

**IRAN SILVA MORAIS**  
Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373  
[iranmorais@creci.org.br](mailto:iranmorais@creci.org.br)  
Contato: +55 11 9-7432-7283

## Avaliação de Imóveis

**Atendimento ao Processo nº 1011887-23.2020.8.26.0564**

**Imóvel Apartamento na R: Sérgio Milliet, nº 777 ap 4 bl 5**

**Conj. Resid. Coemil VIII - Jordanópolis - São Bernardo do Campo - SP**

A avaliação imobiliária tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel.

### Imóvel melhor descrito na matrícula nº 57.066 do 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP.

Apartamento medindo 61,80m<sup>2</sup> de área privativa e 86m<sup>2</sup> de área total construída, contendo 2 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, banheiro social e 1 vaga de garagem indeterminada, conforme dados extraídos da referida matrícula. Imóvel devidamente cadastrado na prefeitura sob contribuinte nº 027.005.132.132;

### **Fotos da fachada, aérea e interna do referido imóvel**




**IRAN SILVA MORAIS**  
Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373  
[iranmorais@creci.org.br](mailto:iranmorais@creci.org.br)  
Contato: +55 11 9-7432-7283

**CONCLUSÃO:**

Realizada análise das informações do imóvel qualificado acima, verifiquei imóveis semelhantes na mesma região e considerando o valor do m<sup>2</sup> da região e o valor de venda. Adotou-se o "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", Resolução COFECI 1066/2007, em acordo com a ABNT NBR 14.653-1 e Art. 3º da Lei nº 6.530/78.

**Média do m<sup>2</sup> na região = R\$4.326,00**

**Valor Final Homogeneizado: R\$267.000,00**

Documento assinado digitalmente  
 **IRAN DA SILVA MORAIS**  
Data: 12/02/2026 11:17:21-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Iran da Silva Morais**

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº 181.100-F  
Avaliador de Imóveis – CNAI/COFECI nº 40.373



# Avaliação Imobiliária

Corretor Mário Santos - Creci 211536

Apresento nesta, em atendimento ao processo nº: 1011887-23.2020.8.26.0564 da 4ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, avaliação imobiliária para VENDA de UM APARTAMENTO de nº 04 localizado no 1º pavimento do Edifício LA TRAVIATA - Bloco 05, situado à Rua Sérgio Milliet, nº 777, Bairro Jordanópolis, Município de São Bernardo do Campo - SP, CEP 09892-410; portanto considerando:

**Matrícula:** 57.066 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo

**Contribuinte nº:** 027.005.132.132 da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

## Imóvel Avaliando

APARTAMENTO de nº 04 localizado no 1º pavimento do Edifício LA TRAVIATA - Bloco 05, integrante do CONJUNTO COEMIL VIII, situado à Rua Sérgio Milliet, nº 777, com a área privativa de 61,8000 m<sup>2</sup>, área comum de 24,2718 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 86,0718 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns, o coeficiente de proporcionalidade de 0,34722; confrontando pela frente com o apartamento de final 1, pelo lado direito e fundos com a área comum do condomínio, e pelo lado esquerdo com a área de iluminação, poço, escadarias e hall de circulação do andar. A esse apartamento está incorporada uma vaga indeterminada para estacionamento de veículo, localizada na área livre situada nos fundos do conjunto. O apartamento é composto por Sala, 2 dormitórios, banheiro social e área de serviço.

## Fundamentação

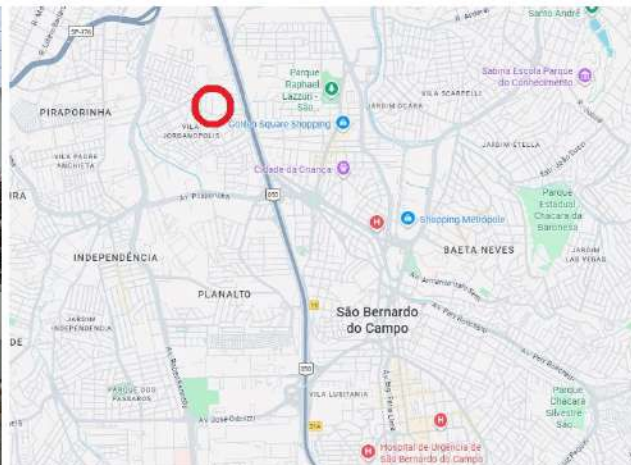
Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", conforme a Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com os Termos da ABNT 14.653. A obtenção dos dados sobre o imóvel avaliando é feita através de Pesquisas e Análises em órgãos públicos, consultas georeferenciais, mapas digitais com raio aproximado de 100mts, subsidiando preliminarmente, o valor de mercado para o IA (Imóvel Avaliando).

## Conclusão

Nesta data concluo que o imóvel descrito foi avaliado para VENDA considerando os imóveis referenciais pela sua localização, área de terreno, área construída e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do prédio, obtendo o valor abaixo:

**R\$268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais)**

### Relatório fotográfico do imóvel avaliando



Vista da entrada do Condomínio e mapa de localização



Vista da área interna do condomínio



Vista interna de apartamento similar


**Observação:** Ressalto que o valor avaliado poderá sofrer flutuação de 10%, positivo ou negativo, a título de Demanda X Procura, Regularização Notarial e Registral, de imóveis com características semelhantes e valores correntes das transações no mercado imobiliário.

**Encerramento:** Atesto que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios:

- Não possuo nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida nesta Avaliação, nem tampouco interesse presente ou futuro nos bens objeto desta avaliação;
- As análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Sem mais, coloco-me ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 11 de Fevereiro de 2026.

Documento assinado digitalmente  
 MARIO DA SILVA SANTOS FILHO  
Data: 11/02/2025 07:32:11-0300  
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

---

Mario da Silva Santos Filho

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECI SP 211536 F

## Avaliação Imobiliária

<i>Finalidade</i>	1011887.23.2020.8.260564 - 4ª Vara Cível Foro de São Bernardo do Campo
<i>Localização</i>	Rua Sergio Milliet nº 777 - Apartamento 04 – Bloco 05 São Bernardo do Campo - SP • CEP: 09892-410
<i>Registro Matrícula</i>	57.066 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo
<i>Registro Contribuinte</i>	027.005.132.1321 – Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo
<i>Descrição</i>	<b>APARTAMENTO 04</b> , localizado Andar Térreo, 1º Pavimento, Edifício La Traviata, Bloco 5, integrante do Conjunto Coemil VII, situado na Sérgio Milliet, nº 777, com área privativa de 61,8000m <sup>2</sup> , área comum de 24,2718m <sup>2</sup> , perfazendo a área total de 86,0718m <sup>2</sup> , equivalente a uma fração ideal de 0,34722% sobre as partes de propriedade e uso comum do condomínio. Ao apartamento está incorporada 1(uma) vaga indeterminada, para estacionamento de 1(um) veículo, localizada na área livre situada nos fundos do conjunto automóvel, descoberta e demarcada (nº XXX); o terreno do “CONJUNTO COEMIL VIII” faz frente para Rua Sergio Milliet, com área de 12.434,29m <sup>2</sup> . A unidade é composta de dois dormitórios, sala, cozinha, W.C., área de serviço e hall de circulação.

**Fundamentação**

Pesquisas: Órgãos públicos, consultas georeferenciais, mapas digitais, subsidiando preliminarmente, o valor de mercado para o **IA (Imóvel Avaliando)**. Adotou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com a ABNT NBR 14.653.

**Conclusão**

Considerado imóveis semelhantes, localização, infraestrutura e serviços públicos disponíveis. Dados das pesquisas seguem os documentos fornecidos e presumidos como reais e corretos. O possível interessado deverá verificar as condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações e necessárias. Portanto estimo o valor de venda em :

**R\$ 260.700,00 ( Duzentos e Sessenta Mil e Setecentos Reais )**

**R\$ 4.220,00/m<sup>2</sup>(Quatro Mil, Duzentos e Vinte Reais Por Metro Quarado - Homogeneizado)**

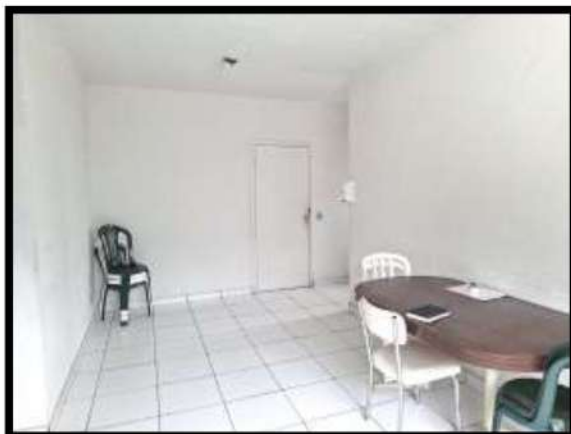
## Relatório Fotográfico do IA (Imóvel Avaliando)

### Fotos da Fachada e Área Interna do Residencial

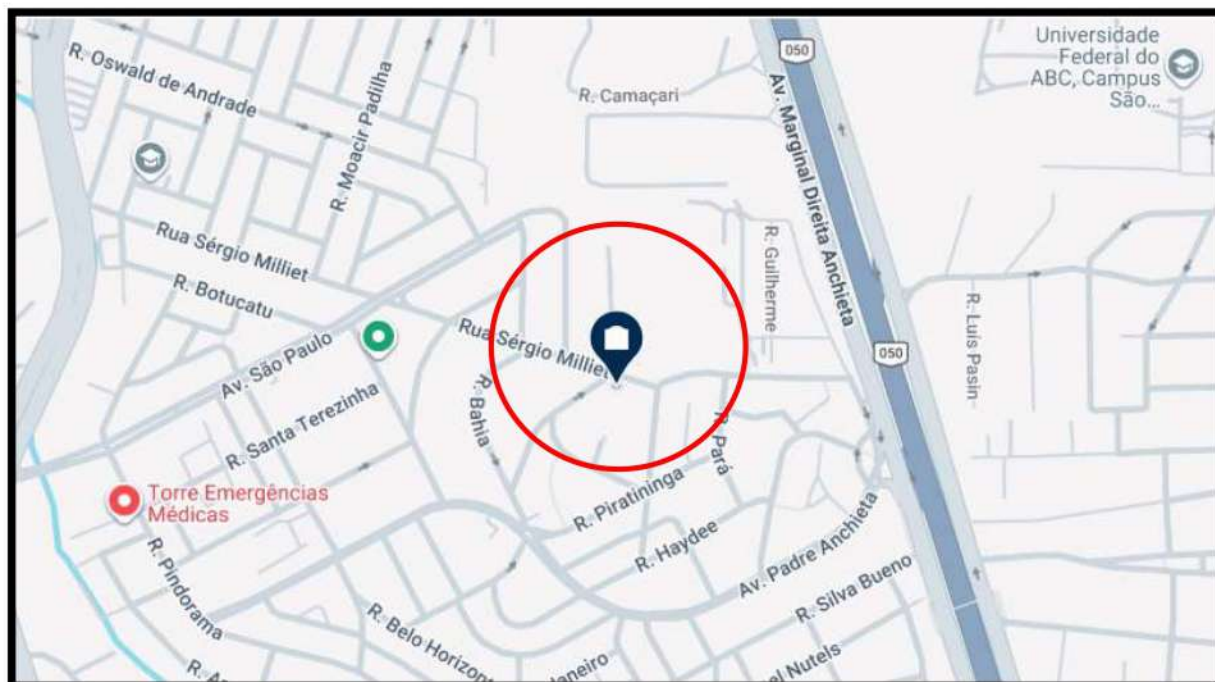


## Fotos de unidade semelhante ao IA( Imóvel Avaliando)

(Ex.: Sala, Cozinha, Dormitório)



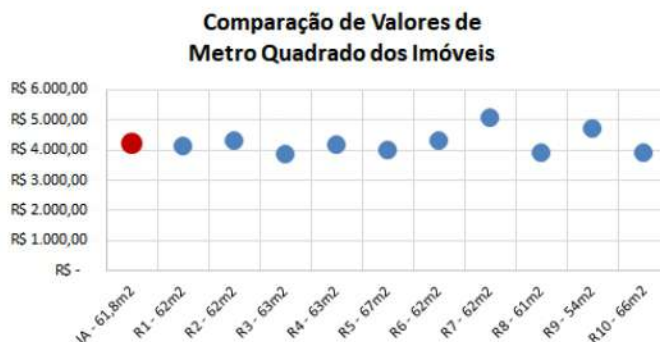
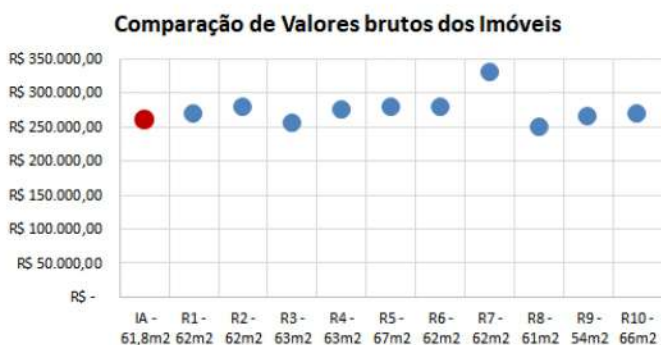
## Mapa de Localização do Residencial



# Análise Mercadológica | Venda

Análise Mercadológica : IA (Imóvel Avaliando) e IR'S (Imóveis Referencias).

Dados coletados dos IR'S em raio aproximado de 100mts.



## Fonte de Pesquisa : Pesquisas de Dados do Mercado dos IR'S (Imóveis Referenciais) | Venda

	Endereço	Área construída	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do	Valor de mercado do m²
R1	R. Sergio Milliet, 777	62	Anúncio	R\$ 270.000,00	38	R\$ 4.137,10
R2	R. Sergio Milliet, 777	62	Anúncio	R\$ 280.000,00	38	R\$ 4.290,32
R3	R. Sergio Milliet, 777	63	Anúncio	R\$ 255.000,00	38	R\$ 3.845,24
R4	R. Sergio Milliet, 777	63	Anúncio	R\$ 275.000,00	38	R\$ 4.146,83
R5	R. Sergio Milliet, 777	67	Anúncio	R\$ 280.000,00	38	R\$ 3.970,15
R6	R. Sergio Milliet, 861	62	Anúncio	R\$ 280.000,00	38	R\$ 4.290,32
R7	R. Sergio Milliet, 507	62	Anúncio	R\$ 330.000,00	38	R\$ 5.056,45
R8	R. Sergio Milliet, 777	61	Anúncio	R\$ 250.000,00	38	R\$ 3.893,44
R9	R. Oswald de Andrade, 781	54	Anúncio	R\$ 266.000,00	38	R\$ 4.679,63
R10	R. Bahia, 27	66	Anúncio	R\$ 270.000,00	38	R\$ 3.886,36

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
Diferença de idade entre o IA	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 4.137,10
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 4.290,32
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 3.845,24
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 4.146,83
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 3.970,15
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 4.290,32
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 5.056,45
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 3.893,44
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 4.679,63
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 3.886,36



**Encerramento:** Atesto que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios:

- Não possuo nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida nesta Avaliação, nem tampouco interesse presente ou futuro nos bens objeto desta avaliação;
- As análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

11/02/2026



Documento assinado digitalmente  
MARCOS SEVERO NOGUEIRA  
Data: 11/02/2026 17:01:57-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Marcos Nogueira - CRECI SP 177110 | CNAI 46139