



Ex^{mo.} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.

Autos Processo nº 1016962-68.2023.8.26.0554

LEANDRO MARTINS SALGADO, engenheiro civil, registrado no C.R.E.A. - SP sob nº 5069751717, Perito cadastrado no Portal Auxiliares da Justiça, código 34854, Membro Titular do IBAPE/SP nº 2175, perito judicial nomeado por V.Exa. nos autos supramencionados da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS**, movido por **BANCO BRADESCO S.A.** contra **ROGÉRIO TIAGO COSTA**, em curso por esse D. Juízo, atendendo determinação; após ter completado todas as diligências e vistoria ao imóvel e apresentado exame minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente requerer à V. Exa. a juntada aos autos do presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. deferimento

São Caetano do Sul, 10 de fevereiro de 2026.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717





SUMÁRIO

PRELIMINARES	3
OBJETIVO	3
LOCALIZAÇÃO	4
DA VISTORIA	4
TOTAL DA AVALIAÇÃO	8
ENCERRAMENTO	9

ANEXO I – OFERTAS

ANEXO II – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO III – CERTIDÕES E DOCUMENTOS

PRELIMINARES

O Presente Laudo de Avaliação refere-se a Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários movido por Banco Bradesco S.A. contra Rogério Tiago Costa em curso na 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André, Processo nº 1016962-68.2023.8.26.0554 foi o signatário nomeado jurisperito assumindo o compromisso de, bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide ora focalizada, o que o faz por meio do presente **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**.

OBJETIVO

Avaliação do apartamento localizado na Rua Kowarick, nº 60, apartamento 62, Condomínio Kowarick, no bairro Jardim Bela Vista, na cidade de Santo André, estado de São Paulo.

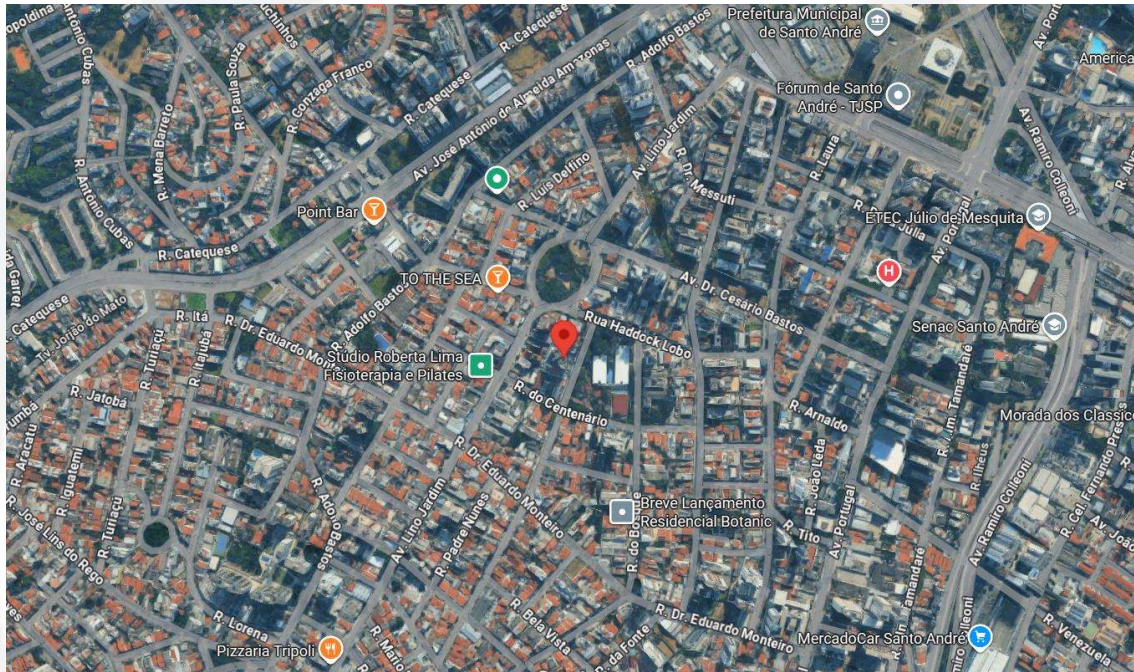
IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel a ser avaliado encontra-se matriculado sob o nº 96.258 (às fls. 204 a 208 dos autos) do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP, Classificação Fiscal nº 15.017.146, que assim descreve:

MATRÍCULA 96.258	FICHA 01	Santo André, 17 de fevereiro de 2.005
<p>Imóvel:- Apartamento nº. 62, localizado no 6º andar do Edifício Kowarick, situado na Rua Kowarick, nº. 60; possuindo a área privativa de 220,99m², área comum de divisão proporcional igual a 101,89m²; área comum de divisão não proporcional de 34,50m² (correspondente à três (3) vagas na garagem), perfazendo uma área construída total de 357,38m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,03195514 ou 3,195514%, ou, ainda 51,128224m². Confronta pela frente, (no sentido de quem da Rua Kowarick olha para o prédio) com o apartamento nº. 61, com o poço de elevador social, com hall social, com o poço de elevador de serviço, com o hall de serviço e com a área de acesso às escadarias; nos fundos, com área comum do condomínio (onde no térreo localiza-se o jardim situado nos fundos do edifício); do lado direito confronta com área comum do condomínio (onde no térreo situam-se as piscinas – adulto e infantil –, a churrasqueira, etc.), do lado esquerdo, confronta com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a quadra de esportes). O Edifício Kowarick, foi construído em um terreno situado no Jardim Bela Vista, com área de 1.600,00m², perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº. 96.007.-</p>		

LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da Avaliação, localiza-se em área de diversos imóveis com finalidade residencial na Rua Kowarick, nº 60, ap. 62, Condomínio Kowarick, no bairro Jardim Bela Vista, que se inicia na Rua Duque de Caxias e tem seu término na Rua Haddock Lobo, na Cidade de Santo André no Estado de São Paulo – CEP: 09040-290. Sendo que o mapa de localização do imóvel está reproduzido abaixo:



DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 26 de janeiro de 2026, na ocasião fomos atendidos pelo porteiro Carlos e informados que a Sra. Isaura havia se ausentado do imóvel.

Procedemos então com análise visual do edifício, da via e localização no entorno do imóvel avaliando.



Constatado que o imóvel é um apartamento, com área privativa de 220,99m².

Ante a impossibilidade de adentrar a unidade, consideramos o imóvel, devido a sua idade de construção como necessitando de reforma entre Regular e necessitando de reparos simples, referência "D" de acordo com a tabela Ross-Heidecke: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
---	---	------	--

O imóvel em questão está situado em uma região que conta com a infraestrutura urbana completa, tais como: Rede de abastecimento de água potável, rede pública de coleta de esgotamento sanitário, rede de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia, rede de coleta de lixo doméstico, via de circulação pública pavimentada, com guia, sarjeta, com predominância de construções residenciais e por ocupação de população de média.

Com base na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", publicada pelo IBAPE/SP e no "Índice – Unidades Padronizadas", a região enquadra-se na 1ª Zona, definida por Residencial Apartamento, Padrão Médio, dotada dos seguintes parâmetros:

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
		1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		Sem elevador	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	60	20%
		Com elevador	60	20%
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

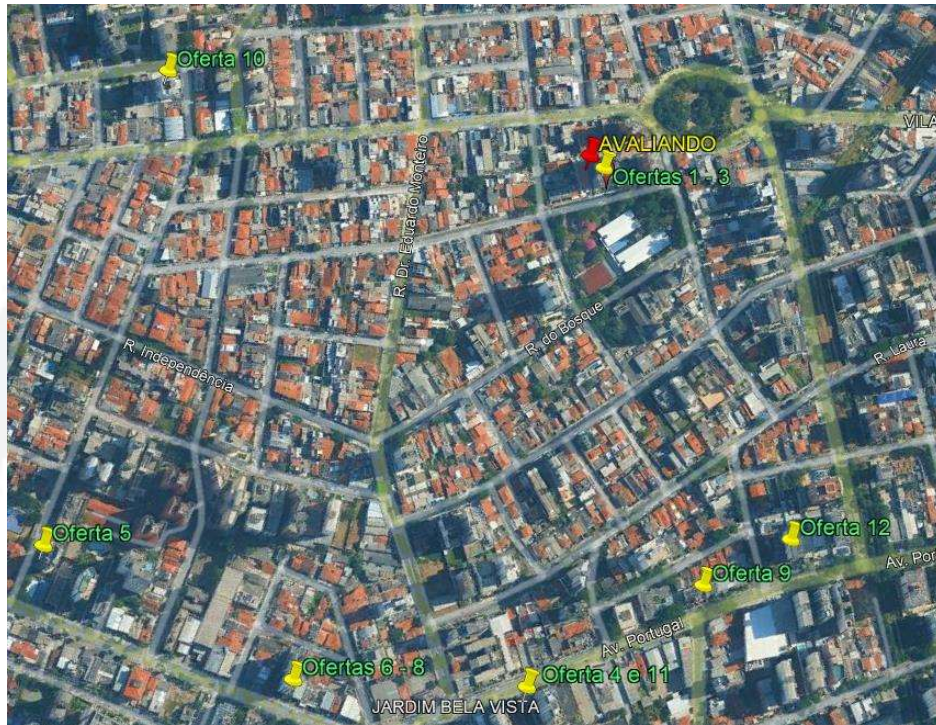
- **Tipo:** Apartamento Residencial.
- **Dimensões do imóvel:** Possui área privativa de 220,99m².

NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011
- Índice – Valores De Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas – 2019

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



METODOLOGIA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante ele, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.



- **Fator Oferta:**

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 5%.

- **Fator Localização:**

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a proporcionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

- **Fator Depreciação:**

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

TOTAL DA AVALIAÇÃO

**APARTAMENTO RESIDENCIAL NA RUA KOWARICK, Nº 60,
AP. 62, CONDOMÍNIO KOWARICK – BAIRRO JARDIM BELA VISTA
– SANTO ANDRÉ /SP**

Cálculo Valor do Imóvel Avaliando			
Elemento	Área do Imóvel (m²)	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Valor Final Total
Avaliando	220,99	7.944,79	R\$ 1.755.718,64

Valores arredondados:

V = R\$1.755.000,00

(Um milhão Setecentos e cinquenta e cinco mil (reais) válidos para o mês de fevereiro de 2026.



ENCERRAMENTO

Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Para a realização deste, foi considerado por este signatário que todas as informações fornecidas pelas partes são verdadeiras e de boa fé.

Este trabalho foi realizado considerando imóvel sem impedimentos.

O presente “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” é composto por 9 (NOVE) folhas, a última datada e por mim assinada digitalmente.

São Caetano do Sul, 10 de fevereiro de 2026.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717



ANEXO I

OFERTAS

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS

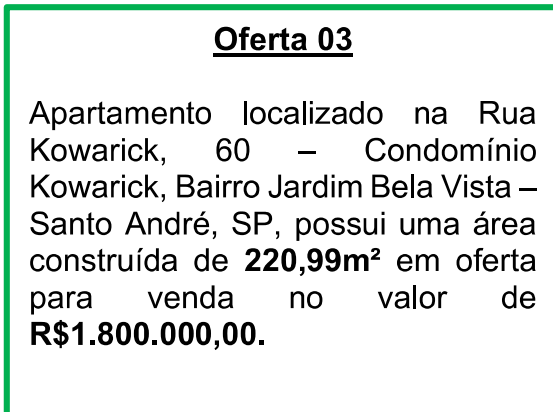
Oferta 01

Apartamento localizado na Rua Kowarick, 60 – Condomínio Kowarick, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **220,99m²** em oferta para venda no valor de **R\$2.100.000,00**.



Oferta 02

Apartamento localizado na Rua Kowarick, 60 – Condomínio Kowarick, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **220,99m²** em oferta para venda no valor de **R\$1.800.000,00**.



Oferta 03

Apartamento localizado na Rua Kowarick, 60 – Condomínio Kowarick, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **220,99m²** em oferta para venda no valor de **R\$1.800.000,00**.





Oferta 04

Apartamento localizado na Avenida Portugal, 997 – Condomínio Helbor Encanto Boa Vista, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **184,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$2.050.000,00**.

Oferta 05

Apartamento localizado na Rua Duque de Caxias, 50 – Edifício Serra Morena, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **200,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$1.500.000,00**.



Oferta 06

Apartamento localizado na Avenida Portugal, 1250 – Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **163,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$1.750.000,00**.



Oferta 07

Apartamento localizado na Avenida Portugal, 1250 – Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **166,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$1.950.000,00**.



Oferta 08

Apartamento localizado na Avenida Portugal, 1250 – Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **165,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$1.590.000,00**.

Oferta 09

Apartamento localizado na Avenida Portugal, 800 – Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **180,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$2.040.000,00**.





Oferta 10

Apartamento localizado na Rua Santo Egídio, 55 – Residencial Manacás, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **200,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$1.200.000,00**.

Oferta 11

Apartamento localizado na Avenida Portugal, 997 – Condomínio Helbor Encanto Boa Vista, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **180,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$2.200.000,00**.



Oferta 12

Apartamento localizado na Avenida Portugal, 722 – Edifício Castelnuovo, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **157,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$1.280.000,00**.





ANEXO II – CÁLCULOS

DADOS DAS OFERTAS												
Elemento (Ofertas)	Endereço	Bairro	Valor FMP	Índice Fiscal	Idade Aparente (Anos)	Área Privativa (m²)	Domínio	Suíta	WC	Vaga garagem	Valor Unitário Imóvel (R\$/m²)	Valor Ofertado
1	Rua Kowarick, 60 - Condomínio Kowarick	Jardim Bela Vista	316,8357	1679,73615	30,00	220,00	4,00	3,00	4,00	4,00	R\$ 9.545,45	R\$2.100.000,00
2	Rua Kowarick, 60 - Condomínio Kowarick	Jardim Bela Vista	316,8357	1679,73615	30,00	221,00	3,00	3,00	5,00	4,00	R\$ 8.144,80	R\$1.800.000,00
3	Rua Kowarick, 60 - Condomínio Kowarick	Jardim Bela Vista	316,8357	1679,73615	30,00	220,00	3,00	3,00	4,00	4,00	R\$ 8.181,82	R\$1.800.000,00
4	Avenida Portugal, 997 - Condomínio Helbor Encanto Bela Vista	Jardim Bela Vista	348,4860	1847,53338	25,00	184,00	3,00	2,00	3,00	3,00	R\$11.141,30	R\$2.050.000,00
5	Rua Duque de Caxias, 50 - Edifício Serra Morena	Jardim Bela Vista	309,0916	1638,68003	40,00	200,00	3,00	3,00	3,00	3,00	R\$ 7.500,00	R\$1.500.000,00
6	Avenida Portugal, 1250	Jardim Bela Vista	348,4860	1847,53338	35,00	163,00	3,00	3,00	4,00	3,00	R\$10.736,20	R\$1.750.000,00
7	Avenida Portugal, 1250	Jardim Bela Vista	348,4860	1847,53338	35,00	166,00	3,00	3,00	5,00	3,00	R\$11.746,99	R\$1.950.000,00
8	Avenida Portugal, 1250	Jardim Bela Vista	348,4860	1847,53338	35,00	165,00	3,00	3,00	5,00	3,00	R\$ 9.636,36	R\$1.590.000,00
9	Avenida Portugal, 800	Jardim Bela Vista	348,4860	1847,53338	45,00	180,00	3,00	2,00	4,00	-	R\$11.333,33	R\$2.040.000,00
10	Rua Santo Egidio, 55 - Residencial Manacás	Jardim Bela Vista	247,8123	1313,80169	40,00	200,00	3,00	1,00	3,00	2,00	R\$ 6.000,00	R\$1.200.000,00
11	Avenida Portugal, 997 - Condomínio Helbor Encanto Bela Vista	Jardim Bela Vista	387,2067	2052,81504	25,00	180,00	3,00	3,00	5,00	1,00	R\$12.222,22	R\$2.200.000,00
12	Avenida Portugal, 722 - Edifício Castelnuovo	Jardim Bela Vista	348,4860	1847,53338	45,00	157,00	3,00	1,00	3,00	2,00	R\$ 8.152,87	R\$1.280.000,00
Avaliando	Rua Kowarick, 60 - Condomínio Kowarick	Jardim Bela Vista	316,8357	1679,73615	30	220,99	-	-	-	-	-	-

Homogeneização					
Elemento	Endereço	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Área Total Privativa (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)
#	#	V0	Ff	At	Vo
Paradigma				220,99	
1	Rua Kowarick, 60 - Condomínio Kowarick	R\$ 2.100.000,00	0,95	220,99	9.027,56
2	Rua Kowarick, 60 - Condomínio Kowarick	R\$ 1.800.000,00	0,95	220,99	7.737,91
3	Rua Kowarick, 60 - Condomínio Kowarick	R\$ 1.800.000,00	0,95	220,99	7.737,91
4	Avenida Portugal, 997 - Condomínio Helbor Encanto Bela Vista	R\$ 2.050.000,00	0,95	184,00	10.584,24
5	Rua Duque de Caxias, 50 - Edifício Serra Morena	R\$ 1.500.000,00	0,95	200,00	7.125,00
6	Avenida Portugal, 1250	R\$ 1.750.000,00	0,95	163,00	10.199,39
7	Avenida Portugal, 1250	R\$ 1.950.000,00	0,95	166,00	11.159,64
8	Avenida Portugal, 1250	R\$ 1.590.000,00	0,95	165,00	9.154,55
9	Avenida Portugal, 800	R\$ 2.040.000,00	0,95	180,00	10.766,67
10	Rua Santo Egidio, 55 - Residencial Manacás	R\$ 1.200.000,00	0,95	200,00	5.700,00
11	Avenida Portugal, 997 - Condomínio Helbor Encanto Bela Vista	R\$ 2.200.000,00	0,95	180,00	11.611,11
12	Avenida Portugal, 722 - Edifício Castelnuovo	R\$ 1.280.000,00	0,95	157,00	7.745,22
Média	Média				9.045,77
DP	DP				1.851,70
CV	CV				20,47%

o dos valores

1				2			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Fator Transposição (Localização) - FI				Fator Obsolescência e Conservação				
Índice Fiscal	Fator Localização	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Fator Obsolescência e Conservação	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
If	FI	ΔV1	Vu1	Foc	ΔV2	Vu4	Vu	ΣC
1.679,74								
1679,736147	1,00	30,69	9.058,25	0,9071	-838,26	8.189,30	8.219,99	0,91
1679,736147	1,00	26,31	7.764,22	0,9500	-386,90	7.351,01	7.377,31	0,95
1679,736147	1,00	26,31	7.764,22	0,9500	-386,90	7.351,01	7.377,31	0,95
1847,533378	0,91	-928,57	9.655,67	0,9500	-529,22	10.055,02	9.126,45	0,86
1638,680027	1,03	203,34	7.328,34	0,9500	-356,26	6.768,74	6.972,09	0,98
1847,533378	0,91	-894,80	9.304,58	0,9669	-337,34	8.962,05	8.967,25	0,88
1847,533378	0,91	-979,05	10.180,59	0,9071	-1.036,24	10.123,40	9.144,36	0,82
1847,533378	0,91	-803,14	8.351,41	0,9071	-850,05	8.304,49	7.501,36	0,82
1847,533378	0,91	-944,57	9.822,10	0,9071	-999,75	9.766,92	8.822,35	0,82
1313,80169	1,28	1.612,40	7.312,40	0,9500	-285,00	5.415,00	7.027,40	1,23
2052,815041	0,82	-2.077,90	9.533,21	0,9071	-1.078,16	10.532,95	8.455,05	0,73
1847,533378	0,91	-679,50	7065,73	0,9071	-719,19	7.026,03	6.346,54	0,82
			8.595,06			8.395,49	7.944,79	
			1.118,89			1.650,84	961,52	
			13,02%			19,66%	12,10%	



Valores das Construções - Pesquisa para a Determinação do Fam													
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área privativa total (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsoleto e Conservação
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc
1	2.123,87	MÉDIO	5,075	220,00	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	D	8,09%	0,884	0,9071
2	2.123,87	MÉDIO	5,075	221,00	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	C	2,52%	0,937	0,9500
3	2.123,87	MÉDIO	5,075	220,00	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	C	2,52%	0,937	0,9500
4	2.123,87	MÉDIO	5,075	184,00	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	C	2,52%	0,937	0,9500
5	2.123,87	MÉDIO	5,075	200,00	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	C	2,52%	0,937	0,9500
6	2.123,87	MÉDIO	5,075	163,00	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	C	0,32%	0,959	0,9669
7	2.123,87	MÉDIO	5,075	166,00	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	D	8,09%	0,884	0,9071
8	2.123,87	MÉDIO	5,075	165,00	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	D	8,09%	0,884	0,9071
9	2.123,87	MÉDIO	5,075	180,00	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	D	8,09%	0,884	0,9071
10	2.123,87	MÉDIO	4,568	200,00	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	C	2,52%	0,937	0,9500
11	2.123,87	MÉDIO	5,075	180,00	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	D	8,09%	0,884	0,9071
12	2.123,87	MÉDIO	5,075	157,00	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	D	8,09%	0,884	0,9071
Avaliando	2.123,87	MÉDIO	5,075	220,99	70,00	20%	5,00	7,1%	0,962	D			

Saneamento Amostral				
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)			
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	8.219,99	8.219,99	8.219,99	8.219,99
2	7.377,31	7.377,31	7.377,31	7.377,31
3	7.377,31	7.377,31	7.377,31	7.377,31
4	9.126,45	9.126,45	9.126,45	9.126,45
5	6.972,09	6.972,09	6.972,09	6.972,09
6	8.967,25	8.967,25	8.967,25	8.967,25
7	9.144,36	9.144,36	9.144,36	9.144,36
8	7.501,36	7.501,36	7.501,36	7.501,36
9	8.822,35	8.822,35	8.822,35	8.822,35
10	7.027,40	7.027,40	7.027,40	7.027,40
11	8.455,05	8.455,05	8.455,05	8.455,05
12	6.346,54	6.346,54	6.346,54	6.346,54
Média	7.944,79	7.944,79	7.944,79	7.944,79
Média + 30%	10.328,22	10.328,22	10.328,22	10.328,22
Média - 30%	5.561,35	5.561,35	5.561,35	5.561,35
Desvio padrão	961,52	961,52	961,52	961,52
Elementos	12	12	12	12

Cálculo Valor do Imóvel Avaliando			
Elemento	Área do Imóvel (m²)	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Valor Final Total
Avaliando	220,99	7.944,79	R\$ 1.755.718,64



Grau de Precisão	
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	7.944,79
DP da Amostra	961,52
Elementos Usados	12,00
Graus de liberdade	11,00
Amplitude Total	756,89
Amplitude (%)	9,53%
Grau de Precisão	III

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores			
Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤ 50%

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
Total Pontos					12
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:			
III			

ANEXO III

CERTIDÕES E DOCUMENTOS



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

CONSULTA DE ÁREAS E DATAS

PROPRIETÁRIO: ISaura ISSE COSTA

CLASS. FISCAL: 15.017.146

ENDEREÇO: RUA KOWARICK Nº 60 - APTO 62 ED KOWARICK

QUADRA: 4 **LOTE:** 7-9 **LOTEAMENTO:** JD BELA VISTA

A PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ, NA FORMA DA LEI, INFORMA QUE IMÓVEL ACIMA REFERIDO, VEM SENDO LANÇADO PARA PAGAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL COMO SEGUE:

EDIFICAÇÃO	PRINCIPAL	DEPENDÊNCIA	TELHEIRO
Apartamento	253,00	104,00	0,00
TOTAL DO LANÇAMENTO:			357,00 M²

LANÇAMENTOS NO PERÍODO DE 2020 A 2026:

EXERCÍCIO	TOTAL DO LANÇAMENTO (M²)
2020	357,00
2021	357,00
2022	357,00
2023	357,00
2024	357,00
2025	357,00
2026	357,00

O REFERIDO É VERDADE

EMITIDO POR: webservice

SANTO ANDRÉ, 3 DE FEVEREIRO DE 2026

NÃO VALE COMO CERTIDÃO.

PARA SOLICITAR O DOCUMENTO OFICIAL, COMPARECER AO ATENDIMENTO PRESENCIAL MEDIANTE AGENDAMENTO PRÉVIO, ATRAVÉS DOS TELEFONES 156 OU 0800-0191944 OU TAMBÉM, PELO SITE:

<https://www.santoandre.sp.gov.br/portalservice/agendamento/frmagendamento.aspx>.



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO E PROJETOS URBANOS

CERTIDÃO DE LOGRADOURO

CERTIDÃO Nº 28405

SELO DE AUTENTICAÇÃO: 00000000103Coe53020817

A PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ CERTIFICA, PARA OS DEVIDOS FINS, AS INFORMAÇÕES ABAIXO CONSTANTES DE SEUS REGISTROS:

Dados do Logradouro	
Código:	40860
Nome Atual:	RUA KOWARICK
Nome Anterior:	
Bairro(s):	JARDIM BELA VISTA
CEP(s):	09040-290
Início:	RUA HADDOCK LOBO
Fim:	RUA DUQ CAXIAS, DE
Situação:	LEI NR. 1805 DE 03/04/1962

OBS: EM CASO DE DIVERGÊNCIA, COMPARECER A PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ COM DOCUMENTOS QUE POSSAM COMPROVAR A SOLICITAÇÃO.

SANTO ANDRÉ, 03 DE FEVEREIRO DE 2026

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 08:53:17





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

DIVISÃO DE IPTU - 2026

CLASSIFICAÇÃO FISCAL: 15.017.146

SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70200000103Cep54020908

ITEM: 1		
USO: APARTAMENTO - CATEGORIA: FINO		
ÁREA PRINCIPAL	253,00	
ÁREA DEPENDÊNCIA	104,00	
ÁREA TELHEIRO	0,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	7.165,99	41.661,62
VALOR VENAL PRÉDIO	159.683,59	928.368,48
VALOR IPTU	927,82	5.394,18
	FMP	MOEDA
VALOR TOTAL IPTU	927,82	5.394,18

SANTO ANDRÉ, 03 DE FEVEREIRO DE 2026

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 08:54:08





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 7546216

SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70200000103Coe52020831

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 15.017.146, DE PROPRIEDADE DE ISAURA ISSE COSTA, CONSTITUÍDO PELO LOTE 7-9 DA QUADRA 4 LOTEAMENTO JD BELA VISTA SITUADO A RUA KOWARICK, 60 - APTO 62 ED KOWARICK SANTO ANDRÉ 09040-290 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE FEVEREIRO DE 2026.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	51,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	357,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	7.165,99	41.661,62
VALOR VENAL PRÉDIO	159.683,60	928.368,48
VALOR VENAL TOTAL	166.849,58	970.030,10

FMP EM 2026 = R\$ 5,8138

SANTO ANDRÉ, 03 DE FEVEREIRO DE 2026

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 08:52:31