m²				
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. MIRIAM BARBOSA			Site:	
Imobiliária:	PEDRO MARIANO IMÓVEIS			Fone:	4366-3977 / 94731-2231
Endereço:	AVENIDA DRA. RUDGE RAMOS, 208				

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

OBS: IMÓVEL COM 0 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'38.1"S 46°35'50.0"W

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

3- ELEMENTO Nº 3: sobrado na rua Fábio da Silva Prado, 110 - Vila Flórida – SBC – R\$ 1.180.000,00

Data:	10/06/2026	Tipo:	SOBRADO RESIDENCIAL		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	RUA FABIO DA SILVA PRADO, 110				
Empreendimento:	SOBRADO	Edifício:			
Bairro:	VILA FLORIDA	Distrito:	Zona de Valor:	TABOÃO	
Setor:	019	Quadra:	046	IF:	711,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:1.180.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	200 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	40 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MÉDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	200 m²				
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA E LAVABO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. SOLANGE			Site:	
Imobiliária:	PHD IMÓVEIS			Fone:	4332-2222 / 99823-7608
Endereço:	RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA,159				

OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'32.4"S 46°35'50.0"W

LINK DA OFERTA: [Sobrado Vila Flórida - Novo - Lindo - São Bernardo do Campo](#)

4- ELEMENTO Nº 4: Casa Assobradada na rua Fábio da Silva Prado, 443 - Vila Flórida – SBC - R\$ 700.000,00

Data:	10/06/2026	Tipo:	CASA ASSOBRADADA		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	RUA FABIO DA SILVA PRADO, 443				
Empreendimento:	CASA ASSOBRADADA	Edifício:			
Bairro:	VILA FLORIDA	Distrito:	Zona de Valor:	TABOÃO	
Setor:	019	Quadra:	023	IF:	685,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:700.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	200 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	40 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Em aclive até 10%			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES	Idade Estimada:	25	Conservação:	Reparos Simples

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2026 às 15:36, sob o número WSB026701569510. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023748-11.2017.8.26.0564 e código bFJ8pyfc.

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

SEM ELEVADOR		
Área da Construção:	178 m²	
Descrição do Imóvel:	CASA ASSOBRADADA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA; CHURRASQUEIRA E 4 BANHEIROS.	
Fonte de Informação:		
Contato:	SR. RUBENS NETO	Site:
Imobiliária:	OPTEI IMÓVEIS	Fone: 2381-3028 / 93086-0511
Endereço:	AVENIDA SENADOR VERGUEIRO, 2123 – SALA 201	
OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.		
LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'43.0"S 46°35'48.9"W		
LINK DA OFERTA: Casa Térrea com 178 m² de A.C. com 02 dormitórios, sala ampla, cozinha e 2 vagas de Garagens.		

5- ELEMENTO Nº 5: Sobrado na rua Gustavo Teixeira, 264, Vila Flórida – SBC – R\$ 630.000,00

Data:	10/06/2026	Tipo:	SOBRADO RESIDENCIAL		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	RUA GUSTAVO TEIXEIRA, 264				
Empreendimento:	SOBRADO	Edifício:			
Bairro:	VILA FLORIDA	Distrito:	Zona de Valor:	TABOÃO	
Setor:	019	Quadra:	066	IF:	562,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:		N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:630.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	104,72 m²	Frente:	4,5 m	Prof. Equiv.:	23,27 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Plano	Fração Ideal:		N/F	
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MÉDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	139 m²				
Descrição do Imóvel:	SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 2 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA; CHURRASQUEIRA; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. HENRIQUE	Site:			
Imobiliária:	PATRÃO IMÓVEIS	Fone:	4123-2200 / 99176-0010		
Endereço:	RUA FERREIRA DA SILVA, 482				
OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.					
LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'41.6"S 46°35'57.1"W					
LINK DA OFERTA: Sobrado com 3 dormitórios à venda, 138 m² por R\$ 630.000,00 ...					

6- ELEMENTO Nº 6: Casa na rua Gustavo Teixeira, 174, Vila Flórida – SBC – R\$ 500.000,00

Data:	10/06/2026	Tipo:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	RUA GUSTAVO TEIXEIRA, 174				
Empreendimento:	CASA TÉRREA	Edifício:			
Bairro:	VILA FLORIDA	Distrito:	Zona de Valor:	TABOÃO	
Setor:	019	Quadra:	065	IF:	685,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$500.0000.00	Locação:	0.00		

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

Dados do Terreno:			
Área:	109,95 m²	Frente:	5 m
Formato:	Regular	Prof. Equiv.:	21,99 m
Topografia:	Plano	Situação:	
		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30
		Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	100 m²		
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COM 2 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO SOCIAL.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. DÉBORA	Site:	
Imobiliária:	NA PONTA DA CHAVE IMÓVEIS	Fone:	94528-9988 / 96617-7820
Endereço:	RUA CONTINENTAL, 598		
OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.			
LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'38.7"S 46°35'56.7"W			
LINK DA OFERTA: Casa à venda - Taboão, São Bernardo do Campo - SP 109m² 2 quartos, 1 vaga			

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

AVALIADORA JUDICIAL

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

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

1- ELEMENTO Nº 1:	$qu = \frac{[(636.000 \times 0,9) - 376.682,18]}{94 \times 1} \times 0,790$	R\$ 1.644,86
2- ELEMENTO Nº 2:	$qu = \frac{[(550.000 \times 0,9) - 234.404,74]}{150 \times 1} \times 0,790$	R\$ 1.372,46
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = \frac{[(1.180.000 \times 0,9) - 744.300,49]}{200 \times 1} \times 0,790$	R\$ 1.254,91
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \frac{[(700.000 \times 0,9) - 358.781,22]}{200 \times 0,95} \times 0,820$	R\$ 1.170,52
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = \frac{[(630.000 \times 0,9) - 369.864,78]}{104,72 \times 1} \times 1$	R\$ 1.882,49
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = \frac{[(500.000 \times 0,9) - 184.928,68]}{109,95 \times 1} \times 0,800$	R\$ 1.976,88

Para a média aritmética teremos:

$$R\$ 1.644,86 + R\$ 1.372,46 + R\$ 1.254,91 + R\$ 1.170,52 + R\$ 1.1.882,489 + R\$ 1.976,88 : 6 = R\$ 1.550,35$$

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%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = R\$ 1.550,35 \times 0,70 = R\$ 1.085,24$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = R\$ 1.550,35 \times 1,30 = R\$ 2.015,45$$

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

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

$$V_u = R\$ 1.550,35/m^2$$

(hum mil, quinhentos e cinquenta reais e trinta e cinco 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^2

V_u = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 134,00 \times 1.550,35 = R\$ 207.746,90$$

$$V_t = R\$ 207.746,90$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: 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 R₈N do SINDUSCON/SP, verifica-se que a edificação erigida sobre o imóvel avaliando está enquadrada no Grupo 1.2 – casa, item 1.2.4 – Padrão Simples, cujo preço básico unitário varia entre 1,251 a 1,743 de R₈N.

Os cômodos disponíveis na edificação avalianda, bem como os acabamentos aplicados permitem o enquadramento da construção no nível médio do padrão, ou seja: 1,497 de R₈N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

$$Vu = 1,497 \text{ de R}_8\text{N} = 1,497 \times \text{R\$ } 2.178,71 = \text{R\$ } 3.261,52/\text{m}^2$$

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

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

onde:

F_{oc} = fator de depreciação;

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

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,369, obtido por interpolação na Tabela 2.

O coeficiente K foi calculado considerando:

idade da edificação = 40 anos;

vida referencial = 70 anos

idade em % da vida referencial = 40/70 = 57,14%

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

referência do estado de conservação,
“necessitando de reparos simples a importantes” = coluna “F” = 0,3762 para 56% e 0,3619 para 58%

Substituindo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,369 \times (1,00 - 0,20) = 0,495$$

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 = 135,00 m²;

V_u = valor unitário do padrão = R\$ 3.261,52/m²;

F_{oc} = fator de depreciação = 0,495

Substituindo teremos:

$$V_c = 135,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.261,52/\text{m}^2 \times 0,495 = \text{R\$ } 217.951,07$$

$$V_c = \text{R\$ } 217.951,07$$

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

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

V_t = valor total do terreno

V_C = valor da benfeitoria

substituindo, temos:

$$V_i = R\$ 207.746,90 + R\$ 217.951,07 = 425.697,97$$

$$V_i = R\$ 426.000,00$$

4- VALOR DA FRAÇÃO IDEAL AVALIANDA

O valor da fração ideal deverá corresponder a seguinte fórmula:

$$V_{fid} = V_u \times P$$

Onde:

V_{fid} = valor da fração ideal

V_u = valor da unidade

P = percentual correspondente a fração ideal

Substituindo, teremos:

$$V_{fid} = R\$ 426.000,00 : 8 = R\$ 53.250,00$$

$$V_{fid} = R\$ 53.250,00$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

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

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário fração ideal correspondente a 1/8 da casa localizada na rua Horário de Carvalho, 360 (antigo nº 28), Vila Flórida, São Bernardo do Campo -SP, corresponde a:

V_{fid} = R\$ 53.250,00

(cinquenta e três mil, duzentos e cinquenta reais)

válido para junho de 2026.

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo em dezessete (17) laudas digitadas apenas no anverso, que vai devidamente datado e assinado eletronicamente, além de mais um anexo.

São Bernardo do Campo, 22 de junho de 2026.

Eloísa Helena Butolo Dutra

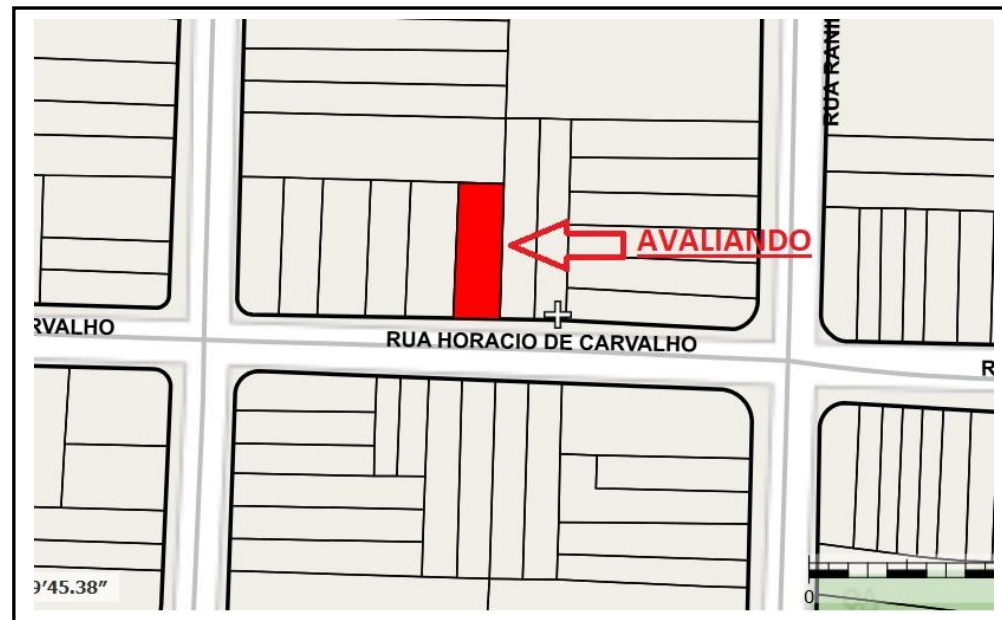
Avaliadora Judicial

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

SÃO BERNARDO DO CAMPO – VILA FLORIDA

SETOR 019 – QUADRA 023 – ZONEAMENTO: ZUD 1 – ÍNDICE FISCAL: 562,00 / 2.026

RUA HORÁCIO CARVALHO, Nº 360



Data:	10/06/2026	Tipo:	SOBRADO RESIDENCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	RUA HORÁCIO DE CARVALHO, LADO Nº 195			
Empreendimento:	SOBRADO	Edifício:		
Bairro:	VILA FLORIDA	Distrito:	Zona de Valor :	TABOÃO
Setor:	019	Quadra:	033	IF: 711,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:636.000,00	Locação:	0,00	

Dados do Terreno:

Área:	94 m²	Frente:	4,50 m	Prof. Equiv.: 20,88 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Plano		Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	145,64 m²				
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL.				

Fonte de Informação:

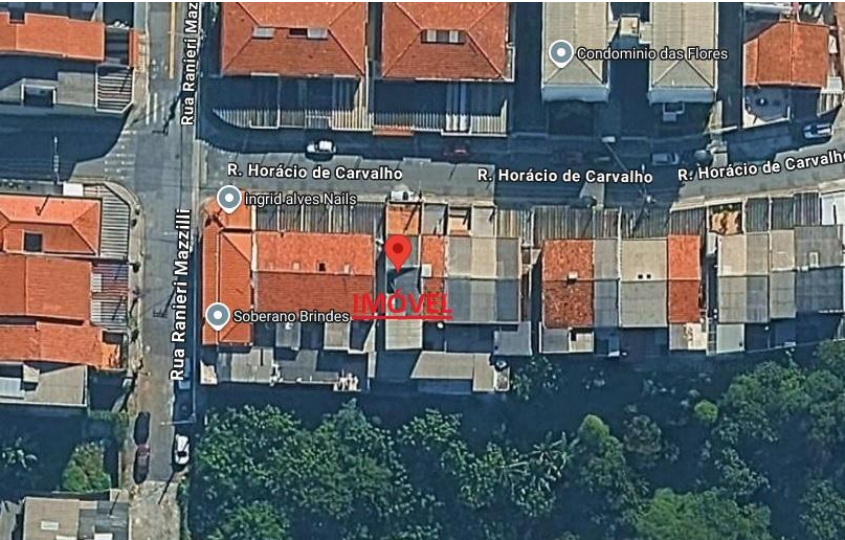
Contato:	SRA. VICTÓRIA	Site:	
Imobiliária:	ROSANA GODOI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	98166-2024 / 95850-3792

Endereço:

OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'44.8"S 46°35'45.4"W

LINK DA OFERTA: [Casa à venda no bairro Taboão em São Bernardo do Campo/SP](#)



Data:	10/06/2026	Tipo:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	RUA FABIO DA SILVA PRADO, 292				
Empreendimento:	CASA TÉRREA	Edifício:			
Bairro:	VILA FLORIDA	Distrito:	Zona de Valor:	TABOÃO	
Setor:	019	Quadra:	042	IF:	711,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:		N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:555.000,00	Locação:	0,00	

Dados do Terreno:

Área:	150 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.: 30 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Plano	Fração Ideal:	N/F	

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	90,63 m²				
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. MIRIAM BARBOSA	Site:	
Imobiliária:	PEDRO MARIANO IMÓVEIS	Fone:	4366-3977 / 94731-2231
Endereço:	AVENIDA DRA. RUDGE RAMOS, 208		

OBS: IMÓVEL COM 0 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'38.1"S 46°35'50.0"W

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



Data:	10/06/2026	Tipo:	SOBRADO RESIDENCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	RUA FABIO DA SILVA PRADO, 110			
Empreendimento:	SOBRADO	Edifício:		
Bairro:	VILA FLORIDA	Distrito:	Zona de Valor:	TABOÃO
Setor:	019	Quadra:	046	IF: 711,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:1.180.000,00	Locação:	0,00	

Dados do Terreno:

Área:	200 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.: 40 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Plano	Fração Ideal:	N/F	

Dados da Construção :

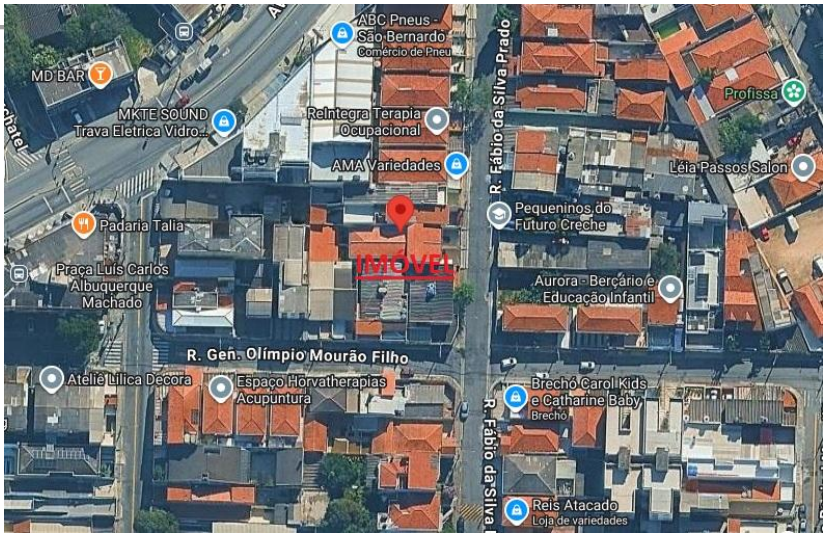
Padrão:	PADRAO MÉDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	200 m²				
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA E LAVABO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. SOLANGE	Site:	
Imobiliária:	PHD IMÓVEIS	Fone:	4332-2222 / 99823-7608
Endereço:	RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA,159		
OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.			

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'32.4"S 46°35'50.0"W

LINK DA OFERTA: [Sobrado Vila Flórida - Novo - Lindo - São Bernardo do Campo](#)



Data:	10/06/2026	Tipo:	CASA ASSOBRADADA
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	RUA FABIO DA SILVA PRADO, 443		
Empreendimento:	CASA ASSOBRADADA	Edifício:	
Bairro:	VILA FLORIDA	Distrito:	Zona de Valor: TABOÃO
Sector:	019	Quadra:	023 IF: 685,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:700.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	200 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	40 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Em active até 10%			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	25	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	178 m²				
Descrição do Imóvel:	CASA ASSOBRADADA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA; CHURRASQUEIRA E 4 BANHEIROS.				

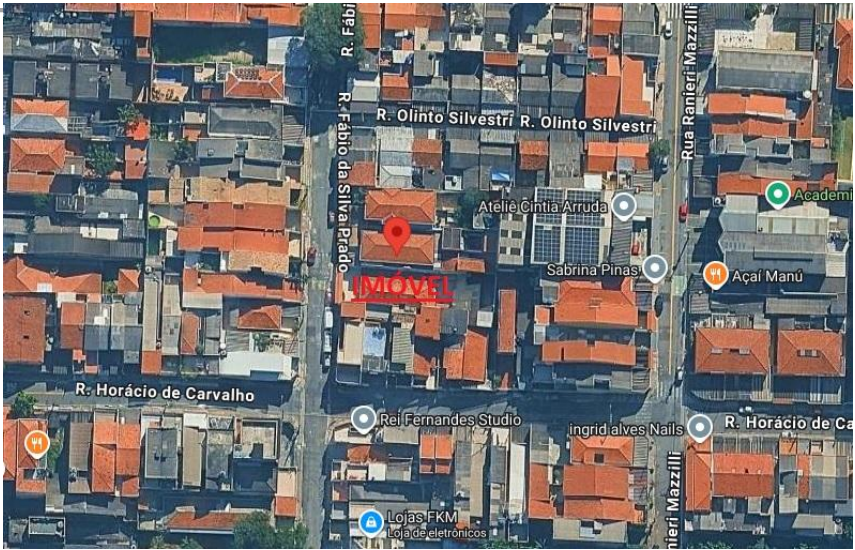
Fonte de Informação:

Contato:	SR. RUBENS NETO	Site:	
Imobiliária:	OPTEI IMÓVEIS	Fone:	2381-3028 / 93086-0511
Endereço:	AVENIDA SENADOR VERGUEIRO, 2123 – SALA 201		

OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'43.0"S 46°35'48.9"W

LINK DA OFERTA: [Casa Térrea com 178 m² de A.C. com 02 dormitórios, sala ampla, cozinha e 2 vagas de Garagens.](#)



Data:	10/06/2026	Tipo:	SOBRADO RESIDENCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO	
Endereço:	RUA GUSTAVO TEIXEIRA, 264			
Empreendimento:	SOBRADO	Edifício:		
Bairro:	VILA FLORIDA	Distrito:	Zona de Valor:	TABOÃO
Setor:	019	Quadra:	066	IF: 562,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:630.000,00	Locação:	0,00	

Dados do Terreno:

Área:	104,72 m²	Frente:	4,5 m	Prof. Equiv.: 23,27 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Plano	Fração Ideal:	N/F	

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MÉDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	139 m²				
Descrição do Imóvel:	SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 2 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA; CHURRASQUEIRA; LAVABO E 1 BANHEIRO SOCIAL.				

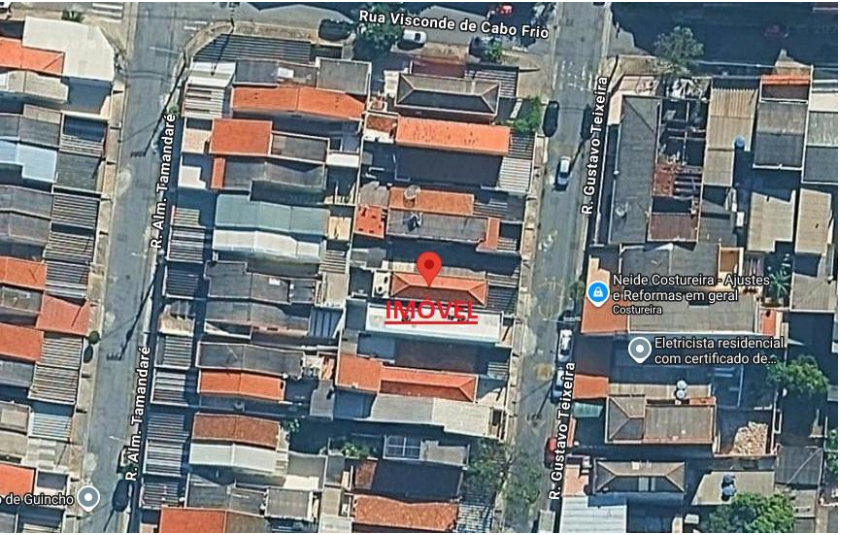
Fonte de Informação:

Contato:	SR. HENRIQUE	Site:	
Imobiliária:	PATRÃO IMÓVEIS	Fone:	4123-2200 / 99176-0010
Endereço:	RUA FERREIRA DA SILVA, 482		

OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'41.6"S 46°35'57.1"W

LINK DA OFERTA: [Sobrado com 3 dormitórios à venda, 138 m² por R\\$ 630.000,00 ...](#)



Data:	10/06/2026	Tipo:	CASA TÉRREA RESIDENCIAL
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	RUA GUSTAVO TEIXEIRA, 174		
Empreendimento:	CASA TÉRREA	Edifício:	
Bairro:	VILA FLORIDA	Distrito:	Zona de Valor: TABOÃO
Sector:	019	Quadra:	065 IF: 685,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$500.0000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	109,95 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	21,99 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Plano			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	100 m²				
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COM 2 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO SOCIAL.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. DÉBORA	Site:	
Imobiliária:	NA PONTA DA CHAVE IMÓVEIS	Fone:	94528-9988 / 96617-7820
Endereço:	RUA CONTINENTAL, 598		
OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.			

LATITUDE/LONGITUDE: 23°39'38.7"S 46°35'56.7"W

LINK DA OFERTA: [Casa à venda - Taboão, São Bernardo do Campo - SP 109m² | 2 quartos, 1 vaga](#)



Mapa das ofertas:

