

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

Processo nº 1002147 – 03 / 22

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de alienação judicial de bens, ajuizada por **ERCILIA MONEGATO E OUTRO** em face de **SÉRGIO FIQUES JUNIOR**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar os justos, reais e atuais valores de venda e locação para o imóvel, sito à Rua Luiz Boschetti nº 121 no Bairro da Vila Guiomar na Cidade de Santo André, SP, CEP 09090-670, segundo o último parágrafo da Decisão da folha nº 201 dos autos.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2019).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de Santo André.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir o bem, sem depreciá-lo.

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciantes.

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor etc.

8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

8.4. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

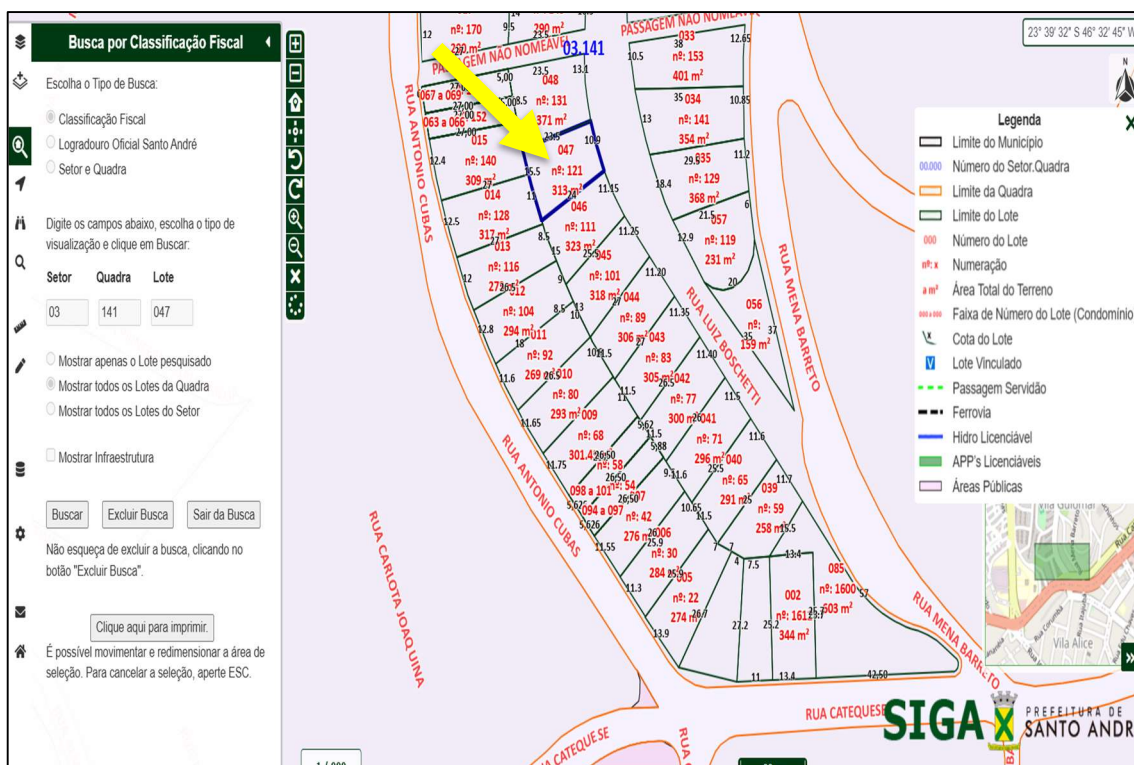
8.5. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel está situado à Rua Luiz Boschetti nº 121 no Bairro da Vila Guiomar na Cidade de Santo André, SP sobre o setor 003 da quadra 141 e lote 047, conforme indica a seta amarela.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui bares, pequenos restaurantes, farmácias, padarias, pequenos comércios, lanchonetes, escritórios de prestadores de serviços, minimercados, lojas pequenas, lava rápidos, restaurantes, Shopping ABC, bem como linhas de ônibus integradas com a Estação CPTM e ao Centro da Cidade de Santo André.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão formado pelas Ruas Catequese e Antonio Cubas.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a lei de parcelamento de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 8.065 de 13/07/2000, o local é tido como Zona de Qualificação Urbana, e índice fiscal do logradouro público igual a R\$ 1,0000/m²/2024.

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel avaliando é feito pelas Ruas Antonio Cubas e Paula Souza.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público onde o imóvel avaliando está situado possui:

- rede de água potável;
- rede de esgoto;

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- rede de águas pluviais; - rede de energia elétrica;
- rede de iluminação, rede de gás encanado;
- serviço de correios e telégrafos;
- pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;
- coleta seletiva de lixo; - rede de TV a cabo; - rede de wi-fi.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe residencial, grupo de casas e padrão construtivo econômico no intervalo mínimo de (PC - 2.3 = 1,0700), conforme os Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

9.7. LOTE E BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES

	PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ		
	DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS		
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL		
	CERTIDÃO Nº 6774491		
	SELO DE AUTENTICAÇÃO: 13900000111Coe38041226		

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 03.141.047, DE PROPRIEDADE DE ERCILIA MONEGATO, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA 12 LOTEAMENTO VL GUIOMAR SITUADO A RUA LUIZ BOSCHETTI, 121 SANTO ANDRÉ 09090-670 FOI AVALIADO PARA O ANO DE 2015.

DADOS DO IMÓVEL			
ÁREA TERRENO	313,00		
ÁREA CONSTRUÇÃO	94,00		
	FMP	MOEDA	
VALOR VENAL TERRENO	48.478,28		154.160,92
VALOR VENAL PRÉDIO	21.533,95		68.477,97
VALOR VENAL TOTAL	70.012,23		222.638,89

FMP EM 2015 = R\$ 3,18

SANTO ANDRÉ, 11 DE ABRIL DE 2025

VALIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 12:38:26

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Há casa térrea em estado de ruína e sem o teto, cuja área construída total, segundo o Município de Santo André, é de 94,00 m².

O imóvel avaliando possui estado de conservação de “i - edificação sem valor”.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

A idade de construção do imóvel avaliando, é de 63 anos.

O lote tem 10,900 m (testada) x 28,761 m (profundidade equivalente) = 313,500 m², segundo a matrícula nº 101.632 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7.1. VISTORIA DA CONSTRUÇÃO/BENFEITORIAS

FOTO nº 01 Vista do lado esquerdo da Rua Luiz Boschetti.



FOTO nº 02 Vista do lado direito da Rua Luiz Boschetti.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da fachada frontal do imóvel avaliando, onde sequer existe telhado, conforme indica a seta amarela.



FOTO nº 04 Vista da entrada do imóvel avaliando que se encontra em ruína.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista do número que identifica o imóvel avaliando.



FOTO nº 06 Vista do estado de conservação em que se encontram o piso e as paredes no imóvel avaliando.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Vista da ausência de teto e do estado de ruína do imóvel avaliando.



FOTO nº 08 Vista do estado de conservação em que se encontram o piso e as paredes no imóvel avaliando.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Vista da ausência de teto e do estado de ruína do imóvel avaliando.



FOTO nº 10 Outra vista da ausência de teto e do estado de ruína do imóvel avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizar-se-á, o método evolutivo, segundo as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos).

10.1. APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

a). O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b). As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

custo ou pelo método da quantificação de custo;

c). O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do (IBAPE-SP), recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$Vi = (Vt + VB) \cdot FAM$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Conforme as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos), **O VALOR DO TERRENO PENHORADO SERÁ CALCULADO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

- CONCEITUAÇÃO RESUMIDA:

“O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO quando bem empregado, conduz a resultados extremamente confiáveis,

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar ao valor de venda ou compra do imóvel, é bastante reduzido”. (GRIFO NOSSO)

O VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS QUE ESTÃO PENHORADAS, INEQUIVOCAMENTE SERÃO CALCULADAS E DETERMINADAS PELO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO.

Utilizar-se-á os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e os “Índices de Unidades Padronizadas” do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

10.1.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA O TERRENO DA MATRÍCULA Nº 101.632 - 1º OFICIAL DE R.I DE SANTO ANDRÉ

O terreno possui 313,50 m² e pode ser classificado como Grupo I - Zonas de Uso Residencial Horizontal, 2ª Zona Residencial Horizontal Médio, devido ao intervalo das áreas, ou seja, 200,00 a 500,00 m², conforme Tabela - 01 da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do (IBAPE - SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo) do Ano de 2.011.

10.1.1.1. CRITÉRIOS E HOMOGENEIZAÇÃO PARA FATORES

10.1.1.1.1. Fator oferta (Fo)

Quando os valores obtidos provierem da oferta, inequivocamente há um desconto de 10% para a compensação da superestimativa das mesmas, conforme a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), ou seja, adotar-se-á o submúltiplo, ou seja, **0,9000**.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.1.2. Fator localização (Flo)

Para a transposição da parcela do valor referente ao lote de um local para outro, inequivocamente foi utilizada a relação entre os valores das distâncias polos (avaliando e elemento comparativo), tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IFa) e no denominador, o do elemento comparativo (IFe).

Portanto, o índice fiscal do imóvel avaliando ficará sobre o numerador, enquanto os dos elementos comparativos ficarão no quociente, onde será obtido o fator de localização.

10.1.1.1.3. Fator frente (Ff)

Frente de referência de 10,00 m.

10.1.1.1.4. Fator profundidade (Fp)

Profundidade no intervalo de 25,00 a 40,00 m.

10.1.1.1.5. Fator esquina (Fe)

Não se aplica ao caso em tela.

10.1.1.1.6. Fator topografia (Ft)

Em nível com o logradouro público, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.1.7. Fator consistência do terreno (Fc)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.1.1.1.8. Fator área (Fa)

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos serão corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença dos valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação **“Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª Edição, Editora Pini:**

Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, é necessário o estudo da 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.

$$Ah = [(Ae / Aa)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada;

Ae = Área do elemento comparativo;

Aa = Área do imóvel avaliando.

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4$;

$Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8$.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1. VALORES UNITÁRIOS DOS LOTES PERTENCENTES AOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a determinação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões, conforme determina a (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e IBAPE-SP:

- a) . Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

(1) Ross-Heideck, $F(oc) = R + K \times (1-k)$, onde:

$F(oc)$ = fator de obsolescência;

R = coeficiente residual que corresponde ao padrão, expresso em decimal (TABELA-01);

K = coeficiente de ROSS-HEIDECK, encontrado na (TABELA-02).

(2) $V(C) = \text{área} \times \text{padrão} \times \text{depreciação pela (idade)}$, onde:

- b) . Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

(3) $V_u = V_o \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\}$

(4) $V_t = V_u / \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\} \times A_t$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Onde:

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado);

Vt = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);

At = Área do terreno;

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

Fator de fonte desconta-se 10% do valor de oferta;

O custo de construção adotado (CUB - SINDUSCON - SP) para o caso em tela, inequivocamente possui a data base do Mês de Março de 2.025 no Estado de São Paulo, ou seja, R\$ 2.048,48/m² (sem desoneração - R8-N), segundo pesquisa feita: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1.1. RUA LUIZ BOSCHETTI Nº 193

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (1) = R\$ 0,000

Valor da Construção (1) = R\$ 0,000

$$\begin{aligned} \text{Valor Unitário do Terreno (1)} &= \frac{(600.000,00 \times 0,9000) - 0,000}{295,00} + \frac{0,2000}{(10,00)} + \frac{1}{4} \{ [(10,00) + (1) + (1,0000) + (295,000) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1] \} \\ &= (1,0000) \quad (313,500) \end{aligned}$$

$$\text{VUT(1)} = \text{R\$ } 1.830,51/\text{m}^2 \times (0,9849) = \text{R\$ } 1.802,88/\text{m}^2$$

10.1.2.1.2. RUA LUIZ BOSCHETTI Nº 95

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (2) = R\$ 0,000

Valor da Construção (2) = R\$ 0,000

$$\begin{aligned} \text{Valor Unitário do Terreno (2)} &= \frac{(570.000,00 \times 0,9000) - 0,000}{306,00} + \frac{0,2000}{(11,00)} + \frac{1}{4} \{ [(10,00) + (1) + (1,0000) + (306,000) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1] \} \\ &= (1,0000) \quad (313,500) \end{aligned}$$

$$\text{VUT(2)} = \text{R\$ } 1.676,47/\text{m}^2 \times (0,9751) = \text{R\$ } 1.634,70/\text{m}^2$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1.3. RUA LUIZ BOSCHETTI Nº 77

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (3) = R\$ 0,000

Valor da Construção (3) = R\$ 0,000

$$\text{Valor Unitário do Terreno (3)} = \frac{(450.000,00 \times 0,9000) - 0,000}{188,00} + \frac{\{[(10,00) + (1) + (1,0000) + (188,000) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1]\}}{(6,000)}$$

(1,0000) (313,500)

$$\text{VUT(3)} = \text{R\$ } 2.154,26/\text{m}^2 \times (1,0456) = \text{R\$ } 2.252,59/\text{m}^2$$

10.1.2.1.4. RUA LUIZ BOSCHETTI (CÓDIGO = CA-0235)

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (4) = 230,00 m² x (0,4164 x R\$ 2.048,58) x 1,0700

Valor da Construção (4) = R\$ 209.930,37

$$\text{Valor Unitário do Terreno (4)} = \frac{(640.000,00 \times 0,9000) - 209.930,37}{287,50} + \frac{\{[(10) + (1) + (1,0000) + (287,500) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1]\}}{(10)}$$

(1,0000) (313,500)

$$\text{VUT(4)} = \text{R\$ } 1.273,29/\text{m}^2 \times (0,9786) = \text{R\$ } 1.246,02/\text{m}^2$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1.5. RUA LUIZ BOSCHETTI Nº 165

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (5) = 173,00 m² x (0,3834 x R\$ 2.048,58) x 1,2510

Valor da Construção (5) = R\$ 169.984,16

Valor Unitário do Terreno (5) = $\frac{(650.000,00 \times 0,9000) - 169.984,16}{274,00} + \frac{\{[(10) + (1) + (1,0000) + (274,000)] + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}}{(10)}$

$\frac{(1,0000) + (274,000)}{(1,0000)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$
(1,0000) (313,500)

VUT(5) = R\$ 1.514,66/m² x (0,9669) = **R\$ 1.464,51/m²**

10.1.2.1.6. RUA LUIZ BOSCHETTI (CÓDIGO = 45158)

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (5) = 152,00 m² x (0,4654 x R\$ 2.048,58) x 1,2510

Valor da Construção (5) = R\$ 181.292,65

Valor Unitário do Terreno (5) = $\frac{(800.000,00 \times 0,9000) - 181.292,65}{371,00} + \frac{\{[(10) + (25) + (1,0000) + (371,000)] + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}}{(10) \quad (25)}$

$\frac{(1,0000) + (371,000)}{(1,0000)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$
(1,0000) (313,500)

VUT(5) = R\$ 1.452,04/m² x (1,04230) = **R\$ 1.514,48/m²**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.3.1. MÉDIA ARITMÉTICA E SANEAMENTO PARA O VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DA MATRÍCULA Nº 101.632 - 1º O.R.I

Finalizado o processo de homogeneização, conforme a esteira das Normas Técnicas do (IBAPE-SP) e DA (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) é certo que:

$$\begin{aligned} \text{- Média Aritmética} &= R\$ 1.802,88/m^2 + R\$ 1.634,70/m^2 + R\$ 2.252,59/m^2 + R\$ 1.246,02/m^2 + R\$ \\ &1.464,51/m^2 + R\$ 1.514,48/m^2 = \underline{R\$ 9.915,18/m^2} = R\$ 1.652,53/m^2 \\ &6,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{- Média Saneada} &= R\$ 1.802,88/m^2 + R\$ 1.634,70/m^2 - R\$ 2.252,59/m^2 + R\$ 1.246,02/m^2 + R\$ \\ &1.464,51/m^2 + R\$ 1.514,48/m^2 = (\underline{R\$ 9.915,18/m^2 - R\$ 2.252,59}) = R\$ 1.532,52/m^2 \\ &(6,000 - 1,000) \end{aligned}$$

Estabelecendo os limites máximos e mínimos recomendados pelas Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) e do (IBAPE-SP), ter-se-á:

$$\text{- Limite inferior (-30\%)} = R\$ 1.156,77/m^2$$

$$\text{- Limite superior (+30\%)} = R\$ 2.148,30/m^2$$

houve a eliminação do elemento comparativo nº 03, mais precisamente do intervalo caudal de + ou – 30%, ou seja, o valor unitário da média aritmética de R\$ 1.532,52/m², é que efetivamente será utilizado.

Portanto, arredondando, ter-se-á o valor unitário obtido através da média saneada.

R\$ 1.530,00/m²/Abril de 2.025

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.3.1.1. FÓRMULA E PARÂMETROS DO PARADIGMA PARA O VALOR UNITÁRIO DO LOTE DA MATRÍCULA Nº 101.632 - 1º O.R.I

A tabela abaixo descreve os parâmetros que, subsidiarão a fórmula para a determinação do valor de terreno:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I - 2ª Zona (Zona de Uso Residencial - Padrão Médio - Norma do (IBAPE-SP)
Frente de referência (F _r)	10,00 m
Profundidade mínima (P _{mi})	25,00 m
Profundidade máxima (P _{ma})	40,00 m
Expoente do Fator frente (f)	0,2000
Expoente do Fator profundidade (p)	0,5000
Fator esquina	não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	03
Área do terreno avaliando/penhorado	313,50 m²
Fator topografia (nivelado c/logradouro)	1,0000
Fator de consistência do solo (seco)	1,0000
Índice fiscal (1)	R\$ 1,0000/m²
Data-base	Abril de 2.025

Destarte, utilizar-se-á a seguinte fórmula, já descrita no subitem 10.3, deste laudo de avaliação judicial:

$$(4) V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.4. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DA MATRÍCULA Nº 101.632 - 1º O.R.I

Sendo assim, conforme a fórmula abaixo, inequivocamente ter-se-á:

$$V(t) = V(ut) \times A(ut) \times \sum f... (n)$$

$$V(t) = R\$ 1.530,00/m^2 \times 313,500m^2 \times [(10,00/10,900)^{0,2000} + (1,0000) + (1,0000) - (2) + 1]$$

$$V(t) = R\$ 471.458,72$$

O valor para o lote avaliando, sito à Rua Luiz Boschetti nº 121 no Bairro da Vila Guiomar na Cidade de Santo André, SP, CEP 09090-670, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 471.460,00 - (Abril / 2025)

(Quatrocentos e Setenta e Um Mil, Quatrocentos e Sessenta Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.5. VALOR PARA CONSTRUÇÃO DA CASA - AC = 94,00 m²

Tendo em vista que a construção se encontra em ruína, não possui valor comercial.

10.3.1.6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA O IMÓVEL PENHORADO - APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

$$V_i = V_t + V_b$$

R\$ 471.460,00 - (Abril / 2025)

(Quatrocentos e Setenta e Um Mil, Quatrocentos e Sessenta Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Aplicando-se o Método da Capitalização da Renda, onde segundo o subitem 8.2.4 da Norma Técnica Vigente da (ABNT) NBR-14653-1/2001 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais) define:

“Método da Capitalização da Renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”. (Grifo Nosso)

Considera-se uma taxa de renda de 3% (a.a), devido ao atual cenário econômico nacional e a capacidade remuneratória do bem tangível, tais como os imóveis, cujos usos sejam residenciais para se auto custearem, segundo os estudos e os dados atuais da micro região econômica do Bairro da Vila Guiomar, pois os valores locatícios praticados têm precificações difusas, quando comparados ao imóvel avaliando, porém suas áreas de terreno e das construções são variadas ao intervalo característico dos lotes, mais precisamente com relação ao intervalo de 200 a 500 m², o que causariam distorções, caso fosse aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Além disso, ainda que calculado o valor locatício, o imóvel é pouco atrativo, eis que situado em região residencial e não possui vocação comercial.

Portanto, o valor locatício total para o imóvel avaliando, Rua Luiz Boschetti nº 121 no Bairro da Vila Guiomar na Cidade de Santo André, SP, CEP 09090-670, aplicando-se uma taxa de rendimento de 3% (a.a) $V(LT) = R\$ 471.460,00 \times 3\%$ (a.a), em números redondos, é de:

R\$ 1.400,00/Mês - (Abril / 2025)

(Um Mil e Quatrocentos Reais Por Mês)

12. GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Tabela-01 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤30%	≤40%	≤50%

No caso desse laudo de avaliação judicial, a perícia técnica atingiu o grau de precisão (III) no trabalho, ou seja, ≤30%.

Tabela-02 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50(a)
(a): No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu **grau de fundamentação (II)**, conforme a tabela acima, e seis pontos de acordo com a tabela abaixo:

Tabela-03 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento dos fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

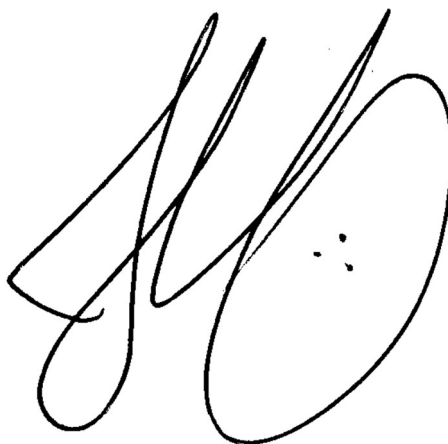
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 42 (quarenta e duas) folhas deste papel impressas no anverso destas, acompanhadas por e 01 (um) anexo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada nesta data.

Anexo - I Pesquisa dos Elementos Comparativos

São Paulo, 11 de abril de 2025.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 260203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.01

Tipo: lote nu
Endereço: Rua Luiz Boschetti nº 193
Bairro: Vila Guiomar - Santo André - SP
Setor: 003
Quadra: 141

Data: 11/04/2025

Zona: ZQU

I.F.1: 1,00000/25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e comerciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 600.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 295,00 m²
Testada: 10,00 m
Topografia: em nível com o logradouro público

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: nenhum
Padrão: nenhum
Idade: 00 anos

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Guaíra Imóveis

Contato: (11) 4348-1900 - Código - 118454

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-guiomar-bairros-santo-andre-295m2-venda-RS600000-id-2701915687/>

OBSERVAÇÕES

- 1 - lote nu;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Santo André / Vila Guiomar / Rua Luiz Boschetti

Venda
R\$ 600.000 * Condomínio isento IPTU não informado

295 m² Aceita animais Cozinha

Endereço
Rua Luiz Boschetti, 193 - Vila Guiomar, Santo André - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 295 m² por R\$ 600.000

(Código do anunciante: 118454 | Código no Viva Real: 2701915687)

Terreno em local privilegiado para construir, área total 295 m².

Guaíra Negócios Imobiliários - desde 1987 trabalhando com Solidez, Honestidade e Digitalmente Humanizada, com agências no ABC e SP e mais de 200 corretores para ajudar você a comprar, vender e alugar o seu imóvel. Todos os preços e condições comerciais estão sujeitos à alteração. Guaíra

Compartilhar Favoritar

4.4/5 (25 classificações) 20.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Este é um campo obrigatório

Insira seu e-mail

O campo deve ser um email válido

Insira seu telefone

O campo telefone deve ter no mínimo 14 caracteres

Mensagem

Receber ofertas similares.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.02

Tipo: lote com construção antiga e sem valor

Data: 11/04/2025

Endereço: Rua Luiz Boschetti nº 95

Bairro: Vila Guiomar - Santo André - SP

Setor: 003

Zona: ZQU

Quadra: 141

I.F.1: 1,00000/25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e comerciais

Valor: R\$ 570.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 306,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 11,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: nenhum

Padrão: nenhum

Idade: 00 anos

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Guaíra Imóveis

Contato: (11) 4348-1900 - Código - 108522

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-guiomar-bairros-santo-andre-306m2-venda-RS570000-id-2701912628/>

OBSERVAÇÕES

- 1 - lote com construção sem valor, ou seja, só o terreno está sendo vendido;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Santo André / Vila Guiomar / Rua Luiz Boschetti

Venda
R\$ 570.000 * Condomínio isento IPTU não informado

306 m² Aceita animais Cozinha

Endereço
Rua Luiz Boschetti, 95 - Vila Guiomar, Santo André - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 306 m² por R\$ 570.000
(Código do anunciante: 108522 | Código no Viva Real: 2701912628)

Terreno com 306m² ideal para investidor.
11mx27m

Guaíra Negócios Imobiliários - mais de 30 anos de Solidez, Honestidade e digitalmente humanizada, com 05 agências no ABC e SP, e quase 200 corretores para ajudar você a comprar, vender e alugar o seu imóvel.

Guaíra Imóveis New Corpor...
Creci: 21699-J-SP

4.4/5 (25 classificações) 20.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome
Insira seu e-mail
Insira seu telefone

Receber ofertas similares.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.03

Tipo: lote com construção antiga e sem valor

Data: 11/04/2025

Endereço: Rua Luiz Boschetti nº 77

Bairro: Vila Guiomar - Santo André - SP

Setor: 003

Zona: ZQU

Quadra: 141

I.F.1: 1,00000/25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e comerciais

Valor: R\$ 450.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 188,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 6,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: nenhum

Padrão: nenhum

Idade: 00 anos

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Guaíra Imóveis

Contato: (11) 4348-1900 - Código - 108522

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-guiomar-bairros-santo-andre-188m2-venda-RS450000-id-2740035235/>

OBSERVAÇÕES

- 1 - lote com construção sem valor, ou seja, só o terreno está sendo vendido;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Santo André / Vila Guiomar / Rua Luiz Boschetti

Venda
R\$ 450.000 * Condomínio **isento** IPTU **não informado**
 188 m² Aceita animais Cozinha

Endereço
 Rua Luiz Boschetti, 77 - Vila Guiomar, Santo André - SP
 Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 188 m² por R\$ 450.000
 (Código do anunciante: 163113 | Código no Viva Real: 2740035235)

Terreno com 2 casas velhas, a primeira casa com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, a segunda com 3 cômodos, próximo a Rua Catequese a 5 minutos do Centro. Somente Venda. Guaíra Imóveis - desde 1987 trabalhando com Solidez, Honestidade e Digitalmente Humanizada, com agências no ABC e SP e mais de 200 corretores para ajudar você a comprar, vender e alugar o seu imóvel. Todos os preços e condições comerciais estão sujeitos à alteração.
 Creci 21.699-J
 Guaíra

Guaíra Imóveis New Corpor...
 Creci: 21699-J-SP
 4.4/5 (25 classificações) @
 20.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome
 Este é um campo obrigatório

Insira seu e-mail
 O campo deve ser um email válido

Insira seu telefone
 O campo telefone deve ter no mínimo 14 caracteres

Mensagem

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.04

Tipo: sobrado

Data: 11/04/2025

Endereço: Rua Luiz Boschetti (número não informado)

Bairro: Vila Guiomar - Santo André - SP

Setor: não informado

Zona: ZQU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 640.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 287,50 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 10,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado

Padrão: econômico no intervalo médio de PC, ou seja, (2.3 = 1,0700)

Idade: 49 anos

Área Térreo: 115,00 m²

Valor da Construção: R\$ 209.930,37

Área Superior: 115,00 m²

Área Total: 230,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

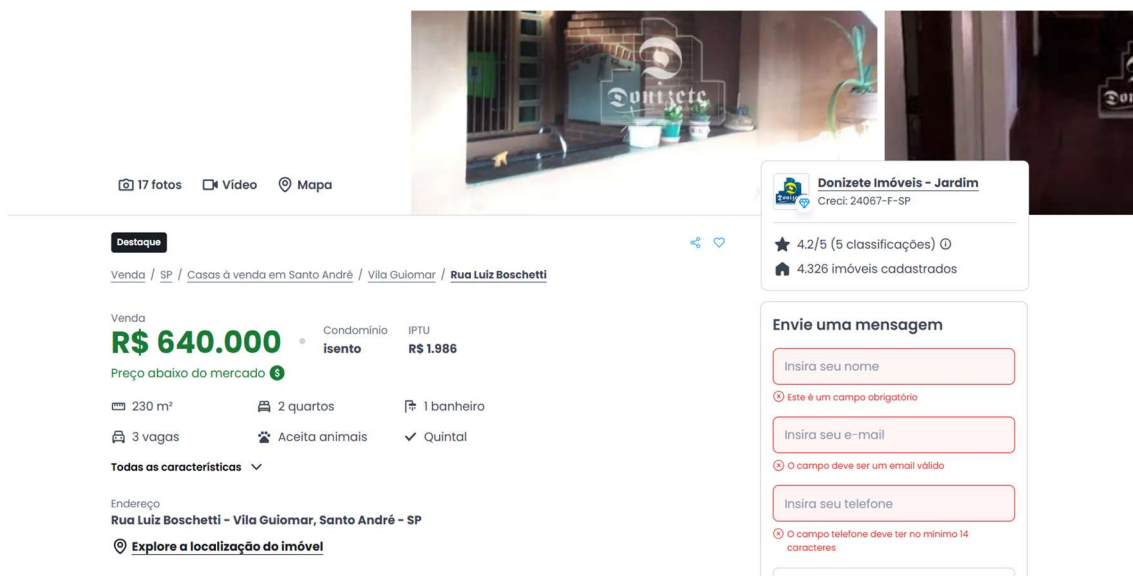
Imobiliária - Donizetti Imóveis

Contato: (11) 4421-8000 - Código - CA0235

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-guiomar-bairros-santo-andre-com-garagem-230m2-venda-RS640000-id-2623906188/>

1 - Estado de conservação "f", ou seja, necessitando de reparos de simples a importantes;

2 - Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP).



17 fotos Vídeio Mapa

Destaque

Venda / SP / Casas à venda em Santo André / Vila Guiomar / Rua Luiz Boschetti

Venda

R\$ 640.000 * Preço abaixo do mercado

Condomínio isento IPTU R\$ 1.986

230 m² 2 quartos 1 banheiro 3 vagas Aceita animais Quintal

Todas as características

Endereço

Rua Luiz Boschetti - Vila Guiomar, Santo André - SP

Explore a localização do imóvel

Donizetti Imóveis - Jardim

Cred: 24067-F-SP

4.2/5 (5 classificações)

4.326 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Este é um campo obrigatório

Insira seu e-mail

O campo deve ser um email válido

Insira seu telefone

O campo telefone deve ter no mínimo 14 caracteres

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.05

Tipo: térrea

Data: 09/01/2025

Endereço: Rua Luiz Boschetti nº 165

Bairro: Jardim Bom Pastor - Santo André - SP

Setor: 003

Zona: ZQU

Quadra: 141

I.F.1: 1,0000/25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 650.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 274,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 10,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: casa térrea

Padrão: simples no intervalo mínimo de PC, ou seja, (2.4 = 1,2510)

Idade: 56 anos

Área Térreo: 173,00 m²

Valor da Construção: R\$ 169.984,16

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 173,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Thera Imóveis

Contato: (11) 4990-0707 - Código - CA1945

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-guiomar-bairros-santo-andre-com-garagem-173m2-venda-RS650000-id-2736632048/>

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "e", ou seja, necessitando de reparos simples;
- 2 - Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP).



34 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Santo André / Vila Guiomar / Rua Luiz Boschetti

Venda

R\$ 650.000

Condomínio isento IPTU R\$ 68

173 m² 3 quartos 2 banheiros

2 vagas Quintal

Endereço

Rua Luiz Boschetti, 165 - Vila Guiomar, Santo André - SP

Explore a localização do imóvel

Thera Imóveis

Creci: 23613-J-SP

3,5/5 (5 classificações)

2133 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.06

Tipo: casas térreas

Data: 11/04/2025

Endereço: Rua Luiz Boschetti (número não informado)

Bairro: Vila Guiomar - Santo André - SP

Setor: não informado

Zona: ZQU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,0000/25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 800.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 371,50 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 10,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: casas térreas

Padrão: simples no intervalo mínimo de PC, ou seja, (2.4 = 1,2510)

Idade: 49 anos

Área Térreo: 152,00 m²

Valor da Construção: R\$ 181.292,65

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 152,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Pantera Imóveis - Campestre

Contato: (11) 2928-4320 - Código - 45158

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-guiomar-bairros-santo-andre-com-garagem-152m2-venda-RS800000-id-2755216524/>

1 - Estado de conservação "f", ou seja, necessitando de reparos de simples a importantes;

2 - Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP).

The screenshot shows a real estate listing on the Viva Real website. The listing is for a house with 3 bedrooms and 2 bathrooms, 152 m², for sale at R\$ 800,000. The location is Rua Luiz Boschetti, Vila Guiomar, Santo André - SP. The listing includes details about the property, the seller's contact information, and a form to send a message.

Listing Details:

- Venda / SP / Casas à venda em Santo André / Vila Guiomar / Rua Luiz Boschetti**
- Preço:** R\$ 800.000
- Características:** 152 m², 3 quartos, 2 banheiros, 2 vagas, 1 suite, Aceita animais.
- Endereço:** Rua Luiz Boschetti - Vila Guiomar, Santo André - SP
- Explore a localização do imóvel**
- Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 152 m² por R\$ 800.000**
- (Código do anunciante: 45158 | Código no Viva Real: 2755216524)**
- multifamiliar com 371 m² de terreno e 152 m² de construção.**
- Casa 1 - possui 3 dormitórios, sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço, quintal e 2 vagas de garagem.**
- Casa 2 - possui 1 dormitório, cozinha, banheiro e 2 vagas de garagem**

Form to send a message:

- Envie uma mensagem**
- Insira seu nome** (este é um campo obrigatório)
- Insira seu e-mail** (o campo deve ser um email válido)
- Insira seu telefone** (o campo telefone deve ter no mínimo 14 caracteres)
- Mensagem**
- ☐ Receber ofertas similares.
- Enviar mensagem**
- Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou