

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 0003139-43.2025.8.26.0564

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movida por **EDISON VAGNER MOLINA INOCENTE** contra **MARCIA APARECIDA DE MORAIS E NEUSA MARIA PRUDÊNCIO**, processo número **0003139-43.2025.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, nos seguintes termos:

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A finalidade de o presente laudo objetiva apurar o valor do mercado imobiliário do apartamento nº 33, localizado no 3º andar do Edifício 15 de Setembro, situado na rua Quinze de Setembro, 71, Vila Mariza, Rudge Ramos - São Bernardo do Campo - São Paulo.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua Quinze de Setembro, 71, Vila Mariza, Rudge Ramos, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Um apartamento sob o nº 33, localizado no 3º andar do Edifício 15 de Setembro, situado na rua Quinze de Setembro, nº 71, Vila Mariza, Rudge Ramos, com área privativa de 67,42 metros quadrados, área

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

comum de 32,9437 metros quadrados, área total construída de 100,3637 metros quadrados, equivalente a uma fração ideal de 6.3585% do terreno e demais partes de propriedade de uso comum. Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 57.691, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

1.1) MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

- guias e sarjetas;
- pavimentação;
- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede telefônica;
- rede de energia elétrica;
- iluminação a vapor de mercúrio;
- transportes coletivos,
- coleta de lixo;
- escola pública, etc.

1.2) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso predominante residencial.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas, assobradadas e edifícios de apartamentos.

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

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

2- DO IMÓVEL

2.1- DO EDIFÍCIO

O Edifício 15 de Setembro, onde está localizada a unidade objeto da presente avaliação, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a rua Quinze de Setembro, 71, Vila Mariza, Rudge Ramos. O empreendimento no item segurança, conta com interfone e portões automáticos na entrada de veículos.

2.2- A UNIDADE

A unidade avalianda está situada no 3º andar do Edifício 15 Setembro e é constituída de sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

A unidade é servida por uma vaga de garagem.

Oportuno ressaltar que, muito embora tenha sido designado previamente dia e hora para a realização da vistoria do imóvel, no momento da realização da vistoria as executadas ou alguém que as representassem não se fizeram presentes, o que impossibilitou o ingresso desta avaliadora no interior do apartamento. Contudo, dos elementos colhidos no local, foi possível enquadrar a unidade autônoma avalianda dentro das recomendações contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, versão 2002, revisado em novembro de 2006 e abril de 2007, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP como sendo pertencente ao grupo 1.3 (apartamento) de “padrão simples”. Segundo este estudo, estão enquadrados neste padrão os edifícios com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração. Paredes: pintura a látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

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



vista frontal do imóvel

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

Vista da entrada da garagem do condomínio



vista da rua Quinze de Setembro de quem olha sentido bairro-centro

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

6

vista da rua Quinze de Setembro de quem olha sentido centro-bairro



III- DA AVALIAÇÃO

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 mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, conforme segue:

1- ELEMENTO Nº 1: apartamento na Rua Quinze de Setembro, 71 - Rudge Ramos – SBC – 70,00 m2 área útil – R\$ 350.000,00 (fonte: Guaíra Imóveis New Corporation – Tel. 4126-7300 – cod. 156021 ou 2715031704);

2- ELEMENTO Nº 2: apartamento em Rudge Ramos – SBC – 70,00 m2 área útil – R\$ 329.050,00 (fonte: Pedro Mariano Imóveis E Administ - tel. 4366-3977 – cod. 41187 ou 2861631284);

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

3- ELEMENTO Nº 3: apartamento na Avenida Ministro Oswaldo Aranha no bairro Rudge Ramos – SBC – 70,00 m2 área útil – R\$ 260.000,00 (fonte: Edison Antônio Sigarini - tel. 97351-5743 – cod. 6DIJGGZV ou 2526498674);

4- ELEMENTO Nº 4: apartamento na Rua Carmem Rodrigues Dias, 213 - Rudge Ramos – SBC – 67,00 m2 área útil – R\$ 330.000,00 (fonte: Metropolis Brokers – tel. 3565-3530 – cod. AP1301 ou 2895497611);

5- ELEMENTO Nº 5: apartamento no Rudge Ramos – SBC – 68,00 m2 área útil – R\$ 296.000,00 (fonte: Casari Imóveis – tel. 4122-7777 – cod. 28428 ou 2836902121);

6- ELEMENTO Nº 6: apartamento na Avenida Senador Vergueiro - Rudge Ramos – SBC – 69,00 m2 área útil – R\$ 300.000,00 (fonte: Guaíra Imóveis New Corporation - Tel. 4126-7300 – cod. 117701 ou 2564833427).

1.2- DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Para a homogeneização dos elementos consideraremos:

a) a dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte dos ofertantes;

b) das médias aritméticas encontradas desprezaremos os valores discrepantes, sendo estes considerados 30% inferiores e 30% superiores.

Assim, encontramos os seguintes valores individuais:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

- 1- ELEMENTO Nº 1: R\$ 350.000,00 : 70,00m² x 0,9 = R\$ 4.500,00/m²
- 2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 329.050,00 : 70,00m² x 0,9 = R\$ 4.230,64/m²
- 3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 260.000,00 : 70,00m² x 0,9 = R\$ 3.342,85/m²
- 4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 330.000,00 : 67,00m² x 0,9 = R\$ 4.432,83/m²
- 5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 296.000,00 : 68,00m² x 0,9 = R\$ 3.917,64/m²
- 6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 300.000,00 : 69,00m² x 0,9 = R\$ 3.913,04m²

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ 4.500,00} + \text{R\$ 4.230,64} + \text{R\$ 3.342,85} + \text{R\$ 4.432,83} + \text{R\$ 3.917,64} + \text{R\$ 3.913,04} : 6 = \text{R\$ 4.056,16}$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ 4.056,16} \times 0,70 = \text{R\$ 2.839,31}$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ 4.056,16} \times 1,30 = \text{R\$ 5.273,00}$$

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

$$V_u = \text{R\$ 4.056,16/m}^2$$

(quatro mil, cinquenta e seis reais e dezesseis centavos o metro quadrado)

1.3- VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

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

$$V_t = A_u \times V_u$$

onde:

V_t = valor total da unidade

A_u = área útil em m²

V_u = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 6.7,42 \times 4.056,16 = \text{R\$ } 273.466,30$$

$$V_t = \text{R\$ } 274.000,00$$

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário do apartamento nº 33, localizado no 3º andar do Edifício 15 de Setembro, situado na rua Quinze de Setembro, 71, Vila Mariza, Rudge Ramos, São Bernardo do Campo - São Paulo, corresponde a:

$$VI = \text{R\$ } 274.000,00$$

(duzentos e setenta e quatro mil reais)

válido para julho de 2026

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

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

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo digitado em dez (10) laudas apenas no anverso e assinado eletronicamente.

São Bernardo do Campo, 16 de julho de 2026.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial