

Realizado por

Eng. Brenno Zanardo

Crea - 5069220741

Creci - 178608

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

101
ANOS
LANCE
LEILÕES

SOLICITANTE: Edson Marques de Oliveira

PROCESSO: 1027784-53.2022.8.26.0554

VARA: 1ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação dos imóveis penhorados por outros meios, apresenta-se nessa ocasião uma pesquisa de mercado como base em imóveis com características semelhantes, de modo a viabilizar a mais correta precificação e possibilitar sua futura venda em leilão.

As informações aqui trazidas têm como base documentos oficiais, sendo certo que para a apuração do valor final será considerado que os imóveis se encontram livres de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca, alienação fiduciária ou desapropriações que porventura pesem sobre os bens.

2 - Fundamento Legal e Jurídico

Código de Processo Civil

Art. 871. Não se procederá à avaliação quando:

I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra;

(...)

IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado. (...)

Jurisprudência

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL A SER PRACEADO. **APRESENTAÇÃO DE ESTIMATIVA PELO EXEQUENTE.** PEDIDO DE INTIMAÇÃO DA PARTE EXECUTADA PARA VERIFICAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE CONTROVÉRSIA ACERCA DA ESTIMATIVA. INDEFERIMENTO. **DETERMINAÇÃO, DE OFÍCIO, DE APRESENTAÇÃO DE AVALIAÇÃO POR CORRETORES. IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE. INCORREÇÃO DA MEDIDA. VERIFICAÇÃO. DESNECESSIDADE DE AVALIAÇÃO SE NÃO HOUVER CONTROVÉRSIA ACERCA DA ESTIMATIVA. INTELIGÊNCIA DO ART. 871, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). ESTIMATIVA DO EXEQUENTE QUE SE BASEIA EM DIVERSOS ANÚNCIOS EM SITES, AFASTANDO A "FUNDADA DÚVIDA" DE QUE TRATA O PARÁGRAFO ÚNICO.** OBSERVAÇÃO DE QUE TODOS OS INTERESSADOS DEVEM SER INTIMADOS. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (TJSP - AI nº 2029542-92.2024.8.26.0000, Rel. Adilson de Araujo, j. 20/02/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - **Decisão agravada que determinou que a avaliação dos imóveis seja realizada por perito de confiança deste Juízo - Pretensão dos agravantes de que a avaliação dos imóveis seja feita por imobiliárias e por comparativos de anúncios publicitários - Admissibilidade - Inteligência do artigo 871, IV, do CPC - A regra é a avaliação por oficial de justiça, entretanto, é perfeitamente admitida a avaliação de bem imóvel através de avaliação de imobiliária, bem como de anúncios publicitários, quando devidamente comprovada** - Previsão expressa no CPC - Os agravantes apresentaram 3 laudos de avaliação de cada apartamento penhorado elaborados por imobiliárias, bem como anúncios publicitários de apartamentos à venda no mesmo prédio - **Necessidade de prova pericial não demonstrada no caso concreto** - Executados que instados a se manifestarem sobre os valores das avaliações apresentados pelos exequentes por r. despacho de fls. 43/44, se mantiveram inertes - **Medida, ademais, que contribuirá para a celeridade processual e importará em menor onerosidade às partes** - Decisão reformada a fim de constar a desnecessidade da avaliação dos imóveis por perito de confiança do Juízo, cabendo ao d. Juízo a quo decidir se a documentação apresentada é suficiente ou não para apuração do preço médio do imóvel - Recurso provido. (TJSP - AI nº 2080173-40.2024.8.26.0000, Rel. Achile Alesina, j. 02/05/2024)

3 - Precificação - Metodologia

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

O método utilizado é o 'Comparativo Direto de Dados de Mercado', que, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente a imóveis paradigmas semelhantes, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua os atributos mais semelhantes possíveis, ponderando os valores disponíveis e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio de pesquisa mercadológica, tratando-se, portanto, de pesquisa indireta.

Não obstante, para se construir uma equiparação ainda mais assertiva e corrigir eventuais discrepâncias dos elementos comparativos, aplica-se o processo de 'Homogeneização de Valores', que aumenta o grau de precisão da avaliação, e o respectivo 'Fator de Oferta', que, conforme item 10.1 da Norma, indica a dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa (elasticidade dos negócios ou euforia de mercado). Trata-se de fator considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado em situação normal.

4 - Dados dos Imóveis

IMÓVEL (A)

Localização: R. Betânia, nº 585, Santo André/SP.

Dados Registrais: Matrícula nº 25.385 do 2º CRI de Santo André/SP.

Inscrição Municipal/Contribuinte: 10.197.083.

Descrição: Casa nº 585 (antigo nº 503) da R. Betania, e seu respectivo terreno constituído por parte do lote 47, da quadra 39 do Parque Novo Oratório, perímetro urbano desta cidade, medindo 5m de frente para a referida rua; do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 30m onde confina com o lote 46, R. Betania nº 515; do lado esquerdo mede 30m onde confina com o remanescente do mesmo lote, e nos fundos mede 5m onde confina com o lote 24, R. Estônia nº 560, encerrando a área de 150m². **Área útil/privativa:** 150m². **Vaga(s) de garagem:** 2.

Imóvel Paradigma 1

<https://www.chavesnaomao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-santo-andre-parque-oratorio-120m2-RS445000/id-17947035/>

chaves na mão Imóveis

Venda **R\$ 445.000**

Ver parcelas Não informado R\$ 40

Rua Barânia, 1, Parque Oratório, Santo André/SP

Ótima Casa 2 dormitórios 1 vaga no Pq Oratório em Sto. André

Área útil/total: 120m² / 120m² | Quartos: 2 | Garagens: 1 | Banheiros: 1

Mensagem: Olá, gostaria de mais informações sobre...

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: (000) 00000-0000

Imóvel Paradigma 2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-parque-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-150m2-venda-RS480000-id-2594089466/>

VivaReal

Venda **R\$ 480.000**

Condomínio: Isento IPTU: R\$ 1

150 m² | 5 quartos | 4 banheiros | 2 vagas | 1 andar | 1 suíte

Parque Oratório, Santo André - SP

Sobrado com 5 Quartos e 4 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 480.000

4 dormitórios a suíte com ar condicionado
4 banheiros
2 vagas cobertas

Mensagem: Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa - Parque Oratório, Santo André - SP

Enviar mensagem

Imóvel Paradigma 3

<https://www.chavesnaomao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-santo-andre-parque-oratorio-145m2-RS700000/id-25480170/>

chaves na mão Imóveis

Venda **R\$ 700.000**

Ver parcelas Não informado R\$ 1.160

Rua Nigéria, 365, Parque Oratório, Santo André/SP

Casa com 3 quartos à venda na Rua Nigéria, 365, Parque Oratório, Santo André

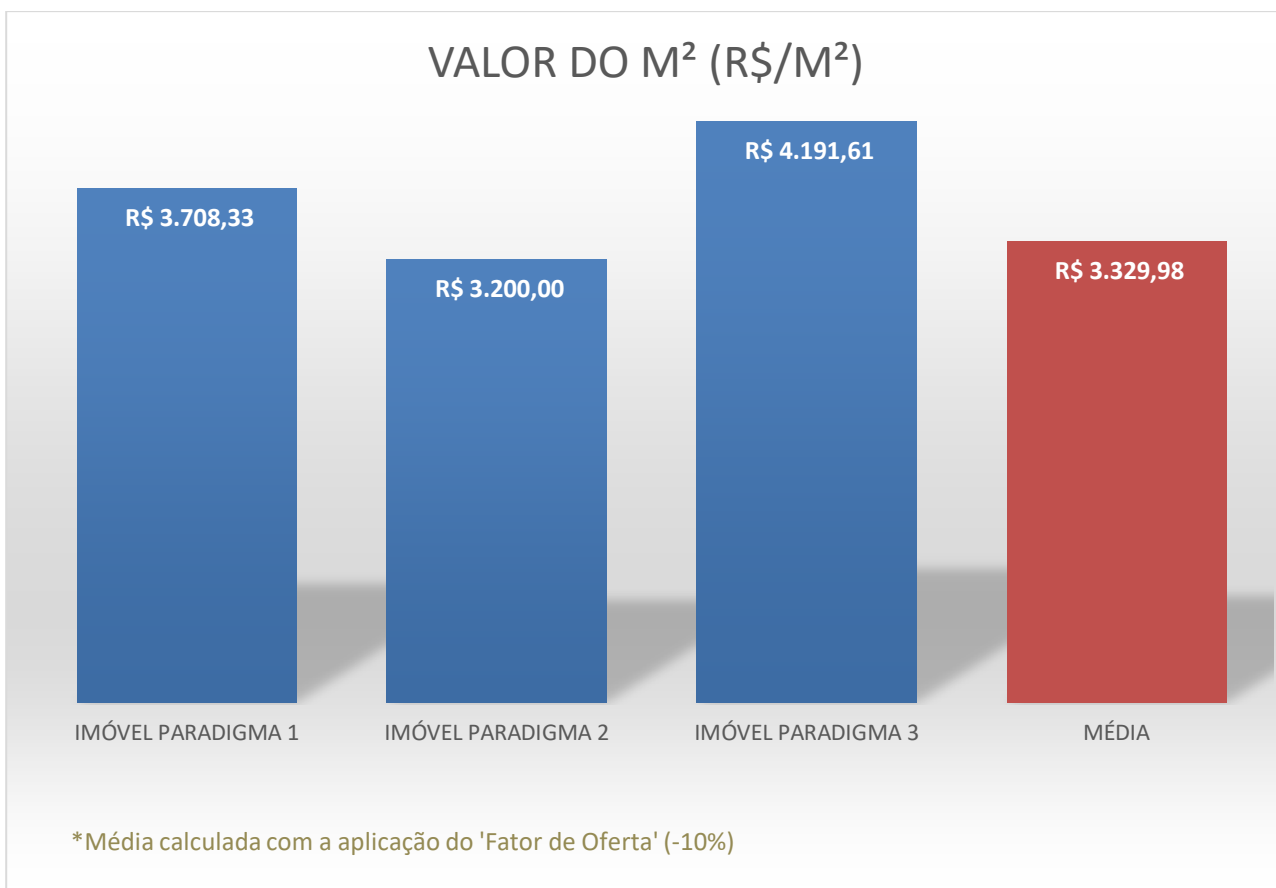
Área útil/total: 167m² / 145m² | Quartos: 3 | Suites: 3 Suites | Garagens: 4 | Banheiros: 4

Mensagem: Olá, gostaria de mais informações sobre...

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: (000) 0000-0000

O imóvel paradigma nº 1 indica o valor do m ² em R\$ 3.708,33
O imóvel paradigma nº 2 indica o valor do m ² em R\$ 3.200,00
O imóvel paradigma nº 3 indica o valor do m ² em R\$ 4.191,61
O resultado aritmético final indica o valor médio do m² em R\$3.329,98

*Média calculada com a aplicação do 'Fator de Oferta' (-10%)



IMÓVEL (B)

Localização: R. Angola, nº 879, Santo André/SP.

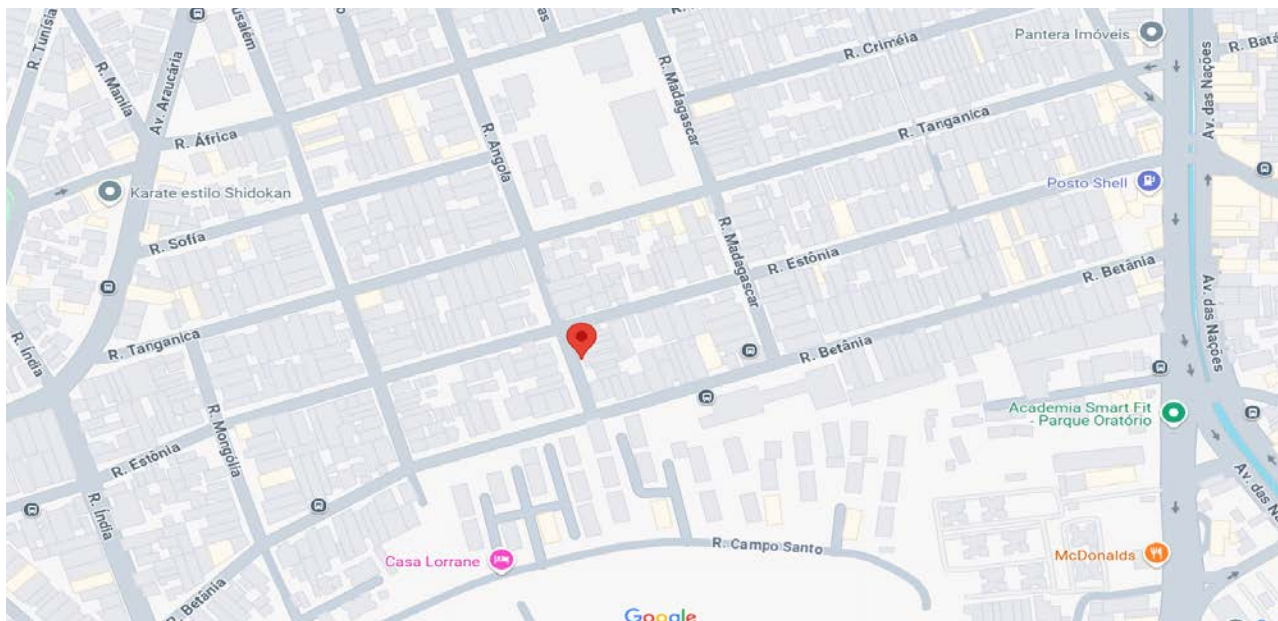
Dados Registrais: Matrícula nº 1.985 do 2º CRI de Santo André/SP.

Inscrição Municipal/Contribuinte: 10.123.039.

Descrição: Prédio residencial nº 879 de R. Angola, com 112,50m² de área construída, e seu respectivo terreno constituído da parte do lote 16, da quadra 22, do Parque Novo Oratório, nesta cidade, medindo 5m de frente para a referida R. Angola, com igual largura nos fundos, onde confronta com o lote 19, por 30m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o terreno, com o prédio nº 885 da mesma R. Angola, e do lado esquerda com o lote 17, da mesma quadra 22, perfazendo a área de 150m².

Área útil/privativa: 112,50m². **Vaga(s) de garagem:** 2.

Detalhamento Regional - Levantamento Fotográfico (Mapa e 'Visão da rua')



Características

Região Urbana Residencial

A região possui infraestrutura completa, iluminação pública, pavimentação asfáltica, abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, coleta de lixo e transporte coletivo frequente. Ademais, o entorno é dotado de escolas, hospitais, farmácias, mercados e comércios com serviços variados.

Amostras Comparativas

Com base na pesquisa mercadológica foi possível identificar imóveis com características correlatas ao bem avaliando, com elementos semelhantes em área (m²), localização, edificação e zoneamento:

Imóvel Paradigma 1

<https://www.chavesna mão.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-santo-andre-parque-oratorio-121m2-RS423000/id-16936179/>

chaves na mão Imóveis Veículos g3l Anuncio Favoritos

← Anúncio 13 Fotos Mapa

Venda **R\$ 423.000** Ver parcelas Não informado R\$ 184

Rua Tunísia, Parque Oratório, Santo André/SP

Mensagem Agendar visita

Mensagem: Olá, gostaria de mais informações sobre...

Envie uma mensagem: Digite seu nome, Digite seu email, (00) XXXXX-XXXX

VENDA CASA TERREA

Área útil total: 121m² / 121m² | Quartos: 2 | Suítes: 1 Suite | Garagens: 4 | Banheiros: 2

Imóvel Paradigma 2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-148m2-venda-RS470000-id-2751148599/>

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

Imagens de interiores: sala de jantar, cozinha, quartos, banheiro.

R\$ 470.000 Parcelamento IPTU R\$ 124

Preço médio do mercado

148 m² | 3 quartos | 2 banheiros | 4 vagas | 1 andar | Acabamento

Rua Angélica - Parque Oratório, Santo André - SP

Sobrado com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 148 m² por R\$ 470.000

Envie uma mensagem: Digite seu nome, Digite seu e-mail, Digite seu telefone

Imóvel Paradigma 3

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-parque-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-164m2-venda-RS480000-id-2782179617/>

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

Imagens de interiores: sala com paredes verdes, escadas, banheiro.

R\$ 480.000 Parcelamento IPTU R\$ 104

Preço médio do mercado

164 m² | 2 quartos | 3 banheiros | 4 vagas | 1 suite | Acabamento

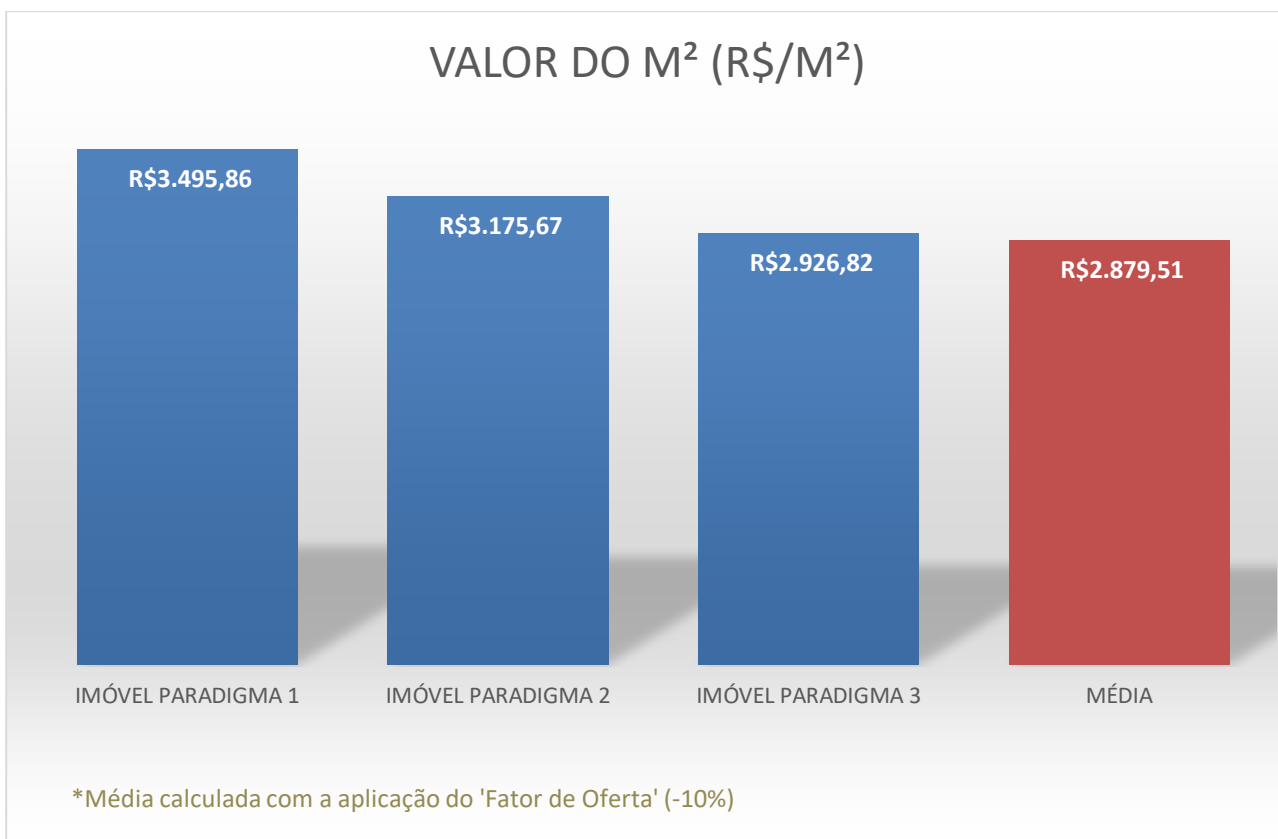
Rua Angélica - Parque Oratório, Santo André - SP

Sobrado com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 164 m² por R\$ 480.000

Envie uma mensagem: Digite seu nome, Digite seu e-mail, Digite seu telefone

O imóvel paradigma nº 1 indica o valor do m ² em R\$3.495,86
O imóvel paradigma nº 2 indica o valor do m ² em R\$3.175,67
O imóvel paradigma nº 3 indica o valor do m ² em R\$2.926,82
O resultado aritmético final indica o valor médio do m² em R\$2.879,51

*Média calculada com a aplicação do 'Fator de Oferta' (-10%)



IMÓVEL (C)

Localização: R. Atabasca, nº 541, Santo André/SP.

Dados Registrais: Matrícula nº 24.846 do 2º CRI de Santo André/SP.

Inscrição Municipal/Contribuinte: 16.057.038.

Descrição: Prédio que recebeu nº 541 da R. Atabasca, construído no terreno constituído por parte do lote 18, da quadra 13, do Jd. Santo Alberto, perímetro urbano desta cidade, medindo: 5m de frente para a R. Atabasca, da frente aos fundos e em ambos os lados, mede 30m, e pelos fundos, mede 5m; confrontando pelo lado direito, de quem da via pública olha para o terreno, com o remanescente do lote 18; pelo lado esquerdo com lote 17, e pelos fundos com parte do lote 3; terreno esse localizado no lado ímpar da R. Atabasca, distante 31m do início da curva de concordância formada na esquina da R. Atabasca com a R. Basiléia, encerrando a área de 150,00m².

Área útil/privativa: 168m². **Vaga(s) de garagem:** 1.

Imóvel Paradigma 1

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-santo-alberto-santo-andre-sp-120m2-id-2774193113/>

Sobrados à venda / SP / Sobrados à venda em Santo André / Jardim Santo Alberto

Venda **R\$ 595.000** * Condomínio isento IPTU R\$ 60

120 m² 2 quartos 3 banheiros
2 vagas 2 suítes Aceita animais

Todas as características ▾

Endereço: Jardim Santo Alberto, Santo André - SP

Explore a localização do imóvel!

Crescente Consultoria Imobiliária
Creci: 186/98-J-SP

3.3/5 (2 classificações) 963 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa - Jardim Santo Alberto, Santo André - SP que encontrei

Imóvel Paradigma 2

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894822668/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-santo-alberto-santo-andre?utm_source=shared&utm_medium=custom_share

Apartamento à venda com 130m², 2 quartos e 3 vagas

R\$ 620.000

Apresentar visita Descubrir contato em breve

30 Fotos Mapa

Rua Evangelista de Souza
Jardim Santo Alberto, Santo André

2 quartos 130 m² Sem nemó. pta. 3 vagas
1 banheiro 1ª e 2ª andar Sem mobília

Imovel 202348 4 fotos 143.8 m²

Imovel amplo à venda com 2 quartos e 1 banheiro no total. O condomínio fica localizado em Rua Evangelista de Souza no bairro Jardim Santo Alberto em Santo André. Esta bem localizada, próximo a pontos de interesse de Jardim Santo Alberto, tais como Escola Quil Educacional, Centro Educacional São, 33 (Incl. Faltas Distrit. Camargo, Colégio Pentágono, USP, Jardim Santo Alberto e Escola Infantil Brincando e Aprendendo.

Valor do imóvel **R\$ 620.000**

Empresta-se a um bom negócio

Condomínio: R\$ 60 IPTU: R\$ 98,75

Apresentar visita Descubrir contato em breve

Favoritar Compartilhar

Imóvel Paradigma 3

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-santo-alberto-santo-andre-sp-141m2-id-2770148132/>

Sobrados à venda / SP / Sobrados à venda em Santo André / Jardim Santo Alberto / Rua Atabasco

Venda **R\$ 680.000** * Condomínio isento IPTU R\$ 1.000

141 m² 3 quartos 3 banheiros
4 vagas 3 suítes Aceita animais

Todas as características ▾

Endereço: Rua Atabasco - Jardim Santo Alberto, Santo André - SP

Explore a localização do imóvel!

Parteira Ottonário Consultoria de Im.
Creci: 073502-J-SP

3.3/5 (2 classificações) 963 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa - Rua Atabasco - Jardim Santo Alberto, Santo André - SP

O imóvel paradigma nº 1 indica o valor do m ² em R\$ 4.958,33
O imóvel paradigma nº 2 indica o valor do m ² em R\$ 4.769,23
O imóvel paradigma nº 3 indica o valor do m ² em R\$ 4.822,69
O resultado aritmético final indica o valor médio do m² em R\$4.365,08

*Média calculada com a aplicação do 'Fator de Oferta' (-10%)



5 - Conclusão

Nos termos previstos no art. 871, I e IV do CPC, com base na análise mercadológica comparativa, serve o presente para indicar os seguintes valores avaliatórios conclusivos:

IMÓVEL (A)

150,00m ² de área útil/privativa x R\$3.329,98/m ² =
R\$499.497,00
(quatrocentos e noventa e nove mil quatrocentos e noventa e sete reais)

IMÓVEL (B)

112,50m ² de área útil/privativa x R\$2.879,51/m ² =
R\$323.945,00
(trezentos e vinte e três mil novecentos e quarenta e cinco reais)

IMÓVEL (C)

168,00m ² de área útil/privativa x R\$4.365,08/m ² =
R\$733.333,00
(setecentos e trinta e três mil trezentos e trinta e três reais)
Avaliação feita em 26/03/2025

Assim, uma vez fixado o valor dos bens imóveis sob análise, **a D1LANCE Leilões, por meio de seu Leiloeiro José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106, coloca-se à inteira disposição para proceder com o respectivo praceamento.**

É o que me cumpre,
Brenno Zanardo

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Este laudo tem por objetivo apresentar a avaliação de dois imóveis localizados no município de Santo André/SP, cujas matrículas são nº 25.385 e nº 24.846.

1. Metodologia Utilizada

A metodologia empregada foi a comparativa direto de dados de mercado, com aplicação de fator de redução média, para venda “a vista” de 10%, com base nos descontos corrente no Mercado imobiliário, onde o valor comercializado, via de regra, difere do ofertado.

2. Avaliação dos Imóveis Paradigmas

2.1 Imóvel 1 – Matrícula nº 25.385

Endereço: Rua Betânia, 585 – Bairro Parque Novo Oratório – Santo André/SP.

Área do terreno: 150,00 m².

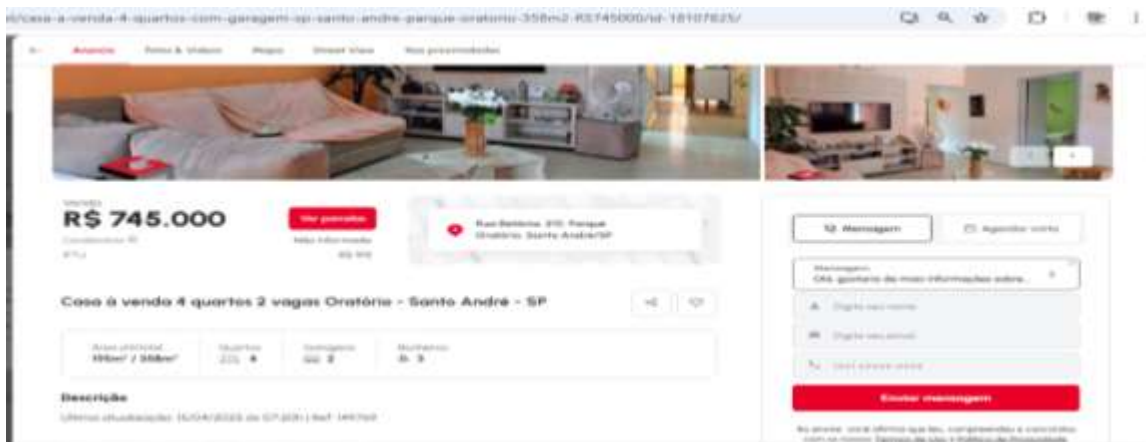
Área construída considerada: 150,00 m².

Garagem: 2 vagas.



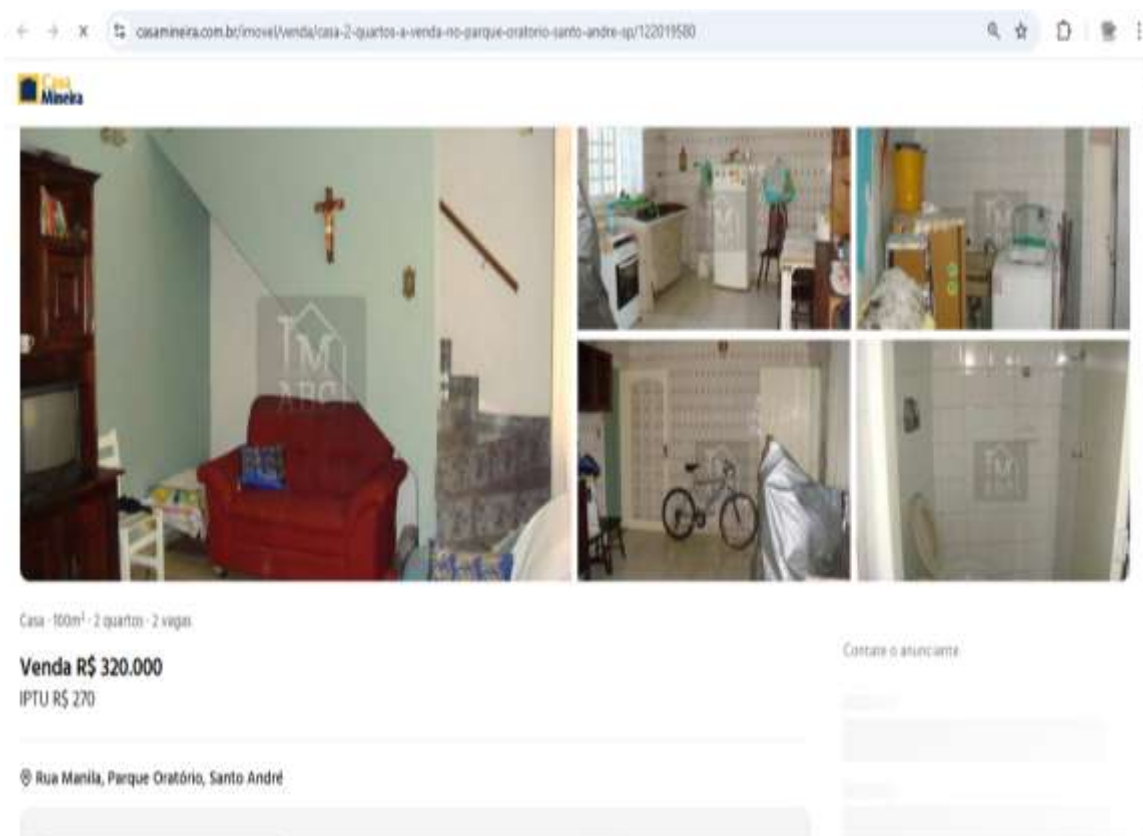
- IMÓVEIS SIMILARES DA MESMA REGIÃO

A. Abaixo um exemplar, encontrado na mesma rua, com valor por metros quadrado de R\$3.820,51



<https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-santo-andre-parque-oratorio-358m2-RS745000/id-18107825/>

B. No exemplo abaixo o imóvel está localizado no mesmo bairro e possui o valor por metro quadrado de R\$3.200,00;



C. No terceiro imóvel comparado, também no mesmo bairro, o valor por metro quadrado foi de R\$4.163,93

casamineira.com.br/imovel/venda/casa-2-quartos-a-venda-no-parque-oratorio-sant



Casa · 122m² · 2 quartos · 3 vagas

Venda R\$ 508.000

📍 Rua Tanger, Parque Oratório, Santo André

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/casa-2-quartos-a-venda-no-parque-oratorio-santo-andre-sp/122018999>

Portanto, o valor médio por metro quadrado, obtido para a região, é de R\$3.728,14 que multiplicado pela metragem do imóvel (150 m²) gera o valor inicial de R\$559.221,00.

O valor primário obtido, com o deságio de 10% gera o valor comercial aproximado de R\$503.298,90

2.2 Imóvel 2 – Matrícula nº 24.846

Endereço: Rua Atabasca, 541 – Bairro Jardim Santo Alberto – Santo André/SP.

Área do terreno: 150,00 m².

Área construída considerada: 168,00 m².

Garagem: 1 vaga.



- IMÓVEIS SIMILARES DA MESMA REGIÃO

A. Abaixo imóvel na mesma rua Atabasca, com valor de R\$ 5.033, 11 / m²

Venda / SP / Sobrados à venda em Santo André / Jardim Santo Alberto

Venda
R\$ 760.000 Condomínio IPTU
 isento não informado

151 m² 3 quartos 2 banheiros

4 vagas 1 suíte Varanda

Todas as características ▾

Endereço

Jardim Santo Alberto, Santo André - SP

Explore a localização do imóvel



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-santo-alberto-bairros-santo-andre-com-garagem-151m2-venda-RS760000-id-2764541434/>

B. Abaixo imóvel na mesma rua Atabasca, com valor de R\$ 4.301,07 / m²

[Largamos](#)

Sobrados à Venda / SP / Sobrados à venda em Santo André / Jardim Santo Alberto / Rua Atabasca


Venda
R\$ 800.000 Condomínio IFTU
 Isento R\$ 1

186 m² 3 quartos 5 banheiros
 2 vagas 3 suítes Mobiliado

Todas as características ▾

Endereço
 Rua Atabasca - Jardim Santo Alberto, Santo André - SP






Explore a localização do imóvel



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-mobiliado-jardim-santo-alberto-santo-andre-sp-186m2-id-2463112049/>

C. Abaixo imóvel no mesmo bairro, com valor de R\$ 3.865,92 / m²

casamineira.com.br/imovel/venda/casa-3-quartos-a-venda-no-jardim-santo-alberto-santo-andre-sp/121336124

Casa - 179m² - 3 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 692.000

Contate o anunciante

Rua Basílica, Jardim Santo Alberto, Santo André

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/casa-3-quartos-a-venda-no-jardim-santo-alberto-santo-andre-sp/121336124>

Desta forma os imóveis avaliados acima perfazem um valor médio por m² de R\$4.400,03 e estes multiplicados pela metragem do bem examinado, produz um valor inicial de R\$739.205,59 e após aplicação do redutor de 10% temos o valor aproximado de **R\$665.285,03**

CONCLUSÃO

O valor aproximado de venda do imóvel da Rua Betânia é de **R\$503.298,90**

O Valor aproximado de venda do imóvel da Rua Atabasca é de **R\$665.285,03**

Laudo realizado por: Sandra Aparecida de Carvalho, identidade profissional 2024, CRECISP 240381

Santo André, 11 de abril de 2025.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

JUIZO: 1ª Vara Cível de Santo André/SP

PROCESSO: 1027784-53.2022.8.26.0554

EXEQUENTE: Edson Marques de Oliveira

TECNICO RESPONSÁVEL: Cassio Aparecido Malange Troise , Crecisp 113575 F, Identidade Profissional 2024

1. DO MODELO DE AVALIAÇÃO

Partindo-se do ponto que a avaliação de imóvel pode conter variações conforme localização, idade da construção, desenho arquitetônico e seu estado de conservação temos que é natural a variação por metro quadrado, contudo, a média aritmética entre as ofertas na mesma região confere fidedignidade na precificação final dos imóveis avaliados.

Desta forma a pesquisa tomou como base outros imóveis em padrão semelhante e desembaraçados para comercialização, oferecidos na mesma região, em sites especializados, valendo-se de normas pertinentes, como a IBAPE/SP: 2011 e 2017.

2. DA REDUÇÃO DE VALOR NAS TRANSAÇÕES A VISTA.

As práticas de negociações comerciais de imóveis urbanos revelam que seu valor de comercialização sofre uma redução de aproximados 10% em relação ao valor anunciado, principalmente se a compra se der na modalidade "à vista", sendo aconselhável a aplicação deste redutor para se chegar ao valor mais apropriado do bem, quando seu valor é tomado por anúncios de vendas semelhantes.

3. DO IMÓVEL 01

Consta de um prédio urbano, localizado na **Rua Betânia, nº 585**, Parque Novo Oratório, Santo André/SP, cadastrado n 2º CRI com Matrícula nº 25.385 e inscrição Municipal 10.197.083.

Possui 5m de frente, por 30m em seu lado direito (de quem da rua o olha), onde faz divisa com o lote 46 e número nº 515; do lado esquerdo tem 30m, confrontando com o remanescente do mesmo lote, e nos fundos mede 5m, limitados pelo o lote 24 e número 560, da mesma rua, encerrando a área total de 150m², possuindo ainda 2 vagas de garagem.

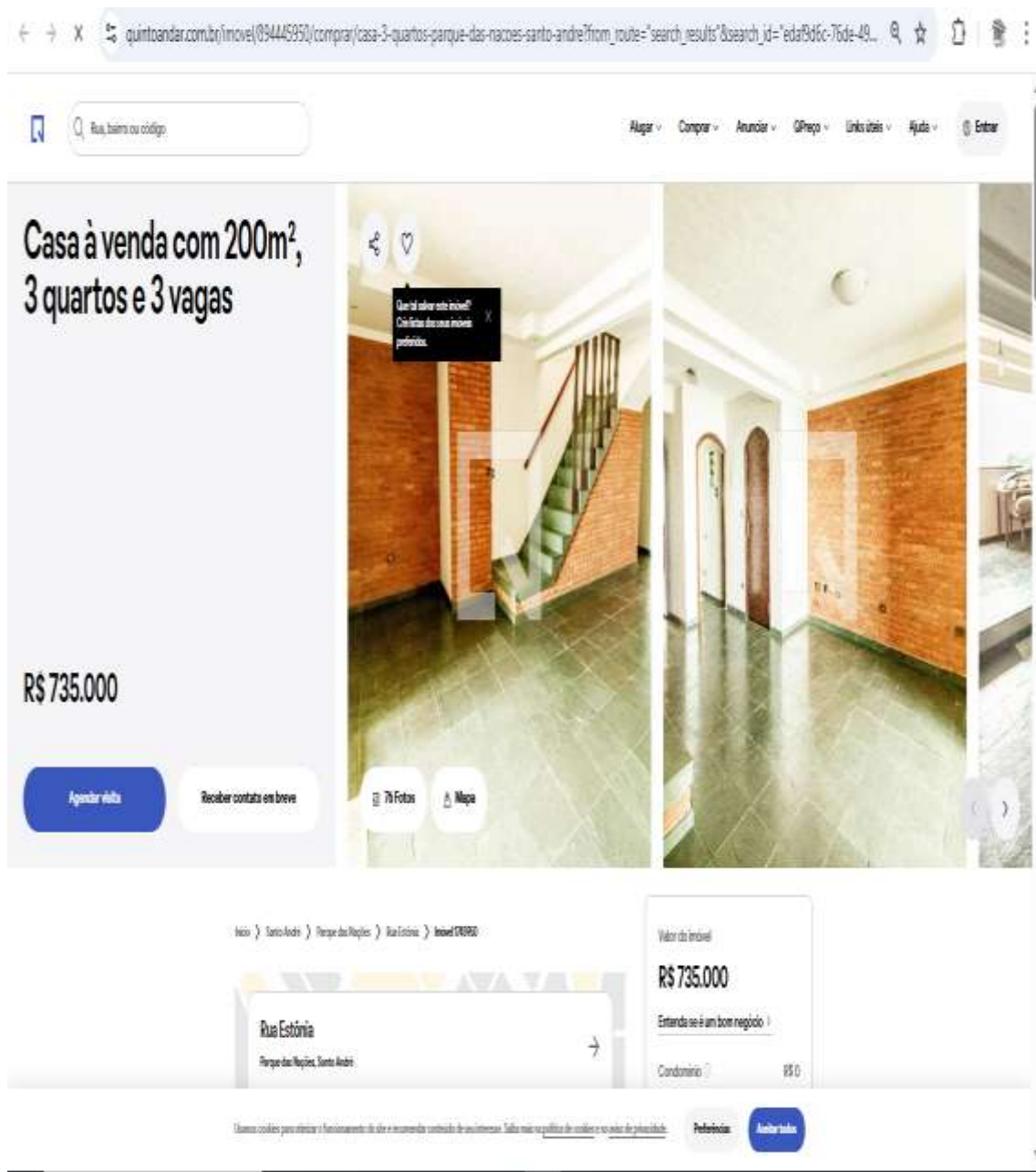
O bem se encontra em região Urbana Residencial próximo à escolas, hospitais, farmácias, padarias, mercados, bem como dotada de iluminação pública, ruas asfaltadas, energia elétrica, água encanada, rede de esgoto, telefonia, internet, coleta de lixo e transporte coletivo.

Pela impossibilidade de visitação interna do imóvel em análise, não foi possível descrever suas divisões e características internas e sua imagem externa é a fornecida pelo Google Street View.



3.1 DAS OFERTAS DE IMÓVEIS NA MESMA REGIÃO

O primeiro imóvel utilizado na comparação está anunciado na plataforma Quinto Andar, localizado na rua Estonia, perpendicular à rua do imóvel avaliado, tem como preço R\$735.000,00 e mede 200m². Assim apresenta valor de R\$3.675,00 / m² ;



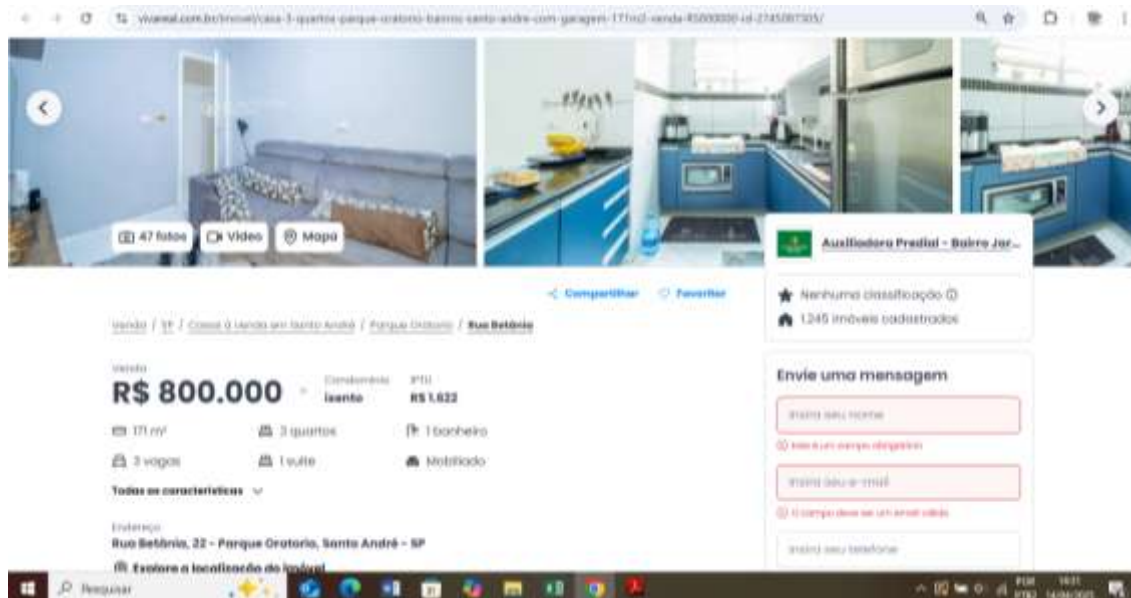
<https://www.quintoandar.com.br/imovel/894445950/comprar/casa-3-quartos-parque-das-nacoes-santo-andre?from route=%22search results%22&search id=%22edaf9d6c-76de-498f-bc0e-b1f181b74844%22>

O segundo imóvel, utilizado para análise está anunciado na plataforma Viva Real, valor de R\$690.000,00, com 210m², tem como valor R\$3.285,00 por metro quadrado:

The screenshot displays a real estate listing on the Viva Real website. At the top, there are navigation icons and a browser address bar showing the URL: www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-210m2-venda-RS690000-id-2764540064/. Below the address bar are two large images of the property's interior, showing a living area with a black leather sofa and a dining area with a white table and chairs. A navigation bar below the images includes '49 fotos', 'Vídeo', and 'Mapa'. To the right of the images is a sidebar for the listing agent, 'Nacional Corretores - VDI', with a CRECI number of 25249-J-SP, a rating of 3.4/5 (6 classifications), and 7,732 listed properties. Below the images are 'Compartilhar' and 'Favoritar' buttons. The main listing details include the location 'Venda / SP / Casas à venda em Santo André / Parque Oratório', the price 'Venda R\$ 690.000', and tax information 'Condomínio isento' and 'IPTU R\$ 79'. Property features are listed as '210 m²', '3 quartos', '3 banheiros', '2 vagas', '1 suite', and 'Varanda'. A 'Todas as características' link is also present. The address is 'Parque Oratório, Santo André - SP', with a link to 'Explore a localização do imóvel'. On the right side, there is a contact form titled 'Envie uma mensagem' with fields for name, email, and phone number, and a 'Enviar' button. Error messages are visible below the email field: 'Este é um campo obrigatório' and 'O campo deve ser um email válido'.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-210m2-venda-RS690000-id-2764540064/>

O terceiro imóvel, está localiza-se na mesma Rua do imóvel avaliado. Está anunciado na plataforma Viva Real, pelo valor de R\$800.000,00 com 171m² e tem como preço por metro quadrado R\$ 4.678,36



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-314m2-venda-RS800000-id-2686328526/>

DA CONCLUSÃO SOBRE O IMÓVEL 1

Desta forma temos pela média aritmética o valor médio do m² na região é de R\$3.879,45.

Aplicando-se o redutor de 10%, o valor por metro quadrado fica em R\$3.491,50

Aplicando-se o valor médio por metro quadrado obtido nos imóveis acima descritos, temos que **o valor do imóvel avaliado, com 150m² é de R\$523.726,18**

4. DO IMÓVEL 02

Trata de um prédio urbano, localizado na Rua Atabasca, nº 541, Jd. Santo Alberto, Santo André/SP, registrado no 2º CRI de Santo André, sob a matrícula nº 24.846 e Inscrição Municipal 16.057.038.

Tem como medidas 5m de frente para a R. Atabasca, da frente aos fundos em ambos os lados mede 30metros e, pelos fundos, mede 5m; confrontando pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, com o remanescente do lote 18; pelo lado esquerdo com lote 17, e pelos fundos com parte do lote 3, encerrando o terreno com área de 150,00m² e **168m²** de área privativa, possuindo ainda uma vaga de garagem.

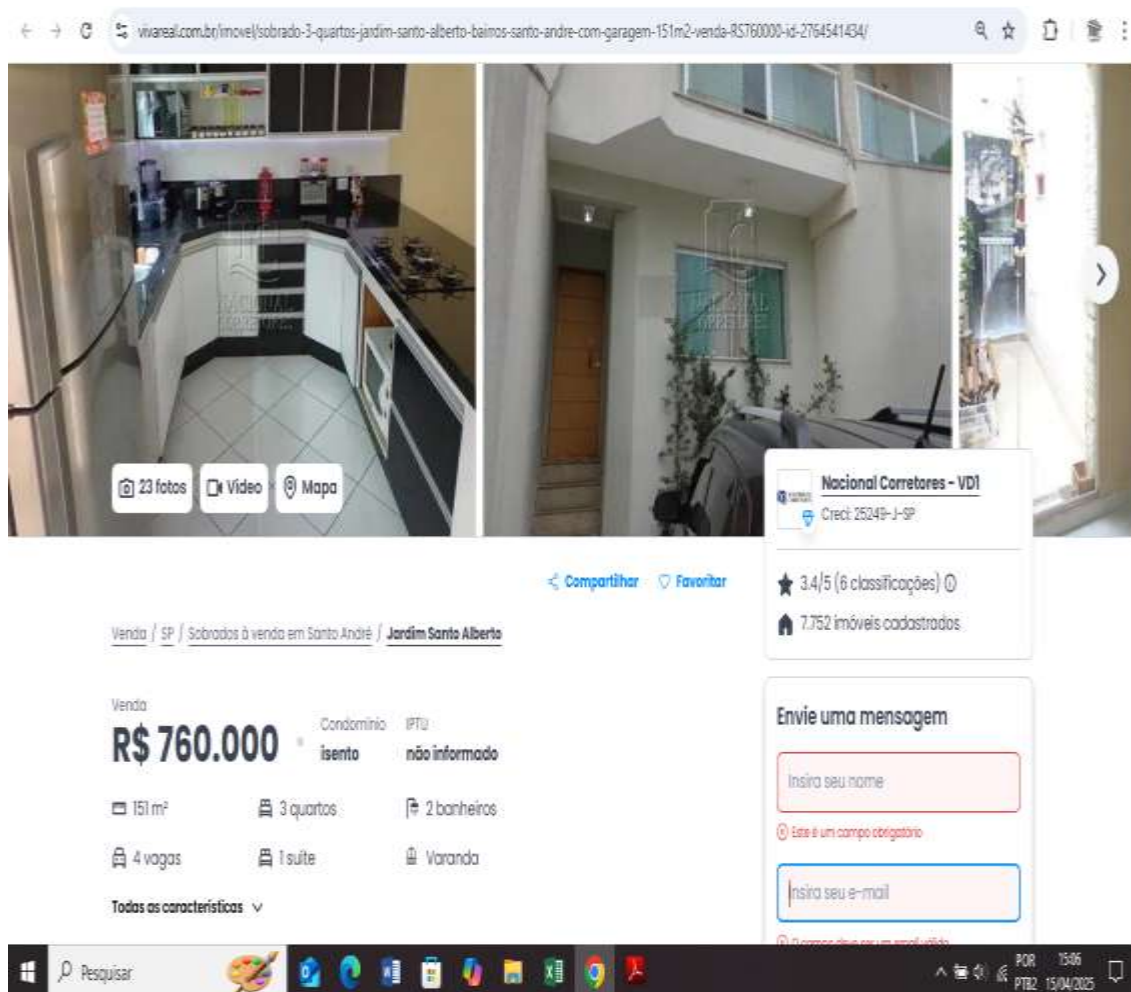
O bem se encontra em região Urbana Residencial próximo à escolas, hospitais, farmácias, padarias, mercados, bem como dotada de iluminação pública, ruas asfaltadas, energia elétrica, água encanada, rede de esgoto, telefonia, internet, coleta de lixo e transporte coletivo.

Pela impossibilidade de visitação interna do imóvel em análise, não foi possivel descrever suas divisões e caracater sticas internas e sua imagem externa é a fornecida pelo Google Street View.



4.1 DA OFERTA DE IMÓVEIS SEMELHANTES NA MESMA REGIÃO

O primeiro imóvel para comparação esta localizado na mesma Rua Atabasca, mede 151 m² e está ofertado por R\$760.000,00 com valor de R\$5.033,11 o metro quadrado.



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-santo-alberto-bairros-santo-andre-com-garagem-151m2-venda-RS760000-id-2764541434/>

O segundo imóvel paradigma esta localizado na Rua Atabasca, conta com 186m² e o valor de R\$848.000,00 sendo R\$4.559,13 o valor do metro quadrado.



O terceiro imóvel tomado para comparação localiza-se na Rua Atabasca, possui 150 metros quadrados ao valor de R\$ 550.000,00 e está anunciada na Casa Mineira. Seu valor por m² é de R\$3.666,66.



<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/casa-3-quartos-a-venda-no-jardim-santo-alberto-santo-andre-sp/2972004321>

DA CONCLUSÃO SOBRE O IMÓVEL 2

Desta forma temos pela média aritmética o valor médio do m² na região é de R\$4.419,63.

Aplicando-se o redutor de 10%, o valor por metro quadrado fica em R\$3.977,66.

Aplicando-se o valor médio por metro quadrado obtido nos imóveis acima descritos, temos que **o valor do imóvel avaliado, com 168m² é de R\$668.248,54.**

RESUMO

Valor do imóvel 1, rua Betânia = R\$523.726,18

Valor do imóvel 2, rua Atabasca = R\$668.248,54.

Santo André, 10 DE ABRIL DE 2025.



Documento assinado digitalmente
CASSIO APARECIDO MALANGE TROISE
Data: 23/04/2025 11:11:09-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Cassio Aparecido Malange Troise

Crecisp 113575 F

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
 PROFISSIONAL 2024**

CRECISP 113575

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 30667
**CÁSSIO APARECIDO MALANGE
 TROISE**

Cássio Aparecido Malange Troise
 Assinatura do Portador

**VALIDADE
 30/04/2025**




CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
 CRECI 2ª Região - SP

REGISTRO CIVIL

Filiação: JOSE TROISE

Naturalidade: MARIA APARECIDA MALANGE TROISE

SAO PAULO - SP

RG: 29623051-0 / SSP / SP

Via: 1ª Via

Data de Nascimento: 05/10/1977

CPF: 220.506.428-22

Data de inscrição no CRECI: 15/12/2011

Presidente do CRECI 2ª Região/SP: *Jose Augusto Viana Neto*

Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP: *Arthur Bolzani*

VALIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)




CIRP

CRECI 2ª Região - SP

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: **JOÃO DE CARVALHO
ALAIDE HENRIQUE DE CARVALHO**

Naturalidade: **BARUERI - SP**
Data de Nascimento: **01/11/1970**

RG: **22607139-X SSP - SP**
CPF: **124.387.268-30**

Via: **1º via**
Data de Inscrição no CRECI: **15/03/2022**

Jose Augusto Viana
Jose Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP
Arthur Bojajian
Arthur Bojajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: **BT8QL1**

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO



IDENTIDADE

PROFISSIONAL 2024

CRECISP 240381



SANDRA APARECIDA DE CARVALHO



Sandra Aparecida

VALIDADE

20/04/2025