



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP.**

**PROCESSO N° 0019771-93.1996.8.26.0554**

**EVANDRO HENRIQUE**, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **BANCO SISTEMA S/A**, em face da **EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS TURIN S/A E OUTROS**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

**LAUDO**



## **1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo, conforme decisão nas fls. 961/962 dos autos.

### **Avaliação dos imóveis:**

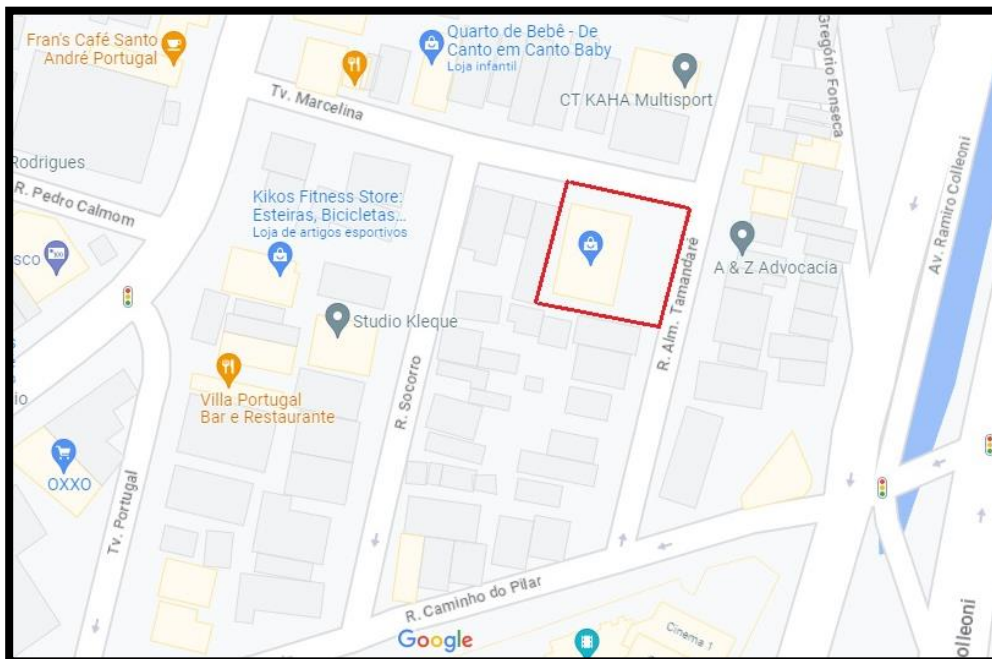
- A) Apartamento situado na Rua Almirante Tamandaré, nº 728, Apto. nº 22, 2º Andar, Edifício Málaga, Jardim Bela Vista, Santo André - SP, matriculado sob nº 26.994, no 1º CRI de Santo André – SP.**
  
- B) Garagem nº04, situada na Rua Almirante Tamandaré, nº 728, Jardim Bela Vista, Santo André - SP, matriculado sob nº 26.995, no 1º CRI de Santo André – SP.**



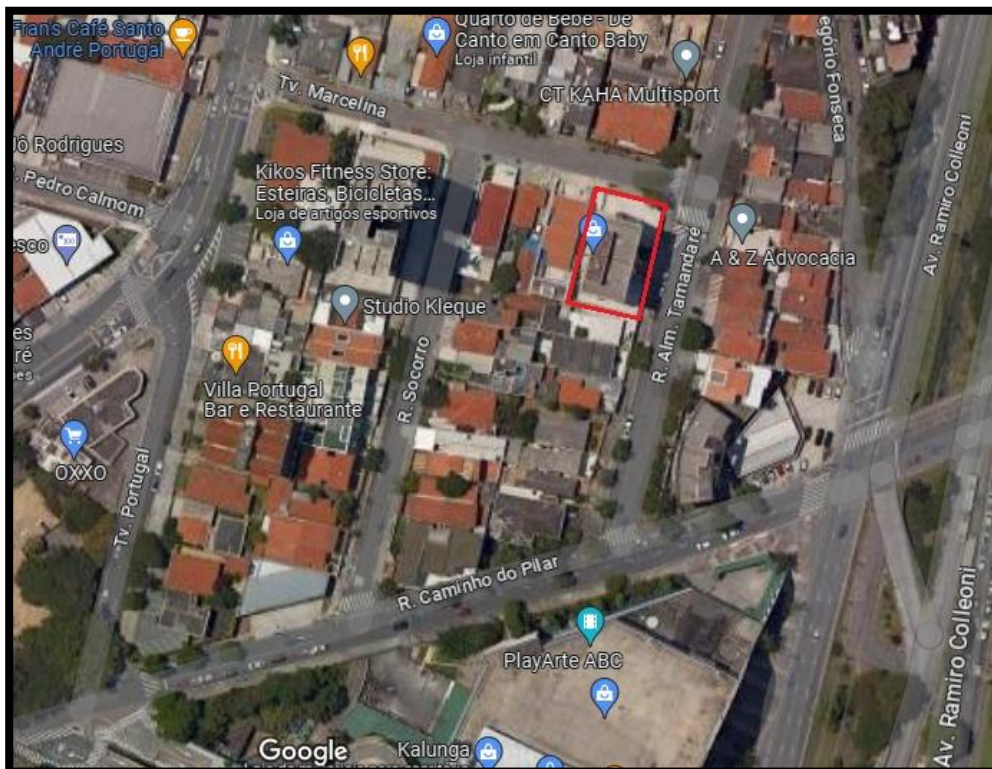
## 2 – DADOS DOS IMÓVEIS

### 2.1 - LOCALIZAÇÃO

Os imóveis estão localizados na Rua Almirante Tamandaré, nº728, Edifício Málaga, Jardim Bela Vista, Santo André - SP, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:



#### 2.1.1 - FOTO AÉREA DO LOCAL





## 2.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



## 2.3 – MATRÍCULAS E TRANSCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

### 2.3.1 IMÓVEL A

O imóvel está matriculado sob nº 26.994, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André - SP.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ


MATRÍCULA 26.994 FICHA 01

Santo André, 10 de fevereiro de 19 81-


**Imóvel:-** A fração ideal correspondente a 25,0275ms2 ou 0,04036%, no terreno situado à Travessa Marcelina, no Jardim Bela Vista, nesta cidade, medindo 20,00ms de frente para a travessa Travessa Marcelina, por 31,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, perfazendo a área superficial de 620,00ms2; confrontando do lado direito de quem da Travessa Marcelina olha para o terreno com o prédio nº96 da mesma via pública, do lado esquerdo com a Rua Almirante Tamandaré com a qual faz esquina, e, nos fundos com o prédio nº748 da mesma rua Almirante Tamandaré. -- Classificado sob nº15.162.001 pela PMSA.--

**Proprietária:-** MÓDULO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade à Av. Lino Jardim nº934, inscrita no CGC nº44.194.207/0001-10.--

**Registro anterior:-** R.2-R.4/Matrícula nº13.308 deste Cartório.--

O Oficial,   
Carlos Roberto Rodrigues Pinto -

R.1/M. 26.994, em 10 de fevereiro de 1.981-  
Por escritura datada de 30 de setembro de 1.980, lavrada no 2º Cartório de Notas desta cidade, Lº361-fls82, a proprietária acima referida e qualificada, transmitiu por venda feita a HUBERTO MARIO TURIM, brasileiro, casado no regime da comunhão de bens com Diana Maria dos Santos Turim, anteriormente a Lei 6.515/77, industrial, RGNº3.652.997 e clemº040.599.808/20, residente e domiciliado à Rua das Monções nº1.288, nesta cidade, pelo valor de cr\$108.000,00=, sem condições, o imóvel objeto desta matrícula.--

Registrado por   
Maria Aparecida Pereira-esc. autorizada.--

Av.2/M. 26.994, em 10 de fevereiro de 1.981-  
Por escritura referida no R.1, supra, verifica-se que Humberto Mario Turim e sua mulher Diana Maria dos Santos Turim, financiaram a construção do apartamento nº22, situado no 2º andar, do Edifício Málaga, à Rua Almirante Tamandaré nº728, nesta cidade, com uma área construída de 145,8642ms2, sendo

(cont.no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:05/11/2021 19:29:06



900  
894

MATRICULA 26.994	FICHA 01 VERSO
---------------------	----------------------

107,1790ms<sup>2</sup> de área útil e 38,6852ms<sup>2</sup> de área comum, a ele cabendo uma fração ideal de terreno equivalente a 25,0275ms<sup>2</sup> ou 0,04036% do todo; confrontando pela frente com o recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Almirante Tamandaré, do lado direito com o recuo da construção do alinhamento da Travessa Marcelina, do lado esquerdo com o apartamento nº 21, hall social, hall de serviço, poço de elevador e escadaria, aos fundos com o recuo do prédio de nº 96, da Travessa Marcelina. O habite-se encontra-se averbado sob nº 05 na Matrícula nº 13.308.-

Averbado por  
Maria Aparecida Pereira-esc. autorizada.--

Av. 03, aos 24 de abril de 2.014  
Título prenotado sob nº. 367274 aos 09 de abril de 2.014.-  
Óbito  
Por requerimento de 07 de abril de 2.014, e da certidão microfilmada nesta data, é feita a presente para ficar constando o falecimento de HUMBERTO MÁRIO TURIM, ocorrido aos 05 de julho de 2.013.  
Andrea Suéli Livramento Pacolla -- Escrevente Autorizada

Av. 04, aos 31 de julho de 2.014  
Título prenotado sob nº. 371983 aos 23 de julho de 2.014.  
Penhora  
Por certidão passada aos 23 de julho de 2.014, pelo 1º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Henrique Chiatto, Escrevente Técnico Judiciário, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 0019771-93.1996.8.26.0554 (1.715/96), em que figura como exequente BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 76.543.115/0001-94; e como executados ESPÓLIO DE HUMBERTO MARIO TURIN, que era inscrito no CPF/MF sob nº. 040.599.808-20; HELIO SEBASTIÃO TURIN, inscrito no CPF/MF sob nº. 040.755.108-59; e EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS TURIN S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº.

...continua na ficha 2...

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 05/11/2021 19:29:06



**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

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

MATRICULA 26.994 FICHA 02

Santo André, 31 de julho de 2.014  
...continuação da ficha 1...

57.488.058/0001-43, cujo valor da dívida é R\$102.181,04, foi penhorada a metade Ideal (1/2) do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade do ESPÓLIO DE HUMBERTO MARIO TURIN, sendo este nomeado depositário do bem. *Incluídos na penhora os imóveis das matrículas 26.995 e 49.246.*

*Andrea*  
Andrea Suelli Livramento Pacolla — Escrevente Autorizada

Av. 05, aos 10 de abril de 2.015  
Título prenotado sob nº. 383683, aos 31 de março de 2.015.

**Penhora**

Por certidão passada aos 30 de março de 2.015, pela 2ª Vara do Trabalho desta cidade e comarca, emitida por Maria Aparecida Silva de Oliveira, no processo de Execução Trabalhista nº. 1900/1997, no qual figura como exequente SONIA MARIA COSTA DA SILVA, inscrita no CPF/MF sob nº. 030.856.578-94; e como executado HUMBERTO MARIO TURIM, já qualificado, sendo de R\$22.847,80, o valor da dívida, foi penhorada a *metade Ideal (50%)* do imóvel objeto da presente matrícula, pertencente ao executado, sendo este nomeado depositário do bem. Incluído na penhora o imóvel da matrícula nº. 26.995.

*Andrea*  
Andrea Suelli Livramento Pacolla — Escrevente Autorizada

R.06 ,aos 16 de dezembro de 2.015  
Título Prenotado sob nº. 395.210 em 03 de dezembro de 2.015

**Partilha**

Do formal de partilha expedido em 07 de outubro de 2.015, assinado digitalmente pelo MM Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões desta cidade e comarca, processo que tramitou perante o 2º Ofício respectivo, extraído dos autos de arrolamento, processo nº. 4002659-47.2013.8.26.0554, ordem nº 1606/2013, verifica-se que em razão do falecimento de HUMBERTO MARIO TURIN ou HUMBERTO MARIO TURIM, averbado sob nº 03, que era inscrito no CPF nº 040.599.808-20, o imóvel objeto desta matrícula, adquirido no R.01, avaliado na importância de R\$275.365,60 (incluindo o imóvel da matrícula nº 26.995), foi partilhado a saber:- à meeira, na proporção de 1/2

...continua no verso...

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:05/11/2021 19:29:06

987  
995  
2



MATRÍCULA	FICHA
26.994	02
VERSO	

**DIANA MARIA DOS SANTOS TURIM**, viúva, brasileira, aposentada, portadora da cédula de identidade RG nº 3.622.701/SSP-SP e CPF nº 139.993.458-96, residente e domiciliada na Rua das Monções nº 1.288, nesta cidade, e aos herdeiros filhos, na proporção de 1/4 **PATRÍCIA HELENA TURIM RIBEIRO DA SILVA**, brasileira, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 22.861.173-8/SSP-SP e CPF nº 140.381.838-07, casada em 20/08/1.997 no regime da comunhão parcial de bens com **MARCIO ANDRÉ RIBEIRO DA SILVA**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 25.849.344-6/SSP-SP e CPF nº 149.441.648-40, residentes e domiciliados na Rua das Monções nº 1.288, nesta cidade; e, na proporção de 1/4 **UMBERTO TURIM NETO**, brasileiro, solteiro, maior, portador da cédula de identidade RG nº 25.505.222-4/SSP-SP e CPF nº 265.178.558-07, residente e domiciliado na Rua das Monções nº 1.288, nesta cidade, nos termos da partilha homologada por sentença datada de 29 de maio de 2.014, transitada em julgado aos 23 de junho de 2.014.- O imóvel está classificado atualmente sob nº **15.162.024**, Valor venal de  $\frac{1}{2}$  R\$127.084,00

*Maria Aparecida Pereira*  
Maria Aparecida Pereira – escrevente autorizada

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis ([www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)) - Visualizado em: 05/11/2021 19:29:06

896  
f





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2023 às 14:12, sob o número WSNE23703160454. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019771-93.1996.8.26.0554 e código ohcMcsUQ.

**2.3.2 IMÓVEL B**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRICULA  
**26.995**

FICHA  
**01**

Santo André, 10 de fevereiro de 1981-

**Imóvel:-** A fração ideal correspondente a 5,97153ms2 ou 0,00963% no terreno situado à Travessa Marcelina, no Jardim Bela Vista, nesta cidade, medindo 20,00ms de frente para a citada Travessa Marcelina, por 31,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, perfazendo a área superficial de 620,00ms2; confrontando do lado direito de quem da Travessa Marcelina olha para o terreno com o prédio nº96, da mesma via pública, do lado esquerdo com a Rua Almirante Tamandaré com a qual faz esquina, e nos fundos com o prédio nº748 da mesma rua Almirante Tamandaré.-- Classificado sob nº15.162.001 pela PMSA.--

**Proprietária:-** MÓDULO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, à Av.Lino Jardim nº934, inscrita no CGCnº44.194.207/0001-10.--

**Registro anterior:-** R.2-R.4/Matricula nº13.308 deste Cartório.--

O Oficial,

*Carlos Roberto Rodrigues Pinto*  
Carlos Roberto Rodrigues Pinto -

**R.1/M- 26.995**, em 10 de fevereiro de 1.981-  
Por escritura datada de 30 de setembro de 1.980, lavrada no 2ºCartório de Notas desta cidade, L.361-fls82, a proprietária acima referida e qualificada, transmitiu por venda feita a **HUMBERTO MARIO TURIM**, brasileiro, casado no regime da comunhão de bens, com Diana Maria dos Santos Turim, anteriormente a Lei 6.515/77, industrial, RGnº3.652.997 e ciccº040.599.808/20 residente e domiciliado à Rua das Monções nº1.288, nesta cidade, pelo valor de cr\$12.000,00=, sem condições, o imóvel objeto desta matrícula.--

Registrado por

*Maria Aparecida Pereira*  
Maria Aparecida Pereira-esc.autorizada

**Av.2/M- 26.995**, em 10 de fevereiro de 1.981-  
Por escritura referida no R.1, supra, verifica-se que Humberto Mario Turim e sua mulher, financiaram a construção do box de garagem sob nº04, situado no sub-solo ou 1ºpavimento do Edifício Málaga, à Rua Almirante Tamandaré nº728, nesta cidade, com uma área construída de 34,80175ms2 a ele cabendo uma fração ideal de terreno equivalente a 5,97153ms2 ou 0,00963% do todo  
(cont.no verso)



MATRÍCULA 26.995 FICHA 01  
VERSO

confrontando pela frente com a área de manobras, do lado di-  
reito com o de nº03, do lado esquerdo com o box nº05, e nos -  
fundos com a parede de arrimo da frente do prédio. Habite-se-  
encontra-se averbado sob nº05, na Matrícula nº13.308.-

Averbado por

Maria Aparecida Pereira-esc, autorizada.-

Av. 03, aos 24 de abril de 2.014

Título prenotado sob nº. 367274 aos 09 de abril de 2.014.-

Óbito

Por requerimento de 07 de abril de 2.014, e da certidão microfilmada nesta data, é feita a presente para ficar constando o falecimento de HUMBERTO MÁRIO TURIM, ocorrido aos 05 de julho de 2.013.

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

Av. 04, aos 31 de julho de 2.014

Título prenotado sob nº. 371983 aos 23 de julho de 2.014.

Penhora

Por certidão passada aos 23 de julho de 2.014, pelo 1º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Henrique Chiatto, Escrevente Técnico Judiciário, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 0019771-93.1996.8.26.0554 (1.715/96), em que figura como exequente BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A., inscrito no CNPJ/MF sob nº. 76.543.115/0001-94; e como executados ESPÓLIO DE HUMBERTO MARIO TURIN, que era inscrito no CPF/MF sob nº. 040.599.808-20; HELIO SEBASTIÃO TURIN, inscrito no CPF/MF sob nº. 040.755.108-59; e EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS TURIN S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 57.488.058/0001-43, cujo valor da dívida é R\$102.181,04, foi penhorada a metade Ideal (1/2) do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade do ESPÓLIO DE HUMBERTO MARIO TURIN, sendo este nomeado depositário do bem. *Incluídos na*

...continua na ficha 2...



LIVRO Nº 2 — REGISTRO  
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA  
26.995

FICHA  
02

Santo André, 31 de julho de 2.014  
...continuação da ficha 1...

penhora os imóveis das matrículas 26.994 e 49.246.

*Andrea*  
Andrea Sueli Livramento Pacolla — Escrevente Autorizada

Av. 05, aos 10 de abril de 2.015

Título prenotado sob nº. 383683, aos 31 de março de 2.015.

Penhora

Por certidão passada aos 30 de março de 2.015, pela 2ª Vara do Trabalho desta cidade e comarca, emitida por Maria Aparecida Silva de Oliveira, no processo de Execução Trabalhista nº. 1900/1997, no qual figura como exequente SONIA MARIA COSTA DA SILVA, inscrita no CPF/MF sob nº. 030.856.578-94; e como executado HUMBERTO MARIO TURIM, já qualificado, sendo de R\$22.847,80, o valor da dívida, foi penhorada a **metade ideal (50%)** do imóvel objeto da presente matrícula, pertencente ao executado, sendo este nomeado depositário do bem. Incluído na penhora o imóvel da matrícula nº. 26.994.

*Andrea*  
Andrea Sueli Livramento Pacolla — Escrevente Autorizada

R.06, aos 16 de dezembro de 2.015

Título Prenotado sob nº. 395.210 em 03 de dezembro de 2.015

Partilha

Do formal de partilha expedido em 07 de outubro de 2.015, assinado digitalmente pelo MM Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões desta cidade e comarca, processo que tramitou perante o 2º Ofício respectivo, extraído dos autos de arrolamento, processo nº. 4002659-47.2013.8.26.0554, ordem nº 1606/2013, verifica-se que em razão do falecimento de HUMBERTO MARIO TURIN ou HUMBERTO MARIO TURIM, averbado sob nº 03, que era inscrito no CPF nº 040.599.808-20, o imóvel objeto desta matrícula, adquirido no R.01, avaliado na importância de R\$275.365,60 (incluindo o imóvel da matrícula nº 26.994), foi partilhado a saber: - à meeira, na proporção de 1/2 DIANA MARIA DOS SANTOS TURIM, viúva, brasileira, aposentada, portadora da cédula de identidade RG nº 3.622.701/SSP-SP e CPF nº 139.993.458-96, residente e domiciliada na Rua das Monções nº 1.288, nesta cidade, e aos herdeiros filhos, na

...continua no verso...



943  
F

MATRÍCULA 26.995	FICHA 02
	VERSO

proporção de 1/4 **PATRÍCIA HELENA TURIM RIBEIRO DA SILVA**, brasileira, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 22.861.173-8/SSP-SP e CPF nº 140.381.838-07, casada em 20/06/1.997 no regime da comunhão parcial de bens com **MARCIO ANDRÉ RIBEIRO DA SILVA**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 25.849.344-6/SSP-SP e CPF nº 149.441.648-40, residentes e domiciliados na Rua das Monções nº 1.288, nesta cidade; e, na proporção de 1/4 **UMBERTO TURIM NETO**, brasileiro, solteiro, maior, portador da cédula de identidade RG nº 25.505.222-4/SSP-SP e CPF nº 265.178.558-07, residente e domiciliado na Rua das Monções nº 1.288, nesta cidade, nos termos da partilha homologada por sentença datada de 29 de maio de 2.014, transitada em julgado aos 23 de junho de 2.014.- O imóvel está classificado atualmente sob nº **15.162.024**.- Valor venal de ½ R\$28.324,12

*Maria Aparecida Pereira*  
Maria Aparecida Pereira – escrevente autorizada



## 2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

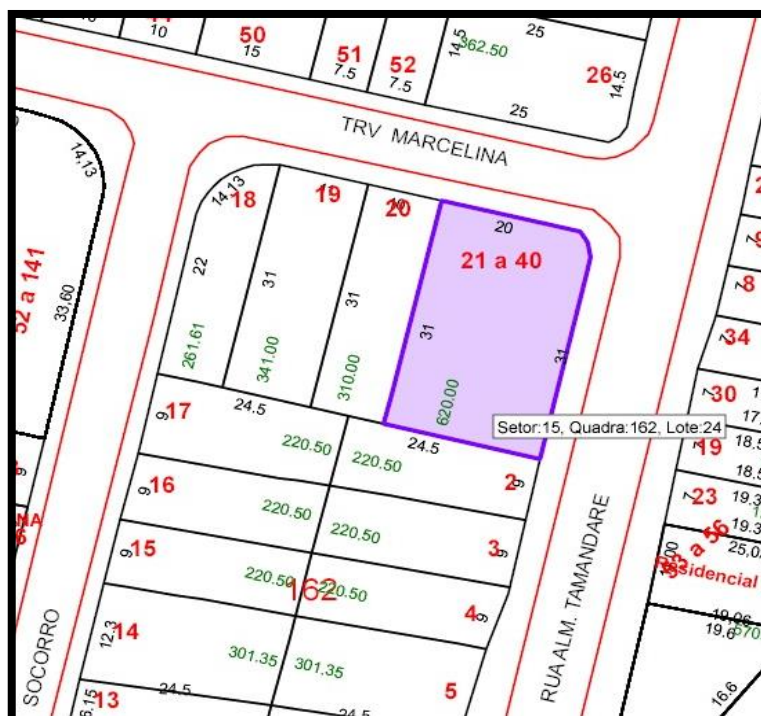
De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Santo André - SP, os imóveis estão inseridos na Macrozona Urbana – Zona de qualificação urbana e cadastrado da seguinte forma:

SETOR	QUADRA	LOTE
015	162	024



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
DIVISÃO DE IPTU - 2023
CLASSIFICAÇÃO FISCAL: 15.162.024
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 68900000115Cep11061432

ITEM: 1		
USO: APARTAMENTO - CATEGORIA: FINO		
ÁREA PRINCIPAL	179,00	
ÁREA DEPENDÊNCIA	0,00	
ÁREA TELHEIRO	0,00	
	<b>FMP</b>	<b>MOEDA</b>
VALOR VENAL TERRENO	4.025,01	20.357,71
VALOR VENAL PRÉDIO	93.715,95	473.996,51
VALOR IPTU	336,28	1.700,81
	<b>FMP</b>	<b>MOEDA</b>
VALOR TOTAL IPTU	336,28	1.700,81





### **3 – VISTORIA**

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 21 de junho de 2023, às 13:00 horas, à Rua Almirante Tamandaré, nº 728, Apto. nº 22, 2º Andar, Edifício Málaga, Jardim Bela Vista, Santo André - SP, ocasião que realizou a vistoria dos imóveis, tendo sido acompanhado pelo Sr. Wandir Lozio e Sra. Maiara Lozio, locatária do imóvel.

#### **3.1 – BENFEITORIAS**

O imóvel avaliando está delimitado no mapa da quadra fiscal acima, encontra-se no edifício de uso residencial denominado Edifício Málaga.

##### **3.1.1 – DO EDIFÍCIO**

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando é denominado de Edifício Baltimore, e constitui-se de prédio de uso residencial, escadarias de acesso aos pavimentos, 02 (dois) elevadores, 10 (dez) pavimentos superiores para apartamentos, com 02 (dois) apartamentos por andar e 01 (um) pavimento inferior para estacionamento. Possui ainda, portaria, entrada social, salão de festas e área de circulação.



### **3.1.2- DA UNIDADE AVALIANDA**

Considerando-se os imóveis com característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 40 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

#### **3.1.2.1 – IMÓVEL A**

O apartamento nº 22, está localizado no 2º Andar, Edifício Málaga, composto de 03 (três) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, 03 (três) banheiros, cozinha, despensa, área de serviço, 02 (duas) sacadas e 01 (uma) vaga de garagem.

A área construída de 145,8642 m<sup>2</sup>, sendo 107,1790 m<sup>2</sup> de área útil e 38,6852 m<sup>2</sup> de área comum, a ele cabendo uma fração ideal de terreno equivalente a 25,0275 m<sup>2</sup> ou 0,04036% do todo.

#### **3.1.2.2 – IMÓVEL B**

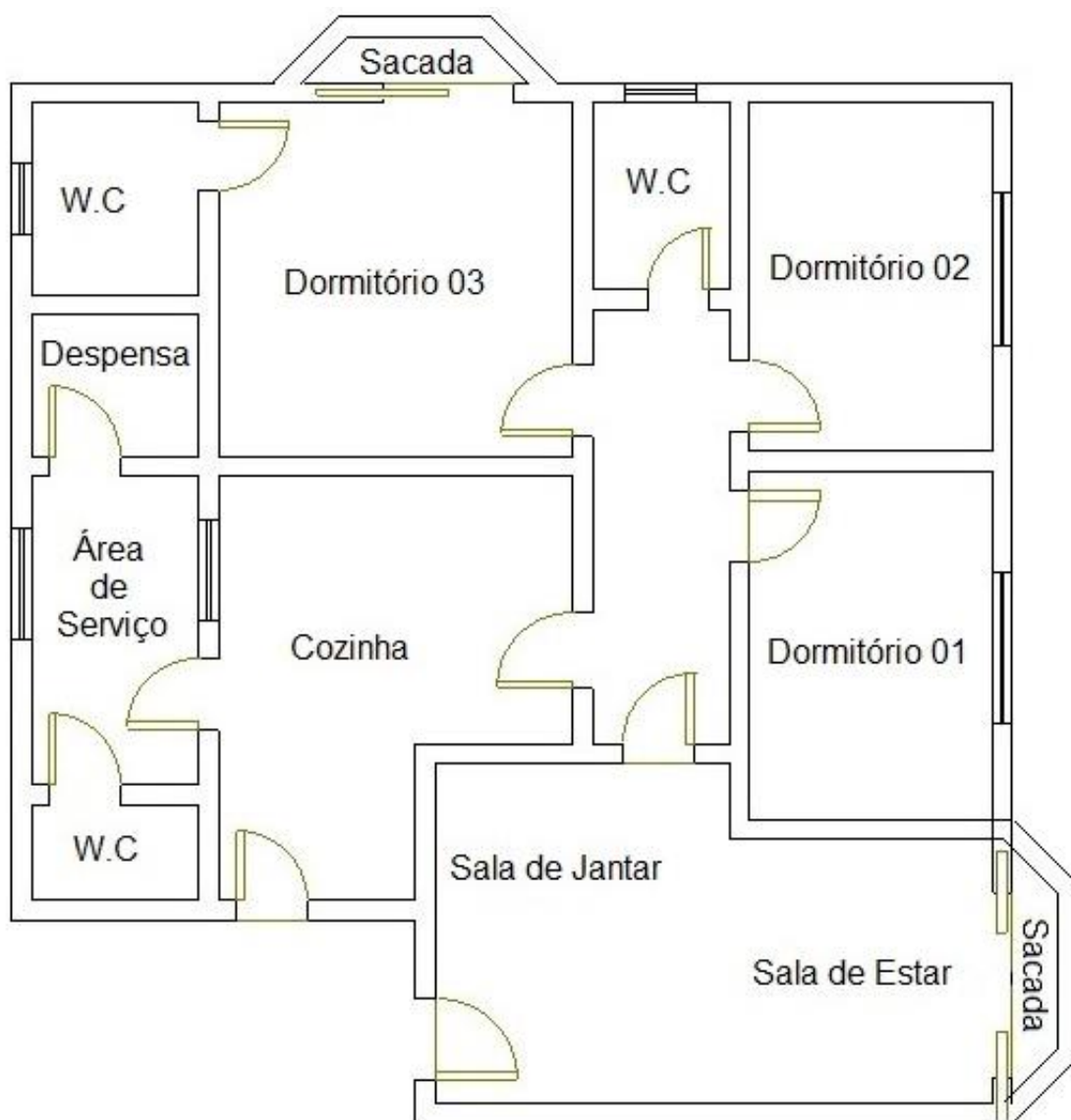
A garagem nº04, está localizada no subsolo ou 1º pavimento do Edifício Málaga.

A área construída de 34,80175 m<sup>2</sup>, a ele cabendo uma fração ideal de terreno equivalente a 5,97153 m<sup>2</sup> ou 0,00963% do todo.



### 3.2 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

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



**CROQUI DO APARTAMENTO**





## FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

## FOTO 02



**VISTA DO OUTRO LADO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**



## FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.**



## FOTO 04



**VISTA DA IMÓVEL.**



### FOTO 05



**VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.**

### FOTO 06



**VISTA DO HALL DE ENTRADA DO IMÓVEL.**



## FOTO 07



**VISTA DO SALÃO DE FESTAS DO IMÓVEL.**

## FOTO 08



**VISTA DA COZINHA DO SALÃO DE FESTAS DO IMÓVEL.**

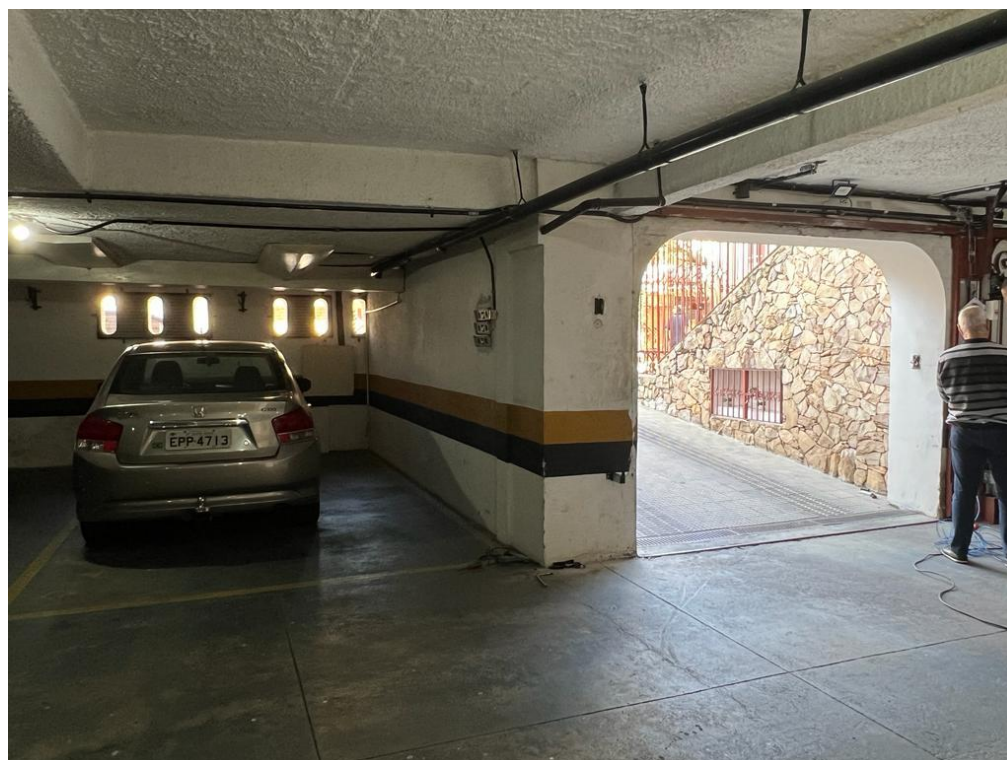


### FOTO 09



**VISTA DO BANHEIRO DO SALÃO DE FESTA.**

### FOTO 10



**OUTRA VISTA DA ÁREA DA VAGA.**

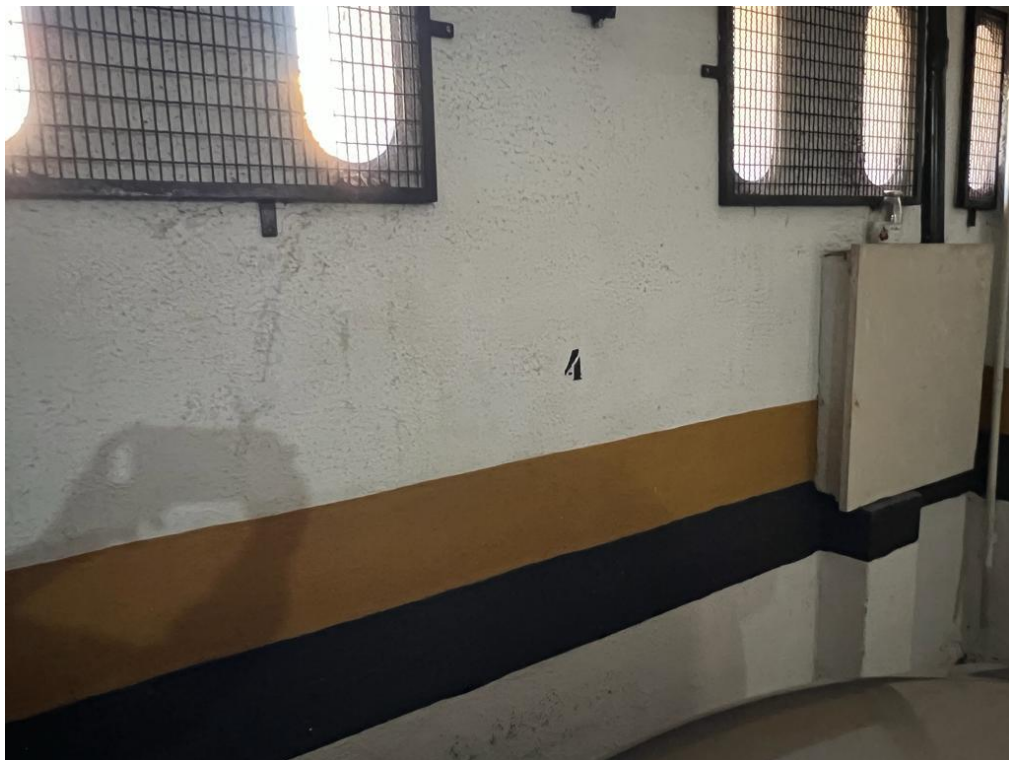


## FOTO 11



VISTA DA ÁREA DA VAGA.

## FOTO 12



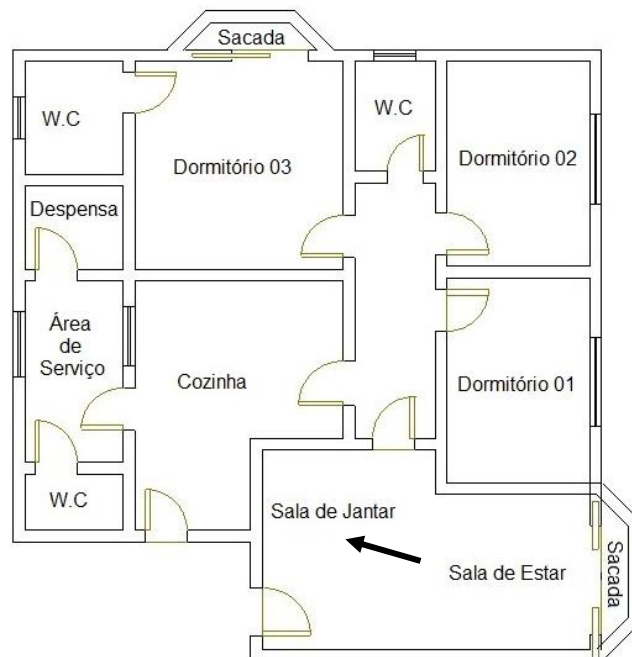
VISTA DA ÁREA DA VAGA N°4.



## FOTO 13

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Laminado.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



**VISTA DA SALA DE JANTAR.**

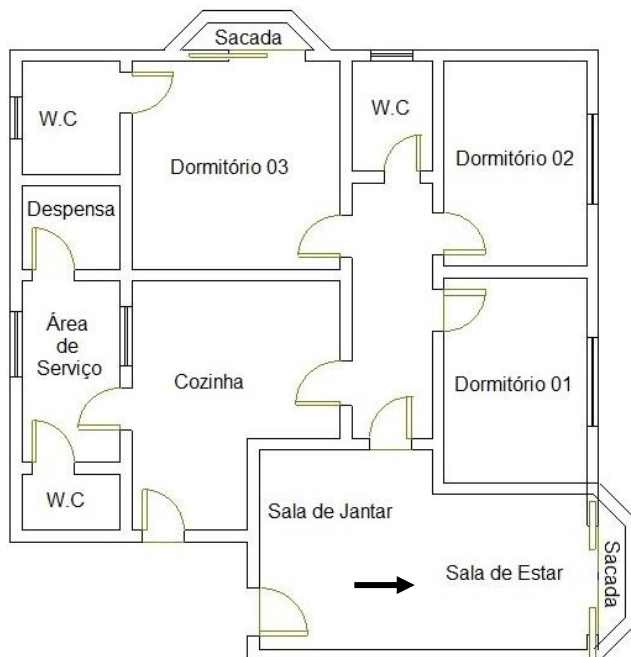




## FOTO 14

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Laminado.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre  
argamassa  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Corredoiça.



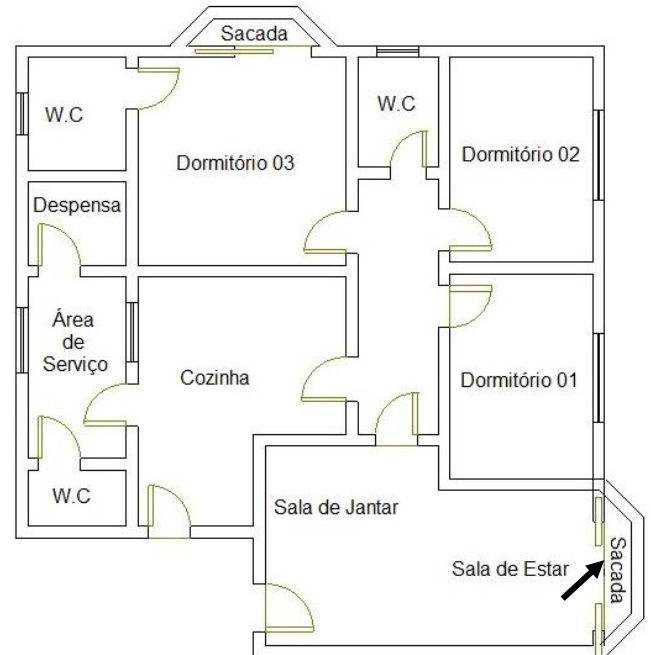
**VISTA DA SALA DE ESTAR.**



## FOTO 15

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



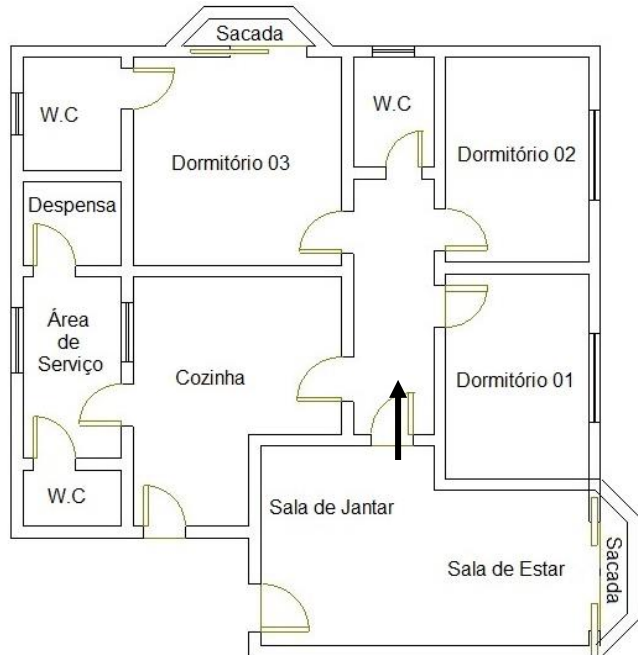
**VISTA DA SACADA.**



## FOTO 16

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Laminado.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa
- TETO: Gesso.
- Madeira.
- PORTA(S): Giro de 1 folha (dobradiças).



**VISTA DO CORREDOR.**



## FOTO 17

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

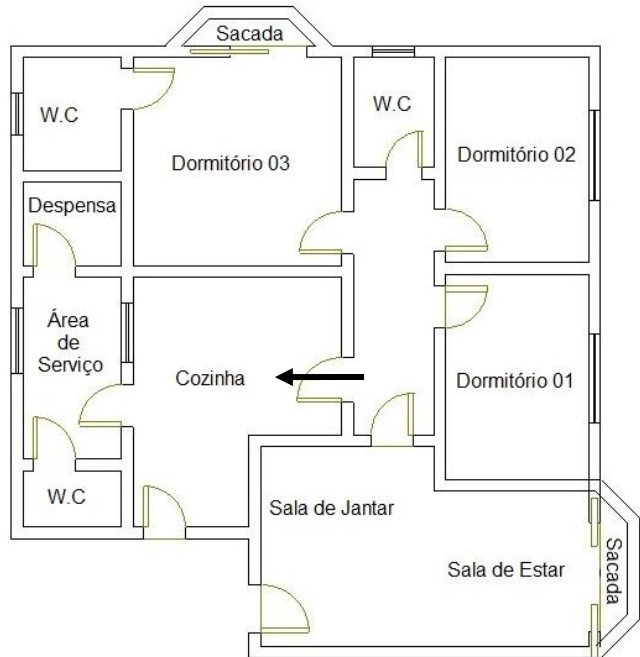
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre  
argamassa

TETO: Gesso.

Madeira.

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



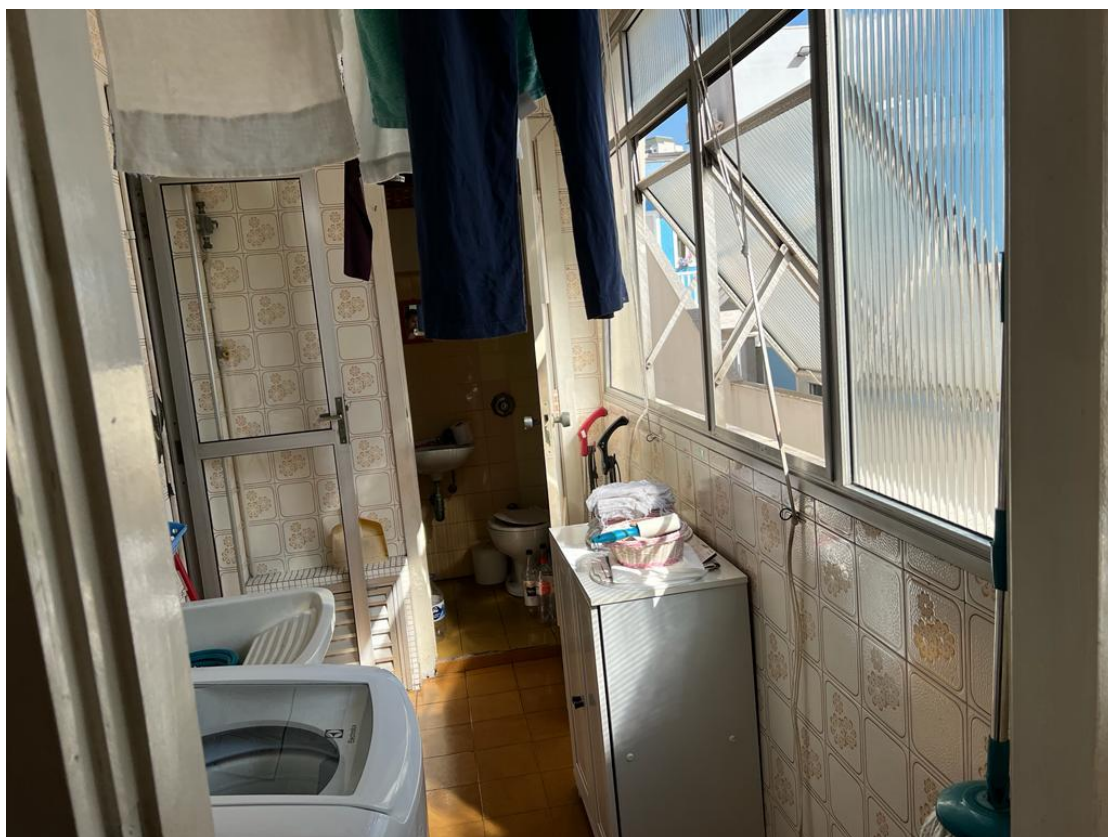
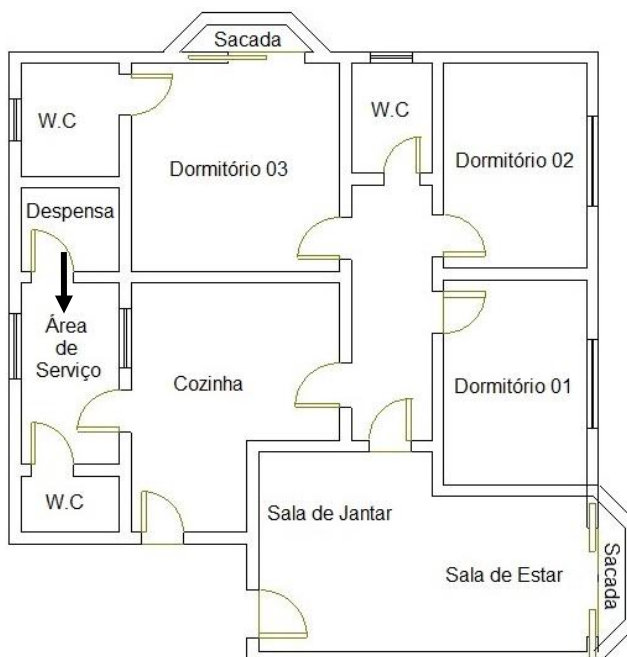
**VISTA DA COZINHA.**



## FOTO 18

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



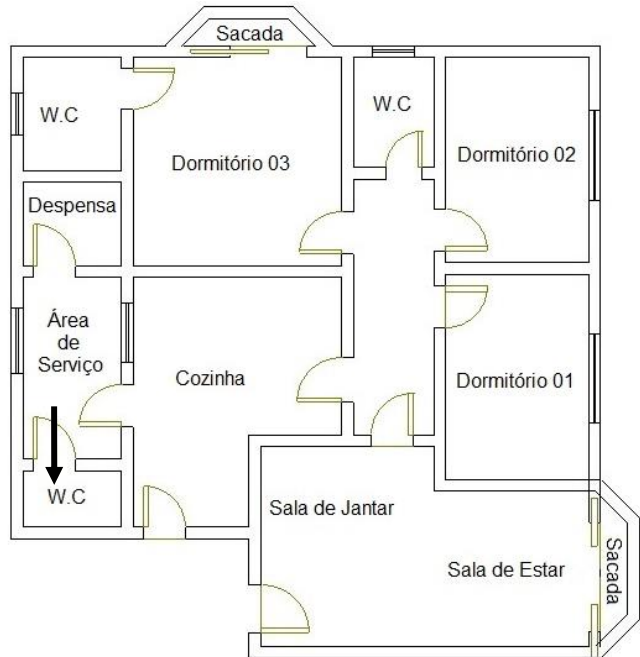
**VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.**



## FOTO 19

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre  
argamassa  
TETO: Gesso.  
Madeira.  
PORTA(S): Giro de 1 folha  
(dobradiças).



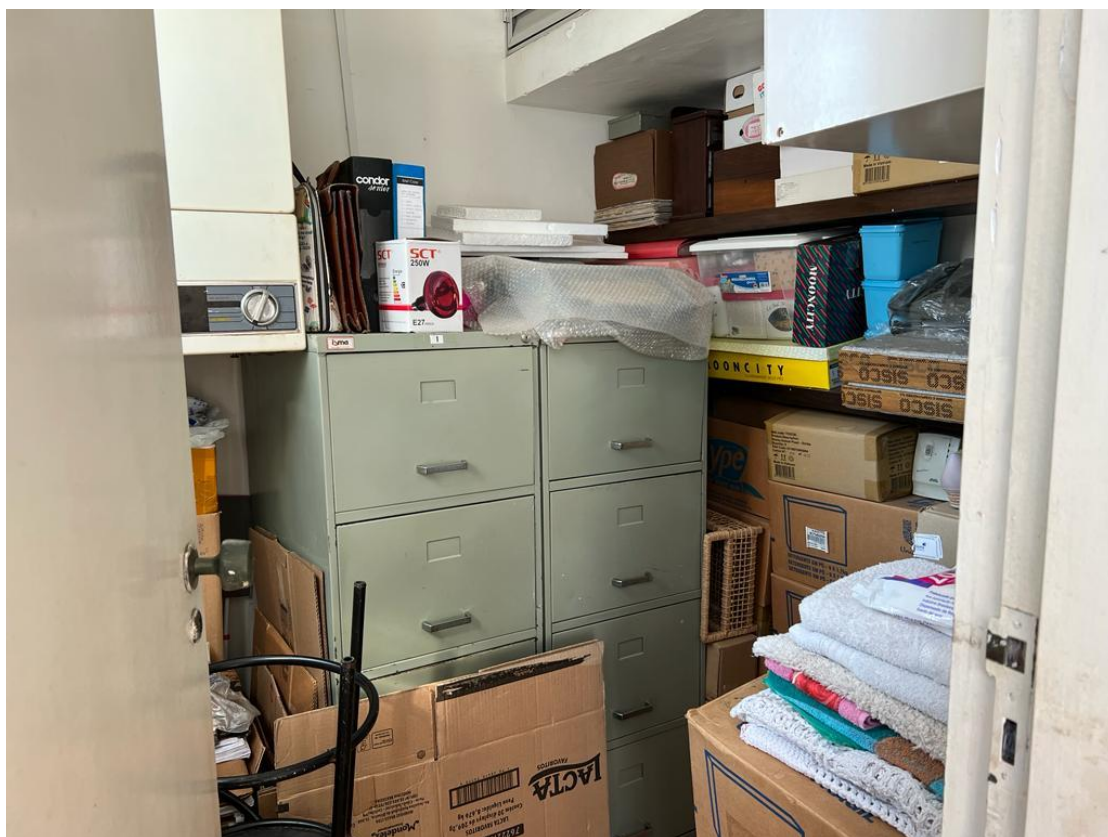
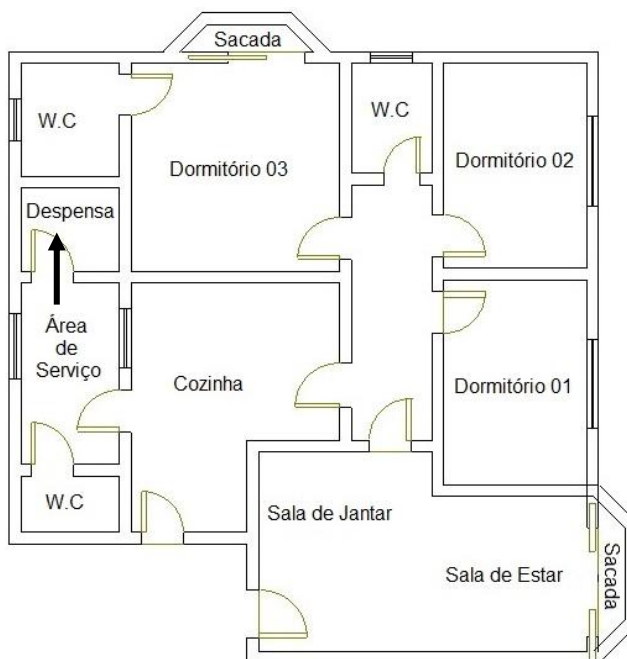
**VISTA DO BANHEIRO.**



## FOTO 20

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa
- TETO: Gesso.
- Madeira.
- PORTA(S): Giro de 1 folha (dobradiças).



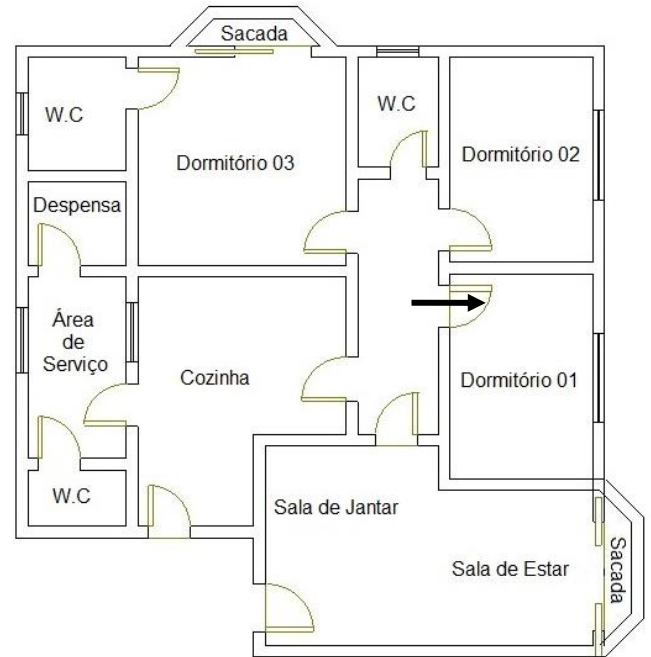
**VISTA DA DESPENSA.**



## FOTO 21

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



**VISTA DO DORMITÓRIO 01.**

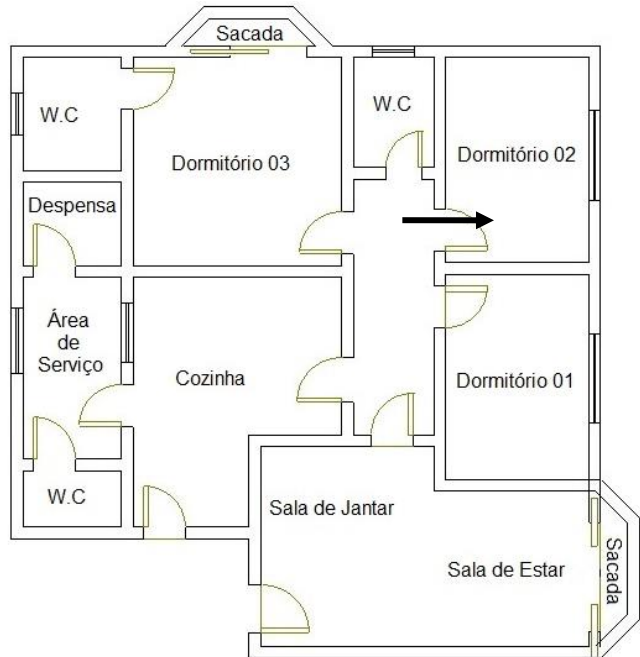




## FOTO 22

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



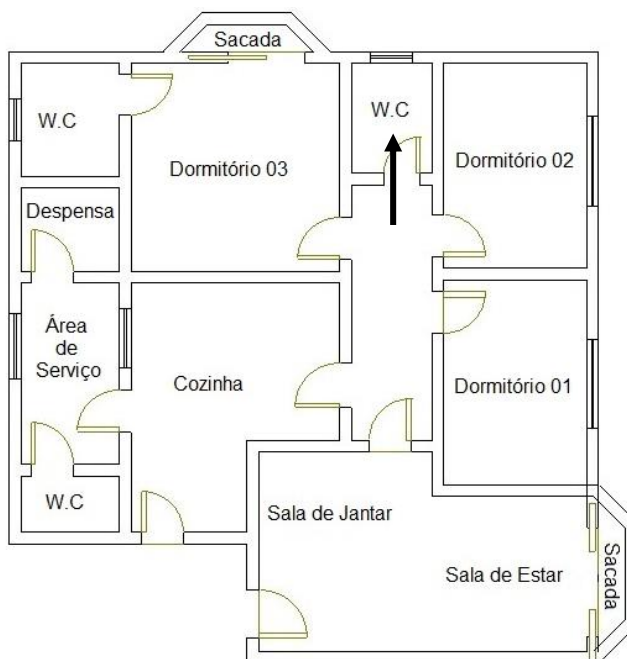
**VISTA DO DORMITÓRIO 02.**



## FOTO 23

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Gesso.  
          Madeira.  
PORTA(S): Giro de 1 folha  
          (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
          Projetante



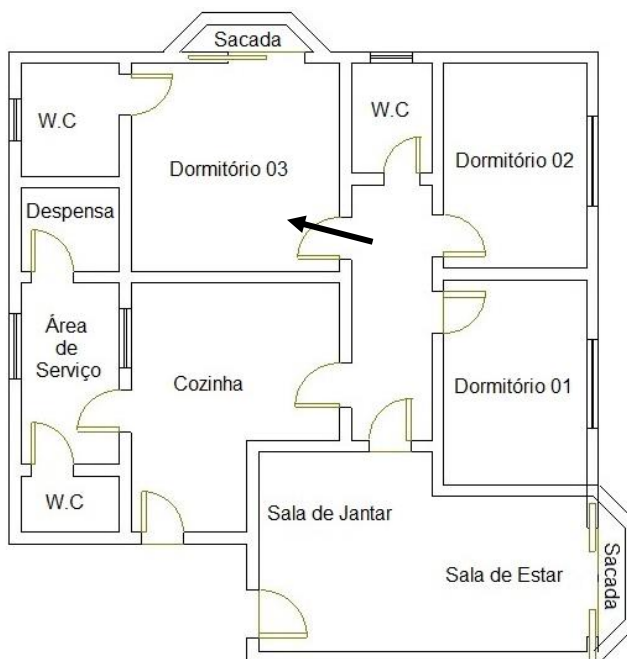
**VISTA DO BANHEIRO.**



## FOTO 24

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Laminado.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa
- TETO: Gesso.
- Madeira.
- PORTA(S): Giro de 1 folha (dobradiças).



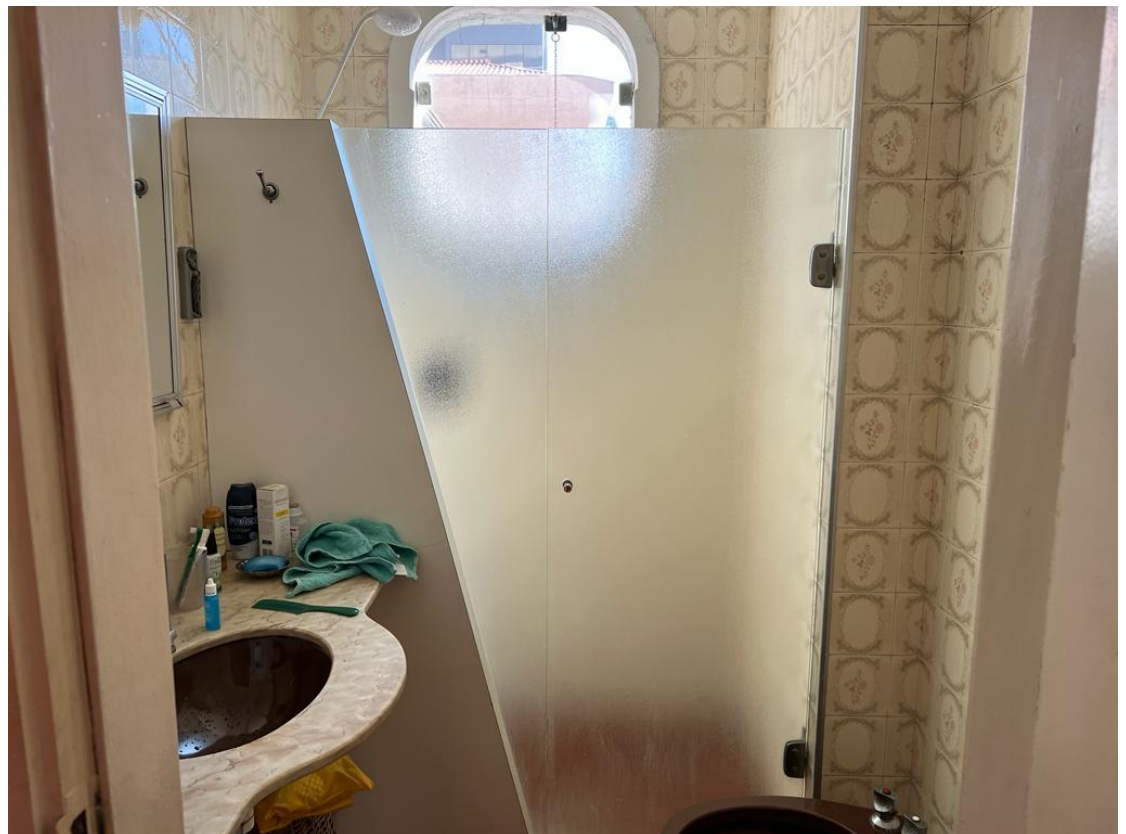
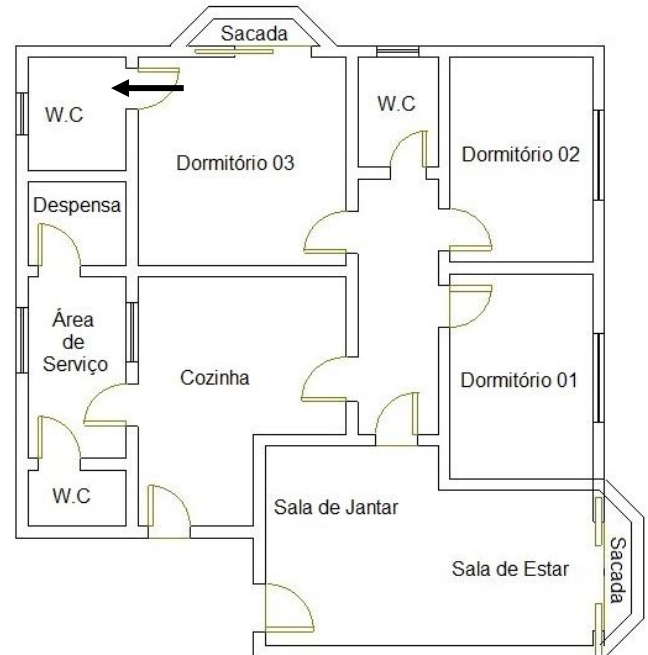
**VISTA DO DORMITÓRIO 03.**



## FOTO 25

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante



**VISTA DO BANHEIRO.**



## FOTO 26

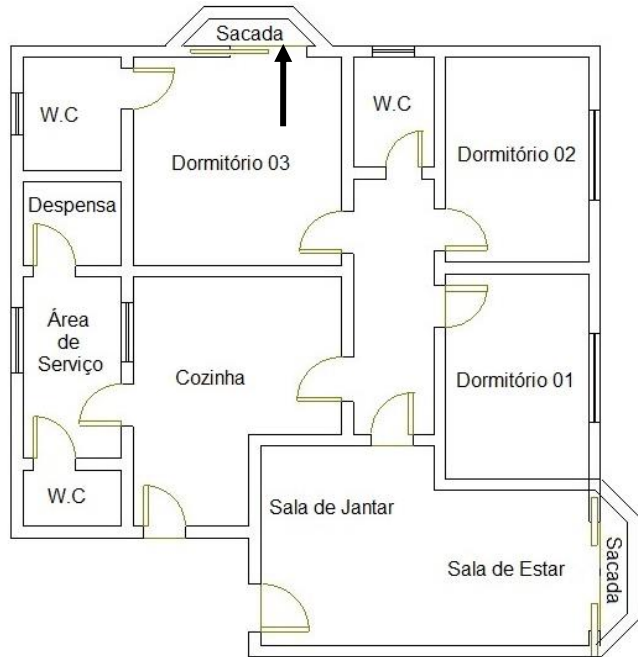
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica.

PAREDE(S): Pintura látex sobre  
argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



**VISTA DA SACADA.**



## 4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI – RECOMENDAÇÕES do referido “Estudo”.

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



Quadro A6 – Índice Mínimo, Médio e Máximo

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		Sem elevador	3,180	3,533	3,827	
		1.1.2- Padrão Simples	Com elevador	3,562	3,958	4,354
		Sem elevador	3,828	4,218	4,640	
		1.1.3- Padrão Médio	Com elevador	4,568	5,075	5,583
		Sem elevador	5,377	5,974	6,572	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.4- Padrão Superior	Com elevador	6,144	6,827	7,089
		Sem elevador	7,090	7,410	7,983	
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		Sem elevador	3,378	3,753	4,013	
2.1.2- Padrão Simples	Com elevador	3,742	4,158	4,573		
	Sem elevador	4,014	4,330	4,763		
	2.1.3- Padrão Médio	Com elevador	4,745	5,273	5,767	
	Sem elevador	5,206	5,784	6,363		
	2.1.4- Padrão Superior	Com elevador	5,768	6,371	7,072	
	Sem elevador	7,073	7,929	8,722		
2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722			
2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-			

### **E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:**

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

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

Sendo:

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

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

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

### **Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)**





**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino		50	20%		
1.1.6 – Padrão Luxo		50	20%		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino		50	20%		
2.1.6 – Padrão Luxo		50	20%		

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

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

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

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



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



## 5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### 5.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

**qmf = 4.330,25/m<sup>2</sup> - Data Base: Setembro/2023**

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.330,25/m<sup>2</sup> (quatro mil, trezentos e trinta reais e vinte e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativo, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023  
SETOR : 015 QUADRA : 162 ÍNDICE DO LOCAL : 979,20 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Almirante Tamandaré NÚMERO : 728  
COMP.: Ref: YOU1CE BAIRRO : Jardim Bela Vista CIDADE : SANTO ANDRE - SP  
CEP : 09040-040 UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 107,17 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 107,17 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 12,00 TOTAL M²: 119,17

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Loft  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-111111111  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.198,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.198,94
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023  
SETOR : 015 QUADRA : 162 ÍNDICE DO LOCAL : 979,20 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Almirante Tamandaré NÚMERO : 728  
COMP.: Ref: 619669 BAIRRO : Jardim Bela Vista CIDADE : SANTO ANDRE - SP  
CEP : 09040-040 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 107,17 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 107,17 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 12,00 TOTAL M²: 119,17

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-111111111  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	5.038,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	5.038,72
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00	
	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
	FT ADICIONAL 06 :	0,00	



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/09/2023  
SETOR: 015 QUADRA: 162 ÍNDICE DO LOCAL: 979,20 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Almirante Tamandaré NÚMERO: 728  
COMP.: Ref: AP3502 BAIRRO: Jardim Bela Vista CIDADE: SANTO ANDRE - SP  
CEP: 09040-040 UF: SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS:

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 107,17 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 107,17 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 12,00 TOTAL M²: 119,17

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Maktub Negócios Imobiliários  
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-947947191  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	4.030,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	4.030,98
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/09/2023  
SETOR: 015 QUADRA: 162 ÍNDICE DO LOCAL: 979,20 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Almirante Tamandaré NÚMERO: 728  
COMP.: Ref: BAIRRO: Jardim Bela Vista CIDADE: SANTO ANDRE - SP  
CEP: 09040-040 UF: SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS:

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 107,17 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 107,17 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 12,00 TOTAL M²: 119,17

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Proprietário  
CONTATO: Sr. Evandro TELEFONE: (11)-998652412  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	3.779,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	3.779,04
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/09/2023  
SETOR: 015 QUADRA: 162 ÍNDICE DO LOCAL: 979,20 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Almirante Tamandaré NÚMERO: 78  
COMP.: Ref: AP7638 BAIRRO: Jardim Bela Vista CIDADE: SANTO ANDRE - SP  
CEP: 09040-040 UF: SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS:

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 76,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 76,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 12,00 TOTAL M²: 88,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 398.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Donizete Imóveis  
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-947148384  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	4.713,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	4.713,16
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	





### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023  
SETOR : 015 QUADRA : 162 ÍNDICE DO LOCAL : 979,20 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Almirante Tamandaré NÚMERO : SN  
COMP.: Ref: AP4549 BAIRRO : Jardim Bela Vista CIDADE : SANTO ANDRE - SP  
CEP : 09040-040 UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 145,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 145,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 24,00 TOTAL M²: 169,00

##### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : ELAINE CORRETORA  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-988766124  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.220,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.220,69
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: R Almirante Tamandaré, 728 Setembro 2023

DATA: 06/09/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO:

SETOR: 015 QUADRA: 162

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	979,20
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 40 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (-)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

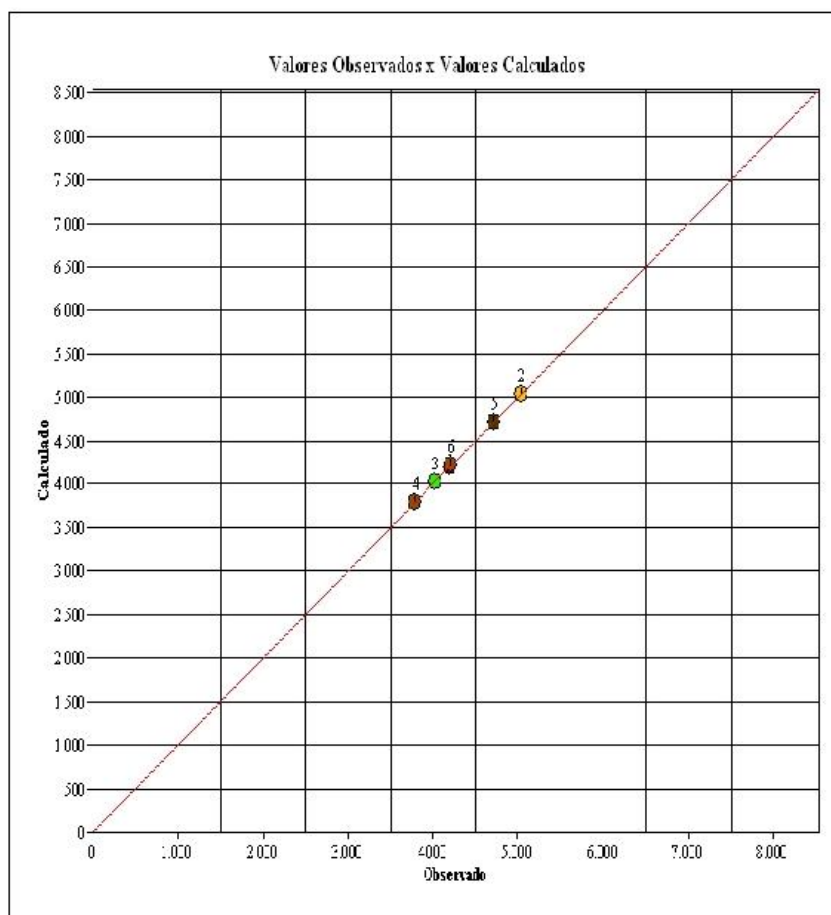
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Almirante Tamandaré ,728	4.198,94	4.198,94	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Almirante Tamandaré ,728	5.038,72	5.038,72	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Almirante Tamandaré ,728	4.030,98	4.030,98	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Almirante Tamandaré ,728	3.779,04	3.779,04	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Almirante Tamandaré ,78	4.713,16	4.713,16	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Almirante Tamandaré ,SN	4.220,69	4.220,69	1,0000



### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.198,94	4.198,94
2	5.038,72	5.038,72
3	4.030,98	4.030,98
4	3.779,04	3.779,04
5	4.713,16	4.713,16
6	4.220,69	4.220,69

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Almirante Tamandaré 728 Apto.22 Jardim Bela Vista SAO PAULO - SP Data : 06/09/2023

Cliente : Eng. Evandro Henrique

Área terreno m² : 2.000,00

Edificação m² : 107,17

Modalidade : Venda



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.330,25

Desvio Padrão : 462,86

- 30% : 3.031,18

+ 30% : 5.629,33

Coefficiente de Variação : 10,6900

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.330,25

Desvio Padrão : 462,86

- 30% : 3.031,18

+ 30% : 5.629,33

Coefficiente de Variação : 10,6900

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.330,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.051,34

INTERVALO MÁXIMO : 4.609,16

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.051,34

INTERVALO MÁXIMO : 4.609,16



## 5.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 107,17 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.330,25/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 12,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + (Nvagas \times Svaga)) \times qmf$$

$$VI = (107,17 \text{ m}^2 + (1,00 \times 12,00 \text{ m}^2)) \times \text{R\$ } 4.330,25/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 516.035,89$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 515.000,00}}$$

(Quinhentos e quinze mil reais)

**Data base: Setembro/2023**



## 6 - CONCLUSÃO

Conforme decisão de fls. 961/962 o atual valor de venda, dos imóveis A e B, localizados na **Rua Almirante Tamandaré, nº 728, Apto. nº 22, 2º Andar, Edifício Málaga, Jardim Bela Vista, Santo André - SP, matriculado sob nºs 26.994 e 26.995, no 1º CRI de Santo André - SP, objetos de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo BANCO SISTEMA S/A, em face da EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS TURIN S/A E OUTROS, é de:**

### **VALOR DE 100% DO IMÓVEL**

**R\$ 515.000,00**

**(Quinhentos e quinze mil reais)**

**Data base: Setembro/2023**

### **VALOR DE 50% DO IMÓVEL**

**R\$ 257.500,00**

**(Duzentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais)**

**Data base: Setembro/2023**

### **VALOR DE 25% DO IMÓVEL**

**R\$ 128.750,00**

**(Cento e vinte e oito mil, setecentos e cinquenta reais)**

**Data base: Setembro/2023**





## 7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 56 (cinquenta e seis) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Santo André, 08 de Setembro de 2.023.

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