



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ - SP**

PROCESSO Nº 1011597-04.2021.8.26.0554

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Engenheiro Mecânico,
Pós-Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Urbanos e Rurais, **Perito Judicial**
nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**,
requerida por **BANCO BRADESCO S.A.**, em face de **SEA FRONT COMÉRCIO DE
ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS LTDA. E OUTROS**, após as vistorias
necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente,
encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor dos imóveis descrito abaixo, conforme nomeação de fl. 324 dos autos.

.....
**Imóvel A – Rua Sansão Alves dos Santos, nº
343, Edifício Mandarin, Apartamento 1802,
Cidade Monções, São Paulo - SP - Matrícula
nº 185.174 do 15º C.R.I. de São Paulo – SP**
.....

.....
**Imóvel B – Rua Coronel Fernando Prestes,
nº 450 com Avenida Ramiro Colleoni, nº255,
Vila Assunção, Santo André - SP - Matrícula
nº 112.437 do 1º C.R.I. de Santo André – SP**
.....

.....
**Imóvel C - Rua Conselheiro Justino, nº 580,
Sala nº 42 Centro Empresarial Orazio
Marchesi, Campestre, Santo André - SP -
Matrícula nº 150.657 do 1º C.R.I. de Santo
André – SP**
.....

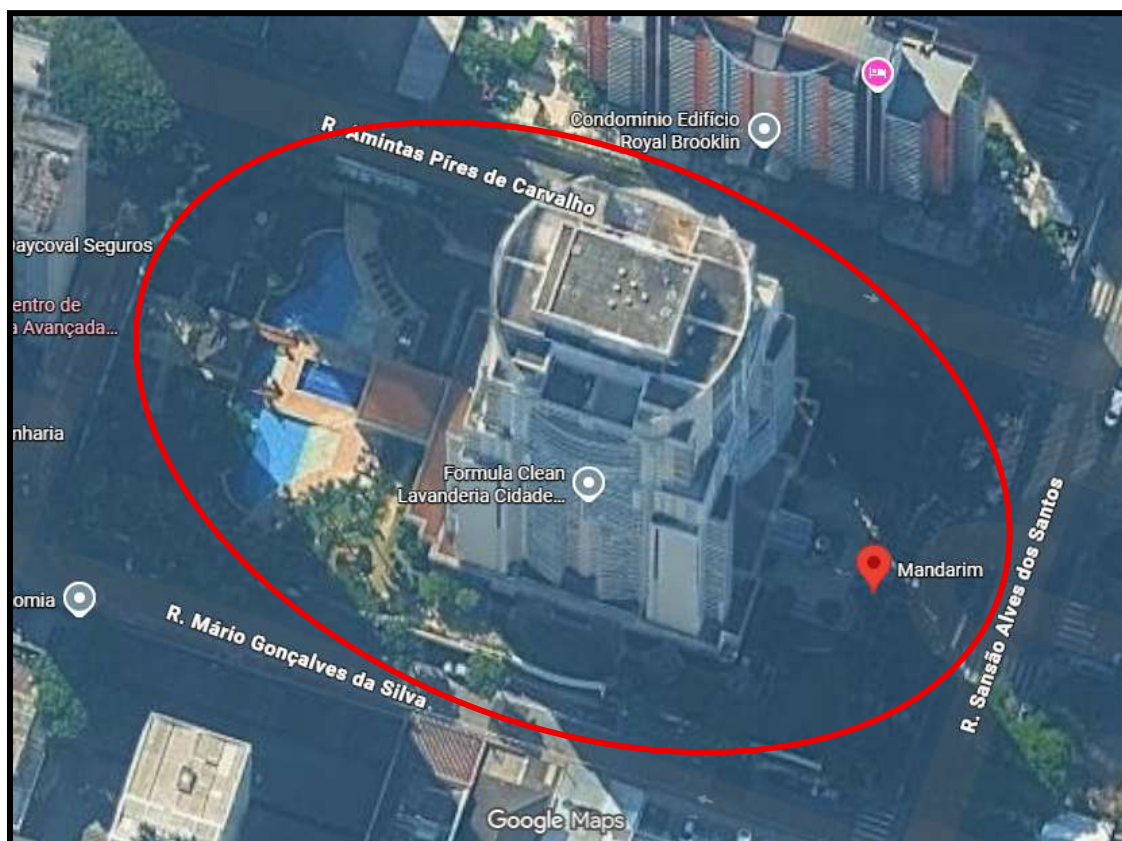
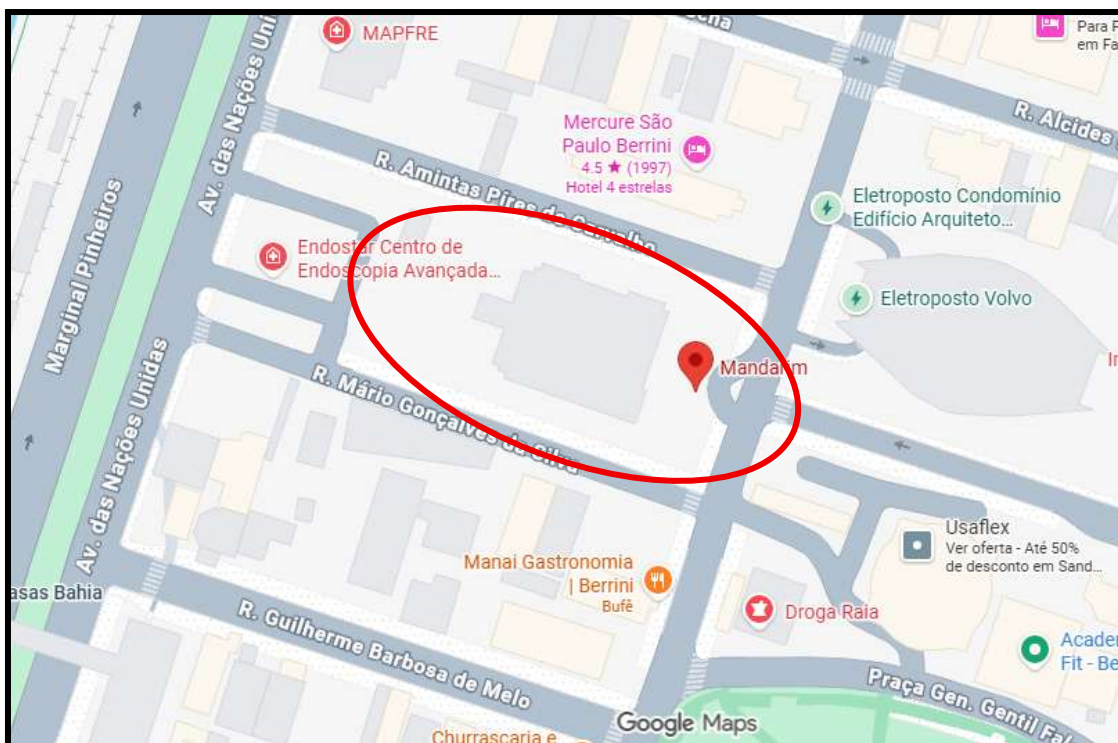


**Imóvel A - Rua Sansão Alves dos Santos, nº 343,
Edifício Mandarin, Apartamento 1802, Cidade
Monções, São Paulo - SP - Matrícula nº 185.174 do 15º
C.R.I. de São Paulo – SP**

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Abaixo, as figuras extraídas do Google Maps ilustram a localização do imóvel:



2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO



As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:



Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



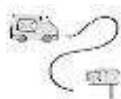
Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



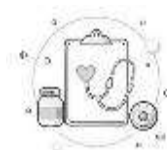
Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



Atendimento hospitalar;

2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA



De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de São Paulo, o imóvel está inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Zona de Centralidade – ZC e cadastrado da seguinte forma:

SETOR	QUADRA	LOTE
085	458	0414-8





**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 085.458.0414-8

Local do Imóvel:

R SANSÃO ALVES DOS SANTOS, 343 - AP 1802 E 2VG
EDIFÍCIO MANDARIM CEP 04571-090
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SANSÃO ALVES DOS SANTOS, 343 - AP 1802 E 2VG
EDIFÍCIO MANDARIM CEP 04571-090

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	5.509	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0046
Área total (m²):	5.509		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	202	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	4.007	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2006		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	13.507,00
- da construção:	3.798,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	601.329,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	629.101,00
Base de cálculo do IPTU:	1.230.430,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/07/2026, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 20/04/2026

Número do Documento: 2.2026.001224212-2

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)



2.4 – TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

185.174 - 15º Cartório Registro de Imóveis.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 18/11/2022 11:00:00

fls. 219

**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

MATRÍCULA
185.174

FICHA
001

São Paulo, 21 de Julho de 2006

IMÓVEL: Apartamento-Loft nº 1802, localizado no 18º andar ou pavimento do Edifício Mandarin, situado na rua Sansão Alves dos Santos nº 343, no Bairro Brooklin Paulista Novo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, possuindo a área privativa de 108,560m²., a área comum de 92,533m²., e a área total de 201,113m²., equivalente a uma fração ideal de 0,4620% do terreno e das partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito ao uso de 02 vagas (indeterminadas) de garagem para 01 veículo em cada vaga, localizadas nos subsolos.

Cadastro Imobiliário Municipal nº 085.458.0095-9 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: CYRELA BRACY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.628.287/0001-50, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo nº 555, 1º andar, sala Q 88, parte - ITM Expo, Vila Leopoldina.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 02 em 10 de janeiro de 2003, na matrícula nº 169.887; (Averbações nºs 05 de 11/02/2003; 09 de 22/04/2003; 12 de 12/11/2003; 91 e Registro nº 92 de 03/07/2006 da referida matrícula), deste Registro.

O Escrevente Autorizado, (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.01 - 185.174 - São Paulo, 21 de julho de 2006.

Conforme registro nº 64, feito em 28 de setembro de 2004, na matrícula originária nº 169.887, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se hipotecado ao HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO, inscrito no CNPJ/MF sob nº 01.701.201/0001-89, com sede na cidade de Curitiba/PR., na

Continua no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE22703507402. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código 14Vn84fr.



MATRÍCULA
185.174

FICHA
001
VERSO

Travessa Oliveira Bello n° 34, 4° andar, para garantir dívida no valor de R\$17.000.000,00; e, conforme averbação n° 65 feita no mesmo dia e matrícula, a empresa devedora CYRELA BRACY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada anteriormente, deu em caução ao credor HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO, (como garantia do pagamento da dívida e de todos os encargos decorrentes do financiamento e do cumprimento de todas as demais obrigações assumidas), 100% do valor dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de compra e venda de cada uma das unidades do Edifício Mandarin. O Escrevente Autorizado, _____ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.02 - 185.174 - São Paulo, 05 de janeiro de 2007.
(Prenotação n° 512.313 - 11.12.2006).

Nos termos do instrumento particular de 09 de novembro de 2006, é feita esta averbação, para ficar constando que o credor HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO, qualificado anteriormente, autorizou o desligamento do imóvel da presente matrícula, da hipoteca que o grava, registrada sob n° 64 e da caução averbada sob n° 65, ambas na matrícula n° 169.887, deste Registro, e constantes na averbação n° 01 da presente matrícula. O Escrevente autorizado, _____ (Alexandro Lemes Trindade). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.03 - 185.174 - São Paulo, 16 de março de 2010.
(Prenotação n° 587.520 - 04/03/2010)

Da escritura de 08 de dezembro de 2009, do 9° Tabelião

Continua na ficha 002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSN22703507402. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código IAVm84tr.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2026 às 14:12, sob o número WSN26701190120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código Woa25Xd.



**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

MATRÍCULA
185.174

FICHA
002

São Paulo, 16 de Março de 2010

de Notas desta Capital, Livro nº 9065, Página nº 029, verifica-se que o imóvel da matrícula foi cadastrado individualmente pelo nº 085.458.0414-8, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitida em 08 de dezembro de 2009, via internet, pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado, (Walter Vicente). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

R.04 - 185.174 - São Paulo, 16 de março de 2010.
(Prenotação nº 587.520 - 04/03/2010)

TRANSMITENTE: CYRELA BRACY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Professor Manoelito de Ornellas nº 303, 7º andar - parte, Chácara Santo Antonio CNPJ nº 04.628.287/0001-50), (Certidão Negativa de Débitos perante o Instituto Nacional de Seguridade Social - CND do INSS, e Portaria Conjunta OPGFN/SRF - Dívida Ativa da União e Negativa de Débitos dos Tributos Federais, declaração de que o imóvel da matrícula não integra contabilmente seu ativo circulante, jamais tendo constando de seu ativo permanente).

ADQUIRENTE: SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO, RG nº 9.555.104-SSP/SP, CPF nº 695.230.968-34, e sua esposa, SUELI DE ARAÚJO, RG nº 13.450.539-6-SSP/SP, CPF nº 068.953.118-40, brasileiros, empresários, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Santo André, deste Estado, na Rua João Fernandes nº 86, apartamento 141, bairro Jardim.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

Continua no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE22703507402. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código IAVm84tr.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2026 às 14:12, sob o número WSNE26701190120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código Woa25Xd.



MATRÍCULA
185.174

FICHA
002
VERSO

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 08 de dezembro de 2009, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 9065, Página nº 029.

VALOR: R\$574.800,00 (quinhentos e setenta e quatro mil, oitocentos reais). O Escrevente autorizado, (Walter Vicente). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

R.05 - 185.174 - São Paulo, 16 de março de 2010.

(Prenotação nº 587.520 - 04/03/2010)

Da escritura de 08 de dezembro de 2009, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 9065, Página nº 029, SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO, e sua esposa, SUELI DE ARAÚJO, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, o imóvel em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97, à CYRELA BRACY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, para garantia da dívida de R\$570.891,08, cujo valor com juros é de R\$635.252,52, será efetuado, devidamente corrigido, da seguinte forma: a) R\$45.375,18 em 01 (uma) única parcela, com vencimento para o dia 24 de dezembro de 2009, sem juros; b) R\$525.515,90, em 26 parcelas mensais e sucessivas, cada uma delas no valor de R\$20.212,15, vencendo-se a primeira delas no dia 24 de dezembro de 2009, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação, nelas serão incluídos juros calculados pela Tabela Price, à taxa de 12% (doze por cento), ao ano, contados desde o mês de dezembro de 2009. Valor de cada uma das parcelas com juros é de R\$ 22.687,59, o valor total com juros é de R\$589.877,34. Demais cláusulas e condições constam do título.. Valor da

Continua na ficha 003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE22701190120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código IAVm84fr.



**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

MATRÍCULA
185.174

FICHA
003

São Paulo, 16 de Março de 2010

Avaliação: R\$574.800,00 O Escrevente autorizado,
(Walter Vicente). O Oficial Substituto,
(Paulo Ademir Monteiro).

AV.06 - 185.174 - São Paulo, 29 de maio de 2013.

(prenotação nº 677.104 - 21.05.13)

Nos termos do instrumento particular de 14 de maio de 2013, é feita esta averbação para constar que a fiduciária CYRELA BRACY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada anteriormente, em conformidade com o artigo 25, parágrafos 1º e 2º da Lei nº 9.514/97, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 05 na presente matrícula, ficando em consequência cancelado o referido registro, e a propriedade consolidada em nome dos fiduciários SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO e sua esposa SUELI DE ARAÚJO. A escrevente autorizada, (Rosana Gonçalves da Penna). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

R.7 - 185.174 - São Paulo, 24 de abril de 2017.

(prenotação nº. 796.403 - 29/03/2017).

Nos termos da escritura de 27 de março de 2017, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 4.565, Fls. 141/156, verifica-se que SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO e sua mulher SUELI DE ARAÚJO, ambos brasileiros, empresários, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, RG. nºs 9.555.104-SSP/SP e 13.450.539-6-SSP/SP, CPF. nºs 695.230.968-34 e 068.953.118-40, residentes e domiciliados no Município de

Continua no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE22703507402. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código IAVm84tr.



MATRÍCULA
185.174

FICHA
003

VERSO

Santo André, neste Estado, na Rua João Fernandes n° 86, apto. n° 141, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel em garantia, nos termos da Lei n° 9.514/97, ao BANCO ABC BRASIL S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Cidade Jardim n° 803, 2° andar, CNPJ/MF. n° 28.195.667/0001-06, para garantia da dívida assumida por PLANK COMERCIO DE ROUPAS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Miller n° 82, Brás, CNPJ/MF. n° 12.907.207/0001-23, na forma da Cédula de Crédito Bancário n° 4419017, emitida em 13 de março de 2017, pelo valor de R\$1.200.000,00, (inclusive o valor do imóvel da matrícula n° 80.013 da Comarca do Guarujá), com juros remuneratórios Prê fixados de 18,9976% ao ano, capitalizados diariamente e calculados de forma exponencial "pro rata temporis" com base em um ano de 360 dias, por meio de 036 parcelas, sendo o valor das 02 primeiras parcelas (encargos sobre o saldo devedor); e da terceira até a ultima parcela no valor de R\$35.294,12 (acrescidos de encargos sobre o saldo devedor), vencendo-se a primeira em 17 de abril de 2017 e a última em 18 de março de 2020. Encargos moratórios: Além da taxa de juros remuneratórios, incidirão: a) juros moratórios de 12% ao ano; e b) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo devedor vencido. Demais cláusulas e condições constam do título, que será microfilmado integralmente nesta data. Valor de Avaliação para fins de leilão: R\$757.800,00. A alienação fiduciária é garantida também pelo imóvel da matrícula n° 80.013 da Comarca do Guarujá). A Escrevente autorizada, Fernanda Taveira dos Santos Mariano. O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Continua na ficha 004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE22703507402. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código IAVm84tr.



**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 24 de Abril de 2017

MATRÍCULA
185.174

FICHA
004

#MD5:AA97A06657BECFB985FA611CFE956648#

Av.8 - 185.174 - São Paulo, 8 de novembro de 2019.

PRENOTAÇÃO n°. 871.194 - 01/11/2019

Por requerimento de 29 de outubro de 2019, instruído pela certidão emitida em 21 de outubro de 2019, assinada digitalmente por Robson Pereira dos Santos, Coordenador do Cartório da 3ª Vara Cível do Foro Regional VI - Penha de França, desta Capital, e nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, foi solicitado a presente averbação para ficar constando a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigações, distribuída em 16/10/2019 e admitida em juízo - processo n° 1011418-36.2019.8.26.0006, no valor de R\$ 508.219,09 que a CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA, CNPJ n° 61.464.749/0001-84, move contra TWT COM. DE ROUPAS LTDA, CNPJ n° 74.663.139/0001-51; SUELI DE ARAUJO, CPF n° 068.953.118-40; e SEBASTIÃO CARLOS DE ARAUJO, CPF n° 695.230.968-34, titulares da propriedade resolúvel do imóvel da matrícula. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

(SELO DIGITAL 111252331000000032046419X)

#MD5:C78A41708A7D3471082E73DE966C0EAD#

Av.9 - 185.174 - São Paulo, 28 de janeiro de 2021.

PRENOTAÇÃO n°. 906.320 - 20/01/2021

Nos termos do instrumento particular de 28 de dezembro de 2020, é feita esta averbação, para constar que o fiduciário BANCO ABC BRASIL S.A., qualificado

Continua no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE22703507402. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código IAVm84tr.



MATRÍCULA
185.174

FICHA
004
VERSO

anteriormente, em conformidade com o artigo 25, parágrafos 1º e 2º da Lei nº 9.514/97, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 07, ficando em consequência cancelado o referido registro e a propriedade consolidada em nome dos fiduciários SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO e sua mulher SUELI DE ARAÚJO. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro) (SELO DIGITAL 111252331000000064848321X) #MD5:D99FF862FE966FA3D1C119C9A493FE39#

Av.10 - 185.174 - São Paulo, 27 de outubro de 2022.

PRENOTAÇÃO nº. 972.336 - 26/09/2022

Por Certidão eletrônica PH000436689 passada em 26 de setembro de 2022 às 11:04:49, emitida por Elisabete Maria de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário, do 4º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Santo André, deste Estado, extraída dos autos da ação de Execução Civil - Processo nº 1011597-04.2021.8.26.0554, que o autor BANCO BRADESCO S.A, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, move contra os réus VERAN COMÉRCIO DE ROUPAS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA, CNPJ/MF nº 55.837.041/0001-29; SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO, CPF/MF nº 695.230.968-34; SUELI DE ARAÚJO, CPF/MF nº 068.953.118-40; GANT COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 72.713.167/0001-00; INTERSOCKS COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 66.577.172/0001-30; DUSIKIS COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 66.172.404/0001-70; KIA COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 02.822.284/0001-27; THE BOTTOM COMERCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 01.092.994/0001-86; BIG SUN COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº

Continua na ficha 005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE22703507402. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código IAVm84tr.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2026 às 14:12, sob o número WSNE26701190120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código Woa25Xd.



**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**

MATRÍCULA
185.174

FICHA
005

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 27 de Outubro de 2022

00.890.431/0001-70; SEE OTHER COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 00.334.150/0001-31; GRIND COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 00.674.164/0001-02; SIKIS COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 65.533.374/0001-18; TWT COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 74.663.139/0001-51; JP SURF SHOP COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 07.126.726/0001-00; TB COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 08.752.031/00001-00; BOMBACA COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 08.752.011/0001-30; BRAVE WAVES COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 11.074.490/0001-97; SEA FRONT COMÉRCIO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 07.357.884/0001-85; MEGAN COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 17.161.321/0001-70; PREVAIL COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 09.250.265/0001-12; UPWARD COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 10.906.164/0001-36; ANEW COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 12.795.325/0001-97; LAUD COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 11.043.177/0001-91; e PLANK COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, CNPJ/MF nº 12.907.207/0001-23, verifica-se que foi determinada a PENHORA do imóvel da matrícula, para garantia do valor de R\$ 8.065.234,05 (oito milhões, sessenta e cinco mil, duzentos e trinta e quatro reais e cinco centavos), sendo nomeado depositário Sebastião Carlos de Araújo. A penhora é garantida também por outros imóveis de outras Circunscrições.

O Escrevente Autorizado, Giovanni Ferreira. O Oficial Substituto, Paulo Ademir Monteiro (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252321000000120804422H)

#MD5:C3750AC74327FB4A402D51661D59AB8A#

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE22703507402. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código IAVm84tr.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2026 às 14:12, sob o número WSNE26701190120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código Woa25Xd.



Visualização disponibilizada pela Central Registradores da Imóvel (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em 16/11/2022 11:00:09

fls. 228

MATRÍCULA

FICHA
VERSO

CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO
www.REGISTRADORES.ONR.ORG.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE22703507402. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código IAVm84tr.



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 24 de março de 2026, na Rua Sansão Alves dos Santos, Apto. 1802, Edifício Mandarin, nº 343, Cidade Monções, São Paulo, tendo sido acompanhado pelo locatário senhor Caio Vidigal.

3.1 - BENFEITORIAS

3.1.1- DO EDIFÍCIO

USO: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 41	1 Torre	Nº DE ELEVADORES: 07
PADRÃO: Superior	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples.		IDADE: 20 anos
IDENTIFICAÇÃO DOS PAVIMENTOS: 41 pavimentos tipo com 380 apartamentos.			

O edifício, onde está localizado o apartamento avaliando, constitui-se de prédio de uso residencial, com uma torre, possuindo: portaria, hall social, piscina, salão de festas, churrasqueira, playground, academia, home office, sauna, espaço gourmet, biblioteca, arrumação básica, 41 (quarenta e um) pavimentos superiores para apartamentos, com 380 (trezentos e oitenta) apartamentos no empreendimento e estacionamento.

3.1.2 - DA UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda possui as seguintes características:

TIPO: Apartamento	USO: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 01	IDADE: 20 anos
PADRÃO: Superior	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples	Nº DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO: 02	
ÁREAS AVERBADAS: UNIDADE: 1802	PRIVATIVA: 108,58 m²	DE USO COMUM: 92,533 m²	TOTAL: 201,113 m²



O apartamento nº 1082, objeto da presente avaliação, está situado no Edifício Mandarin, com área privativa de 108,58 m², área comum de 92,533 m², com fração ideal de 0,4620% do terreno e nas demais coisas de uso comum, com direito a utilização de 02 (duas) vagas de garagem indeterminada, localizadas no subsolo, conforme descrito na matrícula 185.174 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O apartamento é composto de 01 (um) dormitório, 02 (dois) banheiros, sala de estar, sala de jantar, cozinha e sacada.

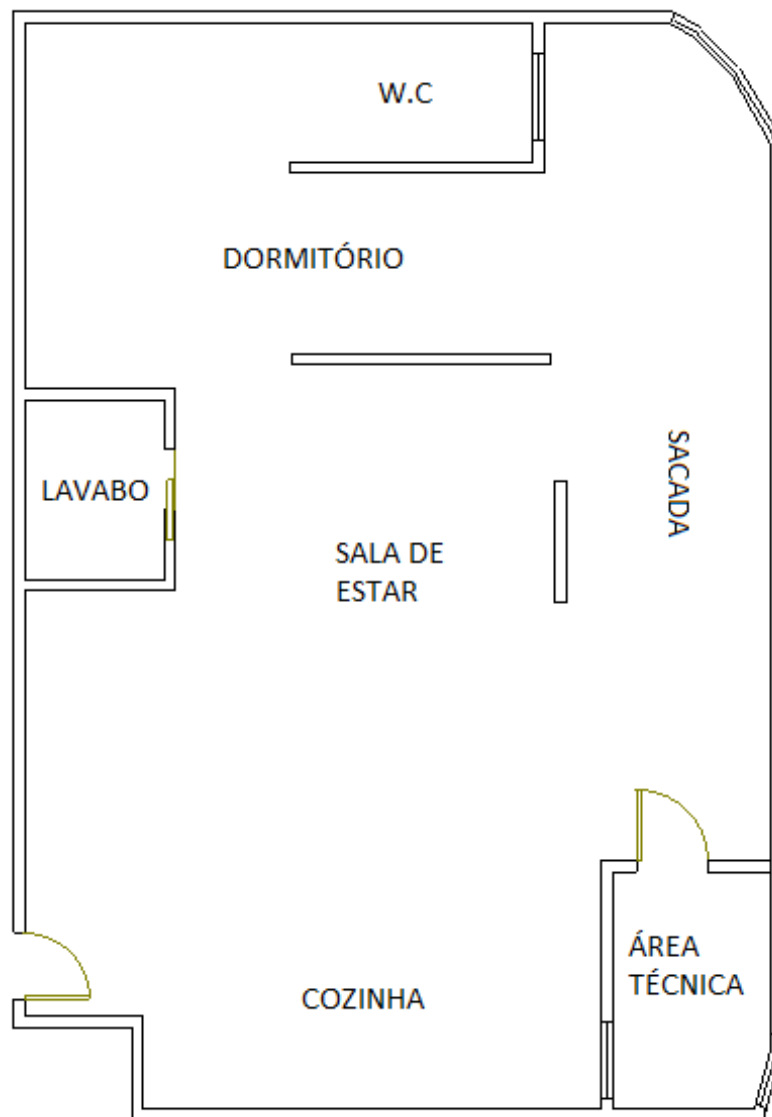
Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 20 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão superior", necessitando de reparos simples, de acordo com as normas expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653 e o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como da região, pode ser observadas no croqui do imóvel e na documentação fotográfica que segue:



3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



CROQUI DO IMÓVEL.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 05



VISTA DO JARDIM.

FOTO 06



VISTA DO JARDIM.



FOTO 07



VISTA DAS CAIXAS DE CORRESPONDÊNCIA.

FOTO 08



VISTA DO HALL SOCIAL.

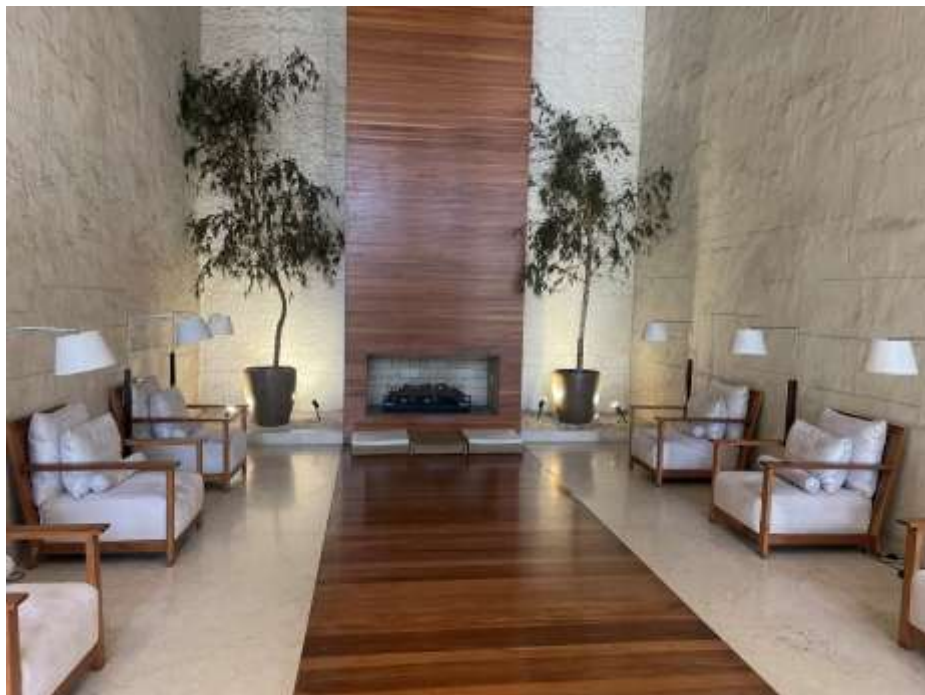


FOTO 09



VISTA DO HALL SOCIAL.

FOTO 10



VISTA DO HALL SOCIAL.



FOTO 11



VISTA DOS ELEVADORES.

FOTO 12



VISTA DOS ELEVADORES.

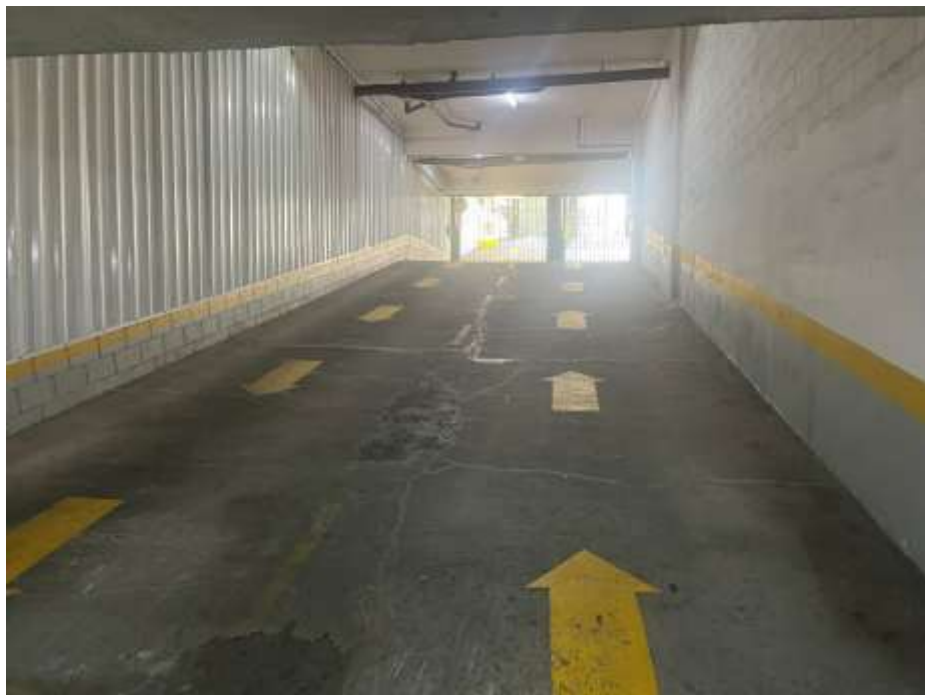


FOTO 13



VISTA DO ESTACIONAMENTO.

FOTO 14



VISTA DO ESTACIONAMENTO.



FOTO 15



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DO APARTAMENTO Nº 1802.



FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.



FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

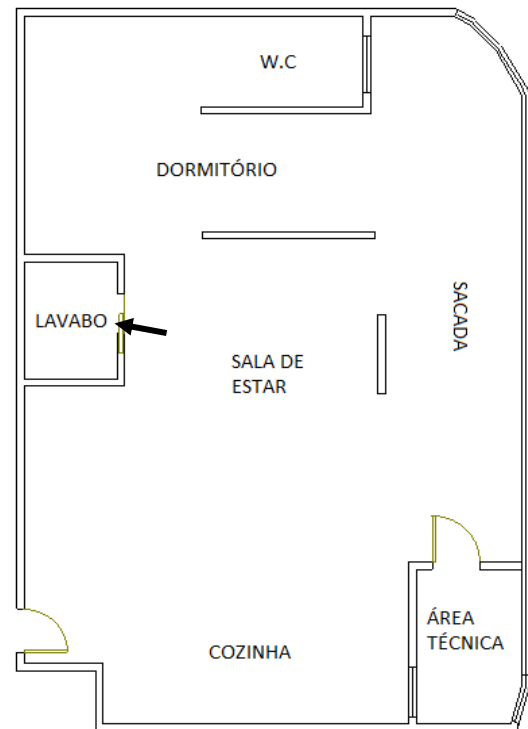
PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Correr.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO LAVABO.



FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Sem porta(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 21.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Sem porta(s).
Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

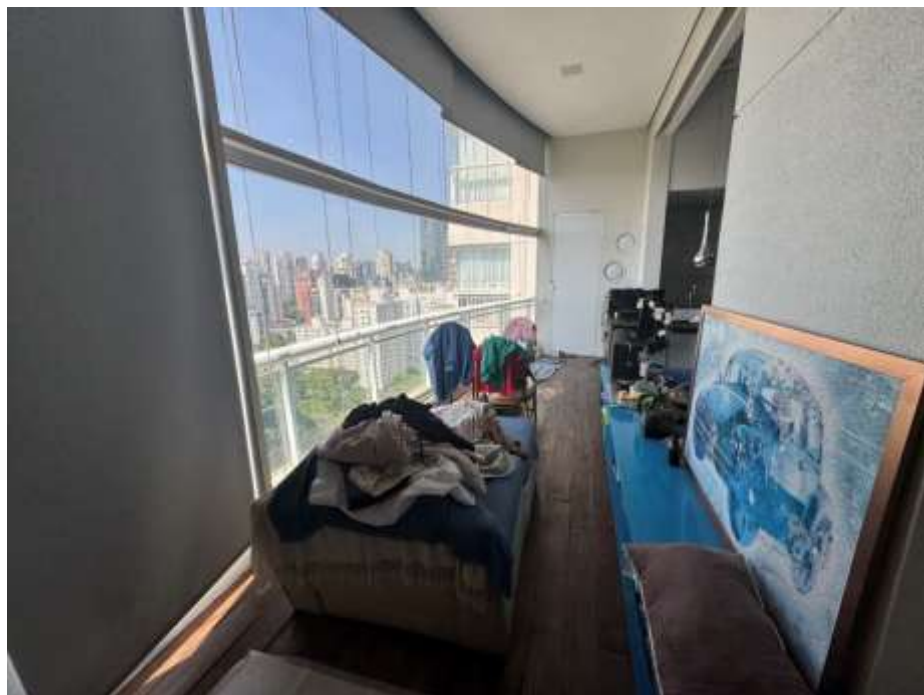
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Sem porta(s).
Sem porta(s).

JANELA(S): Vidro.
Folha fixa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SACADA.



FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Sem porta(s).
Sem porta(s).

JANELA(S): Vidro.
Folha fixa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SACADA.



FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA TÉCNICA.



4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:



A) OFERTA: Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO		0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - SIMPLES		0,178	0,203	0,234
	Grupo 1.2 – CASA	1.2.1 - RÚSTICO		0,409	0,481	0,553
		1.2.2- PROLETÁRIO		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – ECONÔMICO		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – SIMPLES		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – MÉDIO		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – SUPERIOR		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – FINO		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – LUXO		ACIMA	4,843	
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO		2,473	2,748	3,023
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533	3,827
			C/elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 – MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218	4,640
			C/elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974	6,572
			C/elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 – FINO		7,090	7,410	7,983
		1.3.6 – LUXO		7,894	8,683	9,551
2 – COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. – ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO		2,081	2,313	2,544
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753	4,013
			C/elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330	4,763
			C/elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784	6,363
			C/elevador	5,768	6,371	7,072
		2.1.5- FINO		7,073	7,929	8,722
		2.1.6- LUXO		9,935	10,376	
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 – ECONÔMICO		0,518	0,609	0,700
		2.2.2.- SIMPLES		0,982	1,125	1,268
		2.2.3.- MÉDIO		1,368	1,659	1,871
		2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,872	
3 – ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES		0,071	0,142	0,213
		3.1.2.- MÉDIO		0,229	0,293	0,357
		3.1.3.- SUPERIOR		0,333	0,486	0,639



E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL “R” (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram o sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.



Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 17.973,49/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 17.973,49/m² (dezessete mil, novecentos e setenta e três reais e quarenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativo, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 8.439,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sansão Alves dos Santos NÚMERO : 343
COMP.: Ref: CC482 BAIRRO : Cidade Monções CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.509,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 183,63
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,710 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 108,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.960.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Conectei Comprei Assessoria Imobiliária
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-911282985
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 16.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 16.333,33
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 8.439,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sansão Alves dos Santos NÚMERO : 343
COMP.: Ref: REO309411 BAIRRO : Cidade Monções CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.509,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 183,63
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,710 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 108,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lopes Master
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-920502926
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 15.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 15.750,00
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 8.439,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sansão Alves dos Santos NÚMERO : 343
COMP.: Ref: YA4XV5TJ BAIRRO : Cidade Monções CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.509,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 183,63
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,710 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 108,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.110.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : R2 Flats Negócios
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-33885151
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 17.583,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 17.583,33
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 8.439,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sansão Alves dos Santos NÚMERO : 343
COMP.: Ref: MQ3VGWP BAIRRO : Cidade Monções CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.509,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 183,63
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,710 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 108,58

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Kaza Boutique
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-38465377
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 18.235,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 18.235,40
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 8.439,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sansão Alves dos Santos NÚMERO : 343
COMP.: Ref: AP0695 BAIRRO : Cidade Monções CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.509,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 183,63
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,710 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 108,58

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Bonneville Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-992300410
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 21.965,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 21.965,37
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SÃO PAULO - CIDADE MONÇÕES - ED. MANDARIM

DATA : 25/04/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

Setor: 085

Quadra: 458

Lote: 0414-8

Matrícula nº 185.174 do 15º CRI de São Paulo

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	8.439,00
☒ Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,05



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Sansão Alves dos Santos ,343	16.333,33	16.333,33	1,0000
☒ 2	Rua Sansão Alves dos Santos ,343	15.750,00	15.750,00	1,0000
☒ 3	Rua Sansão Alves dos Santos ,343	17.583,33	17.583,33	1,0000
☒ 4	Rua Sansão Alves dos Santos ,343	18.235,40	18.235,40	1,0000
☒ 5	Rua Sansão Alves dos Santos ,343	21.965,37	21.965,37	1,0000



GeoAvaliarPro®

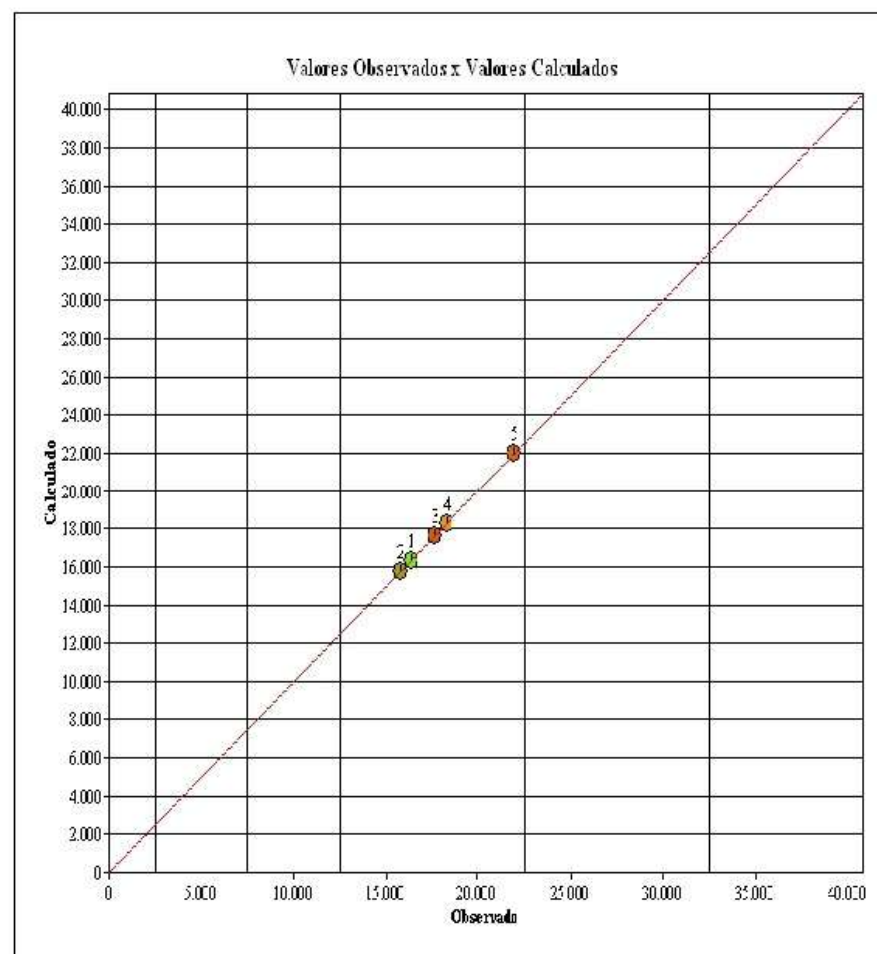
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	16.333,33	16.333,33
2	15.750,00	15.750,00
3	17.583,33	17.583,33
4	18.235,40	18.235,40
5	21.965,37	21.965,37



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Sansão Alves dos Santos 343 Ap. 1802 Cidade Monções SAO PAULO - Data : 25/04/2026
Cliente : Evandro Henrique
Área terreno m² : 5.509,00 Edificação m² : 108,58 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 17.973,49
Desvio Padrão : 2.438,75
- 30% : 12.581,44
+ 30% : 23.365,53

Coefficiente de Variação : 13,5700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 17.973,49
Desvio Padrão : 2.438,75
- 30% : 12.581,44
+ 30% : 23.365,53

Coefficiente de Variação : 13,5700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 17.973,49

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 16.301,54
INTERVALO MÁXIMO : 19.645,44

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 16.301,54
INTERVALO MÁXIMO : 19.645,44



5.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 108,58 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 17.973,49/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 108,58 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 17.973,49/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 1.951.561,54$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 1.950.000,00}}$$

(Hum milhão, novecentos e cinquenta mil reais)

Data base: Maio de 2.026



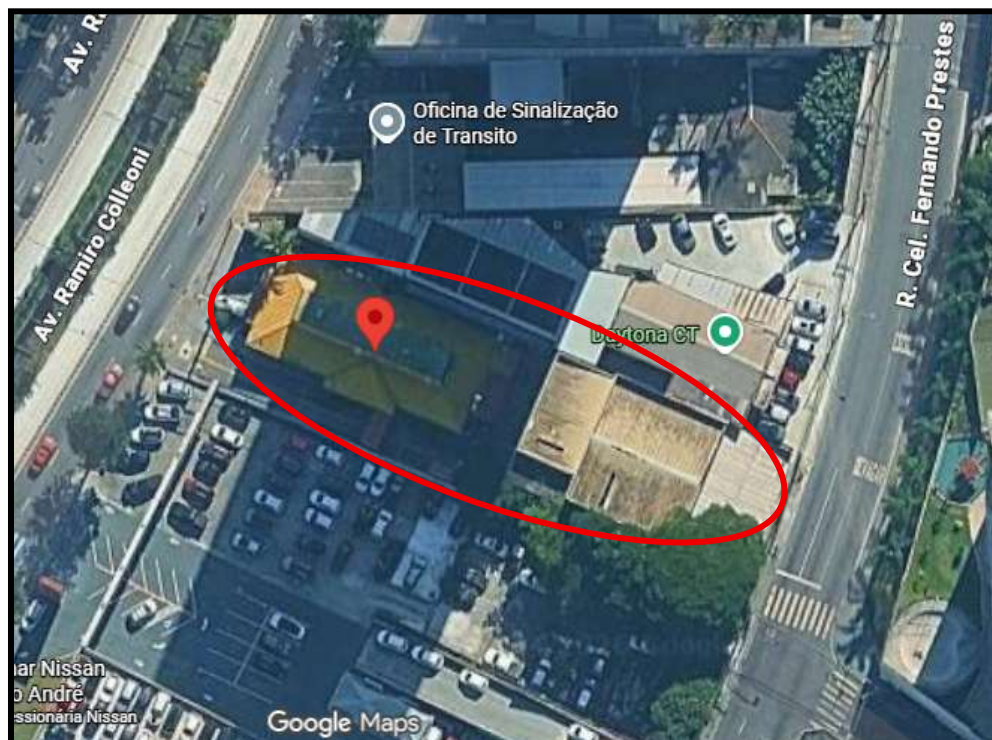
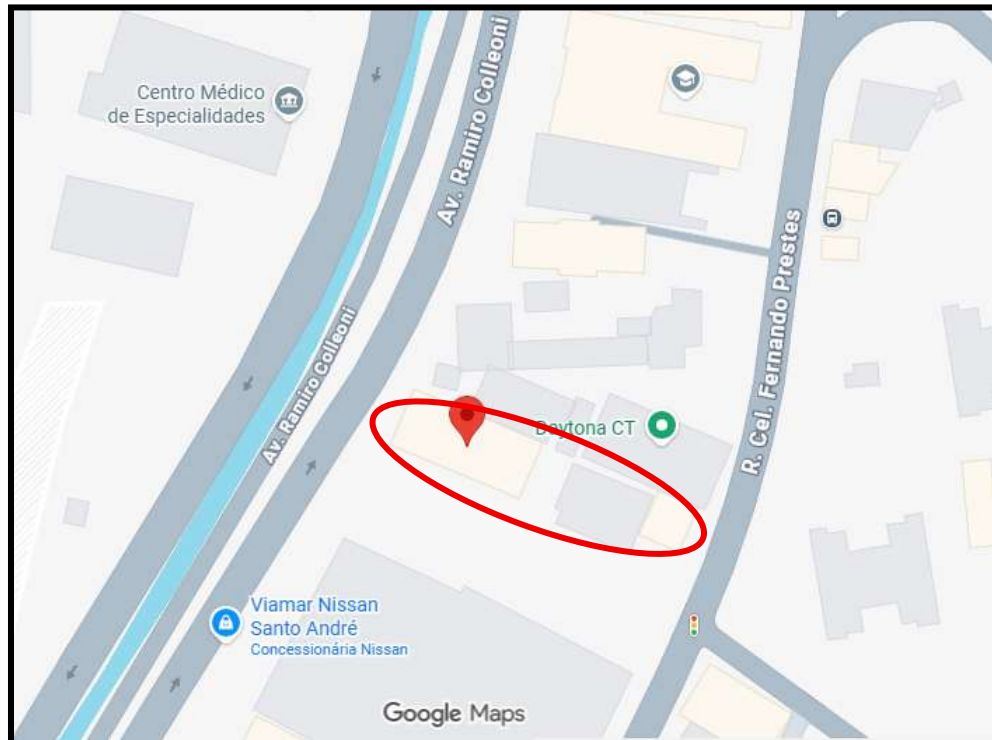
**Imóvel B - Rua Coronel Fernando Prestes, nº 450 com
Avenida Ramiro Colleoni, nº255, Vila Assunção,
Santo André - SP - Matrícula nº 112.437 do 1º C.R.I.
de Santo André – SP**



6 – DADOS DO IMÓVEL

6.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Abaixo, as figuras extraídas do do Google Maps ilustram a localização do imóvel:





6.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:



Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



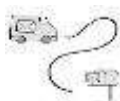
Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



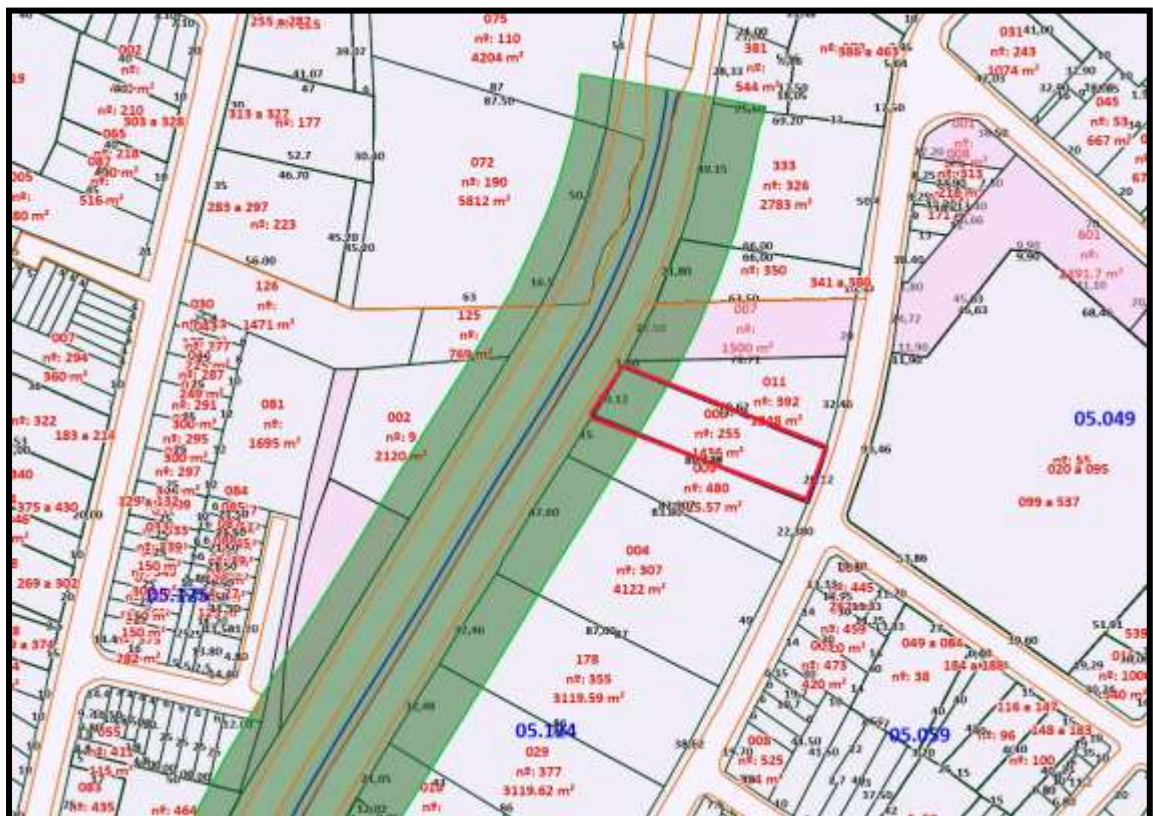
Atendimento hospitalar;



6.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Santo André, o imóvel está inserido na Macrozona Urbana, Zona de Qualificação Urbana e cadastrado da seguinte forma:

SETOR	QUADRA	LOTE
05	124	008





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 7790486
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 20600000122Coe14041200

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 05.124.008, DE PROPRIEDADE DE SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA 5 LOTEAMENTO CENTRO SITUADO A RUA CORONEL FERNANDO PRESTES, 255 - E AVN RAMIRO COLLEONI, 255 SANTO ANDRÉ 09030-300 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE ABRIL DE 2026.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	1.436,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	1.106,02	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	397.004,57	2.308.105,16
VALOR VENAL PRÉDIO	387.330,61	2.251.862,68
VALOR VENAL TOTAL	784.335,18	4.559.967,84

FMP EM 2026 = R\$ 5,8138

SANTO ANDRÉ, 22 DE ABRIL DE 2026

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 12:14:00



6.4 – TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

112.437 - 1º Cartório Registro de Imóveis.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 15/11/2022 18:56:38

fls. 229

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL**

**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ**

MATRÍCULA
112.437

FICHA
1

Santo André, 28 de abril de 2.010

Imóvel: - Um terreno situado na **Rua Coronel Fernando Prestes**, localizado no lado direito de quem dessa se dirige a São Bernardo do Campo, distante 31,00 metros da Faixa de Alta Tensão da Ligth, com a área de 1.436,56m², medindo, dito terreno, 20,12m de frente para a referida Rua Coronel Fernando Prestes; por 71,40m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a largura de 20,12m, confronta do lado direito, olhando para o terreno, com o prédio nº. 392 da Rua Coronel Fernando Prestes; pelo lado esquerdo com o prédio nº. 480 da Rua Coronel Fernando Prestes; e, pelos fundos, com a **Avenida Ramiro Colleoni**. Classificação Fiscal na Prefeitura Municipal de Santo André sob nº. **05.124.008**.-

Proprietários: - ISMAEL JOSÉ BRUNSTEIN e sua mulher IZAURA VALÉRIO BRUNSTEIN, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da Lei 6515-77; ele engenheiro, portador da carteira de identidade RG nº. 6.602.013/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 040.594.338-53; ela assistente financeira, portadora da carteira de identidade RG nº. 6.602.012/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 131.388.908-30, residentes e domiciliados na Rua João Fernandes, nº. 86, aptº. 181, nesta cidade; ANTONIO GUILHERME VALÉRIO e sua mulher MARLI EBERT VALÉRIO, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da Lei 6515-77; ele comerciante, portador da carteira de identidade RG nº. 247.923/SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº. 004.416.359-20; ela do lar, portadora da carteira de identidade RG nº. 247.922/SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº. 659.620.529-00, residentes e domiciliados na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº. 255, em Mafra, Estado de Santa Catarina; e, JOSÉ CARLOS VALÉRIO e sua mulher REGINA BINELLO VALÉRIO, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da Lei 6515-77; ele engenheiro, portador da carteira de identidade RG nº. 3.739.224-4/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 067.777.088-04; ela do lar, portadora da carteira de identidade RG nº. 4.621.436/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 140.485.808-33, residentes e domiciliados na Rua do Café, nº. 65, nesta cidade.-

Registro anterior: - Transcrição nº. 60.922 (de 17 de Dezembro de 1.969) deste Oficial

...continua no verso...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO EL GUERBAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE22703607402. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código 26UUPDA.



MATRÍCULA	FICHA
112.437	1
	VERSO

de Registro de Imóveis.-

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

R. 01, aos 28 de abril de 2.010

Título prenotado sob nº. 305826 aos 13 de Abril de 2.010.-

Venda e compra

Por escritura de 08 de Março de 2.010, do 3º Tabelião de Notas desta cidade, livro 925, folhas 291, ANTONIO GUILHERME VALÉRIO e sua mulher MARLI EBERT VALÉRIO; e, JOSÉ CARLOS VALÉRIO e sua mulher REGINA BINELLO VALÉRIO, transmitiram por venda para **SEBASTIÃO CARLOS ARAÚJO**, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade RG nº. 9.555.104/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 695.230.968-34, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515-77, com **SUELI DE ARAÚJO**, brasileira, comerciante, portadora da carteira de identidade RG nº. 13.450.539-6/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 068.953.118-40, residentes e domiciliados na Rua João Fernandes, nº. 86, aptº. 141, nesta cidade; pelo valor de R\$200.000,00, uma parte ideal correspondente a 2/3 (dois terços) do imóvel objeto da presente matrícula. Valor Venal R\$974.342,76.-

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

Av.02, aos 18 de janeiro de 2.013

Título Prenotado sob n.º 345.890 em 28 de dezembro de 2.012

Óbito

Por escritura pública de inventário e partilha lavrada no 3º Tabelião de Notas desta cidade aos 05 de dezembro de 2.012, Lº 1021 pg 289 e escritura de re-ratificação datada de 13 de dezembro de 2.012, Lº 1026 pg 34, das mesmas notas, e, da certidão de óbito microfilmada nesta data, verifica-se o falecimento de **ISMAEL JOSÉ BRUNSTEIN**, em 29 de fevereiro de 2.004.-

Maria Aparecida Pereira – escrevente autorizada

...continua na ficha 2...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSN22703507402. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código Woa25Xd.



LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
112.437

FICHA
2

Santo André, 18 de janeiro de 2.013
...continuação da ficha 1...

R.03, aos 18 de janeiro de 2.013

Partilha

Das escrituras referidas na Av.02, verifica-se que em razão do falecimento de **ISMAEL JOSÉ BRUNSTEIN**, que era inscrito no CPF nº 040.594.338-53, a parte ideal correspondente a 1/3 do imóvel objeto desta matrícula, avaliado na importância de R\$345.228,30, foi partilhada a saber:- à meeira, **IZAURA VALÉRIO BRUNSTEIN**, brasileira, viúva, assessora financeira, portadora da cédula de identidade RG nº 6.602.012/SSP-SP e CPF nº 131.388.908-30, residente e domiciliada na Rua João Fernandes nº 86, apto 181, nesta cidade; e aos herdeiros filhos, **ILZA MAURA, BRUNSTEIN DE ALBUQUERQUE CAVALCANTI**, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 6.602.010/SSP-SP e CPF nº 028.470.688-48 e seu marido **JOSÉ FURTADO DE ALBUQUERQUE CAVALCANTI**, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 4.841.730-0/SSP-SP e CPF nº 756.386.658-20, ambos brasileiros, casados em 1º/12/1.977 no regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados na Rua João Fernandes nº 86, apto 171, nesta cidade; **LEDA ZILMA BRUNSTEIN SABINO**, engenheira, portadora da cédula de identidade RG nº 8.910.676-3/SSP-SP e CPF nº 052.287.328-61, casado no regime da comunhão parcial de bens em 17/03/1.984, com **MARCO ANTONIO SABINO**, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 9.657.761/SSP-SP e CPF nº 043.779.858-50, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Fernandes nº 86, apto 61, nesta cidade; **ISMAEL GUILHERME VALÉRIO BRUNSTEIN**, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 7.603.401-X/SSP-SP e CPF nº 053.478.418-69, casado em 17/11/1.987 no regime da comunhão parcial de bens, com **CLÁUDIA MARIA COELHO NETTO BRUNSTEIN**, cirurgiã dentista, portadora da cédula de identidade RG nº 8.295.564-5/SSP-SP e CPF nº 101.178.518-84, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Fernandes nº 86, apto 121, nesta cidade; e, **PAULO GUILHERME VALÉRIO BRUNSTEIN**, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.488.035/SSP-SP e CPF nº 054.810.088-82, casado em 03/09/1.999 no regime da comunhão parcial de bens com **NICIA LEITE DE BARROS MARQUES ZANFORLIN BRUNSTEIN**, médica, portadora da

...continua no verso...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE22703507402. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código Woa25Xd.



MATRÍCULA
112.437

FICHA
2
VERSO

cédula de identidade RG nº 11.753.075-X/SSP-SP e CPF nº 106.014.328-35, residentes e domiciliados na Rua João Fernandes nº 86, apto 101, nesta cidade, na proporção de parte ideal correspondente a 4/24 à meeira e parte ideal correspondente a 1/24 a cada um dos herdeiros filhos. - Valor venal proporcional R\$176.640,56


Maria Aparecida Pereira - escrevente autorizada

R.04, aos 18 de janeiro de 2.013

Título Prenotado sob n.º 345.891 em 28 de dezembro de 2.012

Venda e Compra

Por escritura pública lavrada no 3º Tabelião de Notas desta cidade aos 05 de dezembro de 2.012, Lº 1021 pg 295, os proprietários, IZAURA VALÉRIO BRUNSTEIN, viúva, na proporção de 4/24; ILZA MAURA BRUNSTEIN DE ALBUQUERQUE CAVALCANTI e seu marido JOSÉ FURTADO DE ALBUQUERQUE CAVALCANTI, na proporção de 1/24; LEDA ZILMA BRUNSTEIN SABINO, acompanhada de seu marido MARCO ANTONIO SABINO, na proporção de 1/24; ISMAEL GUILHERME VALÉRIO BRUNSTEIN, acompanhado de sua mulher CLÁUDIA MARIA COELHO NETTO BRUNSTEIN, na proporção de 1/24; e, PAULO GUILHERME VALÉRIO BRUNSTEIN, acompanhado de sua mulher NICIA LEITE DE BARROS MARQUES ZANFORLIN BRUNSTEIN, todos qualificados no R.03, transmitiram por venda feita a **SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO**, casado no regime da comunhão parcial de bens na legislação vigente 6.515/77 com **SUELI DE ARAÚJO**, ambos qualificados no R.01, pelo valor de R\$100.000,00, a parte ideal correspondente a 1/3 do imóvel objeto desta matrícula. - Valor venal R\$353.281,13


Maria Aparecida Pereira - escrevente autorizada

Av. 05, aos 14 de agosto de 2.017

Título prenotado sob nº. 420278 aos 02 de agosto de 2.017

Existência de ação

...continua na ficha 3...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2026 às 14:12, sob o número WSNE26701190120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código Woa25Xd.



**LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL**

**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5**

MATRÍCULA
112.437

FICHA
3

Santo André, 14 de agosto de 2.017
...continuação da ficha 2...

Por requerimento de 16 de junho de 2.017 e da certidão passada aos 21 de fevereiro de 2.017 pela 5ª Vara Cível do Foro desta Comarca, assinada digitalmente por Marcos Anacleto Ferreira da Silva, Coordenador do Cartório, é feita a presente averbação nos termos do Artigo 828 do Novo Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída aos 13 de dezembro de 2.016 a ação de Execução de Título Extrajudicial, processo digital nº. 1030648-74.2016.8.26.0554 à 5ª Vara Cível do Foro desta Comarca, em que são partes: CONDOMÍNIO SHOPPING ABC, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 01.234.855/0001-54 (exequente); e, VERAN COMÉRCIO DE ROUPAS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 55.837.041/0003-90; SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO, já qualificado; e SUELI DE ARAÚJO, já qualificada, (executados), cujo valor da causa é R\$384.382,68.

Daniela Guizarde Smerdel Soares – Escrevente Autorizada

R. 06, aos 19 de outubro de 2.017

Título prenotado sob nº. 422.940 aos 04 de Outubro de 2.017.

Alienação Fiduciária

Foi emitida cédula de crédito bancário nº. 00334565300000005110, nesta cidade, aos 02 de Agosto de 2.017, do valor de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), com vencimento da última parcela prevista para 02 de Agosto de 2.021, na Praça de Santo André, por **BOMBAÇA COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 08.752.011/0001-30, com aval de Sebastião Carlos de Araújo, já qualificado, a favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nºs. 2.041 e 2.235, em São Paulo, Capital, recebendo o credor em garantia de **alienação fiduciária**, do avalista e garantidor SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO com anuência de sua mulher SUELI DE ARAÚJO, o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos da Lei 9.514/97.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

...continua no verso...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIELA PARRILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE22701190120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código Woa25Xd.



MATRÍCULA
112.437

FICHA
3
VERSO

Av. 07, aos 21 do março de 2.019.

111005331000AV7M11243719I

Título prenotado sob nº. 445433, aos 08 de março de 2.019.

Cancelamento de existência de ação

Por decisão/ofício datada de 01 de março de 2.019, passada pela 5ª Vara Cível de Santo André - SP, nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº. 1030648-74.2016.8.26.0554, é feita a presente para ficar constando que fica cancelada a averbação nº. 05 da presente matrícula.

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

Av. 08, aos 14 de novembro de 2.019.

111005331000AV8M11243719H

Título prenotado sob nº. 456554, em 01 de novembro de 2.019.

Existência de ação

Por requerimento de 29 de outubro de 2.019, e da certidão passada aos 21 de outubro de 2.019, pela 3ª Vara Cível do Foro Regional VI - Penha de França - São Paulo, Capital, assinado digitalmente por Robson Pereira dos Santos, Coordenador do Cartório, é feita a presente averbação, nos termos do Artigo 828 do Novo Código de Processo Civil, para constar a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída aos 16 de outubro de 2.019, à 3ª Vara Cível do Foro Regional VI - Penha de França - São Paulo, Capital, processo digital nº. 1011418-36.2019.8.26.0006, onde são partes CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 61.464.749/0001-84 (exequente); e T W T COM DE ROUPAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 74.663.139/0001-51; SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO e SUELI DE ARAÚJO, ambos já qualificados (executados), cujo valor da causa é R\$508.219,09.

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

Av. 09, aos 26 de maio de 2.021

111005331000AV9M11243721V

Título prenotado sob nº. 484.209 aos 18 de Maio de 2.021.

Aditamento

Por aditamento à cédula de crédito bancário nº. 00334565300000005110, de 23 de

...continua na ficha 4...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO FILGUEIRAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE22703507402. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código Woa25Xd.



LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRÍCULA
112.437

FICHA
4

Santo André, 26 de maio de 2.021
...continuação da ficha 3...

Abril de 2.021, enviada eletronicamente, o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., a devedora BOMBAÇA COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA., os avalista e garantidores Sebastião Carlos de Araújo e seu cônjuge Sueli de Araújo, já qualificados, resolveram reescalonar a dívida para o valor de R\$1.032.097,63 (um milhão, trinta e dois mil, noventa e sete reais e sessenta e três centavos), que será pago na forma do título, com as condições nele constantes; ratificando todas as demais cláusulas que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente, inclusive e especialmente a garantia constituída em favor do credor

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

Av. 10, aos 05 de outubro de 2.022

11100533100AV10M11243722M

Título prenotado sob nº. 514084, aos 27 de setembro de 2.022.

Penhora

Por certidão passada aos 26 de setembro de 2.022, pelo 4º. Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Elisabete Maria de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 10115970420218260554, em que figura como exequente BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ sob nº. 60.746.948/0001-12; e como executados SEBASTIÃO CARLOS DE ARAUJO, já qualificado; SUELI DE ARAÚJO, já qualificada; E OUTROS, cujo valor da dívida é R\$8.065.234,05, foram penhorados os direitos de fiduciários que os executados SEBASTIÃO CARLOS DE ARAUJO e SUELI DE ARAÚJO possuem sobre o imóvel da presente matrícula, sendo o primeiro nomeado depositário do bem. *Incluído na penhora, dentre outros, o imóvel da matrícula nº. 150.657 deste Oficial de Registro de Imóveis.*

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada



7 - VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 24 de março de 2026, na Rua Coronel Fernando Prestes, nº 450 com a Avenida Ramiro Colleoni, nº 255, Vila Assunção, Santo André, ocasião em que vistoriou o imóvel.

Cumpre salientar que a área construída constante na Prefeitura Municipal de Santo André é de 1.106,02 metros quadrados, sendo que na ocasião da vistoria constatou a demolição de edificação, por isso, as medidas foram realizadas “in loco”.

Ademais, para apuração do valor mercadológico, não foi considerado os possíveis processos de desapropriação e execução fiscal da municipalidade sobre o imóvel.

7.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Regular	SUPERFÍCIE: Seco	TOPOGRAFIA: Plano
SITUAÇÃO: Meio de Quadra	COTA/GREIDE: Abaixo do nível da via	
PERÍMETRO	DISTÂNCIAS	
Frente	20,12 m	
Fundos	20,12 m	
Lado Esquerdo	71,40 m	
Lado Direito	71,40 m	
ÁREA DO TERRENO	1.436,56 m²	



7.2 - DAS BENFEITORIAS

As edificações, sobre o terreno, possuem as seguintes características:

CASA

USO/CLASSE: Comercial	TIPO/GRUPO: Casa
IDADE: 30 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Médio
Nº DE PAVIMENTOS: 01	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de Reparos Simples a Importantes
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 473,00 m ²	

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.



FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.

FOTO 05



VISTA DO IMÓVEL.



FOTO 06



VISTA DO IMÓVEL.

FOTO 07



VISTA DO IMÓVEL.



FOTO 08



VISTA DO IMÓVEL.

FOTO 09



VISTA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.



FOTO 10



VISTA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

FOTO 11



VISTA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.



FOTO 12



VISTA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

FOTO 13



VISTA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.



8 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

8.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$



Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Intervalo de referência característico de áreas. (m ²)	
	Referências			Expoente do Fator Frente “f”	Expoente do Fator Profundidade “p”	Área de referência do Lote (m ²)				
	F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}							
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	
	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	



ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência característico do Lote de áreas.			Intervalo		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a	(m ²)	(m ²)		
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500		
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000		
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		



c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas “Normas”.

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{ [1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p \}],$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}$;

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{ [1 - (P_{max}/3 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p \}],$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.



e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “A” corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas “Normas” e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:



Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.



j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70



8.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO		0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - SIMPLES		0,178	0,203	0,234
	Grupo 1.2 – CASA	1.2.1 - RÚSTICO		0,409	0,481	0,553
		1.2.2- PROLETÁRIO		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – ECONÔMICO		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – SIMPLES		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – MÉDIO		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – SUPERIOR		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – FINO		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – LUXO		ACIMA	4,843	
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO		2,473	2,748	3,023
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533	3,827
			C/elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 – MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218	4,640
			C/elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974	6,572
			C/elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 – FINO		7,090	7,410	7,983
		1.3.6 – LUXO		7,894	8,683	9,551
2 – COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. – ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO		2,081	2,313	2,544
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753	4,013
			C/elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330	4,763
			C/elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784	6,363
			C/elevador	5,768	6,371	7,072
		2.1.5- FINO		7,073	7,929	8,722
		2.1.6- LUXO		9,935	10,376	
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 – ECONÔMICO		0,518	0,609	0,700
		2.2.2.- SIMPLES		0,982	1,125	1,268
		2.2.3.- MÉDIO		1,368	1,659	1,871
		2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,872	
3 – ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES		0,071	0,142	0,213
		3.1.2.- MÉDIO		0,229	0,293	0,357
		3.1.3.- SUPERIOR		0,333	0,486	0,639



B) Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.



$I_0/I_r \cdot 100\%$	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



8.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



9 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

9.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 2.442,85/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.442,85/m² (dois mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos) foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 3.151,43 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Alfredo Fláquer NÚMERO : 158
COMP.: Ref: 149384 BAIRRO : Vila Assunção CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 380,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 759,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 1.136.679,55 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.875.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Guaira Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-41267300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,43	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.817,95
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.990,83
		VARIAÇÃO : 0,5214
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.210,13 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Fernando Prestes NÚMERO : 210
COMP.: Ref: 25340 BAIRRO : Vila Assunção CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.090,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 109,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 237,34 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 631.287,41 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.815.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Donizete Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-49943477
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,19	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,33	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
VALOR UNITÁRIO :		2.570,84
HOMOGENEIZAÇÃO :		2.821,11
VARIAÇÃO :		1,0974
VARIAÇÃO AVALIANDO :		0,9997



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.701,23 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Fernando Prestes NÚMERO : 238
COMP.: Ref: 191751 BAIRRO : Vila Assunção CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 402,39 TESTADA - (ct) m 9,75 PROF. EQUIV. (Pe): 41,27
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.209,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,355 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,770 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 4.678.256,57 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 7.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobiliária Cinerama
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-42214100
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 4.030,28
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.512,90
		VARIAÇÃO : 0,6235
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,800,85 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Fernando Prestes NÚMERO : 757 e 751
COMP.: Ref: 144542 BAIRRO : Vila Assunção CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 815,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,75
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 1,046,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 1.566.491,18 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 4.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Guaira Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-41267300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.826,39
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.235,86
		VARIAÇÃO : 0,7911
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 3.151,43 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Monte Casseros NÚMERO : 72
COMP.: Ref: 14532 BAIRRO : Vila Assunção CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 253,00 TESTADA - (ct) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,14
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 719,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 2.429.058,80 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.699.497,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Donizete Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-49943477
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,43	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.559,24
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.187,88
		VARIAÇÃO : 0,6147
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.251,02 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Senador Fláquer NÚMERO : 185
COMP.: Ref: 14720 BAIRRO : Vila Assunção CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 798,00 TESTADA - (ct) m 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 44,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.621,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,355 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 5.987.387,47 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 11.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Donizete Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-49943477
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,20 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.903,02
TESTADA Cf :	-0,14 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.908,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5932
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,03 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SANTO ANDRÉ - VILA ASSUNÇÃO - RUA CORONEL FERNANDO PRESTES DATA : 29/04/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Setor:05

Quadra: 124

Lote: 008

Matrícula nº 112.437 do 1º CRI de Santo André

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.800,85
☒ Testada	20,12
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☒ Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Coronel Alfredo Fláquer ,158	3.817,95	1.990,83	0,5214	0,9996
☒ 2	Rua Coronel Fernando Prestes ,210	2.570,84	2.821,11	1,0974	0,9997
☒ 3	Rua Coronel Fernando Prestes ,238	4.030,28	2.512,90	0,6235	0,9997
☒ 4	Rua Coronel Fernando Prestes ,757 e 751	2.826,39	2.235,86	0,7911	0,9996
☒ 5	Rua Monte Casseros ,72	3.559,24	2.187,88	0,6147	0,9996
☒ 6	Rua Senador Fláquer ,185	4.903,02	2.908,52	0,5932	0,9999



GeoAvaliarProf

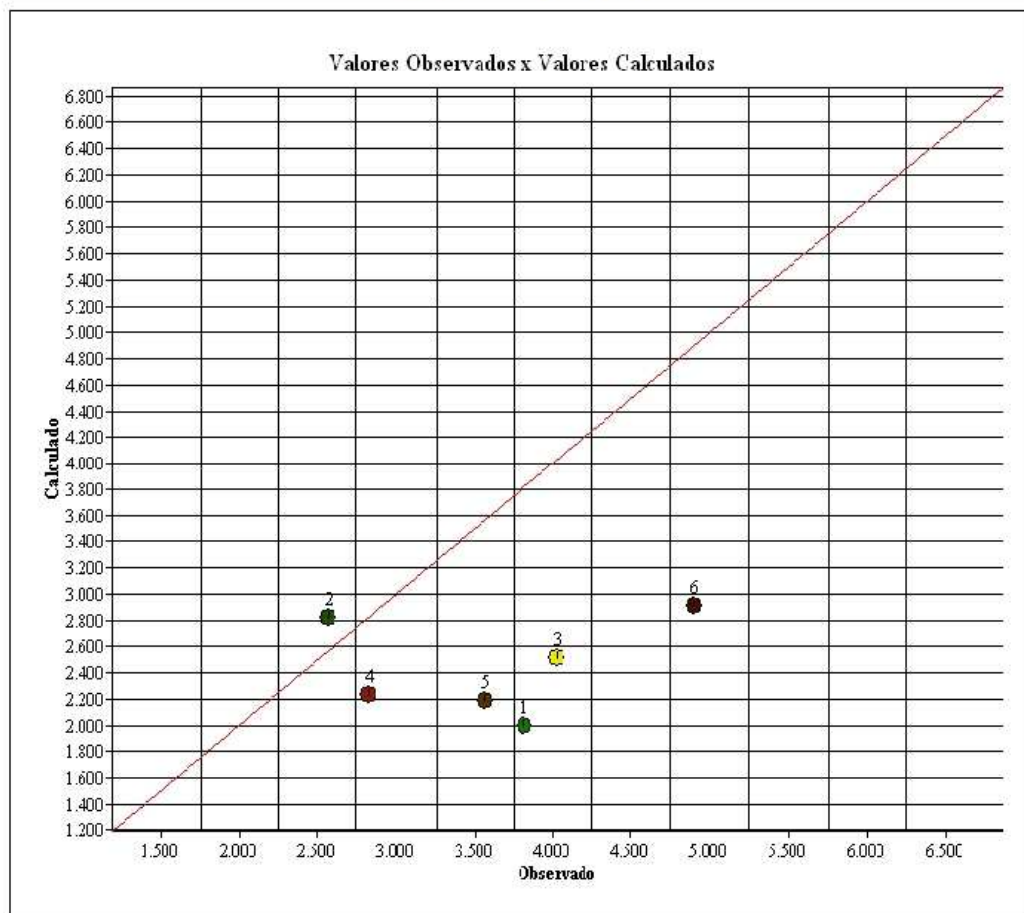
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.817,95	1.990,83
2	2.570,84	2.821,11
3	4.030,28	2.512,90
4	2.826,39	2.235,86
5	3.559,24	2.187,88
6	4.903,02	2.908,52



GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Rua Coronel Fernando Prestes 262 Avenida Ramiro Colleoni, 255 Vila

Data: 29/04/2026

Cliente: Evandro Henrique

Área m²: 1.436,56

Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.617,95

Desvio Padrão: 847,10

- 30%: 2.532,57

+ 30%: 4.703,34

Coefficiente de Variação: 23,4100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.442,85

Desvio Padrão: 367,97

- 30%: 1.709,99

+ 30%: 3.175,70

Coefficiente de Variação: 15,0600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.442,85

TESTADA: 0,1600

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0100

PROFUNDIDADE: -0,1200

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.221,12

INTERVALO MÁXIMO: 2.664,58

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.057,27

INTERVALO MÁXIMO: 3.078,33

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



9.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 1436,56 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.442,85/m²;

Fp = 20,12 m;

Pe = 71,40 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 20,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Área de referência = 200,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:



Fator Testada: 0,83;

Fator de Profundidade: 1,12;

Fator de Área: 1,000;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 2.442,85/m^2 \times 1436,56 m^2 / \{1 + [(0,83 - 1) + (1,12 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ R\$ 3.694.000,63}$$

(Três milhões, seiscientos e noventa e quatro mil reais e sessenta e três centavos)



9.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O valor da construção será apurado de acordo com estudo, que fixa os valores unitários das edificações em função da sua classificação e tipologia construtiva (Cvu), com base no valor do metro quadrado de construção (R-8N) elaborado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

O valor unitário da edificação é multiplicado pela área construída e pelo seu fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) para levar em conta sua depreciação, conforme expressão abaixo:

$$V_b = A \times C_{vu} \times R - 8N \times F_{oc}$$

onde:

C_{vu} : coeficiente de valor unitário, extraído do estudo “Edificações – Valores de Venda 2002”;

R-8N: custo básico unitário de edificação, de acordo com NBR 12.721 da ABNT, fonte Sinduscon/SP;

F_{oc}: fator depreciativo devido ao obsolescimento/conservação das benfeitorias (método combinado de **Ross-Heideck**).

Para facilitar as operações matemáticas, as expressões acima foram inseridas em planilhas eletrônicas, conforme tabela abaixo, que resume os cálculos:



Casa	
CUB (Sem desoneração) - R8-N	2133,91
Tipo	
Residencial	Casa Média (-)
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples / importantes
Idade	30
Área Construída (m²)	473
Resultados	
Valor da Benfeitoria	R\$ 1.096.392,87

VB = R\$ 1.096.392,87

(Hum milhão e noventa e seis mil, trezentos e noventa e dois reais e oitenta e sete centavos)



9.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 3.694.000,93 + R\$ 1.096.392,87$$

$$VI = R\$ R\$ 4.790.393,50$$

Ou, em números redondos:

VALOR DE 100,000% DO IMÓVEL = R\$ 4.790.000,00

(Quatro milhões, setecentos e noventa mil reais).

Data base: MAIO DE 2026.



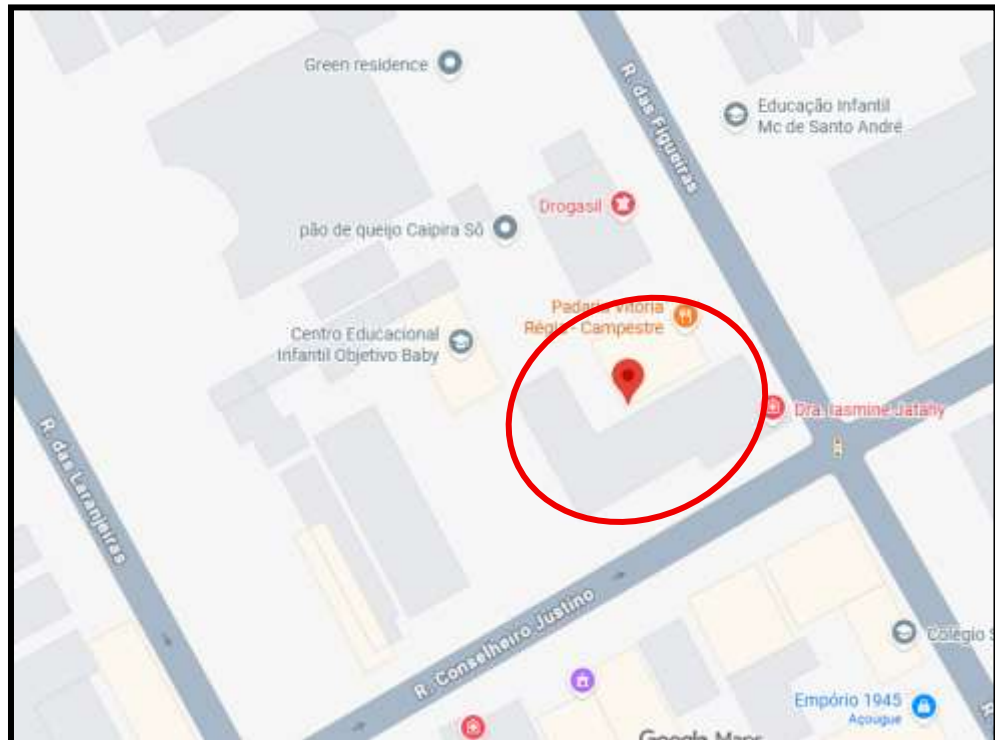
**Imóvel C - Rua Conselheiro Justino, nº 580, Sala 4,
Centro Empresarial Orazio Marchesi, Campestre,
Santo André - SP - Matrícula nº 150.657 do 1º C.R.I.
de Santo André – SP**



10 – DADOS DO IMÓVEL

10.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Abaixo, as figuras extraídas do Google Maps ilustram a localização do imóvel:





10.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:



Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



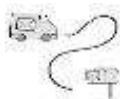
Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



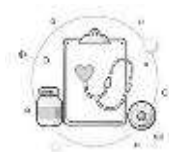
Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



Atendimento hospitalar;

10.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Santo André, o imóvel está inserido na Macrozona Urbana, Zona de Qualificação Urbana e cadastrado da seguinte forma:

SETOR	QUADRA	LOTE
01	070	360





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 7792341
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 20600000122Coe09041701

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 01.070.360, DE PROPRIEDADE DE SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA LOTEAMENTO SITUADO A RUA CONSELHEIRO JUSTINO, 580 - SALA 42 - CENTRO EMPRES. ORAZIO MARCHESE SANTO ANDRÉ 09070-580 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE ABRIL DE 2026.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	11,65	
ÁREA CONSTRUÇÃO	63,03	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	1.312,96	7.633,28
VALOR VENAL PRÉDIO	26.543,10	154.316,28
VALOR VENAL TOTAL	27.856,06	161.949,56

FMP EM 2026 = R\$ 5,8138

SANTO ANDRÉ, 22 DE ABRIL DE 2026

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 17:09:01



10.4 – TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

150.657 - 1º Cartório Registro de Imóveis.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 16/11/2022 11:01:11

fls. 236

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - DNS 11.100-5

MATRÍCULA 150.657 **FICHA** 1

Santo André, 27 de julho de 2017.

IMÓVEL:- Sala nº. 42 localizada no 4º pavimento do empreendimento denominado "CENTRO EMPRESARIAL ORAZIO MARCHESE", situado na Rua das Figueiras, nº. 2001, nesta Cidade, constituída de uma sala propriamente dita para atividades comerciais prestadoras de serviços, com 01 (um) WC. Possui a área real privativa de 34,7700m²; área real comum de divisão não proporcional de 19,8564m², nesta incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva do 2º subsolo; área real comum de divisão proporcional de 9,3165m²; perfazendo uma área real total construída de 53,9429m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,01742014 ou 1,742014%. Considerando sua porta de entrada como frente, confronta por este lado com o corredor de circulação; pelo lado direito também com o corredor de circulação; pelo lado esquerdo com a sala nº. 43; e, pelos fundos com o recuo do empreendimento em relação à Rua Conselheiro Justino. O empreendimento denominado "CENTRO EMPRESARIAL ORAZIO MARCHESE" está assentado em terreno situado à Rua das Figueiras, com a área de 780,00m² e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº. 134.110, deste Registro.

PROPRIETÁRIA:- M H MARCHESE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Rua das Goiabeiras, nº. 235, apto. 81, Bairro Jardim, em Santo André, CEP 09090-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 19.952.021/0001-35.

REGISTROS ANTERIORES:- R.07, de 26 de maio de 2014, na matrícula nº. 13.894, R.05, de 26 de maio de 2014, na matrícula nº. 54.309; AV.02, R.03 e AV.05, feitos na Matrícula nº. 134.110, todas deste Registro.

(-Laercio Melito - Escrevente Autorizado-)

(...continua no verso...)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2026 às 14:12, sob o número WSNE26701190120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código Woa25Xd.



MATRÍCULA	FICHA
150.657	01
	VERSO

AV.01, aos 09 de novembro de 2017.

Título prenotado sob nº. 423317, em 1º de novembro de 2017.

Alteração da numeração

De requerimento datado de 27 de outubro de 2017, assinado e com firmas reconhecidas e da certidão de numeração nº. 1615/2017, expedida pela Prefeitura Municipal de Santo André, aos 26 de outubro de 2017, verifica-se que o acesso da unidade autônoma objeto dessa matrícula passou a obedecer ao nº. 580 da Rua Conselheiro Justino.

Averbado por,

(-Laercio Melito - Escrevente Autorizado-)

R. 02, aos 14 de maio de 2.018

Título prenotado sob nº. 431.536, reingresso aos 08 de Maio de 2.018.

Venda e compra

Por escritura de 23 de Abril de 2.018 do 3º Tabelião de Notas desta cidade, livro 1.215 folhas 354/358, do aditamento retificativo de 04 de Maio de 2.018 do mesmo 3º Tabelião de Notas desta cidade, livro 1.217 folhas 124, a proprietária retro mencionada e qualificada, transmitiu por venda para **SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO**, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade RG nº. 9.555.104/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 695.230.968-34, casado no regime da comunhão de bens anteriormente a vigência da Lei 6515-77, com **SUELI DE ARAÚJO**, brasileira, comerciante, portadora da carteira de identidade RG nº. 13.450.539-6/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 068.953.118-40, residente e domiciliado na Rua João Fernandes, nº. 86, aptº. 141, nesta cidade; pelo valor de R\$80.000,00, a fração ideal de terreno do imóvel objeto da presente matrícula, classificado na Prefeitura Municipal de Santo André sob nº. **01.070.360**.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

...continua na ficha 2...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2026 às 14:12, sob o número WSNE26701190120. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código Woa25Xd.



LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ, CNS 11.100-5

MATRÍCULA
150.657

FICHA
02

Santo André, 14 de maio de 2.018
...continuação da ficha 1...

R. 03, aos 14 de maio de 2.018

Atribuição

Por escritura de 23 de Abril de 2.018 do 3º Tabelião de Notas desta cidade, livro 1.215 folhas 354/358, do aditamento retificativo de 04 de Maio de 2.018 do mesmo 3º Tabelião de Notas desta cidade, livro 1.217 folhas 124, a sala da matrícula, foi atribuída a **SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO** casado com **SUELI DE ARAÚJO**, construída às suas expensas. Valor Venal R\$102.213,93.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

111005331000AV4M150657210

Av. 04, aos 24 de Fevereiro de 2.021.

Título prenotado sob nº. 477.976 aos 11 de Fevereiro de 2.021.

Caução

Por instrumento particular de 1º de Março de 2.018, GQUATRO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 07.866.564/0001-50, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35300328850, com sede na Avenida Angélica, nº. 1.045, conjunto 41, em São Paulo, Capital; M I 3 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 22.121.337/0001-90, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35229037789, com sede na Rua Gabriel dos Santos, nº. 445, aptº. 141, em São Paulo, Capital; e, R&F GLOBAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 22.121.626/0001-99, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35229037878, com sede na Rua Dr. Brasílio Machado, nº. 159, aptº. 41, em São Paulo, Capital, deram em locação para BRAVE WAVES COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 11.074.490/0001-97, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35223540012, com endereço na Rua Senador Fláquer, nº. 185, nesta cidade, o imóvel situado na referida Rua Senador Fláquer, nº. 185, nesta cidade; pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a partir de 1º de Março de 2.018 e término previsto para 28 de Fevereiro de 2.023, sendo de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) o valor do aluguel mensal inicial, com as

...continua no verso...



MATRÍCULA
150.657

FICHA
02

VERSO

demais condições constantes do título, recebendo os locadores em caução de SEBASTIÃO CARLOS DE ARAÚJO e seu cônjuge SUELI DE ARAÚJO, já qualificados, o imóvel objeto da presente matrícula.

Ariovaldo Wosnik - escrevente autorizado

Av. 05, aos 25 de agosto de 2.021

111005331000AV5M15065721N

Título prenotado sob nº. 489091, aos 28 de julho de 2.021.

Penhora

Por certidão passada em 27 de julho de 2.021, pelo 3º Ofício Cível do Foro Regional de Itaquera – São Paulo, Capital, emitida por Luciana Motta Bonifácio da Conceição, Escrevente, extraída da ação de Execução Civil nº. 0016743-06.2019.8.26.0007, no qual figura como exequente EXPANSÃO SMI PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 13.232.114/0001-09; e como executados SEBASTIÃO CARLOS DE ARAUJO e SUELI DE ARAUJO, já qualificados, cujo valor da dívida é R\$611.507,96, foi **penhorado** o imóvel da presente matrícula, sendo o executado Sebastião Carlos de Araújo nomeado depositário do bem.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

Av. 06, aos 05 de outubro de 2.022

111005331000AV6M15065722K

Título prenotado sob nº. 514084, aos 27 de setembro de 2.022.

Penhora

Por certidão passada aos 26 de setembro de 2.022, pelo 4º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Elisabete Maria de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 10115970420218260554, em que figura como exequente BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ sob nº. 60.746.948/0001-12; e como executados SEBASTIÃO CARLOS DE ARAUJO, já qualificado; SUELI DE ARAÚJO, já qualificada; E OUTROS, cujo valor da dívida é R\$8.065.234,05, foi **penhorado** o imóvel da presente matrícula, de propriedade dos executados SEBASTIÃO CARLOS DE ARAUJO e SUELI DE ARAÚJO, sendo o

...continua na ficha 03...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA PORTILHO EL GUERAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 12:01, sob o número WSNE2270350740. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código Woa25Xd.



**LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL**

**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5**

MATRÍCULA
150.657

FICHA
3

Santo André, 05 de outubro de 2.022
...continuação da ficha 02...

primeiro nomeado depositário do bem. *Incluído na penhora, dentre outros, o imóvel da matrícula nº. 112.437 deste Oficial de Registro de Imóveis.*

Andrea Sueli Livramento Pacolla - *Escrevente Autorizada*

Av. 07, aos 20 de Outubro de 2.022.

111005331000AV7M15065722J

Título prenotado sob nº. 515.027, reingresso aos 14 de Outubro de 2.022.

Retificação

Por instrumento particular de 29 de Agosto de 2.022, os proprietários promoveram alteração na área construída do empreendimento, obtendo para tanto, autorização através do benefício da Lei nº. 10.282/2020 e do projeto de regularização aprovado pela Certidão nº. 735.253.28122020, em data de 28/12/2020, Processo nº. 13044, ainda do benefício da Lei de Anistia nº 10.403/2021 e do projeto de regularização conforme expedição do Certificado de Regularização nº. 22.32204022022, em 04/02/2022, acarretando modificações nas áreas construídas e frações ideais de terreno em metros quadrados das unidades autônomas, tornando-se necessária a retificação do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado de 17 de Julho de 2.017, registrado sob nº. 03 na Matrícula nº. 134.110, passando doravante, de acordo com o novo projeto e os novos quadros de áreas, nos moldes da NBR 12.721, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, o imóvel objeto da presente matrícula passa a possuir uma área real privativa de 34,7700m²; área real comum de divisão não proporcional de 19,8564m², nesta incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva do 2º subsolo; área real comum de divisão proporcional de 8,4110m²; perfazendo uma área real total construída de 63,0374m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,01493953 ou 1,493953%, ratificando o instrumento primitivo não alterado pelo presente, em todos os seus demais termos e declarações.

Ariovaldo Wosnik
Ariovaldo Wosnik – *escrevente autorizado*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2026 às 14:12, sob o número WSNE26701190120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011597-04.2021.8.26.0554 e código Woa25Xd.



11 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 24 de março de 2026, na Rua Conselheiro Justino, Sala nº 42, Centro Empresarial Orazio Marchesi, nº 580, Campestre, Santo André, tendo sido acompanhado pela senhora Anne Caroline Moreira Rigo.

11.1 - BENFEITORIAS

11.1.1- DO EDIFÍCIO

USO: Comercial	Nº DE PAVIMENTOS: 06	1 Torre	Nº DE ELEVADORES: 1
PADRÃO: Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples.	IDADE: 10 anos	
IDENTIFICAÇÃO DOS PAVIMENTOS: 06 pavimentos tipo com 06 salas por andar.			

O edifício, onde está localizado o apartamento avaliando, constitui-se de prédio de uso comercial, com uma torre, possuindo: recepção, hall social, elevador, 06 (seis) pavimentos superiores para salas comerciais, com 06 (seis) salas por andar e estacionamento.

11.1.2 - DA UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda possui as seguintes características:

TIPO: Escritório	USO: Comercial	Nº DE PAVIMENTOS: 01	IDADE: 10 anos
PADRÃO: Médio	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples	Nº DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO: 01	
ÁREAS AVERBADAS: UNIDADE: 42	PRIVATIVA: 34,77 m ²	DE USO COMUM: 28,2674 m ²	TOTAL: 63,0374 m ²



A sala nº 42, objeto da presente avaliação, está localizada no Centro Empresarial Orazio Marchesi, com área privativa de 34,77 m², área comum de divisão não proporcional de 19,8564, nesta incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva do 2º subsolo, 28,2674 m², área real comum de divisão proporcional de 9,3165 m², perfazendo uma área total de 63,9429 m², direito a 01 (uma) vaga de garagem, com fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum de 1,742014%, conforme descrito na matrícula 150.657 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

A sala é composta de recepção, área de atendimento e 01(um) banheiro.

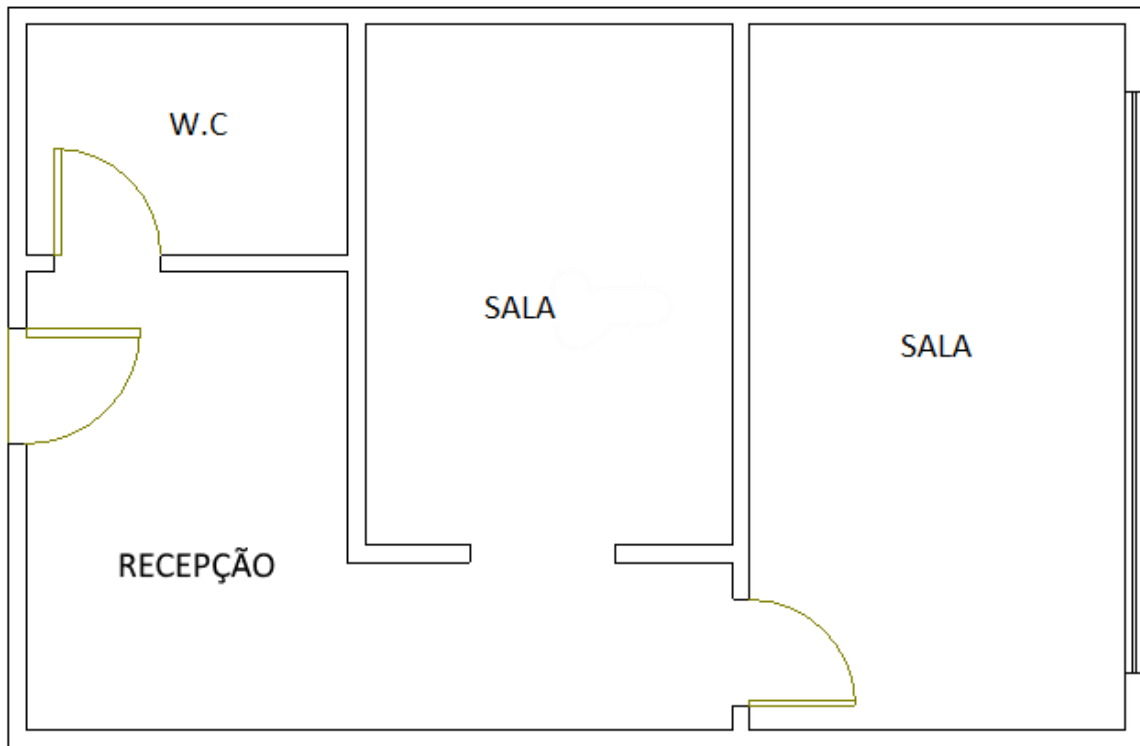
Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 10 anos, podendo ser classificado como "escritório padrão médio", necessitando de reparos simples, de acordo com as normas expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653 e o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como da região, pode ser observadas no croqui do imóvel e na documentação fotográfica que segue:



11.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



CROQUI DO IMÓVEL.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 05



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

FOTO 06



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS SALAS.



FOTO 07



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DA SALA Nº42.



FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA RECEPÇÃO.



FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR DE CIRCULAÇÃO.



FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA.



FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

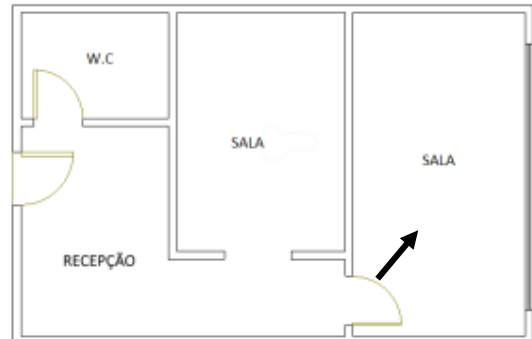
PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA.



12 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:



A) OFERTA: Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - SIMPLES	0,178	0,203	0,234
	Grupo 1.2 – CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,409	0,481	0,553
		1.2.2- PROLETÁRIO	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – ECONÔMICO	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – SIMPLES	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – MÉDIO	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – SUPERIOR	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – FINO	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – LUXO	ACIMA	4,843	
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	2,473	2,748	3,023
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533
			C/elevador	3,562	3,958
		1.3.3 – MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218
			C/elevador	4,568	5,075
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974
			C/elevador	6,144	7,089
		1.3.5 – FINO	7,090	7,410	7,983
		1.3.6 – LUXO	7,894	8,683	9,551
2 – COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. – ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753
			C/elevador	3,742	4,158
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330
			C/elevador	4,745	5,273
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784
			C/elevador	5,768	6,371
		2.1.5- FINO	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- LUXO	9,935	10,376	
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 – ECONÔMICO	0,518	0,609	0,700
		2.2.2.- SIMPLES	0,982	1,125	1,268
		2.2.3.- MÉDIO	1,368	1,659	1,871
		2.2.4.- SUPERIOR	ACIMA	1,872	
3 – ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES	0,071	0,142	0,213
		3.1.2.- MÉDIO	0,229	0,293	0,357
		3.1.3.- SUPERIOR	0,333	0,486	0,639



E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL “R” (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente “K” ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h



2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

13 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL



13.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 9.259,96/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 9.259,96/m² (nove mil, duzentos e cinquenta e nove reais e noventa e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativo, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.170,59 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dom Pedro II NÚMERO : 1641
COMP.: Ref: 676523 BAIRRO : Campestre CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.300,00 TESTADA - (cf) m : 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 52,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,273 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,753 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 42,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Auxiliadora Predial
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-952004330
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -263,74	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.857,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 276,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.870,23
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0019
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.170,59 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dom Pedro II NÚMERO : 1641
COMP.: Ref: 6392 BAIRRO : Campestre CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.300,00 TESTADA - (cf) m : 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 52,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,273 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,753 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 339.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Império Visão Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-972435935
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -260,78	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.780,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 273,72	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.792,94
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0019
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.251,14 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Industrial NÚMERO : 1680
COMP.: Ref: 61128 BAIRRO : Campestre CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.000,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,273 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,792 IDADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 37,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 37,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 446.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Casari Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-99754689
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -1.258,45	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.848,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -10,96	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.579,24
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8830
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,350,68 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Industrial NÚMERO : 780
COMP.: Ref: CM1817132-3 BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3,000,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,273 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,792 IDADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 32,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 395.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : L4s
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-919550864
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -666,57	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.109,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -11,22	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.431,58
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9390
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,350,68 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Industrial NÚMERO : 780
COMP.: Ref: CM1825208-2 BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3,000,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,273 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,792 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 32,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : L4s
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-919550864
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -691,89	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.531,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -11,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.827,72
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9390
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,350,68 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Industrial NÚMERO : 780
COMP.: Ref: CM1611460-20 BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3,000,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,273 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,792 IDADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 30,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : L4s
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-919550864
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -720,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -12,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.267,87
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9390
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,350,68 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Industrial NÚMERO : 780
COMP.: Ref: 192978 BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3,000,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,273 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,792 IDADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 32,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Guaira Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-971980738
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -641,26	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.687,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -10,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.035,45
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9390
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 945,47 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conselheiro Justino NÚMERO : 580
COMP.: Ref: SA0099 BAIRRO : Campestre CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,273 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,792 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 34,77 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 34,77

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Kg Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-979999099
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.283,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-8,37	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.274,64
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9990
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SANTO ANDRÉ - CAMPESTRE - RUA CONSELHEIRO JUSTINO
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :

DATA : 27/04/2026

Matrícula nº 150.657 do 1º CRI de Santo André
Setor: 01
Quadra: 070
Lote: 360

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	945,47
☒ Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	escritório médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,05



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Dom Pedro II ,1641	6.857,14	6.870,23	1,0019
☒ 2	Avenida Dom Pedro II ,1641	6.780,00	6.792,94	1,0019
☒ 3	Avenida Industrial ,1680	10.848,65	9.579,24	0,8830
☒ 4	Avenida Industrial ,780	11.109,38	10.431,58	0,9390
☒ 5	Avenida Industrial ,780	11.531,25	10.827,72	0,9390
☒ 6	Avenida Industrial ,780	12.000,00	11.267,87	0,9390
☒ 7	Avenida Industrial ,780	10.687,50	10.035,45	0,9390
☒ 8	Rua Conselheiro Justino ,580	8.283,00	8.274,64	0,9990



GeoAvaliarPro®

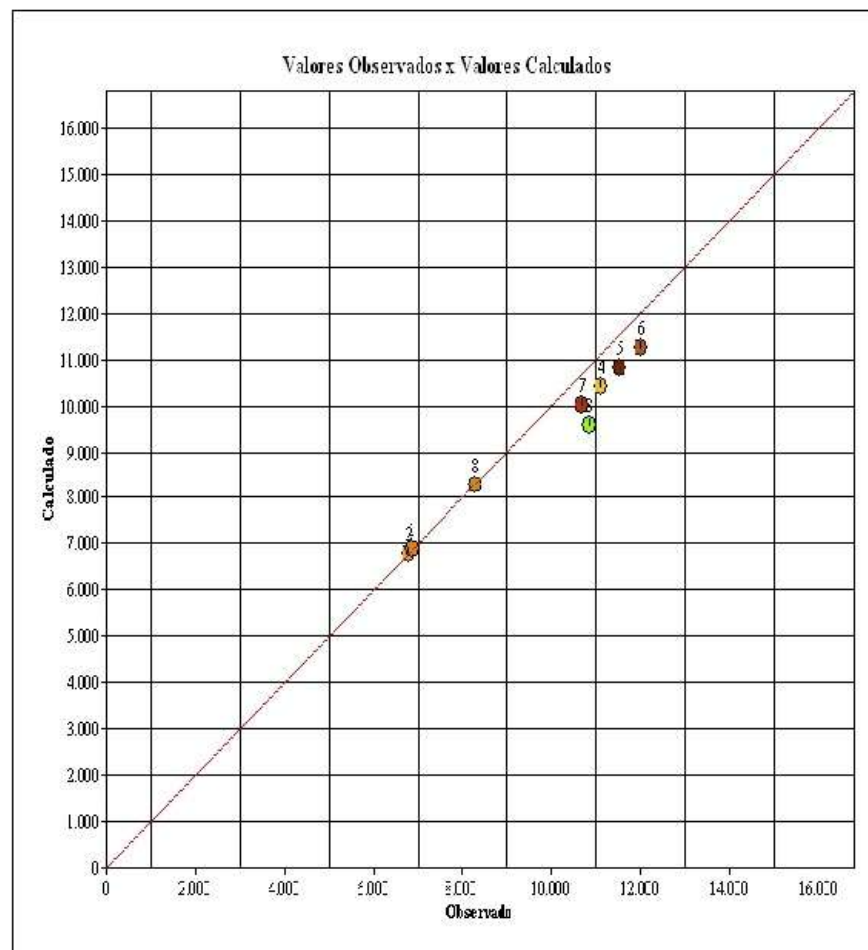
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.857,14	6.870,23
2	6.780,00	6.792,94
3	10.848,65	9.579,24
4	11.109,38	10.431,58
5	11.531,25	10.827,72
6	12.000,00	11.267,87
7	10.687,50	10.035,45
8	8.283,00	8.274,64



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : Rua Conselheiro Justino 580 Sala nº 42 Campestre SANTO ANDRE - SP Data : 27/04/2026
Cliente : Evandro Henrique
Área terreno m² : 1.000,00 Edificação m² : 34,77 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.762,11
Desvio Padrão : 2.121,64
- 30% : 6.833,48
+ 30% : 12.690,75

Coefficiente de Variação : 21,7300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.259,96
Desvio Padrão : 1.745,75
- 30% : 6.481,97
+ 30% : 12.037,95

Coefficiente de Variação : 18,8500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐ 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.259,96

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.386,60
INTERVALO MÁXIMO : 10.133,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.386,60
INTERVALO MÁXIMO : 10.133,32

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



13.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 34,77 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 9.259,96/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 34,77 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.259,96/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 321.968,80$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 322.000,00}}$$

(Trezentos e vinte e dois mil reais)

Data base: Maio de 2.026



14 – CONCLUSÃO

O valor dos imóveis descritos nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO BRADESCO S.A.**, em face de **SEA FRONT COMÉRCIO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS LTDA. E OUTROS**, são de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL A

Rua Sansão Alves dos Santos, nº 343, Edifício Mandarin, Apartamento 1802, Cidade Monções, São Paulo - SP - Matrícula nº 185.174 do 15º C.R.I. de São Paulo – SP

VI = R\$ 1.950.000,00

(Hum milhão, novecentos e cinquenta mil reais)

Data base: Fevereiro de 2026.





VALOR DE 100% DO IMÓVEL B

Rua Coronel Fernando Prestes, nº 450 com Avenida Ramiro Colleoni, nº255, Vila Assunção, Santo André - SP - Matrícula nº 112.437 do 1º C.R.I. de Santo André – SP

VI = 4.790.000,00

(Quatro milhões, setecentos e noventa mil reais)

Data base: Maio de 2026.





VALOR DE 100% DO IMÓVEL C

Rua Conselheiro Justino, nº 580, Sala 42 Centro Empresarial Orazio Marchesi, Campestre
Santo André - SP - Matrícula nº 150.657 do 1º C.R.I. de Santo André – SP

VI = R\$ 322.000,00

(Trezentos e vinte e dois mil reais)

Data base: Maio de 2026.





14 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, que é composto por 150 (cento e cinquenta) folhas, sendo a última datada e assinada.

Santo André, 08 de Maio de 2026.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA