



EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.

PROCESSO Nº 1019108-53.2021.8.26.0554

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Engenheiro Mecânico, Pós-Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Urbanos e Rurais, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **STRONG CONSULTORIA EDUCACIONAL LTDA. E OUTROS**, em face de **RAFAEL BENEVIDES**, 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 do imóvel descrito abaixo, conforme decisão à fl. 389 dos autos.

Avaliação do imóvel situado na Avenida Andrade Neves, nº423, Bairro Vila Pires, Santo André, SP - Matriculado sob nº 52.642 do 1º C.R.I. de Santo André.

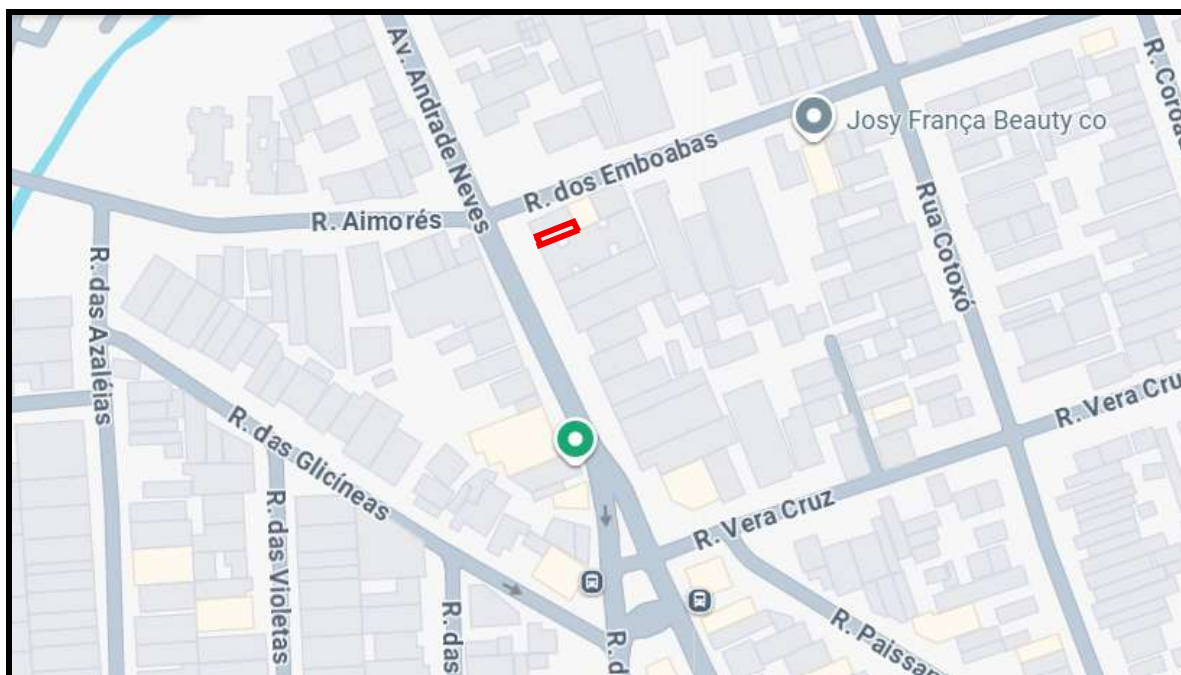




2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Avenida Andrade Neves, nº 423, Bairro Vila Pires, Santo André, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:





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 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

MATRÍCULA DO IMÓVEL

52.642 - 1º Cartório Registro de Imóveis.

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André		fls. 274
	O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ	
MATRÍCULA 52.642	FICHA 1	Santo André, 6 de outubro de 1986
Imóvel:— Um terreno constituído por parte do lote nº6 da quadra 71, da Vila Pires, nesta cidade, medindo 6,30 ms. de frente para a Avenida Andrade Neves, por 18,00 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 124,20 ms.2, dividindo do lado direito de quem entra com o lote 7, do lado esquerdo com parte do lote 6, e nos fundos também com parte do lote 6. Classificado na FMSA sob nº09.102.045.— Proprietários:— VALDEMAR BENEVIDES FERNANDES, que também é conhecido e se assina VALDEMAR BENEVIDES SOARES, do comércio e a/mulher SONIA MENDES BENEVIDES, do lar, ambos brasileiros casados sob o regime da comunhão de bens anteriormente à lei 6515/77, titulares do CIO.nº202.446.578-15, res. e dom. na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Rua Gal. Osório, nº330, portadores das RG. nos.3.623.430 e 11.014.245, — respectivamente.— Registro anterior:— Transcrição nº50.409 deste Cartório.— O Escrevente autorizado, (Ariovaldo Wodanik) Av.1/M 52.642, em 6 de outubro de 1986 Da escritura de 17 de julho de 1986, do 2º Cartório de Notas desta cidade, 1a.513-Fls.63vº, e da certidão nº2972, expedida pela FMSA em 09-04-1985, verifica-se que no terreno objeto desta matrícula, foi pelos proprietários construído um prédio que recebeu o nº423 da Avenida Andrade Neves, o qual vem sendo lançado para pagamento do imposto predial como segue: a partir de janeiro de 1952, com uma área de 37,00ms.2, conforme revisão de 1951; a partir de maio de 1969, mais 121,00 ms.2, de acordo com o processo nº23910/68, habite-se		

Pág. 001/006
Certifique-se desta página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITTA DE CASSIA ALDARI DE MARCOS, liberado nos autos em 12/07/2023 às 16:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019108-53.2021.8.26.0554 e código BYP4BNJX.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 275



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRICULA
52.642

FICHA
1
VERSO

em 24-03-1969, perfazendo uma área construída de 158,00ms.². Foram apresentadas as OND nos. 429897 e 429895, expedidas pelo IAPAS em 15-07-1986. V. atribuído - Cz\$. 36.739,74.-
Averbado por

(Ariovaldo Wosnik-Esc. Auta)

R. 2/M 52.642, em 6 de outubro de 1986

Por escritura referida na Av. 1 retro, JOSÉ BENEVIDES FILHO, brasileiro, casado com MARIA DURANTE BENEVIDES (brasileira, do lar, portadora da RG. nº 4.938.220), sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à lei 6515/77, do comércio, titular do CIG. nº 326.622.038-20, portador da RG. nº 13.110.509, - res. e dom. nesta cidade, na Rua Av. Andrade Neves, nº 423, - adquiriu por compra feita dos proprietários retro mencionados e qualificados, pelo valor de Cz\$. 35.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. V. venal - Cz\$. 55.437,89.-

Registrado por

(Ariovaldo Wosnik-Esc. Auta)

R. 03/ aos 30 de novembro de 2.000.

Título Prenotado sob nº 207.393 aos 22 de novembro de 2.000-

Partilha

Do formal de partilha expedido aos 22 de novembro de 2.000, - pelo MMJuiz de Direito da 5ª Vara Cível, que tramitou perante o 5º Ofício Judicial desta cidade e comarca, extraído dos autos - de arrolamento, processo nº 864/93, verifica-se que em razão do falecimento de JOSÉ BENEVIDES FILHO, ocorrido aos 13/06/1.993, era inscrito no CPF nº 326.622.038-20, o imóvel objeto desta matrícula avaliado na importância de CR\$ 444.517.194,00=, (padrão monetário da época), foi partilhado a saber: - à meeira, MARIA-DURANTE BENEVIDES, brasileira, viúva, do lar, RG nº 4.938.220 e CPF nº 192.281.018-57, residente e domiciliada à Avenida Andrade

(segue na ficha nº 02)

Pág. 002/006

Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITTA DE CASSIA ALDARI DE MARCOS, liberado nos autos em 12/07/2023 às 16:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019108-53.2021.8.26.0554 e código BYP48NJK.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 276



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA

52.642

FICHA

02

Santo André, 30 de novembro de 2.000
(continuação da ficha nº01)

(Avenida Andrade) Neves nº423, nesta cidade; e, ao herdeiro fi-
lho, **RUBENS BENEVIDES**, brasileiro, industrial, RG nº6.403.460
e CPF nº207.802.228-49, casado no regime da comunhão de bens, -
anteriormente a Lei 6.515/77, com **ANTONIA PAN BENEVIDES**, brasi-
leira, do lar, RG nº6.901.693, residentes e domiciliados à Rua-
Irajá nº17, nesta cidade, na proporção de uma parte ideal --
correspondente a 1/2 a cada um, nos termos da partilha homolo-
gada por Sentença datada de 08 de novembro de 1.995, transita-
da em julgado aos 30 de novembro de 1.995.-
v.R\$86.713,27=

Maria Aparecida Pereira
Maria Aparecida Pereira-

R. 04/ aos 30 de novembro de 2.000.

Título Prenotado sob nº207.394 aos 22 de novembro de 2.000

Partilha

Do formal de partilha expedido aos 05 de setembro de 2.000 pe-
lo MMJuiz de Direito da 4ªVara Cível, que tramitou perante o -
4ºOfício Judicial desta cidade e comarca, extraído dos autos -
de arrolamento, processo nº1.445/99, verifica-se que em razão-
do falecimento de **RUBENS BENEVIDES**, ocorrido aos 23 de maio de
1.999, era inscrito no CPF nº207.802.228-49, e RG nº6.403.460, -
a parte ideal correspondente a 1/2 do imóvel desta matrícula, -
avaliada em R\$26.964,80=, foi atribuída, a saber:- à meeira,
ANTONIA PAN BENEVIDES, viúva, do lar, portadora do RG-6.901.693,
inscrita no CPF nº297.325.788-31, residente e domiciliada à rua
Irajá nº17, nesta cidade; e, aos herdeiros filhos, **RUBENS PAN
BENEVIDES**, motorista, RG nº17.876.538 e CPF nº088.886.158-30, ca-
sado no regime da comunhão de bens, na legislação vigente - --
6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada -

(segue no verso)

Pág. 003/006

Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CÁSSIA ALDARI DE MARCOS, liberado nos autos em 12/07/2023 às 16:17.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019108-53.2021.8.26.0554 e código BYP48NJK.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 277



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRÍCULA
52.642

FICHA
02
VERSO

sob nº1.573-Lº03, neste registro, com **ROSANA DE CASSIA VOLPE - BENEVIDES**, do lar, RGNº15.357.175 e CPFº039.181.408-73, residentes e domiciliados à Av.Andrade Neves nº423, nesta cidade; **RICARDO JOSÉ BENEVIDES**, solteiro, maior, RGNº26.104.236-1 e CPFº167.714.858-62, residente e domiciliado à Rua Irajá nº17, nesta cidade; e, **RAFAEL BENEVIDES**, solteiro, RGNº26.104.806-5, e CPFº218.835.948-80, residente e domiciliado à Rua Irajá nº17, nesta cidade, todos brasileiros, na proporção de uma parte ideal correspondente a 1/4 à viúva-mecira e uma parte ideal -- correspondente a 1/12 ávos a cada um dos herdeiros filhos, nos termos da partilha homologada por R.Sentença datada de 16 de agosto de 2.000, transitada em julgado aos 29 de agosto de -- 2.000.-

v.de 1/2 R\$43.356,63=

Maria Aparecida Pereira-

Av. 05, aos 19 de agosto de 2.021

1110053310000AV5M52642211

Título Prenotado sob nº. 489.833 aos 06 de agosto de 2.021

Óbito

Por escritura pública de inventário e adjudicação lavrada aos 04 de agosto de 2.021 do 5º Tabelião de Notas desta Comarca, livro 531, páginas 356/360, e da certidão expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito desta Comarca, registrada sob a matrícula nº. 116467 01 55 2021 4 00248 119 0149901 97, declarada no título, é feita a presente para constar o falecimento de **RICARDO JOSÉ BENEVIDES**, aos 08 de maio de 2.021.

Geovanna Giacometo - Escrevente Autorizada

...continua na ficha 3...

Pag. 004906

Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITTA DE CASSIA ALDARI DE MARCOS, liberado nos autos em 12/07/2023 às 16:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019108-53.2021.8.26.0554 e código bYP48N.JX.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 278



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA
52.642

FICHA
03

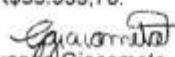
Santo André, 19 de agosto de 2.021
...continuação da ficha 2...

R. 06, aos 19 de agosto de 2.021

1110053210000CR6M5264221P

Adjudicação

Por escritura pública de inventário e adjudicação lavrada aos 04 de agosto de 2.021 do 5º Tabelião de Notas desta Comarca, livro 531, páginas 356/360, verifica-se que em razão do falecimento de **RICARDO JOSÉ BENEVIDES**, que era inscrito no CPF/MF sob nº. 167.714.858-62, a **fração ideal correspondente a 1/12 ou 8,33% do imóvel objeto da matrícula**, adquirida no registro nº. 04, com valor atribuído de R\$33.939,70, foi adjudicada à *herdeira ascendente*, **ANTONIA PAN BENEVIDES**, portadora da carteira de identidade RG nº. 6.901.693-8-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 297.325.788-31. Valor venal proporcional R\$33.939,70.


Geovanna Giacometo – Escrevente Autorizada

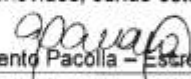
Av. 07, aos 12 de julho de 2.023

1110053310000AV7M5264223T

Título prenotado sob nº. 530007, aos 06 de julho de 2.023.

Penhora

Por certidão passada aos 05 de julho de 2.023, pelo 1º Ofício Cível de Santo André - SP, emitida por Rita de Cassia Aldari de Marcos, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 1019108-53.2021.8.26.0554, em que figura como exequentes **STRONG CONSULTORIA EDUCACIONAL LTDA.**, inscrito no CNPJ sob nº. 06.185.378/0001-93; e **FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS**, inscrita no CNPJ sob nº. 33.641.663/0001-44; e como executado **RAFAEL BENEVIDES**, já qualificado, cujo valor da dívida é R\$46.619,83, foi **penhorada** a parte ideal correspondente a **8,333%** do imóvel da presente matrícula, de propriedade do executado Rafael Benevides, sendo este nomeado depositário do bem.


Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

Pag. 005/006

Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITTA DE CASSIA ALDARI DE MARCOS, liberado nos autos em 12/07/2023 às 16:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019108-53.2021.8.26.0554 e código bYF48NJJ.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 279



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0052642-50

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73. Santo André, data abaixo indicada.

O OFICIAL

As custas e emolumentos devidos por esta certidão já estão incluídas na data do documento a que se refere.



EM BRANCO

Certidão expedida em 12/07/2023. Certidão assinada digitalmente.
Para autenticação de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSC02/SP, Art. 12, IV).

Código de controle de certidão:



Selo Digital Nº 1110053C3852642C19111323M

8526421207023



Pág. 006/006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITTA DE CASSIA ALDARI DE MARCOS, liberado nos autos em 12/07/2023 às 16:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019108-53.2021.8.26.0554 e código BYP48NJJ.



2.4 – 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
09	102	045



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ	
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
CERTIDÃO Nº 7149289	
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 17600000109Coe47091316	

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 09.102.045, DE PROPRIEDADE DE JOSE BENEVIDES FILHO, CONSTITUÍDO PELO LOTE P/8 DA QUADRA 71 LOTEAMENTO VL PIRES SITUADO A AVENIDA ANDRADE NEVES, 423 SANTO ANDRÉ 09175-360 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE SETEMBRO DE 2025.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	124,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	196,58	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	27.367,77	151.997,85
VALOR VENAL PRÉDIO	67.513,18	374.961,43
VALOR VENAL TOTAL	94.880,95	526.959,28

FMP EM 2025 = R\$ 5,5539

SANTO ANDRÉ, 09 DE SETEMBRO DE 2025

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 13:47:16

1/1

Impresso em: 09/09/2025





3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 30 de julho de 2025, na Avenida Andrade Neves, nº 423, Bairro Vila Pires, Santo André, ocasião em que vistoriou o imóvel, tendo sido acompanhado pela senhora Adriana Alves Benevix.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Regular	SUPERFÍCIE: Seco	TOPOGRAFIA: Plano
SITUAÇÃO: Meio de Quadra	COTA/GREIDE: Nível da via	
PERÍMETRO		DISTÂNCIAS
Frente		6,90 m
Lado Direito		6,90 m
Lado Esquerdo		18,00 m
Fundos		18,00 m
ÁREA DO TERRENO		124,20 m²

3.2 - DAS BENFEITORIAS

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

CASA

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa Residencial
IDADE: 40 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 02	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de Reparos Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 196,58 m ²	

* Idade de acordo com a vida útil



3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

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

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO 05



FOTO 06



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 07



VISTA DA COZINHA.

FOTO 08



VISTA DA LAVANDERIA.

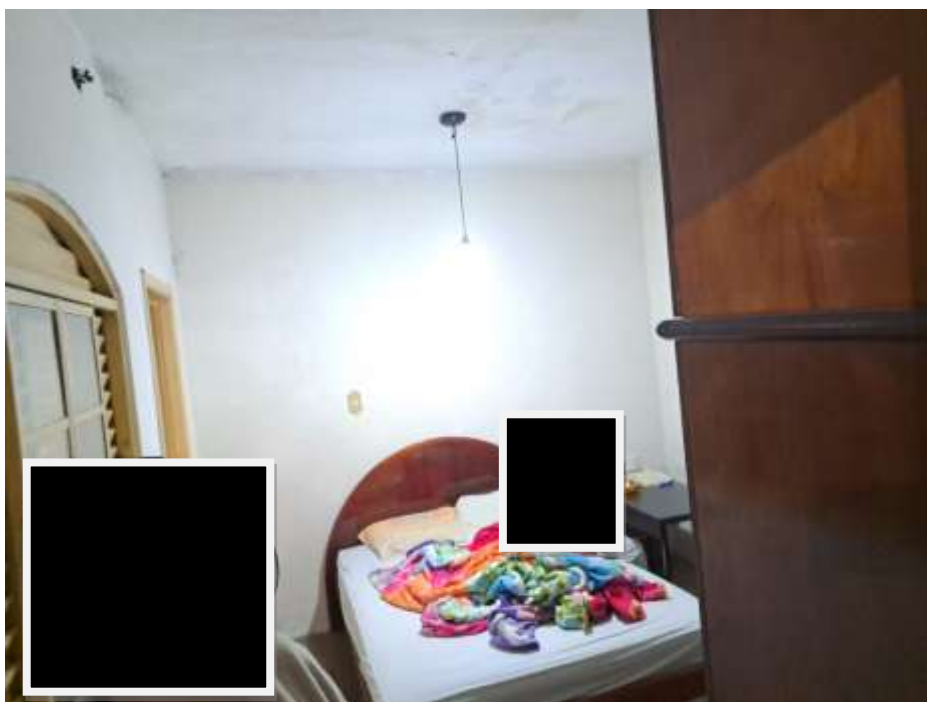


FOTO 09



VISTA DO BANHEIRO.

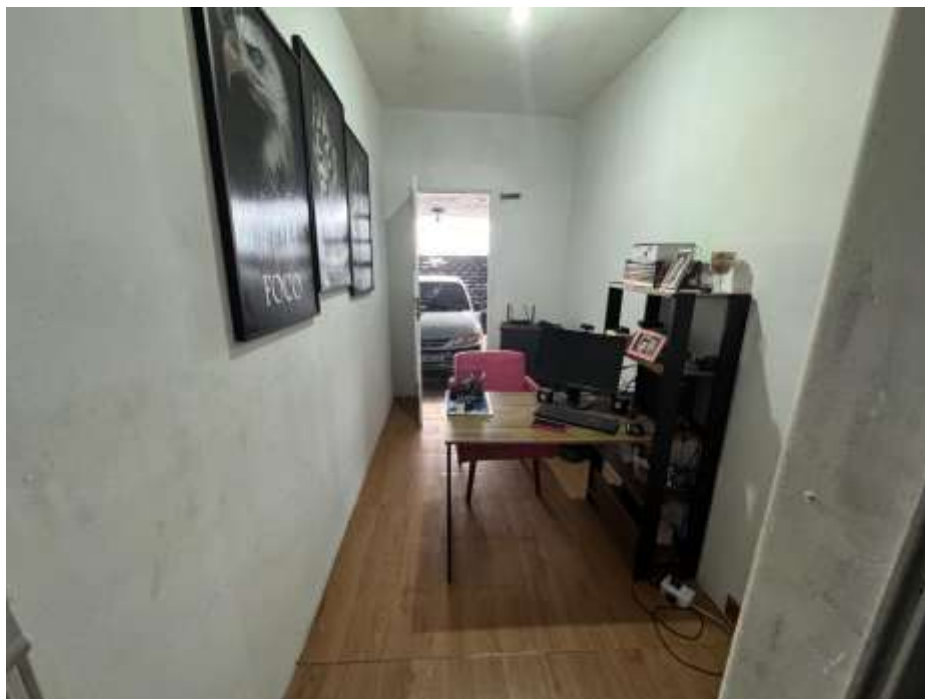
FOTO 10



VISTA DO DORMITÓRIO.

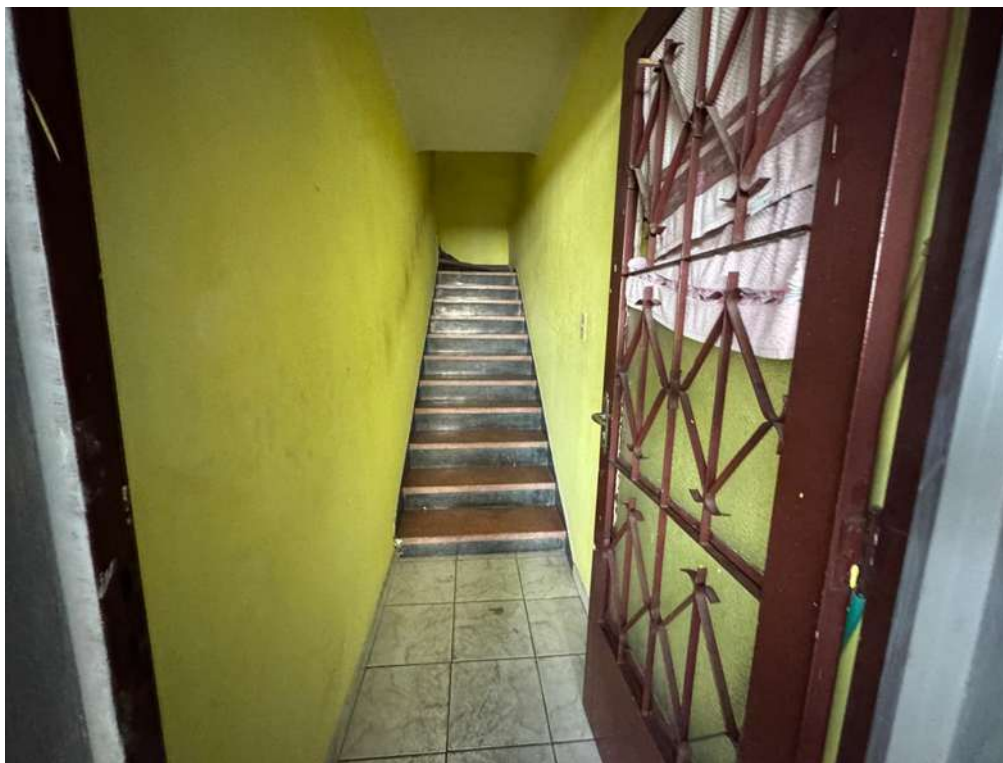


FOTO 11



VISTA DO ESCRITÓRIO.

FOTO 12



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.



FOTO 13



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 14



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 15



VISTA DO SALÃO DE BELEZA.

FOTO 16



VISTA DO SALÃO DE BELEZA.



FOTO 17



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO COBERTA.

FOTO 18



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



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) DEPRECIACÃO 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



4.3 - 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, de 2011.

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



5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1 - PESQUISA DE MERCADO

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:

$$qmf = R\$ 1.612,86/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.612,86/m² (um mil, seiscentos e doze reais e oitenta 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 - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/08/2025
SETOR : 09 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 948,22 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Emboabas NÚMERO : 20
COMP.: Ref.: SO1854 BAIRRO : Vila Helena 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: 124,00 TESTADA - (cf) m 11,60 PROF. EQUIV. (Pe): 10,69
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 172,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 479.514,51 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : YBR Imóveis
CONTATO : Corretor de Imóvel TELEFONE : (11)-42260612
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,36	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 850,69
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.485,07
		VARIAÇÃO : 1,7457
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/08/2025

SETOR : 13

QUADRA : 226

ÍNDICE DO LOCAL : 1.161,27

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Andrade Neves

NÚMERO : 184

COMP.: Ref.:SO0899

BAIRRO : Vila Helena

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: 76,00

TESTADA - (cf) m

4,30

PROF. EQUIV. (Pe):

17,67

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

146,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO:

1,497

IDADE REAL : 35

anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k):

0,610

CUSTO BASE (R\$): 2.104,87

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$):

280.627,20

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\$) : 430.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Bellajardim Imobiliária

CONTATO :

Corretor de Imóvel

TELEFONE : (11)-44321800

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,19	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.399,64
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.028,47
		VARIAÇÃO : 1.4493
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/08/2025
SETOR : 13 QUADRA : 227 ÍNDICE DO LOCAL : 1,161,27 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Andrade Neves NÚMERO : 258
COMP.: Ref.:SO0659 BAIRRO : Vila Helena 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: 126,00 TESTADA - (cf) m 9,30 PROF. EQUIV. (Pe): 13,55
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 162,00 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\$): 2.104,87
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 425.030,78 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Nobre ABC Imóveis
CONTATO : Corretor de Imóvel TELEFONE : (11)-27593934
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.269,60
TESTADA Cf : 0,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.884,14
PROFUNDIDADE Cp : 0,36	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,4840
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/08/2025

SETOR : 13

QUADRA : 33

ÍNDICE DO LOCAL : 1.161,27

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Andrade Neves

NÚMERO : 368

COMP.: Ref.: CA2306

BAIRRO : Vila Helena

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: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 157,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 301.770,35 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\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Donizete Imóveis

CONTATO : Corretor de Imóvel

TELEFONE : (11)-44353535

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.270,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.411,75
		VARIAÇÃO : 1,1111
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/08/2025

SETOR : 13

QUADRA : 089

ÍNDICE DO LOCAL : 1.290,30

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Andrade Neves

NÚMERO : 716

COMP.: Ref.: 114817

BAIRRO : Vila Helena

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: 153,00

TESTADA - (cf) m

3,75

PROF. EQUIV. (Pe): 40,80

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 153,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 426.544,88

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\$) : 650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Guaira Imóveis

CONTATO : Corretor de Imóvel

TELEFONE : (11)-49939500

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.035,65
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.189,85
		VARIAÇÃO : 1,1489
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/08/2025

SETOR : 13

QUADRA : 115

ÍNDICE DO LOCAL : 602,14

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Helena

NÚMERO : 260

COMP.: Ref.: VB241

BAIRRO : Vila Helena

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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 152,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 340.170,06 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\$) : 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : VB Imóveis

CONTATO : Corretor de Imóvel

TELEFONE : (11)-988879882

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 732,20
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.677,88
		VARIAÇÃO : 2.291,6
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.001,4



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SANTO ANDRÉ - BAIRRO VILA PIRES - AVENIDA ANDRADE NEVES **DATA :** 25/09/2025
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SÃO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :
Matrícula 52.642 1º CRI de Santo André
Classificação Fiscal 09.102.05

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.290,30
☒ Testada	6,90
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Emboabas ,20	850,69	1.485,07	1,7457	1,0005
☒ 2	Avenida Andrade Neves ,184	1.399,64	2.028,47	1,4493	1,0001
☒ 3	Avenida Andrade Neves ,258	1.269,60	1.884,14	1,4840	1,0002
☒ 4	Avenida Andrade Neves ,368	1.270,57	1.411,75	1,1111	0,9999
☒ 5	Avenida Andrade Neves ,716	1.035,65	1.189,85	1,1489	0,9999
☒ 6	Rua Maria Helena ,260	732,20	1.677,88	2,2916	1,0014

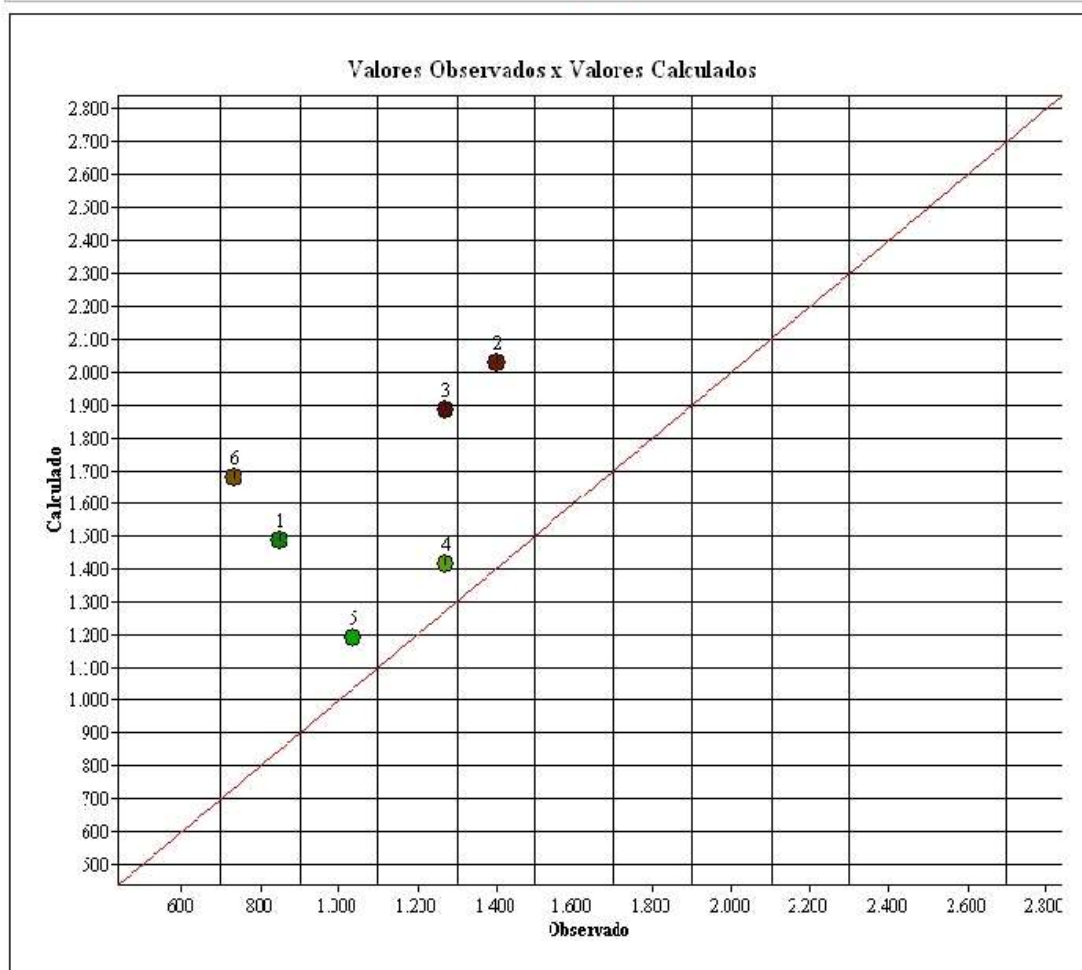


ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	850,69	1.485,07
2	1.399,64	2.028,47
3	1.269,60	1.884,14
4	1.270,57	1.411,75
5	1.035,65	1.189,85
6	732,20	1.677,88



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : AVENIDA ANDRADE NEVES 423 VILA PIRES SANTO ANDRE - SP

Data : 25/09/2025

Cliente : ENGENHEIRO EVANDRO HENRIQUE

Área m² : 124,20

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.093,06

Desvio Padrão : 264,17

- 30% : 765,14

+ 30% : 1.420,98

Coefficiente de Variação : 24,1700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.612,86

Desvio Padrão : 311,85

- 30% : 1.129,00

+ 30% : 2.096,72

Coefficiente de Variação : 19,3400

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\$): 1.612,86

TESTADA: -0,0800

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,1800

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.424,95

INTERVALO MÁXIMO : 1.800,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.125,60

INTERVALO MÁXIMO : 1.443,58

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



5.2 - 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 = 124,20 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.612,86/m²;

Fp = 6,90 m;

Pe = 18,00 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Área de referência = 250,00 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: 1,077;

Fator de Profundidade: 1,179;

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:

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

$$VT = R\$ 1.612,86/m^2 \times 124,20 m^2 / \{1 + [(1,077-1) + (1,179-1) + (1,00-1) + (1,00-1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 159.488,23}$$

(cento e cinquenta e nove mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e vinte e três centavos)



5.2 - VALOR 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 (C_{vu}), 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 (F_{oc}) 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	2104,87
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	40
Área Construída (m²)	196,58
Resultados	
Valor da Benfeitoria	R\$ 347.513,27

VB = R\$ 347.513,27

(Quatrocentos e quarenta e sete mil, quinhentos e treze reais e vinte e sete centavos)

Data base: SETEMBRO DE 2025.



5.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 159.488,23 + R\$ 347.513,27$$

$$VI = R\$ 507.001,05$$

Ou, em números redondos:

VALOR DE 100,00% DO IMÓVEL = R\$ 507.000,00

(Quinhentos e sete mil reais).

Data base: SETEMBRO DE 2025.



6 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **STRONG CONSULTORIA EDUCACIONAL LTDA. E OUTROS**, em face de **RAFAEL BENEVIDES**, é de:

VALOR DE 100,00% DO IMÓVEL

VT = R\$ 507.000,00

(Quinhentos e sete mil reais)

Data base: setembro de 2025.





7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, que é composto por 47 (quarenta e sete) folhas, sendo a última datada e assinada.

Santo André, 30 de setembro de 2025.

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