



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Falência de Price Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

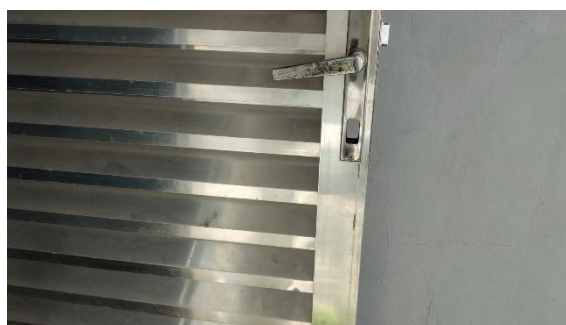
Cumprimento de Sentença

Processo nº 0712041-04.1990.8.26.0100

TRUST SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA., na qualidade de Síndica Dativa nomeada na Falência de **PRICE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

1. Conforme certificado às fls. 2.824/2.825, em 30/07/2025 foi realizada a diligência de constatação, avaliação (doc. 01) e imissão na posse desta administradora judicial, em representação à massa falida.

2. Para devida imissão na posse, conforme mandado de fls.2.808/2.809, foi procedida a **troca das chaves**, tendo esta **síndica dativa arcado com a despesa no valor de R\$ 165,00**, conforme nota fiscal que ora se junta (doc. 02), cujo **reembolso ora se requer.**



3. O imóvel foi avaliado com valor de mercado em R\$ 356.000,00 (trezentos e cinquenta e seis mil reais), em agosto/2025 (doc. 01).

4. Quanto ao determinado pela r. decisão de fls. 2.800/2.804, apresenta-se as informações necessárias:

- a. A decisão que determinou a penhora está às fls. 929 e o respectivo termo de penhora está às fls. 930;
- b. O Sr. Abel Ferreira, antigo proprietário, foi intimado às fls. 595 (22/12/2001);
- c. O imóvel foi objeto de **Embargos de Terceiro por João Ferreira da Rocha Filho**, sob alegação de que teria adquirido o imóvel na década de 1980, mas como não tinha crédito para financiamento, que a compra teria sido feita em nome de Abel Ferreira da Rocha. A ação fora **julgada improcedente**, com a manutenção da penhora, tendo **transitado em julgado em 07/12/2024**. (1174002-20.2023.8.26.0100)

d. Sobre eventuais dívidas imobiliárias, cumpre informar que esta auxiliar tentou obter a certidão de débitos perante a Prefeitura do Município de Santo André/SP, mas, com a alegação de não ser a proprietária do imóvel, a certidão não foi expedida.

5. Assim, requer seja dada vistas à falida, Ministério Público, Fazendas Públicas, à Caixa Econômica Federal e demais interessados.

6. Requer seja emitido ofício para a Prefeitura do Município de Santo André/SP, para que informe todos os débitos que pairam sobre o imóvel localizado na Av. Marginal, nº 4465, - Jardim Ocara - Santo André/SP, registrado sob a matrícula de nº 106.720, 1º CRI de Santo André/SP, identificação nº 0001.16.19282061.15.1, classificação fiscal nº 19.282.061.

7. Em não havendo objeções, requer, desde já, seja autorizada a alienação do imóvel pelo leiloeiro Sr. RENATO SCHLOBACH MOYSÉS, brasileiro, casado, leiloeiro oficial registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo JUCESP nº 654, devidamente cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça, código 466.

8. A divulgação e captação de lances se dá em tempo real através do Portal RMoyses Leilões (www.rmoyses.com.br), com tecnologia fornecida pela empresa SBWS e prestação de serviços da Mais Ativo Intermediação (ambas do Grupo Superbid), com endereço na cidade de Guararema/SP, Rua Coronel Ramalho, nº 113, CEP 08900-000, e-mail: intimacao@rmoyses.com.br, Tel.: 11-4950-9660/11-94148-9636

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 3 de setembro de 2025.

TRUST SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula: 106.720 Av. Lauro Gomes, 4465 - Jardim Ocara, Santo André - SP,
09060-870



Solicitante: **RMoysés Leilões**

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES
São Paulo, 14 de agosto de 2025

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	5
2.1.	Da vistoria do imóvel	5
2.2.	Áreas do imóvel	5
2.3.	Localização:	5
2.4.	Estudo e Restrições:	6
2.4.1.	Documentação:	6
2.4.2.	Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:	6
2.5.	Características Gerais e Particulares do Imóvel:	6
2.5.1.	Características dos Logradouros:	6
2.5.2.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:	7
2.5.3.	Melhoramentos Públicos:	8
2.5.4.	Zoneamento	8
2.5.5.	Terreno	8
2.5.6.	Construção	9
3.	VALOR DO IMÓVEL:	13
3.1.	Tabela de Homogeneização	15
4.	AVALIAÇÃO:	17
5.	METODOLOGIA	18
5.1.	Método Comparativo:	18
5.2.	Método de Custo:	18
5.3.	Método da Renda:	18
5.4.	Método Residual:	18
5.5.	Método Evolutivo:	19
6.	CRITÉRIOS	20
6.1.	LOCALIZAÇÃO:	20
6.2.	RESTRIÇÕES:	20
6.2.1.	Zoneamento:	20
6.2.2.	Enquadramento Fiscal:	20
6.2.3.	Reaproveitamento:	20

6.2.4.	Desapropriação e Melhoramentos Públicos:	20
6.3.	CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:	21
6.3.1.	Características do Logradouro Público:	21
6.3.2.	Melhoramentos Públicos Existentes:	21
6.3.3.	Meios Normais de Transporte:	21
6.3.4.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:	21
6.4.	CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:	21
6.4.1.	Terreno:	21
6.5.	DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:	21
6.5.1.	Equivalência de Situação:	22
6.5.2.	Equivalência de Características:	22
6.5.3.	Equivalência no Tempo:	22
6.6.	Homogeneização:	22
6.6.1.	Fator de Fonte (Ff):	22
6.6.2.	Fator de Transposição (Ft):	22
6.6.3.	Fator de Padrão (FPa):	23
6.7.	Cálculo dos Valores Homogeneizados:	23
6.7.1.	Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):	23
6.7.2.	Cálculo do Valor Final do Imóvel:	24
7.	MÉTODO DE CUSTO	25
7.1.	Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:	25
8.	CONCLUSÃO:	26
9.	ANEXOS	27

1. INTRODUÇÃO

Objetivo do Trabalho: Avaliar o imóvel, situada na Av. Lauro Gomes, 4465 - Jardim Ocara, Santo André - SP, 09060-870, conforme a matrícula: 106.720, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André /SP, pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado RMoysés Leilões, sendo o laudo para fins judiciais.

Responsabilidade pelo Trabalho: O trabalho é elaborado pela empresa **OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES**, pela sua DIVISÃO DE AVALIAÇÕES, que conta com a colaboração de profissionais competentes e em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços confiada.

Sigilo: O trabalho em sua plenitude é considerado pelo nosso escritório absolutamente confidencial, sendo que, as informações adicionais e esclarecimentos posteriores só serão fornecidos mediante solicitação, por escrito, do interessado.

Restrições: Este trabalho não pode ser reajustado sem a devida análise técnica da empresa responsável.

2. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

2.1. Da vistoria do imóvel

A vistoria foi realizada na data agendada, com o engenheiro designado dirigindo-se ao imóvel munido dos documentos processuais pertinentes

Compartimentos		Acabamentos			
Tipo	Qtde.	Paredes	Pisos	Tetos	Pintura
SALA	1	PINTURA	CERÂMICO	LAJE	LÁTEX
COZINHA	1	CERÂMICO	CERÂMICO	LAJE	LÁTEX
BANHEIRO	2	CERÂMICO	CERÂMICO	LAJE	LÁTEX
QUARTO	2	PINTURA	CERÂMICO	LAJE	LÁTEX
ÁREA SERVIÇO	1	CERÂMICO	CERÂMICO	LAJE	LÁTEX

2.2. Áreas do imóvel

Foi verificado pela matrícula e estimada as áreas do imóvel sendo:

Áreas	Matrícula	IPTU	Estimado
Terreno	146,00m ²	Não recebido doc.	146,00m ²
Construção		Não recebido doc.	63,00m ²

2.3. Localização:

O imóvel em estudo situa-se na Av. Lauro Gomes, 4465 - Jardim Ocara, Santo André - SP, 09060-870. Durante a vistoria foi aferida a coordenada de localização do avaliando 23°40'59.1"S 46°33'10.4"W



2.4. Estudo e Restrições:

2.4.1.Documentação:

Foi recebida a matrícula, 106.720, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André /SP

2.4.2.Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:

Não se observou a existência de projetos de desapropriação e ou melhoramentos públicos que afetem o imóvel.

2.5. Características Gerais e Particulares do Imóvel:

2.5.1.Características dos Logradouros:

A Av. Lauro Gomes, possui uma largura de cerca de 6,00 m, em pedra intertravada e, em duas direções.



Logradouro

2.5.2. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

O micro entorno do imóvel caracteriza-se zona marcante residencial, com comércio locais de bairro



Imagem do entorno

2.5.3.Melhoramentos Públicos:

O local é servido por energia elétrica, esgoto sanitário, água, pavimentação, telefone e iluminação pública.

2.5.4. Zoneamento

Imóvel situado em zona denominada RESIDENCIAL

2.5.5.Terreno

O terreno do imóvel possui uma área de 146,00 m², tendo se formato irregular e a testada de aproximadamente 5,00m

2.5.6. Construção

Trata-se de um imóvel residencial de alvenaria

O imóvel possui uma área estimada de 63,00 m². Para cálculo foi utilizado o CUB/SP multiplicado pelo índice IBAPE e o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

Sendo o CUB/SP utilizado de julho de 2025 sem desoneração, no valor de 2.100,45/m².

O índice do IBAPE/SP utilizado foi o de casa simples, sendo utilizado 45 anos de idade aparente, sua conservação ruim

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



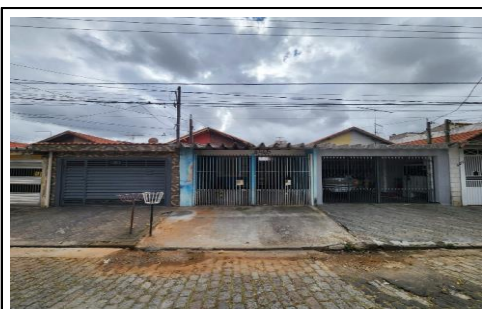
PLACA RUA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



AVALIANDO E VIZINHOS



VIZINHO



FACHADA AVALIANDO



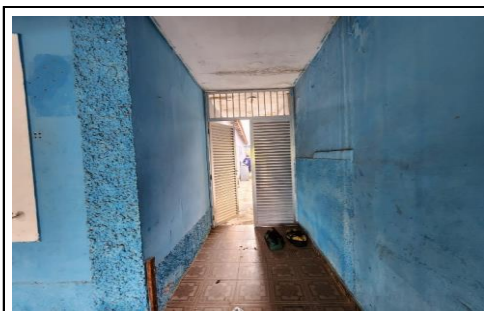
AVALIANDO



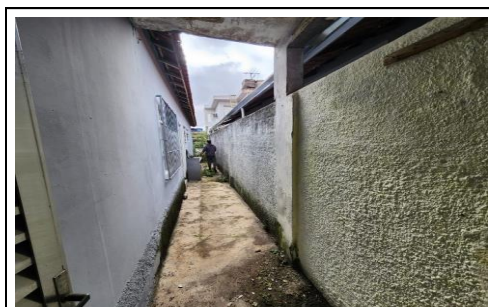
MEDIDORES



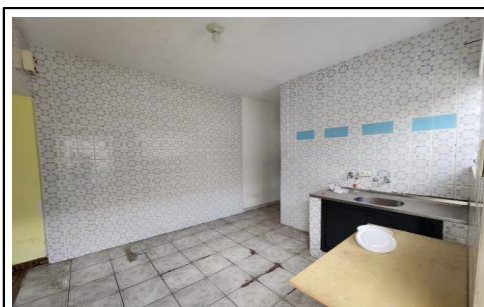
GARAGEM



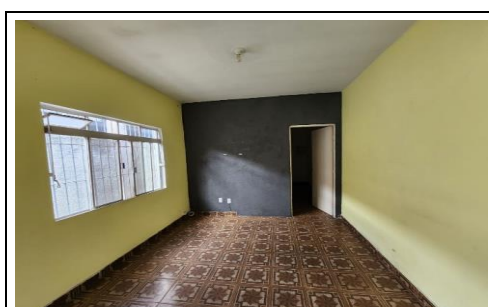
ÁREA EXTERNA



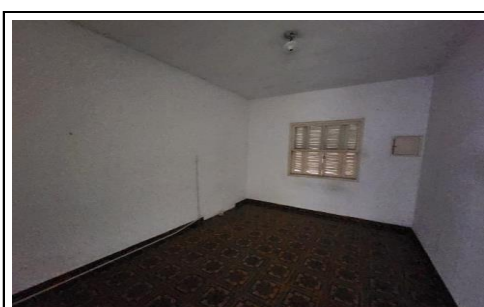
ÁREA EXTERNA



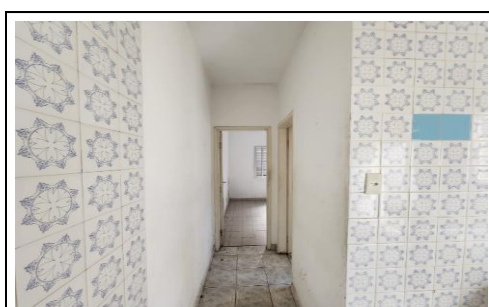
COZINHA



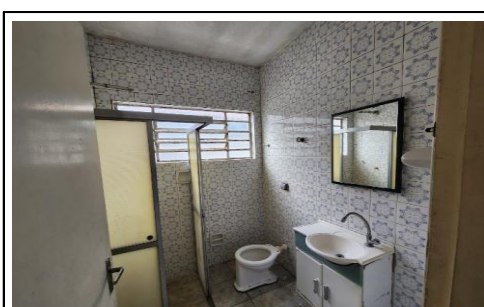
SALA



QUARTO 01



CIRCULAÇÃO



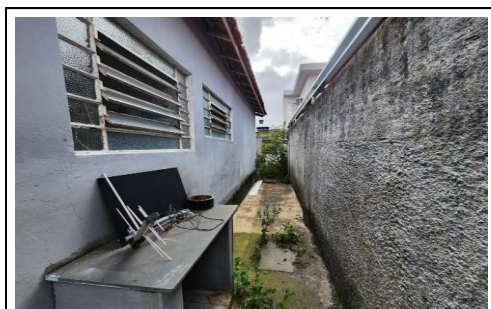
BANHEIRO 01



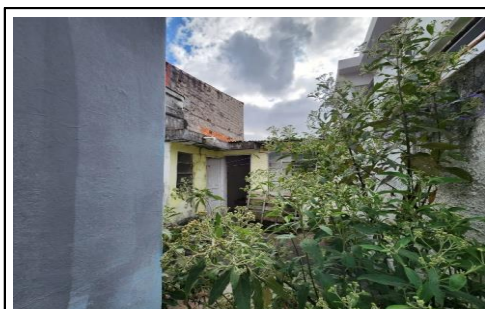
QUARTO 02



QUARTO 02



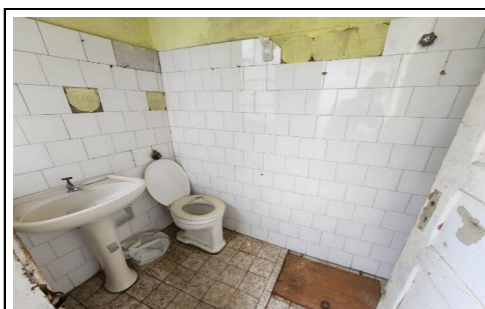
ÁREA EXTERNA



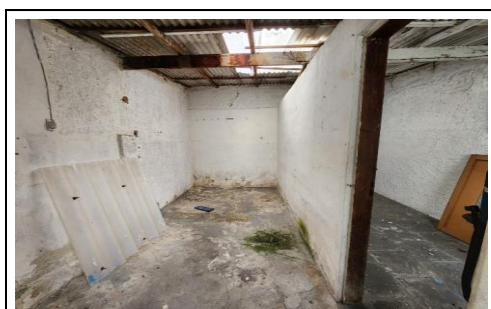
ÁREA EXTERNA



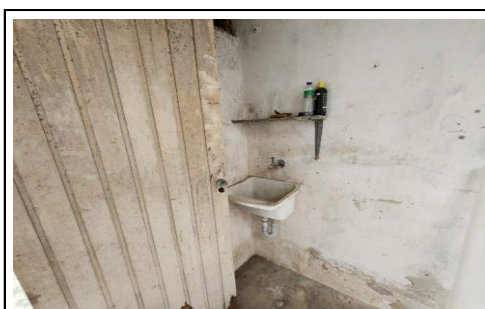
ÁREA EXTERNA



BANHEIRO 02



ÁREA SERVIÇO



ÁREA SERVIÇO



3. VALOR DO IMÓVEL:

A seguir, apresentamos tabela de elementos comparativos, que foram considerados como válidos por se referirem aos imóveis com qualidades e localizações adequadas para efeito de comparação, onde constam os dados e características principais, bem como a fonte.

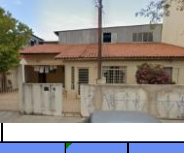
1

Amostra 1																							
Endereço:		AVENIDA LAURO GOMES, 4549					Bairro:		JARDIM OCARA														
Cidade:		SANTO ANDRÉ					Estado:		SP														
Idade Aparente:		20					Oferta/Transação:		OFERTA		Data da Pesquisa:		19/05/2025										
Tipologia:		CASA					Classe:		RESIDENCIAL		Padrão:		SIMPLES										
Conservação:		BOM / REGULAR		V. Construção:		R\$ 229.336,32		Vaga:		0		Quarto/Suíte:		2									
Á. Terreno		128		Valor:		R\$ 530.000,00		Andar:				Topografia:											
Á.Construída:		110		Á. Terreno:		128		Vista:		1		Mult. Frentes:											
Áreas Equivalentes												Código	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposição					
Térreo (e):		Mez/1º Pav. (e):		Pavimentos (e):		Est. Coberto (e):		Est. Decoberto (e):		Tipo (e):		a (e):											
										124		CASA SIM		A		1		2084,875632		1		1	
Observação:																							
Informante:												SOBERANO IMÓVEIS SANTO ANDRÉ					Fone:		(11) 95324-0911				
Alerta/Site:												https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-jardim-ocara-santo-andre-sp-128m2-id-2573827037/											



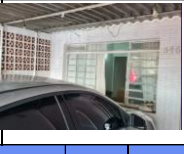
2

Amostra 2																							
Endereço:		RUA FELÍCIO PEDROSO, 925					Bairro:		JARDIM OCARA														
Cidade:		SANTO ANDRÉ					Estado:		SP														
Idade Aparente:		35					Oferta/Transação:		OFERTA		Data da Pesquisa:		19/05/2025										
Tipologia:		CASA					Classe:		RESIDENCIAL		Padrão:		SIMPLES										
Conservação:		BOM / REGULAR		V. Construção:		R\$ 135.689,03		Vaga:		0		Quarto/Suíte:		2									
Á. Terreno		156		Valor:		R\$ 520.000,00		Andar:				Topografia:											
Á.Construída:		90		Á. Terreno:		156		Vista:		1		Mult. Frentes:											
Áreas Equivalentes												Código	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposição					
Térreo (e):		Mez/1º Pav. (e):		Pavimentos (e):		Est. Coberto (e):		Est. Decoberto (e):		Tipo (e):		a (e):											
										124		CASA SIM		M		1		1507,65588		1		1	
Observação:																							
Informante:												GUAÍRA IMÓVEIS NEW CORPORATION - 21699-J-SP					Fone:		(11) 4126-7300				
Alerta/Site:												https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-bom-pastor-bairros-santo-andre-com-garagem-90m2-venda-R\$520000-id-2688770244/											



3

Amostra 3																							
Endereço:		RUA GENOFRE, 346					Bairro:		JARDIM OCARA														
Cidade:		SANTO ANDRÉ					Estado:		SP														
Idade Aparente:		35					Oferta/Transação:		OFERTA		Data da Pesquisa:		19/05/2025										
Tipologia:		CASA					Classe:		RESIDENCIAL		Padrão:		SIMPLES										
Conservação:		REGULAR / RUIM		V. Construção:		R\$ 177.674,38		Vaga:		0		Quarto/Suíte:		2									
Á. Terreno		151		Valor:		R\$ 490.000,00		Andar:				Topografia:											
Á.Construída:		133		Á. Terreno:		151		Vista:		1		Mult. Frentes:											
Áreas Equivalentes												Código	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposição					
Térreo (e):		Mez/1º Pav. (e):		Pavimentos (e):		Est. Coberto (e):		Est. Decoberto (e):		Tipo (e):		a (e):											
										124		CASA SIM		M		1		1335,897615		1		1	
Observação:																							
Informante:												GUAÍRA IMÓVEIS NEW CORPORATION - 21699-J-SP					Fone:		(11) 4126-7300				
Alerta/Site:												https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-ocara-santo-andre-sp-133m2-id-2686328143/											



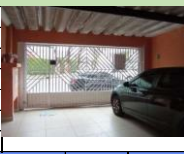
4

Amostra 4																							
Endereço:		RUA URUPEMA, 50					Bairro:		JARDIM OCARA														
Cidade:		SANTO ANDRÉ					Estado:		SP														
Idade Aparente:		35					Oferta/Transação:		OFERTA		Data da Pesquisa:		19/05/2025										
Tipologia:		CASA					Classe:		RESIDENCIAL		Padrão:		SIMPLES										
Conservação:		REGULAR / RUIM		V. Construção:		R\$ 166.987,20		Vaga:		0		Quarto/Suíte:		3									
Á. Terreno		125		Valor:		R\$ 450.000,00		Andar:				Topografia:											
Á.Construída:		125		Á. Terreno:		125		Vista:		1		Mult. Frentes:											
Áreas Equivalentes												Código	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposição					
Térreo (e):		Mez/1º Pav. (e):		Pavimentos (e):		Est. Coberto (e):		Est. Decoberto (e):		Tipo (e):		a (e):											
										124		CASA SIM		M		1		1335,897615		1		1	
Observação:																							
Informante:												VITÓRIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS					Fone:		(11) 4346-8830				
Alerta/Site:												https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-santo-andre-jardim-bom-pastor-125m2-R\$450000/id-28783727/											



5

Amostra 5																							
Endereço:		RUA ANTÔNIO DE LIMA, 336					Bairro:		JARDIM OCARA														
Cidade:		SANTO ANDRÉ					Estado:		SP														
Idade Aparente:		1					Oferta/Transação:		OFERTA		Data da Pesquisa:		19/05/2025										
Tipologia:		CASA					Classe:		RESIDENCIAL		Padrão:		MÉDIO										
Conservação:		BOM / REGULAR		V. Construção:		R\$ 398.492,19		Vaga:		0		Quarto/Suíte:		3									
Á. Terreno		100		Valor:		R\$ 658.000,00		Andar:				Topografia:											
Á.Construída:		140		Á. Terreno:		100		Vista:		1		Mult. Frentes:											
Áreas Equivalentes												Código	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposição					
Térreo (e):		Mez/1º Pav. (e):		Pavimentos (e):		Est. Coberto (e):		Est. Decoberto (e):		Tipo (e):		a (e):											
										125		CASA MÉ		M		1		2846,37276		1		1	
Observação:																							
Informante:												YBR IMÓVEIS					Fone:		(11) 97696-5168				
Alerta/Site:												https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-santo-andre-jardim-bom-pastor-100m2-R\$658000/id-25386682/											





Croqui das amostras

3.1. Tabela de Homogeneização

Foram considerados os dados referentes aos elementos comparativos, constantes da tabela abaixo, devidamente homogeneizados, levando em consideração, para o cálculo, a área de terreno de 146,00 m².

Homogeneização para o avaliando												
Amostra	V. Unit.	F. Fonte	F. Área	F. Comercialização	F. Transposição	F. Topo	0				FAT	Unit. Homog.
1	2308,11	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	2010,08
2	2443,71	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	2236,07
3	2041,57	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1852,95
4	2233,67	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1933,75
5	2504,29	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	2149,72
Valor da Construção Sinduscon:					R\$	2.100,45			Média: R\$ 2.036,52			
Memoria de Calculo (Valor do Imóvel)											Limite Max: R\$ 2.341,99	
Áreas		Valor Unitário		Coeficientes			Total Individual		Fator de Liquidez		Limite Min: R\$ 1.731,04	
				F. Comercialização	Padrão IB/Foc						TSTUDENT: 1,533	
Área Terreno(m²):		146,00	R\$	2.036,52	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$	297.331,22	Desvio Padrão: 156,20	
Área Constr. (m²):		63,00	R\$	2.100,45	1,00	0,91	0,49	1,00	R\$	58.893,53	Coeficiente de Variação: 7,67%	
											Intervalo de Confiança: 10,52%	
Valor Final de Avaliação:					R\$		356.000,00				IC Superior: 2143,62 5,26%	
											IC Inferior: 1929,41 5,26%	
											Grau de Fundamentação: Grau II=7 pto	
											Grau de Precisão: Grau III<30%	

Através da análise dos elementos comparativos e usando o campo de arbítrio do avaliador, adotamos o ponto médio do intervalo de confiança obtido na tabela de homogeneização, por conta das condições predominantes do imóvel.

A ponderação dos dados de mercado levantados, conduziu a um valor unitário médio de R\$ **2.036,52/m²** de terreno, com intervalo de confiança entre o valor mínimo de R\$ 1.731,04/m² e o valor máximo de R\$ 2.341,99/m².

Assim, calculando, temos:

Valor da Terreno = 146,00 m² x R\$ **2.036,52** = R\$ 297.331,22

Para o cálculo da construção, foi utilizado a área de 63,00 m², sendo seu cálculo assim realizado:

Valor de construção: 63,00 x 2.100,45 x 0,91 x 0,49 = R\$ 58.893,53

Após os cálculos de construção e terreno apurado somamos para o valor total do imóvel sendo:

Valor de mercado = R\$ 297.331,22 + R\$ 58.893,53 = R\$ 356.224,74

Arredondando o valor temos R\$ 356.000,00

4. AVALIAÇÃO:

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a determinação dos valores, foram as seguintes:

- a) Fixação clara do objeto avaliado;
- b) O bem considerado como livre de: hipoteca, usufruto, arresto, vínculo, penhores, desapropriações e/ou problemas vários que obstem o bom uso deles;
- c) O valor fornecido é subentendido como para pagamento em agosto de 2025.

Concluindo, salientamos que os engenheiros, técnicos e demais elementos que participaram desse trabalho e após cuidadoso exame e discussões do caso específico, avaliaram o bem objeto deste trabalho em:

VALOR DE COMPRA E VENDA:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 356.000,00

(Trezentos e cinquenta e seis mil reais)

5. METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho será a de dar um tratamento adequado e específico à avaliação.

Conforme preceitua a norma NBR 14653, Partes 1 e 2, da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) na avaliação de imóveis urbanos podem utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

5.1. Método Comparativo:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares.

5.2. Método de Custo:

Aqueles em que o valor das construções e benfeitorias é resultado de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Os métodos indiretos classificam-se em:

5.3. Método da Renda:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

5.4. Método Residual:

Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das construções e benfeitorias. Deverá ser subtraída também, quando for o caso, a parcela relativa à vantagem de uso ou renda do conjunto (conforme estabelece a norma).

5.5. Método Evolutivo:

Aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes.

No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

Caso utilizado para o trabalho em questão será o **Método Evolutivo** para a apuração do valor de compra e venda.

6. CRITÉRIOS

Os critérios que adotamos nos nossos trabalhos de avaliação de imóveis são os seguintes:

6.1. LOCALIZAÇÃO:

São fornecidos todos os dados para uma perfeita localização do imóvel, inclusive os logradouros que o delimitam, com destaque para os principais acessos, além dos nomes do bairro, do Município e do Estado.

6.2. RESTRIÇÕES:

Devem ser citadas todas as restrições governamentais que afetem o uso do imóvel, quer Municipais, Federais ou Estaduais.

6.2.1. Zoneamento:

Deve ser citado o tipo de zona em que se situa o imóvel (residencial, comercial, industrial, de serviços, rural, etc.), completando-se o dado acima com as características básicas da lei de zoneamento (caso haja) que afete o local.

6.2.2. Enquadramento Fiscal:

Cita-se o enquadramento fiscal do imóvel, isto é, setor, quadra, distrito e/ou subdistrito, região administrativa, bairro, zoneamento, Município e Estado.

6.2.3. Reaproveitamento:

Sempre que possível deve ser feita uma apreciação sobre o grau de aproveitamento do imóvel face às leis de zoneamento.

6.2.4. Desapropriação e Melhoramentos Públicos:

Citam-se as desapropriações e/ou melhoramentos públicos aprovados ou em projeto, que afetem o imóvel, inclusive projetos viários, tais como: vias expressas, metrô, subúrbios e outros no gênero.

6.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:

6.3.1.Características do Logradouro Público:

Trata-se da descrição da rua, avenida, estrada, etc., sob o aspecto de largura, pavimentação, declividade e outros aspectos relevantes.

6.3.2.Melhoramentos Públicos Existentes:

São definidos os melhoramentos públicos existentes, tais como: guias e sarjetas, passeios, redes de energia elétrica domiciliar e pública, redes de águas pluviais, água potável e de esgoto, telefone, arborização e serviço de coleta de lixo.

6.3.3.Meios Normais de Transporte:

São citados os meios normais de transporte de massa existente, tais como: ônibus locais, intermunicipais e interestaduais, metrô, trens de subúrbios e outros.

6.3.4.Tipo de Ocupação Circunvizinha:

Trata-se de caracterização da ocupação circunvizinha, tipificando sua predominância e definindo o uso.

6.4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

6.4.1.Terreno:

São fornecidos dados quanto à topografia, natureza aparente do solo, formato, dimensões e área, bem como tipo de fechamento.

6.5. DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:

O levantamento de dados do mercado imobiliário, proveniente de pesquisas no campo, nos jornais, junto a proprietários, corretores especializados e/ou imobiliárias, etc., fornece imóveis de referência que, após rigorosa qualificação e seleção, são indispensáveis para a formulação de um valor de mercado consequente.

Os imóveis de referência devem ser analisados, tendo-se em conta os seguintes fatores:

6.5.1. Equivalência de Situação:

Quer quanto ao bairro, quer quanto ao zoneamento, coletando-se dados preferencialmente da mesma zona geoeconômica.

6.5.2. Equivalência de Características:

Os imóveis de referência devem ser os mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, no que diz respeito à sua destinação, grau de aproveitamento, características e ambiência.

6.5.3. Equivalência no Tempo:

Os imóveis de referência obtidos deverão apresentar, sempre que possível, datas próximas do dia da avaliação, dando-se preferência para os dados dos últimos seis meses.

6.6. Homogeneização:

Todos os imóveis de referência coletados sofrem um processo de homogeneização, isto é, um tratamento adequado para permitir uma comparação sem distorções com o imóvel objeto da avaliação.

Selecionamos em nossas pesquisas os elementos disponíveis que mais se assemelham às características físicas, de ocupação e de localização aos dos imóveis avaliados.

A fim de tratar os elementos coletados (dados do mercado) tornando-os homogêneos e comparáveis aos do imóvel avaliado, utilizamos os seguintes fatores de correção.

6.6.1. Fator de Fonte (Ff):

Quando o elemento é ofertado (jornais ou corretores), reduzimos o valor à vista em 10%, a título de realização de negócio.

6.6.2. Fator de Transposição (Ft):

Tendo em vista as diferenças de localização, acesso, melhoramentos públicos e características de ocupação inerentes a cada elemento coletado, admitimos também os Índices Locais (IL)

publicados na Planta Genérica de Valores para transposição de cada um deles para o local do imóvel em questão.

6.6.3.Fator de Padrão (FPa):

Leva em conta as características construtivas da amostra em relação às do objeto.

6.7. Cálculo dos Valores Homogeneizados:

Os valores homogeneizados (qi) de cada elemento comparativo são obtidos com a aplicação de seguinte fórmula:

$$q_i = \text{preço (R\$ m}^2 \text{ x (fatores de correção))}$$

6.7.1.Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):

O resultado homogeneizado (RH), de uma pesquisa é obtido pela aplicação de regressão linear aos elementos comparativos, que possibilita a determinação do desvio padrão “s” e do intervalo de confiança “IC” de amostra.

Esse resultado - RH - corresponde ao valor unitário básico do metro quadrado de um imóvel definido pela zona avaliatória em que foi enquadrado o imóvel avaliado.

6.7.2.Cálculo do Valor Final do Imóvel:

O valor final é obtido pela aplicação da seguinte fórmula geral:

$$V = Rhi \times Sti \times (\text{fatores aplicáveis})$$

onde:

V = valor

Rhi = resultado homogeneizado da pesquisa correspondente ao imóvel genérico.

Sti = área total

7. MÉTODO DE CUSTO

A ponderação dos “imóveis de referência” e demais informações complementares coletadas, já anteriormente qualificadas, selecionadas e homogeneizadas é realizada por uma comissão de avaliação, formada por experientes profissionais da área da engenharia, economia, administração e avaliação de uma maneira geral.

7.1. Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:

Após cuidadosa inspeção local, passa-se para o levantamento das quantidades. A seguir pesquisa-se o preço dos materiais necessários e mão-de-obra adequada bem como os valores das leis sociais, BDI, etc., que comporão os preços unitários.

Assim, nos preços unitários indicados estará incluído tudo aquilo que é necessário para que se tenha o serviço desejado. Pela multiplicação do valor unitário pelas quantidades encontradas, resultará o valor de novo. Em alguns casos são utilizadas “verbas” para execução de serviços específicos.

A depreciação será resultante da idade e do estado de conservação em função de métodos correntes de cálculo de depreciação.

Nota:

Os valores ponderados e homogeneizados servem para balizamento do valor final a ser adotado, não devendo, porém, ser considerado como indicação definitiva do resultado final.

Finalmente, é a qualidade, o conhecimento e sensibilidade dos profissionais envolvidos, que habilitam a comissão de avaliação a manipular os dados concretos e objetivos das pesquisas, das consultas e outras informações coletadas, sobre o valor apurado.

8. CONCLUSÃO:

Ao finalizar o trabalho em pauta, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente trabalho, solicita-se que seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional.

Imóvel situado em zona residencial, no momento desocupado, porém foi informado por vizinhos que vez ou outra aparece alguém para cuidar da casa, mas que a maior parte do tempo está vazio e sem moradores.

O presente Laudo é composto de 26 folhas numeradas finalizando aqui em conclusão sem considerar os adendos., referindo-se ao imóvel situado na Av. Lauro Gomes, 4465 - Jardim Ocara, Santo André - SP, 09060-870, conforme a matrícula: 106.720, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André /SP, pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado a RMoysés Leilões, sendo o laudo para fins judiciais.

São Paulo, 14 de agosto de 2025.



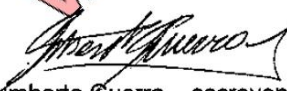
Eng.: Lucas Arantes de Araujo Oliveira
CREA: 5070435568-SP
Responsável Técnico



OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E
AVALIAÇÕES
CNPJ: 37.098.137.0001-30
CREA PJ 2497110



9. ANEXOS

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM: 111005.2.0106720-97	
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ	
MATRÍCULA 106.720	FICHA 1	Santo André, 23 de setembro de 2.008	
IMÓVEL:- O prédio sob nº 4.465 da Avenida Marginal, e seu respectivo terreno situado no Jardim Ocara, medindo 5,00m de frente para a referida avenida; 4,60m nos fundos, onde confronta com propriedade de S.A. Imobiliária Guarani, Geraldo Tolosa e s.mr. Maria Justina Nascimento de Toloso; 31,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com o prédio nº 4.469 e pelo lado esquerdo com o prédio nº 4.459, ambos da Avenida Marginal, encerrando a área de 146,00m².- Proprietário:- ABEL FERREIRA DA ROCHA, brasileiro, solteiro, maior, controller, C.I.C. nº 381.432.918-04, residente e domiciliado em São Paulo, na Rua Lisboa, aptº.128.- Registro anterior:- Transcrição nº 84.445 (de 14.06.1974) deste Oficial de Registro de Imóveis.-  Gilson Humberto Guerra - escrevente autorizado Av.01, aos 23 de setembro de 2.008 Hipoteca Pela inscrição hipotecária nº 12.027, feita no Livro 2-K em data de 14.06.1974, verifica-se que o imóvel da matrícula, foi dado em garantia de primeira, única e especial hipoteca a CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO-CEESP, conforme contrato particular de 03.06.1974.-  Gilson Humberto Guerra - escrevente autorizado Av.02, aos 23 de setembro de 2.008 Indisponibilidade Pelo registro nº 254, do Livro próprio, verifica-se que o imóvel da matrícula, acha-se atingido pela indisponibilidade.-  Gilson Humberto Guerra - escrevente autorizado Av.03, aos 23 de setembro de 2.008 Título prenotado sob nº 285545 aos 11/09/2008.			
...continua no verso...			

SOLICITADO POR: MAISATIVO LTDA - CPF/CNPJ: ***.387.390-** DATA: 06/05/2025 18:54:11 - VALOR: R\$ 22,13


 Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111005.2.0106720-97

 MATRÍCULA
106.720

 FICHA
1
VERSO
Penhora

Da certidão passada aos 26/08/2008, pelo MM Juízo de Direito da Comarca de São Paulo – Fórum João Mendes Júnior, 27º Ofício Cível, assinada pelo MM Juiz de Direito, Dr. Vitor Frederico Kumpel, expedida nos autos da ação Procedimento Ordinário (em geral), processo ordem nº 972/1990, requerida por PRICE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS – MASSA FALIDA, CNPJ nº 17.360.314/0001-06, com sede estabelecida na Rua Boa Vista, nº 116, 6º andar, em São Paulo-SP, contra ABEL FERREIRA DA ROCHA, brasileiro, casado, administrador, RG. nº 3.647.371 e CPF nº 381.432.918-04, residente na Avenida Sernambetiba, nº 3300, ap. 2401, bloco 02, no Rio de Janeiro-RJ e EUCLIDES AMORIM DA SILVA, brasileiro, separado judicialmente, economista, RG. nº 3.162.571 e CPF nº 196.219.228-87, residente na Rua das Palmeiras, nº 456, 8º andar, ap. 81, em São Paulo-SP, verifica-se que o imóvel da matrícula, pertencente a Abel Ferreira da Rocha, foi penhorado.-


 Gileon Humberto Guerra – escrevente autorizado

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13

 Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis


SOLICITADO POR: MAISATIVO LTDA - CPF/CNPJ: ***.367.390-** DATA: 06/05/2025 18:54:11 - VALOR: R\$ 22,13

V. TABELA DE COEFICIENTES

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,092	0,156	0,180	10	0%
			1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
			1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,266	1,500	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	1,512	1,746	2,080	60	20%
3. ESPECIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	1.3.5- Padrão Fino	1,692	1,926	2,160	60	20%
			1.3.6- Padrão Luxo	2,226	2,460	2,640	60	20%
			2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	0,972	1,206	1,440	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.1.4- Padrão Superior	1,452	1,656	1,860	60	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.1.5- Padrão Fino	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.6- Padrão Luxo	2,052	2,286	2,520	60	20%
			2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
			2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.