

***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª  
VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP.****Processo nº 0026257 – 63 / 16**

**FABIO MARTIN**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos cumprimento de sentença, ajuizada por **ADOLFO LUIS ANGELO E OUTRA** em face de **COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA E OUTRO**, 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 o justo, real e atual valor de venda do imóvel, sito à Rua Caminho dos Vianas, nº 601, sobrado de nº 13, Bloco 5, Condomínio Morada Verde, Bairro Jardim Irene, no Município de Santo André - SP, conforme determinação MM. Juiz, fls. 988 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

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

## **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 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de Santo André.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: [peritofabio martin@gmail.com](mailto:peritofabio martin@gmail.com)** Pág. 3

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 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.

### 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.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

#### 5.4. BENFEITORIAS

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

#### 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.

#### 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.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

### 5.10. DEPRECIÇÃO

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.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

### 5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 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.

### 5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

### 5.17. MODELO DE REGRESSÃO

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

### 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.

### 5.21. VALOR RESIDUAL

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



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 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:

- **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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 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.
- **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

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 e 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 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

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

## 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 MERCADOLÓGICA

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.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone (011) 2671-1616 com. - ***E-mail: peritofabiomartin@gmail.com*** Pág. 14

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Jornais
  
- Publicações especializadas
  
- Cartórios
  
- 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.

#### 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.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone (011) 2671-1616 com. - ***E-mail: peritofabio martin@gmail.com*** Pág. 16



## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR**

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

#### **8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS**

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

#### **8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)**

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

### **8.4.3. 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**

O imóvel avaliando está situado à Rua Caminho dos Vianas, nº 601, sobrado de nº 13, Bloco 5, Condomínio Morada Verde, Bairro Jardim Irene, no Município de Santo André - SP, sob o setor 138 da quadra 183.

### **9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na Rua Caminho dos Vianas, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus.

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão das Rua Manuel da Silva Leão, Avenida Nordestina, Rua Aldeia dos Machacalis, Rua Paulo Osório Flores e Rua Luiz Carlos Peixoto.

## **9.3. ACESSIBILIDADE**

O acesso ao logradouro público é feito pela Rua Caminho dos Vianas.

## **9.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O logradouro público tem redes de esgoto, águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, gás encanado, pavimentação etc.

## **9.5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

O imóvel avaliando possui classe 1. - residencial, grupo - 1.2 - casa, 1.2.5. - padrão construtivo médio no intervalo médio de - (R8N = 1,386), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) de 2.017.

## **9.6. BENFEITORIAS**

Há uma construção erigida em solo firme, seco e topografia nivelada com o logradouro público, onde há:

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- o sobrado, é composto por 02 (dois) pavimentos, contendo garagem para a guarda de veículo de passeio, sala, dormitórios, banheiro, cozinha, lavanderia e área coberta.

- área construída total de 100,00 m<sup>2</sup>; - idade cronológica de 20 anos; - estado de conservação “d - entre regular e reparos simples – 8,09%”.

### **10. AVALIAÇÃO**

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub-aproveitamento ou super-aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [ V(ut) \times ( F(f) + F(p) + F(t) + F(l) + F(a) - n + 1 ) \times A(t) ]$$

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(e) = fator de localização

A(t) = área do terreno

F(a) = fator de área

V(ut) = valor unitário do terreno

F(f) = fator de frente

F(p) = fator de profundidade

F(t) = fator de topografia

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

$le / lr$  e K

$Foc = R + k \times (1 - R)$

$$\mathbf{Cc = R8N \text{ Sinduscon} \times Ac \times Foc}$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem.

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

Valor de venda: R8N - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$Vv = Vt + Cc$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção - SINDUSCON - SP, R8N = R\$ 1.759,98 /m<sup>2</sup>/Janeiro/2.022.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

## 10.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO

A perícia técnica judicial apurou após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Segue no Anexo - I (um) os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos 08 (oito amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou-nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor por metro quadrado de terreno resultou em: R\$ 1026,17/m<sup>2</sup> (Hum Mil, Vinte e Seis Reais e Dezessete Centavos por metro quadrado), com **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador, em total consonância com o preconizado pela atual Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 10.1.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Caminho dos Vianas, nº 601, sobrado de nº 13, Bloco 5, Condomínio Morada Verde, Bairro Jardim Irene, no Município de Santo André - SP, com frente efetiva de 5,00 m; por 20,00m de ambos os lados, topografia plana do nível da rua com o logradouro público, obter-se-á o valor unitário de R\$ 1026,17/m<sup>2</sup> (Hum Mil, Vinte e Seis Reais e Dezessete Centavos por metro quadrado), sendo seu valor total avaliatório de mercado do terreno, levando-se em conta todos os fatores inerentes a avaliação, conforme cálculos e pesquisa de mercado no “Anexo” I (um), resultou em:

$$\mathbf{V(t) = R\$ 98.138,31}$$

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Conseqüentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

**R\$ 98.100,00 - ( Março / 2022 )**

( Noventa e Oito Mil e Cem Reais )

## 10.2. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

### 10.2.1. CONSTRUÇÃO TÉRREA - (A.C = 100,00 m<sup>2</sup>)

- a). I(e) = “20 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - SINDUSCON/SP = R\$ 1.759,98 /m<sup>2</sup>/Janeiro/2.022;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)  
I(e)/I(r) = 20/70 = 0,2857 ou 28,57%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “d” - *entre regular e reparos simples* (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,740”)

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) =  $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,740) \times (1,00 - 0,20)]$

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: [peritofabio martin@gmail.com](mailto:peritofabio martin@gmail.com)** Pág. 24



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Foc (fator de obsolescência) = “0,7920”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe 1. - residencial, grupo 1.2 - casa, 1.2.5. - padrão construtivo médio no intervalo médio de - (R8N) = “1,386”;

$$V(\text{construções}) = R8N \times \text{SINDUSCON/SP} \times A_c \times \text{Foc}$$

$$V(\text{construções}) = (1,386 \times R\$ 1.759,98/\text{m}^2 \times 100,00 \text{ m}^2 \times 0,7920)$$

$$V(\text{construções}) = R\$ 193.195,12$$

### 10.3. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

Para as construções, sito à Rua Caminho dos Vianas, nº 601, sobrado de nº 13, Bloco 5, Condomínio Morada Verde, Bairro Jardim Irene, no Município de Santo André - SP, (área construída total de 100,00m<sup>2</sup>, considerando o mesmo de classe residencial, grupo de casa, padrão construtivo médio, intervalo médio de (R8N), idade cronológica de 20 anos, estado de conservação “d” - entre regular e reparos simples, o valor correspondente às benfeitorias, é de:

**R\$ 193.200,00 - ( Março / 2022 )**

( Cento e Noventa e Três Mil e Duzentos Reais )

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, sito à Rua Caminho dos Vianas, nº 601, sobrado de nº 13, Bloco 5, Condomínio Morada Verde, Bairro Jardim Irene, no Município de Santo André - SP, para transação à vista, perfaz o total de:

**R\$ 291.300,00 - ( Março / 2022 )**

( Duzentos e Noventa e Um Mil e Trezentos Reais )

Observação Importante: Este signatário realizou diligência no imóvel do proprietário, mas não foi possível adentrar, foi informado pela síndica do condomínio, que o imóvel se encontra fechado e vazio.

**Diante da impossibilidade de adentrar na unidade autônoma objeto da avaliação**, a avaliação foi procedida com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011**, que atende as prescrições, **conforme prevê a NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) no subitem – 7.3.5.2.**

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone (011) 2671-1616 com. - ***E-mail: peritofabio martin@gmail.com*** Pág. 26

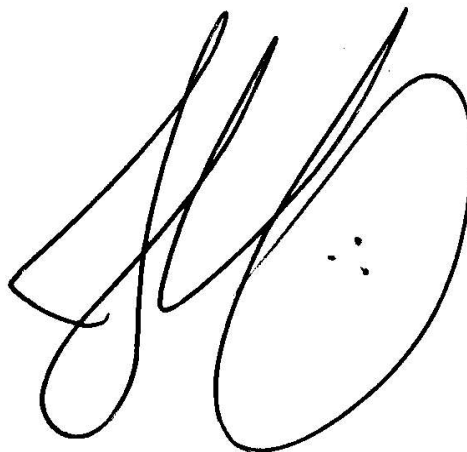
**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## 12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 27 ( vinte e sete ) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanham o presente 05 ( cinco ) anexos, conforme descritos abaixo, sendo todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

- |       |     |   |   |
|-------|-----|---|---|
| Anexo | I   | - | Pesquisa dos Elementos Comparativos e Memória de Cálculo das Fichas de Pesquisa |
| Anexo | II  | - | Croqui Cartográfico de Localização  |
| Anexo | III | - | Documentação Fotográfica  |
| Anexo | IV  | - | Matrícula do imóvel   |

São Paulo, 11 de Março de 2.022.



---

**Eng. Me. Fábio Martin**

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

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.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: [peritofabio martin@gmail.com](mailto:peritofabio martin@gmail.com)** Pág. 27

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO I

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : ESTRADA CATA PRETA			NÚMERO : 249		
COMP. : CONDOMINIO VILA VITÓBAIRRO : VIAL JOÃO RAMALHO			CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :		UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	100,00	TESTADA - (ct) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	67,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL : 15	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,678
CUSTO BASE (R\$):		1.759,98			
VAGAS :	0	PAVIMENTOS : 0			
VALOR CALCULADO (R\$):	183.873,87	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	OCAMOB NEGOCIOS IMOBILIARIOS				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-44596322				
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.041,26
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	995,81
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9564
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0009
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 23/02/2022	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA ARDUINO NOVELLA		NÚMERO : 71	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM IRENI	CIDADE : SANTO ANDRE - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	140,00	TESTADA - (ct) m	5,00    PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular    ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	piano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial    ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	0,786	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561    CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	108.647,86	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00    ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00    ADICIONAL 06: 1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	298.000,00    VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL		
CONTATO :	TELEFONE : (41)-987456321		
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00    VALOR UNITÁRIO : 1.139,66
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00    HOMOGENEIZAÇÃO : 1.165,78
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00    VARIAÇÃO : 1,0229
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00    VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,02	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 23/02/2022	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA ASTRO		NÚMERO : 100	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM IRENE	CIDADE : SANTO ANDRE - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (ct) m	10,00    PROF. EQUIV. (Pe) :    25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular    ESQUINA :    Não
TOPOGRAFIA :	piano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial    ÁREA CONSTRUÍDA :    100,00    M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL : 30    anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):    0,710    CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	131.954,26	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00    ADICIONAL 03:    1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00    ADICIONAL 06:    1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	400.000,00    VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	USUÁRIO NEWCORE		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-969251180		
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00    VALOR UNITÁRIO :    912,17
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00    HOMOGENEIZAÇÃO :    1.047,81
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00    VARIAÇÃO :    1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00    VARIAÇÃO AVALIANDO :    1,0010
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 23/02/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA CAMINHO DOS VIENAS			NÚMERO : 601		
COMP.: CONDOMINIO MORADA BAIRRO : JARDIM IRENE			CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :		UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	100,00	TESTADA - (ct) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	120,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL : 30	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,655
CUSTO BASE (R\$):		1.759,98			
VAGAS :	0				
PAVIMENTOS :		0			
VALOR CALCULADO (R\$):	146.081,16		VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta		VALOR VENDA (R\$) :	280.000,00	
IMOBILIÁRIA :	OCAMOBI NEGOCIOS IMOBILIARIOS				
CONTATO :					TELEFONE : (11)-44596322
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.059,19
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.012,96
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9564
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0009
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> <b>5</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 23/02/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA GASPAR DE LEMOS			NÚMERO : 163		
COMP. : CONDOMÍNIO VILA GUABAIRRO : VIAL JOÃO RAMALHO			CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :			UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	100,00	TESTADA - (ct) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	81,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL : 15	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,678
CUSTO BASE (R\$):		1.759,98			
VAGAS :	0	PAVIMENTOS : 0			
VALOR CALCULADO (R\$):	222.295,27	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	340.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	JUCA NETO				
CONTATO :					TELEFONE : (11)-34105480
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	837,05
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	800,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9564
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0011
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 23/02/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA PEREIRA PASSOS			NÚMERO : 161		
COMP.:	BAIRRO : JARDIM IRENE		CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	100,00	TESTADA - (ct) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	95,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL : 30	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,710
CUSTO BASE (R\$):		1.759,98			
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	164.532,96	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	295.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	ARBO MÓVEIS				
CONTATO :	(11) 99929-3012			TELEFONE : (11)-40033793	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.009,67
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	965,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9564
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0009
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 23/02/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA RAMALHO ORTEGA			NÚMERO : 62		
COMP.:	BAIRRO : JARDIM IRENE		CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (ct) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	140,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL : 40	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,561
CUSTO BASE (R\$):		1.759,98			
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	145.949,64	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR				
CONTATO :	SR. ANDRÉ MARTINS				TELEFONE : (11)-931485056
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.036,12
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.190,19
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,9
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> <b>8</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 23/02/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA RAMALHO ORTIÇÃO			NÚMERO : SN		
COMP.: AO LADO Nº 375	BAIRRO : JARDIM IRENE	CIDADE : SANTO ANDRE - SP			
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	126,00	TESTADA - (ct) m	5,25	PROF. EQUIV. (Pe) :	24,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	65,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	0,912	IDADE REAL : 30	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,655
CUSTO BASE (R\$): 1.759,98					
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	68.337,21	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	220.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	JARDIM SANTO ANDRE CONSULTORIA IMOBILIARIA S/S LTDA - ME				
CONTATO :	(11) 99950-6742	TELEFONE : (11)-49904288			
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.029,07
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.030,71
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.001,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,9
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: CONDOMÍNIO MONTE VERDE DATA: 23/02/2022  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SÃO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO:

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 ESTRADA CATA PRETA ,249	1.041,26	995,81	0,9564	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ARDUÍNO NOVELLA ,71	1.139,66	1.165,78	1,0229	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA ASTRO ,100	912,17	1.047,81	1,1487	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA CAMINHO DOS VIENAS ,601	1.059,19	1.012,96	0,9564	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA GASPAR DE LEMOS ,163	837,05	800,51	0,9564	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA PEREIRA PASSOS ,161	1.009,67	965,60	0,9564	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA RAMALHO ORTEGA ,62	1.036,12	1.190,19	1,1487	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA RAMALHO ORTIGÃO ,5N	1.029,07	1.030,71	1,0016	1,0009

**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



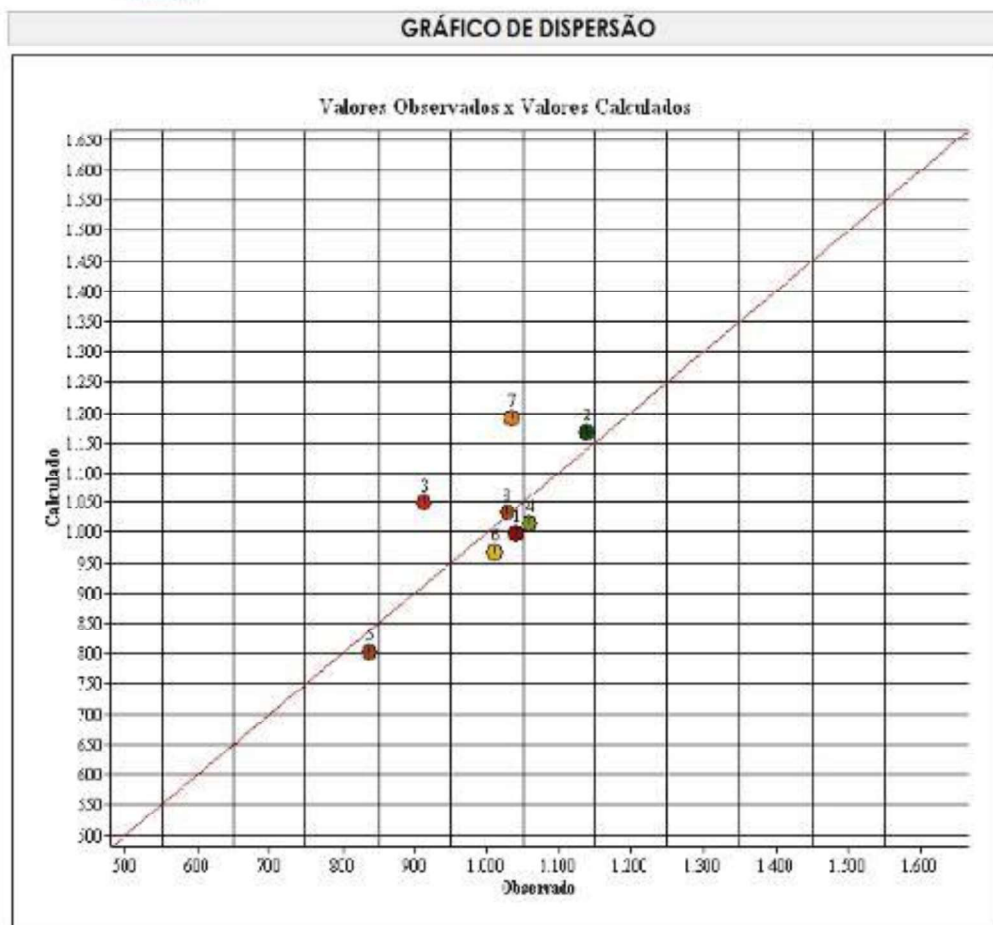
GeoAvallarProf

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	1.041,26	995,81
2	1.139,66	1.165,78
3	912,17	1.047,81
4	1.059,19	1.012,96
5	837,05	800,51
6	1.009,67	965,60
7	1.036,12	1.190,19
8	1.029,07	1.030,71

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570





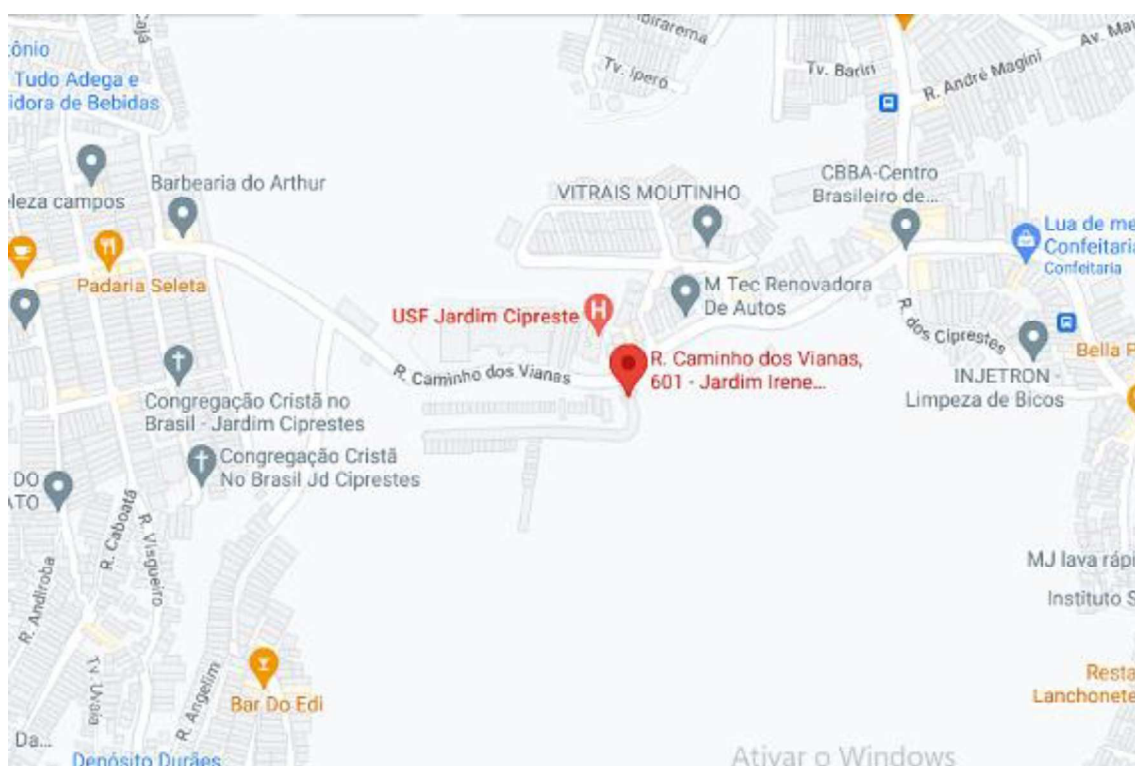


***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO II

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização do imóvel avaliando, sito a Rua Caminho dos Vianas, nº 601, sobrado de nº 13, Bloco 5, Condomínio Morada Verde, Bairro Jardim Irene, no Município de Santo André - SP.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO III

# *Fábio Martin*

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

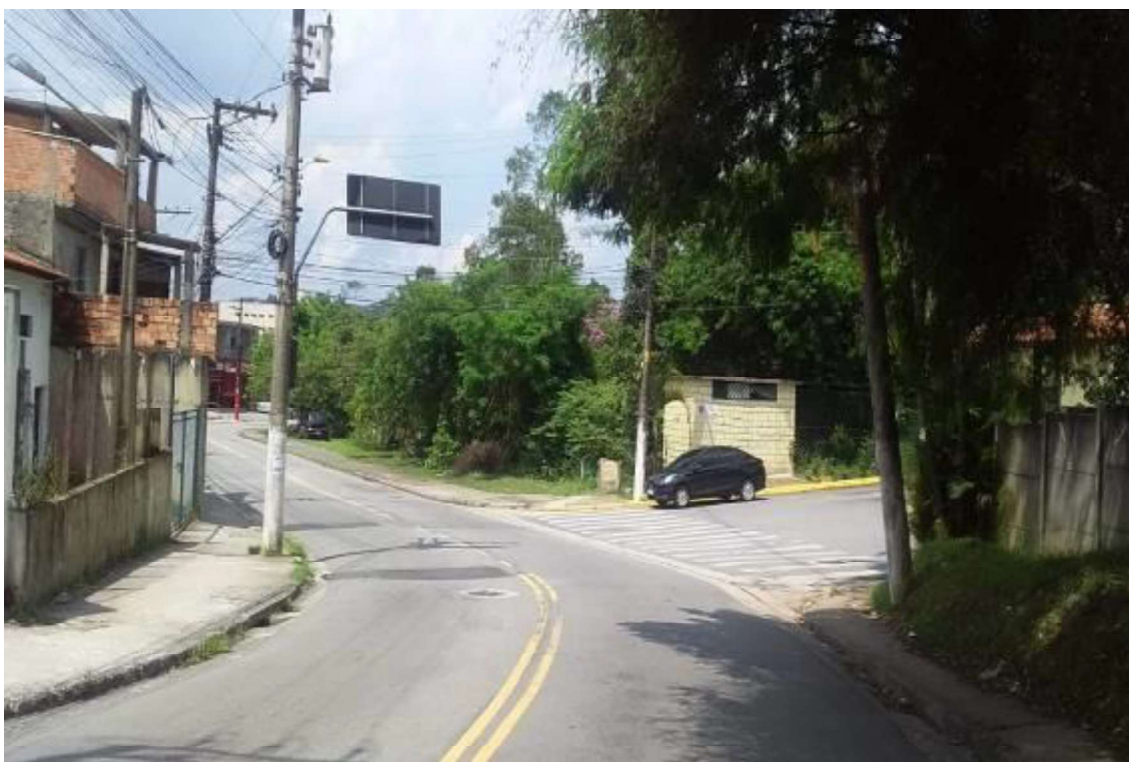


FOTO nº 01 - Vista esquerda da Rua Caminho dos Vianas, no trecho onde se situa o imóvel avaliando.



FOTO nº 02 - Vista da portaria de acesso ao Condomínio Morada Verde, onde se localiza o sobrado de nº 13, no Bloco 5.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
 Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: [peritofabio martin@gmail.com](mailto:peritofabio martin@gmail.com)** Pág. 45

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 03 – Outra vista da portaria de acesso do Condomínio Morada Verde.

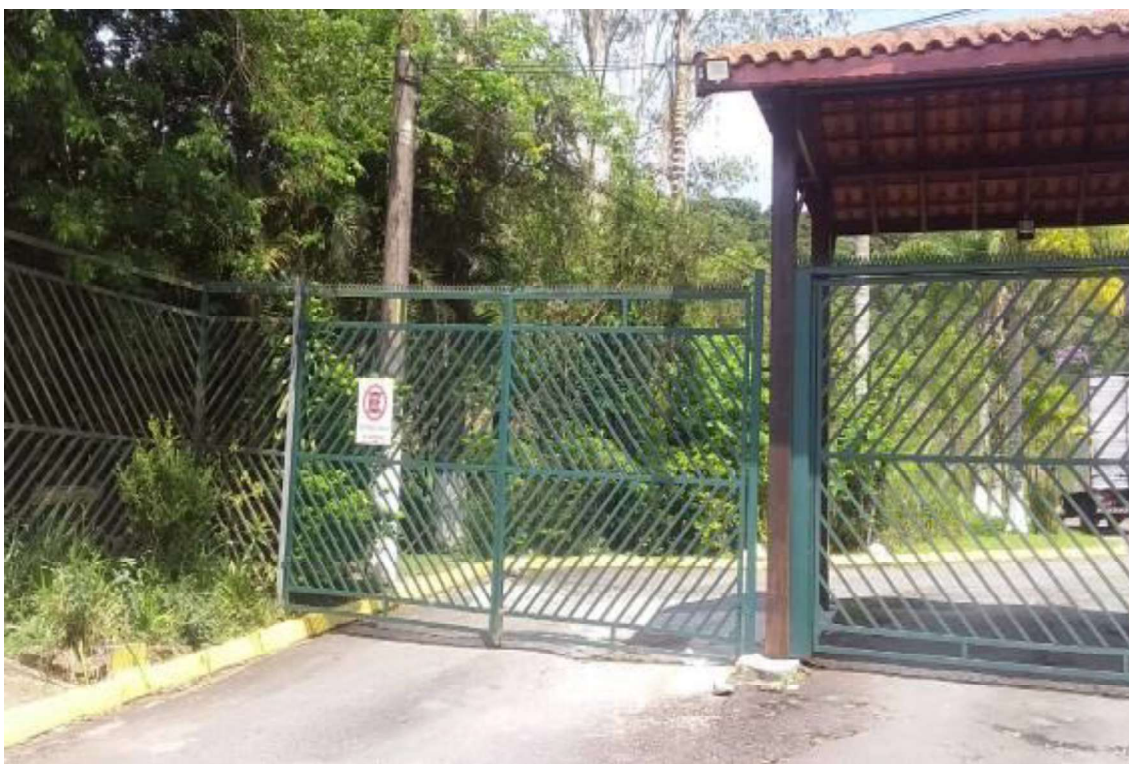


FOTO nº 04 - Vista do portão de acesso aos veículos do Condomínio Morada Verde.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO nº 05 - Vista das ruas particulares de acesso do Condomínio Morada Verde.



FOTO nº 06 – Outra Vista das ruas particulares de acesso do Condomínio Morada Verde.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

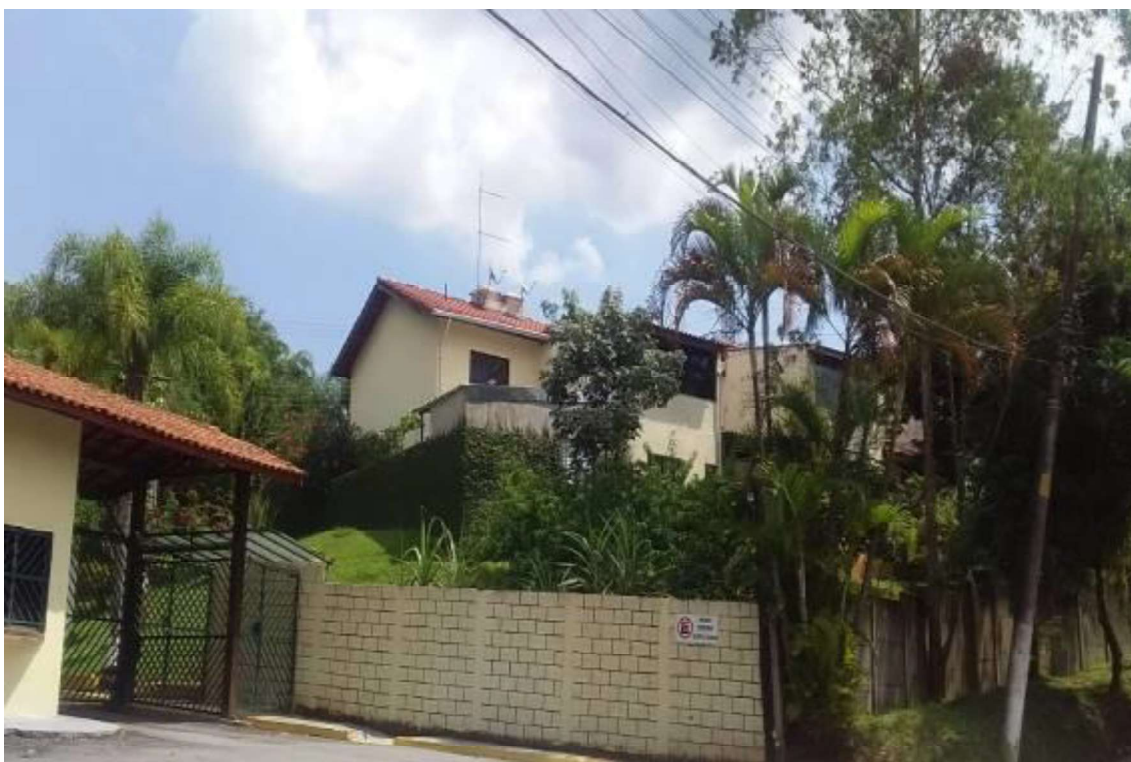


FOTO nº 07 Vista geral das edificações do Condomínio Morada Verde.



FOTO nº 08 Outra vista das edificações do Condomínio Morada Verde.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

# ANEXO IV



# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



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	FICHA
54.580	1
	VERSO

no endereço retro; na proporção de metade ideal à viúva e --  
 Uma quarta parte ideal a cada um dos herdeiros, nos termos -  
 da partilha homologada por sentença de 29 de abril de 1976,-  
 transitada em julgado.--VVCz\$39.259,44..  
 registrado por:-

Ariovaldo Woodik-esp.autº.

Av.2/M.54.580, em 16 de abril de 1.997

Por instrumento particular de 18.12.1995, aditado aos 04.11. 1996, da certidão microfilmada nesta data, ALFREDO COTAIT NETO, contraiu matrimônio com Laila Ganme, aos 04.01.1979, no regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar-se LAILA GANME COTAIT.-

*Gilson Romário Guerra*  
 Gilson Romário Guerra

R.3/M.54.580, em 16 de abril de 1.997

Pelos contratos referidos na Av.2, MATHILDE GEBARA COTAIT , brasileira, viúva, do lar, RG 621.612, CPF 250.540.618-87, res. e dom. na rua Madre Teodora, nº61; LIDIA COTAIT KARA JOSÉ , brasileira, professora, RG 3.377.869, CPF 107.336.508-56 e s.mrd.- NEWTON KARA JOSÉ, brasileiro, médico, RG 2.247.158, inscrito no CPF sob nº 457.916.518-72, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da Lei 6515-77, res. e dom. na Rua Madre Teodora, nº281, em S. Paulo, SP; ALFREDO COTAIT NETO , brasileiro, engenheiro, RG 2.884.027, CPF 250.549.618-87, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515-77 com LAILA GANME COTAIT, brasileira, professora, portadora da RG 5.549.354, CPF 932.777.338-15, res. e dom. na rua Madre Teodora, nº61, em S. Paulo, SP, comprometeram-se a vender para COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA , inscrita no CGC sob nº 00.654.314/0001-08 , com sede em S. Paulo, SP, na Rua Senador Feijó, nº69, cjt.102; pelo valor de R\$3.581.000,00,

...continua na ficha 2...

Reg. 00/018  
 Consulte na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2022 às 18:52, sob o número WSBO22700925599. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026257-63.2016.8.26.0564 e código CC72411

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



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 REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA 54.580	FICHA 2
---------------------	------------

Santo André, 16 de abril de 1997  
( continuação da ficha 1 )

(três milhões, quinhentos e oitenta e um mil reais), que serão pagos na forma do título, com as condições nele constantes, microfilmado nesta data.- Incluído no valor do compromisso o imóvel da Matrícula nº 5.115 deste registro.- Atribuído para o imóvel da presente o valor de R\$2.224.580,00.-

*Gilson Humberto Guerra*  
Gilson Humberto Guerra

Av. 04, em 10 de Fevereiro de 2.010.

Título prenotado sob nº. 302483 aos 12 de Janeiro de 2.010.-

Penhora

Por certidão passada aos 23 de Novembro de 2.009, pelo Juízo de Direito da 25ª Vara Cível Central de São Paulo, Capital, assinada por Vânia Rossini, Diretora de Divisão, extraída do processo nº. 583.00.1997.923192-8/000000-000, da ação de procedimento ordinário (em geral), sendo de R\$25.688,08 o valor da execução (julho/2009), figurando como exequentes JOÃO BERMUDEZ DE SOUZA e MARIA ELIZABETH BERMUDEZ, brasileiros, casados entre si, ele industrial, portador da cédula de identidade RG nº. 4.851.010/SSP/SP, ela portadora da cédula de identidade RG nº. 13.579.521/SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob nº. 572.361.868-72, residentes na Rua Algeciras, nº. 661, nesta cidade, e, executada a COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.654.314/0001-08, com endereço na Rua Senador Feijó, nº. 69, conjunto 102, nesta cidade, foi penhorado os direitos decorrentes do compromisso de venda e compra objeto do registro 03 da presente matrícula, figurando como depositária a executada -

*Ariovaldo Wosnik*  
Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

Av. 05, aos 25 de janeiro de 2.012

Título prenotado sob nº. 331.332 aos 05 de Janeiro de 2.012.

Retificação

Por requerimento de 17 de Fevereiro de 2.011, e dos demais documentos que o instruem, é feita a presente averbação para ficar constando que tendo sido atendidos

...continua no verso...

Pag. 303056  
Cadastral em último julgado

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



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.

54.580

2

todos os requisitos do Artigo 213 e §§ da Lei 6.015, com a redação introduzida pela Lei nº. 10.931 de 02.08.2.004, e do Provimento 02/2005 da ECGJ-SP, conforme processo hoje microfilmado e que fica arquivado nesta Serventia, procedi a presente averbação de RETIFICAÇÃO da descrição do terreno da presente matrícula, que passa a ser a seguinte: Começa no ponto 1, localizado no alinhamento predial da Rua Caminho dos Vianas na divisa com o remanescente deste imóvel de classificação fiscal 33.001.218 (Matrícula nº. 5.115), distante 191,61m do alinhamento predial da Rua dos Ciprestes; daí segue no azimute 256°27'34" pelo alinhamento predial da Rua Caminho dos Vianas, em uma distância de 31,37m até o ponto 2; daí segue em curva pelo alinhamento predial da Rua Caminho dos Vianas, em um desenvolvimento de 32,61m, até o ponto 3; daí segue no azimute 298°23'33" pelo alinhamento predial da Rua Caminho dos Vianas, em uma distância de 51,18m, até o ponto 4; daí deflete à esquerda e segue no azimute 284°33'19" pelo alinhamento predial da Rua Caminho dos Vianas, em uma distância de 23,53m, até o ponto 5; daí deflete à esquerda e segue no azimute 272°45'01", pelo alinhamento predial da Rua Caminho dos Vianas, em uma distância de 28,35m, até o ponto 6; daí deflete à direita e segue no azimute 288°18'34", pelo alinhamento predial da Rua Caminho dos Vianas, em uma distância de 39,81m, até o ponto 7; daí segue em curva, pelo alinhamento predial da Rua Caminho dos Vianas, em um desenvolvimento de 20,53m, até o ponto 8; daí segue em curva, pelo alinhamento predial da Rua Caminho dos Vianas, em um desenvolvimento de 89,34m, até o ponto 9; daí deflete à esquerda e segue no azimute 185°42'38", em uma distância de 307,21m, passando pelo ponto 10, confrontando com o imóvel de The São Paulo Tramway Light and Power Company Limited, até o ponto 11; daí deflete à esquerda e segue no azimute 143°24'29", em uma distância de 144,67m, confrontando com o imóvel de classificação fiscal 33.009.002 (Matrícula nº. 91.433), até o ponto 12; daí deflete à esquerda e segue em curva pelo córrego, em direção à sua jusante, em um desenvolvimento de 47,33m, até o ponto 13; daí segue em curva pelo córrego acima, em um desenvolvimento de 45,18m, até o ponto 14; daí deflete à direita e segue pelo córrego acima no azimute 33°26'52", em uma distância de

...continua na ficha 3...

Pág. 014016  
Certidão em 02/08/2022

**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André**

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

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**      **PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ**

MATRÍCULA: **54.580**      FICHA: **3**      Santo André, 25 de janeiro de 2.012  
...continuação da ficha 2...

48,91m, até o ponto 15; daí deflete à direita e segue pelo córrego acima no azimute 38°35'55", em uma distância de 48,19m, até o ponto 16; daí segue em curva pelo córrego acima, em um desenvolvimento de 22,82m, até o ponto 17; daí segue pelo córrego acima no azimute 10°20'47", em uma distância de 36,21m, até o ponto 18; daí segue em curva pelo córrego acima, em um desenvolvimento de 35,58m, até o ponto 19; daí segue pelo córrego acima no azimute 50°15'43", em uma distância de 34,96m, até o ponto 20; daí deflete à direita e segue pelo córrego acima no azimute 50°27'45", em uma distância de 25,86m, até o ponto 21; daí deflete à esquerda e segue pelo córrego acima no azimute 47°25'34", em uma distância de 27,37m, tendo confrontado a partir do ponto 12 com o remanescente deste imóvel de classificação fiscal 33.001.218 (Matricula nº. 5.115), até encontrar o ponto 1, início desta descrição, fechando assim o perímetro e encerrando uma área de 54.829,50m². Valor Venal R\$1.510.769,85.

  
Ariovaldo Wosnik – Escrevente Autorizado

**Av. 06, aos 18 de março de 2.014**  
Título prenotado sob nº. 365475 aos 28 de fevereiro de 2.014.  
Cancelamento de penhora  
Por certidão passada aos 07 de fevereiro de 2.014, pela 25ª. Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo, Capital, assinado digitalmente pela MMª. Juíza de Direito, Drª. Maria Fernanda Belli, e por Vânia Rossini, expedido nos autos da ação de Procedimento Ordinário, processo nº. 0923192-36.1997.8.26.0100, foi determinado o **cancelamento da penhora averbada sob nº. 04 na presente matrícula.**

  
Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

**Av. 07, aos 04 de abril de 2.014**  
Título prenotado sob nº. 366876 em 01 de abril de 2.014.  
Penhora  
Por certidão passada aos 31 de março de 2.014, pelo 5º Ofício Cível de São Paulo, Capital, emitida por Cláudio de Moura Campos, Chefe de Seção Judiciário, no processo

...continua no verso...

Ativo: O Windo  
Bz. 963  
Acesso: Configuração

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EBER ALVES ROMELI, liberado nos autos em: 30/05/2021 às 14:50.

**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André**

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 54.580	FICHA 3 VERSO
---------------------	---------------------

de Execução Civil nº. 0541617-74.8.26.0100, no qual figura como exequente GABRIEL RODRIGUES SOUSA MOREIRA, inscrito no CPF/MF sob nº. 265.587.888-45; e como executada COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA, já qualificada, sendo de R\$29.529,87, o valor da dívida, foram **penhorados** os "direitos de compradora" que a executada possui sobre o imóvel da presente matrícula, sendo esta nomeada depositária do bem.

*Andrea Sueli*  
Andrea Sueli Livramento Facolla – Escrevente Autorizada

Av. 08, aos 14 de novembro de 2.014  
Título prenotado sob nº. 377.348 aos 05 de Novembro de 2.014.

Óbito  
Por requerimento de 04 de Novembro de 2.014, da certidão que a acompanha, é feita a presente para ficar constando o falecimento de LAILA GANME COTAIT, ocorrido aos 18 de Fevereiro de 2.010.

*Ariovaldo Wosnik*  
Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

Av. 09, aos 07 de fevereiro de 2.018  
Título prenotado sob nº. 427995, aos 31 de janeiro de 2018

Penhora  
Por certidão passada aos 31 de janeiro de 2.018, pelo 6º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Marco Tulio Mattei, no processo de Execução Civil nº. 0034649-42.2004.8.26.0554-2208-04, no qual figura como exequente LUIZA GONÇALVES HOLANDA, inscrita no CPF/MF sob nº. 149.051.418-00; e como executada COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA (em liquidação), já qualificada, sendo de R\$312.875,46, o valor da dívida, foram **penhorados** os "direitos de compradora" que a executada possui sobre o imóvel da presente matrícula, sendo esta nomeada depositária do bem.

*Andrea Sueli*  
Andrea Sueli Livramento Facolla – Escrevente Autorizada

...continua na ficha 4...

Pag. 006016  
Consulte nos últimos páginas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2022 às 18:52, sob o número WSB022700925599 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026257-63.2016.8.26.0564 e código CCT2411

# Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

## Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



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.

Ativar o WinBox  
Acesse Configurações

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

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

MATRICULA  
54.580

FICHA  
4

Santo André, 18 de abril de 2.018  
...continuação da ficha 3...

R. 10, aos 18 de abril de 2.018

Título Prenotado sob nº. 430348 aos 05 de abril de 2.018

Constituição de Servidão de Passagem

Da carta de adjudicação expedida aos 12 de dezembro de 2.017 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro desta Comarca, instruída por requerimento datado de 20 de fevereiro de 2.018, extraída dos autos da Ação de Instituição de Servidão de Passagem, extraída do processo físico nº. 4000094-13.2013.8.26.0554 – 1168/2013, da ação de Procedimento Comum – Servidão, requerida por CTEEP – COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELETRICA PAULISTA em face da COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA, já qualificada, verifica-se que parte da área do imóvel que assim se descreve: A poligonal inicia no vértice MV 01 (E 345.301,42 N 7.376.553,73) situado na divisa com COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA, deste segue confrontando com COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA, ao azimute de 175°39'03" e distância de 90,72m até o vértice MV 02 (E 345.308,30 N 7.376.463,27) deste segue confrontando com ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL PARQUE DOS MANACÁS, ao azimute de 323°24'30" e distância de 23,55m até o vértice MV 03 (E345.294.27 N7.376.482.18), deste segue confrontando com AES Eletropaulo S/A ao azimute de 05°42'38" e distância de 71,91m até o vértice 01, onde teve início a descrição deste perímetro encerrando a **área de 565,28m²**; *poligonal supra descrita tem a área de 565,28m² e perímetro de 186,18m*, foi declarada de utilidade pública para constituição da servidão de passagem em favor de CTEEP – COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELETRICA PAULISTA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 02.998.611/0001-04, com sede na Rua Casa do Ator, nº. 1.155, em São Paulo, Capital, para fins de operação e manutenção da linha de transmissão denominada LT 345 KV, sendo de R\$167.450,00 o valor da indenização, nos termos da sentença proferida aos 12 de maio de 2.015. Valor Venal R\$257.573,22.

Daniela Guizarde Smerdel Soares – Escrevente Autorizada

...continua no verso...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ALVES ROMELI, liberado nos autos em 30/06/2021 às 16:50.

Pág. 30/00  
Consulte na última página


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2022 às 18:52, sob o número WSBO22700925599. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026257-63.2016.8.26.0564 e código CC72411



**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Ativar o Widget  
 Acesse Configuração

**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André**


 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.

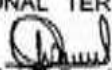
MATRÍCULA <b>54.580</b>	FICHA <b>4</b> VERSO
----------------------------	----------------------------

**Av. 11, aos 09 de julho de 2.020.** 1110053910466136PREN0720N

Título prenotado sob nº. 466.136 aos 06 de julho de 2.020.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 02/07/2020, Protocolo nº. 202007.0213.01209004-IA-920, do 9º Ofício Cível de São Paulo, Processo nº. 00711561520188260100, verifica-se a decretação da indisponibilidade dos Bens de COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA (em liquidação), CNPJ nº. 00.854.314/0001-08.-

  
 Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

---

**Av. 12, aos 30 de junho de 2.021** 1110053F1000AV12M6458021W

Título prenotado sob nº. 486412, reingresso aos 24 de junho de 2.021.

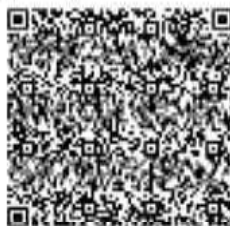
Penhora

Por certidão passada aos 24 de junho de 2.021, pelo 7º Ofício Cível do Foro Central de São Bernardo do Campo - SP, emitida por Eber Alves Romeu, Escrevente Técnico Judiciário, no processo de Execução Civil nº. 0026257-63.2016.8.26.0564, no qual figura como exequentes ADOLFO LUIS ANGELO, inscrito no CPF/MF sob nº. 107.653.378-78, e ELISANGELA FOGUEL ANGELO, inscrita no CPF/MF sob nº. 194.494.808-26, e como executada COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA (em liquidação), já qualificada; E OUTRA, sendo de R\$126.116,87, o valor da dívida, foram penhorados os "direitos de compradora" que a executada possui sobre o imóvel da presente matrícula, sendo esta nomeada depositária do bem.

  
 Andrea Sueli Livramento Facolla – Escrevente Autorizada

**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 Matrícula/Registro a que se refere extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73, nada mais constando em relação ao imóvel objeto desde a data da sua abertura, e retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. Santo André, data abaixo indicada.




O OFICIAL  
ISENTA DE SELOS E EMOLUMENTOS

Certidão expedida em 30/06/2021. Certidão assinada digitalmente  
 para levanta de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NDC/JP: XIV, 12, 1º)

Código de controle de certidão: 

Dados Digitais IP 1110053C094581C15182521V (044663042011)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EBER ALVES ROMEU, lterado nos autos em 30/06/2021 às 16:50