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 **0025166-98.2017.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A.** contra **MARIA ÂNGELA MACHADO GONÇALVES,** processo número **0025166-98.2017.8.26.0564,** 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 do imóvel localizado na rua Barretos, 207, Baeta Neves, São Bernardo do Campo -SP.

II- VISTORIA DO IMÓVEL

1- DO LOCAL

Em diligência no endereço da rua Barretos, 207, Baeta Neves, São Bernardo do Campo, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Uma casa sob o número 207, da rua Barretos, e seu respectivo terreno consistente de parte do lote nº 07, da quadra número 31, da Vila Baeta Neves, medindo 3,00 metros de frente para a mencionada via pública; por 40,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da

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

rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote nº 06 e prédio nº 217, da mesma rua; 6,00 metros do lado esquerdo, no término do qual deflete à direita e segue na distância de 0,50 centímetros; daí deflete à esquerda e segue em reta na distância de 18,50 metros; daí deflete novamente à esquerda e segue na distância de remanescente do lote 7 pertencente a Benito Mora Pina e sua mulher; daí deflete à direita e segue na distância de 15,50 metros até a linha dos fundos onde confronta com o lote número 08 e prédio número 195, da rua Barretos; tendo nos fundos 10,00 metros , onde confronta com o lote número 35 e prédio 233 da rua Bauru, encerrando a área de 219,25 metros quadrados. Referido imóvel está devidamente matriculado sob nº 59.446 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

006.045.113.000

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;

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

- rede de esgoto;

- rede telefônica;

- rede de energia elétrica;

- iluminação a vapor de mercúrio;

- transportes coletivos,

- coleta de lixo;

- escola pública, etc.

1.3- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso predominante residencial.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas 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 3,00 metros de testada para a rua Barretos, encerrando a área de 219,25 metros quadrados.

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

2.2- DA CONSTRUÇÃO

No terreno acima descrito foi erigido uma casa que leva o número 207 da rua Barretos, Baeta Neves.

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 pela executada ou por qualquer pessoa que a representasse. 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 R_8N 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

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

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.

Vista frontal do imóvel





Vista da Rua Barretos sentido bairro-centro

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

Vista da Rua Barretos sentido centro-bairro





Vista do interior do terreno

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: 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: Terreno na rua Barretos, 55, Baeta Neves – SBC – R$ 800.000,00

Data:	**20/08/2026**	Tipo:	**TERRENO COM BENFEITORIA**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO BERNARDO DO CAMPO**		
Endereço:	**RUA BARRETOS, 55**				
Bairro:	**BAETA NEVES**	Distrito:		Zona de Valor:	**BAETA NEVES**
Setor:	**006**	Quadra:	**045**	IF:	**931,00**
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$:800.000,00**	Locação:	**0,00**		
Dados do Terreno:					
Área:	**400 m²**	Frente:	**10 m**	Prof. Equiv.:	**40 m**
Formato:	**Regular**	Situação:			
Topografia:	**Em aclive até 10%**				
Dados da Construção:					
Padrão:		Idade Estimada:		Conservação:	
Área da Construção:	**0 m²**				
Descrição do Imóvel:	**TERRENO COM BENFEITORIA SEM VALOR COMERCIAL.**				
Fonte de Informação:					
Contato:	**SRA. SOLANGE**			Site:	
Imobiliária:	**PHD IMÓVEIS**			Fone:	**4332-2222 / 99823-7608**
Endereço:	**RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA, 159**				

OBS: TERRENO COM BENFEITORIA SEM VALOR COMERCIAL.

LATITUDE/LONGITUDE: **23°41'31.6"S 46°32'20.4"W**

LINK DA OFERTA: Terreno a venda - Aceita permuta Baeta Neves

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

2- ELEMENTO Nº 2: Terreno na rua Bauru, 185 – Baeta Neves – SBC - R$ 1.053.000,00

Data:	**20/08/2026**	Tipo:	**TERRENO COM BENFEITORIA**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO BERNARDO DO CAMPO**		
Endereço:	**RUA BAURU, 185**				
Bairro:	**BAETA NEVES**	Distrito:		Zona de Valor:	**BAETA NEVES**
Setor:	**006**	Quadra:	**046**	IF:	**931,00**
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$:1.053.000,00**	Locação:	**0,00**		

Dados do Terreno:

Área:	**400 m²**	Frente:	**10 m**	Prof. Equiv.:	**40 m**
Formato:	**Regular**	Situação:			
Topografia:	**Caído para os fundos de 5% até 10%**				

Dados da Construção:

Padrão:		Idade Estimada:		Conservação:	
Área da Construção:	**0 m²**				
Descrição do Imóvel:	**TERRENO COM BENFEITORIA SEM VALOR COMERCIAL.**				

Fonte de Informação:

Contato:	**SR. HENRIQUE**	Site:	
Imobiliária:	**PRÓ H IMÓVEIS**	Fone:	**94123-9900 / 997236-2489**
Endereço:	**AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, 3500 – CONJ. 2208**		

OBS: TERRENO COM BENFEITORIA SEM VALOR COMERCIAL.

LATITUDE/LONGITUDE: **23°41'25.7"S 46°32'23.8"W**

LINK DA OFERTA: Terreno Baeta Neves São Bernardo

3- ELEMENTO Nº 3: Terreno na rua Baurú, 277, Baeta Neves – SBC – R$ 950.000,00

Data:	**20/08/2026**	Tipo:	**TERRENO COM BENFEITORIA**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO BERNARDO DO CAMPO**		
Endereço:	**RUA BAURU, 277**				
Bairro:	**BAETA NEVES**	Distrito:		Zona de Valor:	**BAETA NEVES**
Setor:	**006**	Quadra:	**277**	IF:	**931,00**
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$:950.000,00**	Locação:	**0,00**		

Dados do Terreno:

Área:	**400 m²**	Frente:	**10 m**	Prof. Equiv.:	**40 m**
Formato:	**Regular**	Situação:			
Topografia:	**Caído para os fundos de 5% até 10%**				

Dados da Construção:

Padrão:		Idade Estimada:		Conservação:	
Área da Construção:	**0 m²**				
Descrição do Imóvel:	**TERRENO COM BENFEITORIA SEM VALOR COMERCIAL.**				

Fonte de Informação:

Contato:	**SR. NEY COSTA**	Site:	
Imobiliária:	**AKAR IMÓVEIS**	Fone:	**3190-8200 / 97496-1992**
Endereço:	**RUA JAVA, 15**		

OBS: TERRENO COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

LATITUDE/LONGITUDE: **23°41'28.8"S 46°32'22.8"W**

LINK DA OFERTA: Terreno de 400 m² na Rua Bauru - Baeta Neves - São Bernardo ...

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

4- ELEMENTO Nº 4: Casa na rua Bauru, 359 – Baeta Neves – SBC - R$ 1.060.000,00

Data:	**20/08/2026**	Tipo:	**CASA TÉRREA RESIDENCIAL**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO BERNARDO DO CAMPO**		
Endereço:	**RUA BAURU, 359**				
Bairro:	**BAETA NEVES**	Distrito:		Zona de Valor:	**BAETA NEVES**
Setor:	**006**	Quadra:	**045**	IF:	**931,00**
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$:1.060.000,00**	Locação:	**0,00**

Dados do Terreno:

Área:	**400 m²**	Frente:	**10 m**	Prof. Equiv.:	**40 m**
Formato:	**Regular**	Situação:			
Topografia:	**Terreno plano**				

Dados da Construção:

Padrão:	**PADRÃO SIMPLES - SEM ELEVADOR**	Idade Estimada:	**40**	Conservação:	**Reparos Importantes**
Área da Construção:	**160 m²**				
Descrição do Imóvel:	**CASA TÉRREA RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIO; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.**				

Fonte de Informação:

Contato:	**SR. NEY COSTA**	Site:	
Imobiliária:	**AKAR IMÓVEIS**	Fone:	**3190-8200 / 97496-1992**
Endereço:	**RUA JAVA, 15**		

OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: **23°41'31.0"S 46°32'21.9"W**

LINK DA OFERTA: Terreno à venda, 400 m² por R$ 1.060.000,00 - Baeta Neves - ...

5- ELEMENTO Nº 5: Casa na rua Caçapava, 45 – Baeta Neves – SBC – R$ 1.200.000,00

Data:	**20/08/2026**	Tipo:	**CASA TÉRREA RESIDENCIAL**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO BERNARDO DO CAMPO**		
Endereço:	**RUA CAÇAPAVA, 45**				
Bairro:	**BAETA NEVES**	Distrito:		Zona de Valor:	**BAETA NEVES**
Setor:	**006**	Quadra:	**039**	IF:	**931,00**
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$:1.200.000,00**	Locação:	**0,00**

Dados do Terreno:

Área:	**510 m²**	Frente:	**10 m**	Prof. Equiv.:	**51 m**
Formato:	**Irregular**	Situação:			
Topografia:	**Terreno plano**				

Dados da Construção:

Padrão:	**PADRÃO SIMPLES- SEM ELEVADOR**	Idade Estimada:	**40**	Conservação:	**Reparos Importantes**
Área da Construção:	**140 m²**				
Descrição do Imóvel:	**CASA TÉRREA RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIRO.**				

Fonte de Informação:

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

OBS: IMÓVEL COM 03 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: **23°41'23.0"S 46°32'23.8"W**

LINK DA OFERTA: Terreno à venda, Baeta Neves - São Bernardo do Campo/SP

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

6- ELEMENTO Nº 6: Casa assobradada na rua Barretos, 173 – Baeta Neves– SBC – R$ 1.650.000,00

Data:	**20/08/2026**	Tipo:	**CASA ASSOBRADADA RESIDENCIAL**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO BERNARDO DO CAMPO**		
Endereço:	**RUA BARRETOS, 173**				
Bairro:	**BAETA NEVES**	Distrito:		Zona de Valor:	**BAETA NEVES**
Setor:	**006**	Quadra:	**045**	IF:	**931,00**
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$:1.650.000,00**	Locação:	**0,00**		
Dados do Terreno:					
Área:	**400 m²**	Frente:	**10 m**	Prof. Equiv.:	**40 m**
Formato:	**Regular**	Situação:			
Topografia:	**Terreno plano**				
Dados da Construção:					
Padrão:	**PADRÃO SIMPLES - SEM ELEVADOR**	Idade Estimada:	**30**	Conservação:	**Reparos Simples**
Área da Construção:	**400 m²**				
Descrição do Imóvel:	**CASA ASSOBRADADA RESIDENCIAL COM 4 DORMITÓRIOS; SENDO 2 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; SALÃO DE FESTAS; CHURRASQUEIRA E 1 BANHEIRO SOCIAL.**				
Fonte de Informação:					
Contato:	**SRA. SANDRA FERREIRA**			Site:	
Imobiliária:	**GUAÍRA IMÓVEIS**			Fone:	**4348-1900 / 99520-3427**
Endereço:	**AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 946**				

OBS: IMÓVEL COM 03 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: **23°41'28.1"S 46°32'21.5"W**

LINK DA OFERTA: Casas para venda com , 4 quartos e 400 m² em Baeta Neves - São Bernardo do Campo, SP - Viva Real

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)

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

VC = valor da construção (VC = ac x c x R8N x fdep), onde ac = área de construção – c= intervalor de índices –Pc - R8N = custo unitário básico (R$ 2.231,57) - 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

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

1- ELEMENTO Nº 1: $qu = \frac{(800.000 \times 0,9) \times 1}{400 \times 0,95}$ R$ 1.894,73

2- ELEMENTO Nº 2: $qu = \frac{(1.053.000 \times 0,9) \times 1}{400 \times 0,90}$ R$ 2.632,50

3- ELEMENTO Nº 3: $qu = \frac{(950.000 \times 0,9) \times 1}{400 \times 0,90}$ R$ 2.361,11

4- ELEMENTO Nº 4: $qu = \frac{[(1.060.000 \times 0,9) – 139.505,97] \times 1}{400 \times 1}$ R$ 2.036,23

5- ELEMENTO Nº 5: $qu = \frac{[(1.200.000 \times 0,9) – 122.067,72] \times 1}{510 \times 1}$ R$ 1.878,29

6- ELEMENTO Nº 6: $qu = \frac{[(1.650.000 \times 0,9) – 851.200,24] \times 1}{400 \times 1}$ R$ 1.584,49

Para a média aritmética teremos:

R$ 1.894,73+ R$ 2.632,50 + R$ 2.361,11 + R$ 2.036,23 + R$ 1.878,29 + R$ 1.584,49 : 6 = R$ 2.064,55

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%)

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

Limite inferior (-30%) = R$ 2.064,55 x 0,70 = R$ 1445,18
Limite superior (+30%) = R$ 2.683,91

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

V_u = R$ 2.064,55/m2

(dois mil, sessenta e quatro reais e cinquenta 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:
$V_t = Act \times V_u$

onde:
V_t = valor total do imóvel
A_{ct} = área do terreno em m2
V_u = valor unitário do metro quadrado
substituindo temos:
V_t = 219,25 x 2.064,55= R$ 452.652,58

V_t = R$ 452.652,58

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 R_8N 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 R_8N.

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 R_8N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

Vu = 1,497 de R_8N = 1,497 x R$ 2.231,57= R$ 3.340,66/m²

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

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

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:

Foc = 0,20 + 0,369 x (1,00 – 0,20) = 0,495

Para a avaliação da benfeitoria temos então o seguinte cálculo:

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

onde:

Vc = valor da construção;

Ac = área da construção = 148,88 m²;

Vu = valor unitário do padrão = R$ 3.340,66/m²;

F_{oc} = fator de depreciação = 0,495

Substituindo teremos:

Vc = 148,88m² x R$ 3.340,66/m² x 0,495 = R$ 246.191,94

V_c = R$ 246.191,94

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$ 452.652,58 + R$ 246.191,94= R$ 698.844,52

V_i = R$ 699.000,00

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário do imóvel localizado na rua Barretos, 207, Baeta Neves, São Bernardo do Campo -SP, corresponde a:

V_{ti} = R$ 699.000,00

(seiscentos e noventa e nove mil reais)

válido para agosto 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 em dezesseis (16) laudas digitadas apenas no anverso, que vai devidamente datado e assinado eletronicamente, além de mais um anexo.

São Bernardo do Campo, 26 de agosto de 2026.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

SÃO BERNARDO DO CAMPO – BAETA NEVES

SETOR 006 – QUADRA 045 – ZONEAMENTO: ZUD 1 – ÍNDICE FISCAL: 931,00 / 2.026

RUA BARRETOS, Nº 207





Data:	**20/08/2026**	Tipo:	**TERRENO COM BENFEITORIA**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO BERNARDO DO CAMPO**		
Endereço:	**RUA BARRETOS, 55**				
Bairro:	**BAETA NEVES**	Distrito:		Zona de Valor:	**BAETA NEVES**
Setor:	**006**	Quadra:	**045**	IF:	**931,00**
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$:800.000,00**	Locação:	**0,00**

Dados do Terreno:

Área:	**400 m²**	Frente:	**10 m**	Prof. Equiv.:	**40 m**
Formato:	**Regular**	Situação:			
Topografia:	**Em aclive até 10%**				

Dados da Construção:

Padrão:		Idade Estimada:	Conservação:
Área da Construção:	**0 m²**		
Descrição do Imóvel:	**TERRENO COM BENFEITORIA SEM VALOR COMERCIAL.**		

Fonte de Informação:

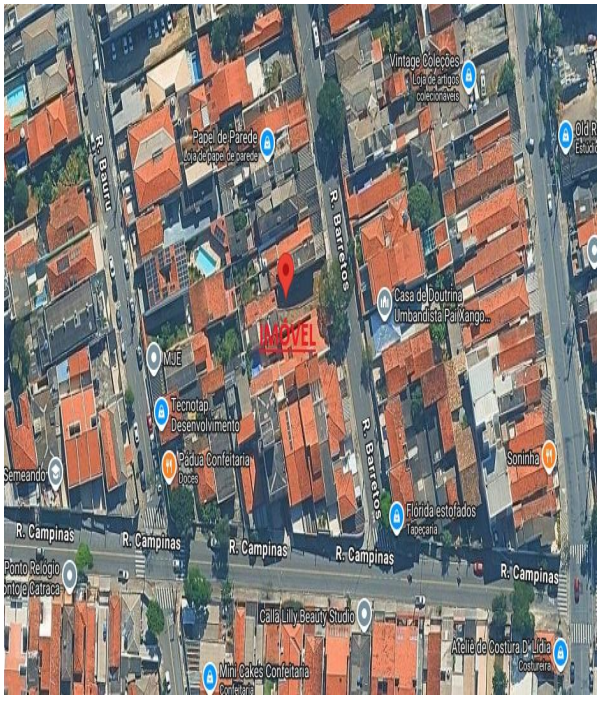
Contato:	**SRA. SOLANGE**	Site:	
Imobiliária:	**PHD IMÓVEIS**	Fone:	**4332-2222 / 99823-7608**
Endereço:	**RUA PRINCESA MARIA AMÉLIA, 159**		

OBS: TERRENO COM BENFEITORIA SEM VALOR COMERCIAL.

LATITUDE/LONGITUDE: **23°41'31.6"S 46°32'20.4"W**

LINK DA OFERTA: Terreno a venda - Aceita permuta Baeta Neves





Data:	**20/08/2026**	Tipo:	**TERRENO COM BENFEITORIA**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO BERNARDO DO CAMPO**		
Endereço:	**RUA BAURU, 185**				
Bairro:	**BAETA NEVES**	Distrito:		Zona de Valor:	**BAETA NEVES**
Setor:	**006**	Quadra:	**046**	IF:	**931,00**
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$:1.053.000,00**	Locação:	**0,00**

Dados do Terreno:

Área:	**400 m²**	Frente:	**10 m**	Prof. Equiv.:	**40 m**
Formato:	**Regular**	Situação:			
Topografia:	**Caído para os fundos de 5% até 10%**				

Dados da Construção:

Padrão:		Idade Estimada:	Conservação:
Área da Construção:	**0 m²**		
Descrição do Imóvel:	**TERRENO COM BENFEITORIA SEM VALOR COMERCIAL.**		

Fonte de Informação:

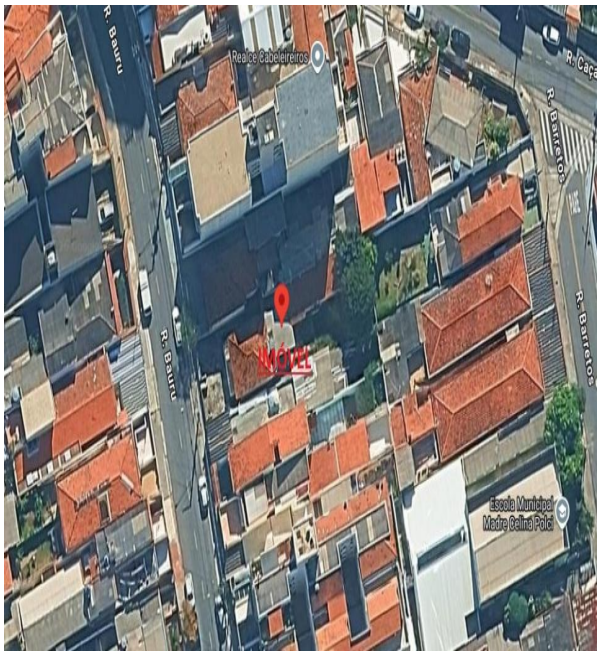
Contato:	**SR. HENRIQUE**	Site:	
Imobiliária:	**PRÓ H IMÓVEIS**	Fone:	**94123-9900 / 997236-2489**
Endereço:	**AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, 3500 – CONJ. 2208**		

OBS: TERRENO COM BENFEITORIA SEM VALOR COMERCIAL.

LATITUDE/LONGITUDE: **23°41'25.7"S 46°32'23.8"W**

LINK DA OFERTA: Terreno Baeta Neves São Bernardo





rrrrrrrrr

Data:	**20/08/2026**	Tipo:	**TERRENO COM BENFEITORIA**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO BERNARDO DO CAMPO**		
Endereço:	**RUA BAURU, 277**				
Bairro:	**BAETA NEVES**	Distrito:		Zona de Valor:	**BAETA NEVES**
Setor:	**006**	Quadra:	**277**	IF:	**931,00**
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$:950.000,00**	Locação:	**0,00**

Dados do Terreno:

Área:	**400 m²**	Frente:	**10 m**	Prof. Equiv.:	**40 m**
Formato:	**Regular**	Situação:			
Topografia:	**Caído para os fundos de 5% até 10%**				

Dados da Construção:

Padrão:		Idade Estimada:	Conservação:
Área da Construção:	**0 m²**		
Descrição do Imóvel:	**TERRENO COM BENFEITORIA SEM VALOR COMERCIAL.**		

Fonte de Informação:

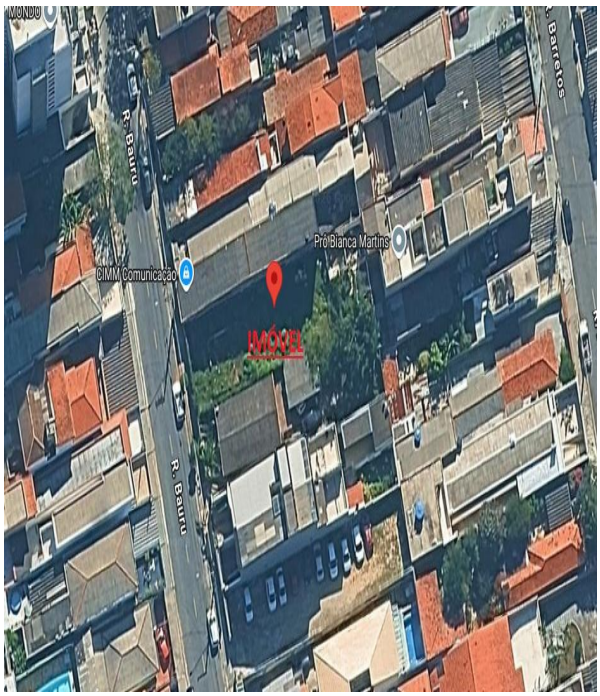
Contato:	**SR. NEY COSTA**	Site:	
Imobiliária:	**AKAR IMÓVEIS**	Fone:	**3190-8200 / 97496-1992**
Endereço:	**RUA JAVA, 15**		

OBS: TERRENO COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

LATITUDE/LONGITUDE: **23°41'28.8"S 46°32'22.8"W**

LINK DA OFERTA: Terreno de 400 m² na Rua Bauru - Baeta Neves - São Bernardo ...





Data:	**20/08/2026**	Tipo:	**CASA TÉRREA RESIDENCIAL**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO BERNARDO DO CAMPO**		
Endereço:	**RUA BAURU, 359**				
Bairro:	**BAETA NEVES**	Distrito:		Zona de Valor:	**BAETA NEVES**
Setor:	**006**	Quadra:	**045**	IF:	**931,00**
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$:1.060.000,00**	Locação:	**0,00**

Dados do Terreno:

Área:	**400 m²**	Frente:	**10 m**	Prof. Equiv.:	**40 m**
Formato:	**Regular**	Situação:			
Topografia:	**Terreno plano**				

Dados da Construção:

Padrão:	**PADRÃO SIMPLES - SEM ELEVADOR**	Idade Estimada:	**40**	Conservação:	**Reparos Importantes**
Área da Construção:	**160 m²**				
Descrição do Imóvel:	**CASA TÉRREA RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIO; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.**				



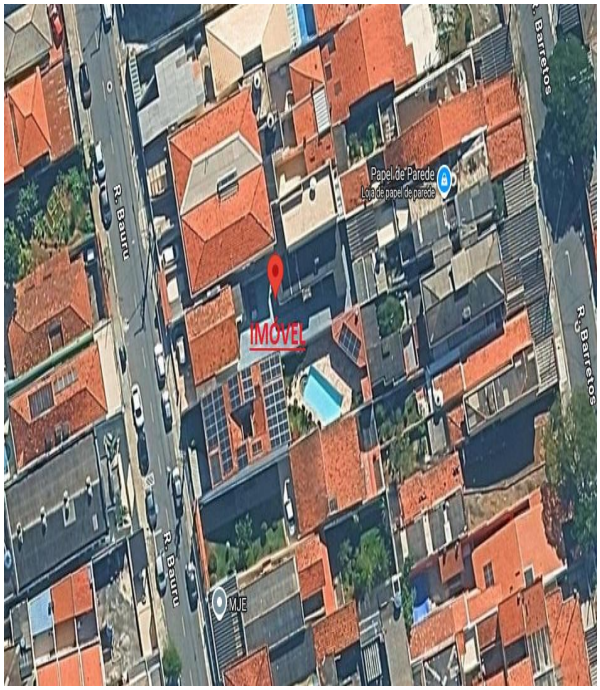
Fonte de Informação:

Contato:	**SR. NEY COSTA**	Site:	
Imobiliária:	**AKAR IMÓVEIS**	Fone:	**3190-8200 / 97496-1992**
Endereço:	**RUA JAVA, 15**		

OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: **23°41'31.0"S 46°32'21.9"W**

LINK DA OFERTA: Terreno à venda, 400 m² por R$ 1.060.000,00 - Baeta Neves - ...



Data:	**20/08/2026**	Tipo:	**CASA TÉRREA RESIDENCIAL**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO BERNARDO DO CAMPO**		
Endereço:	**RUA CAÇAPAVA, 45**				
Bairro:	**BAETA NEVES**	Distrito:		Zona de Valor:	**BAETA NEVES**
Setor:	**006**	Quadra:	**039**	IF:	**931,00**
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$:1.200.000,00**	Locação:	**0,00**

Dados do Terreno:

Área:	**510 m²**	Frente:	**10 m**	Prof. Equiv.:	**51 m**
Formato:	**Irregular**	Situação:			
Topografia:	**Terreno plano**				

Dados da Construção:

Padrão:	**PADRÃO SIMPLES-SEM ELEVADOR**	Idade Estimada:	**40**	Conservação:	**Reparos Importantes**
Área da Construção:	**140 m²**				
Descrição do Imóvel:	**CASA TÉRREA RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIRO.**				



Fonte de Informação:

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

OBS: IMÓVEL COM 03 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: **23°41'23.0"S 46°32'23.8"W**

LINK DA OFERTA: Terreno à venda, Baeta Neves - São Bernardo do Campo/SP



Data:	**20/08/2026**	Tipo:	**CASA ASSOBRADADA RESIDENCIAL**		
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO BERNARDO DO CAMPO**		
Endereço:	**RUA BARRETOS, 173**				
Bairro:	**BAETA NEVES**	Distrito:		Zona de Valor:	**BAETA NEVES**
Setor:	**006**	Quadra:	**045**	IF:	**931,00**
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:

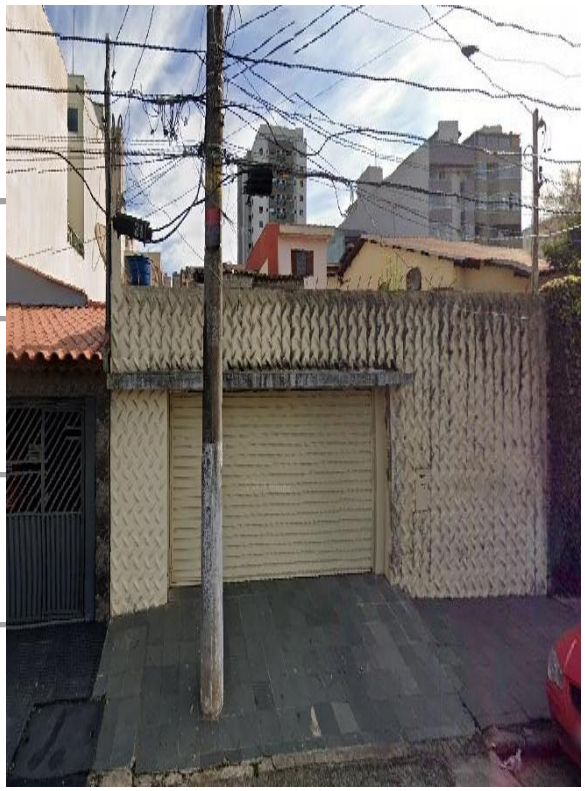
Modalidade:	**Venda**	Natureza:	**Oferta**
Valor:	**R$:1.650.000,00**	Locação:	**0,00**

Dados do Terreno:

Área:	**400 m²**	Frente:	**10 m**	Prof. Equiv.:	**40 m**
Formato:	**Regular**	Situação:			
Topografia:	**Terreno plano**				

Dados da Construção:

Padrão:	**PADRÃO SIMPLES - SEM ELEVADOR**	Idade Estimada:	**30**	Conservação:	**Reparos Simples**
Área da Construção:	**400 m²**				
Descrição do Imóvel:	**CASA ASSOBRADADA RESIDENCIAL COM 4 DORMITÓRIOS; SENDO 2 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; SALÃO DE FESTAS; CHURRASQUEIRA E 1 BANHEIRO SOCIAL.**			



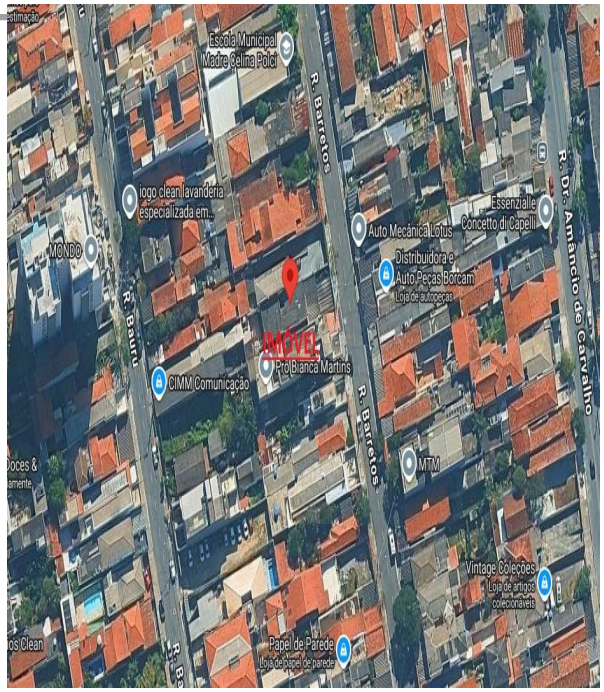
Fonte de Informação:

Contato:	**SRA. SANDRA FERREIRA**	Site:	
Imobiliária:	**GUAÍRA IMÓVEIS**	Fone:	**4348-1900 / 99520-3427**
Endereço:	**AVENIDA FRANCISCO PRESTES MAIA, 946**		

OBS: IMÓVEL COM 03 VAGAS DE GARAGEM.

LATITUDE/LONGITUDE: **23°41'28.1"S 46°32'21.5"W**

LINK DA OFERTA: Casas para venda com , 4 quartos e 400 m² em Baeta Neves - São Bernardo do Campo, SP - Viva Real




AVALIANDO
12
8
13
14
22
18
10
2
19
11
17
3
7
6
5
4
15
16
20
21
9
Image © 2026 Airbus
Image Landsat / Copernicus