



Ex<sup>mo.</sup> Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 8<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.

Processo Digital nº: 1010317-66.2019.8.26.0554

**Classe – Assunto:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

**Exequente:** Condominio Edifício Vila Borghese

**Executado:** Bruno Russo e outro

**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 **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**, movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA BORGHESE**, 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, 05 de junho de 2024.

Leandro Martins Salgado  
Crea: 5069751717





## SUMÁRIO

<b>PRELIMINARES .....</b>	<b>2</b>
<b>OBJETIVO .....</b>	<b>3</b>
<b>LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>DA VISTORIA .....</b>	<b>4</b>
<b>TOTAL DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>9</b>
<b>ANEXO I – OFERTAS</b>	
<b>ANEXO II – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES</b>	
<b>ANEXO III – LAUDO FOTOGRÁFICO</b>	
<b>ANEXO IV – CERTIDÕES E DOCUMENTOS</b>	

## PRELIMINARES

O Presente Laudo de Avaliação refere-se à Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais movido por Condomínio Edifício Vila Borghese contra Bruno Russo e sua mulher Emanuela Porta Russo em curso na 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André, 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

Venda breve do apartamento localizado na Avenida Portugal, nº 619, Apartamento nº 71, no bairro Jardim Bela Vista, na cidade de Santo André, estado de São Paulo.

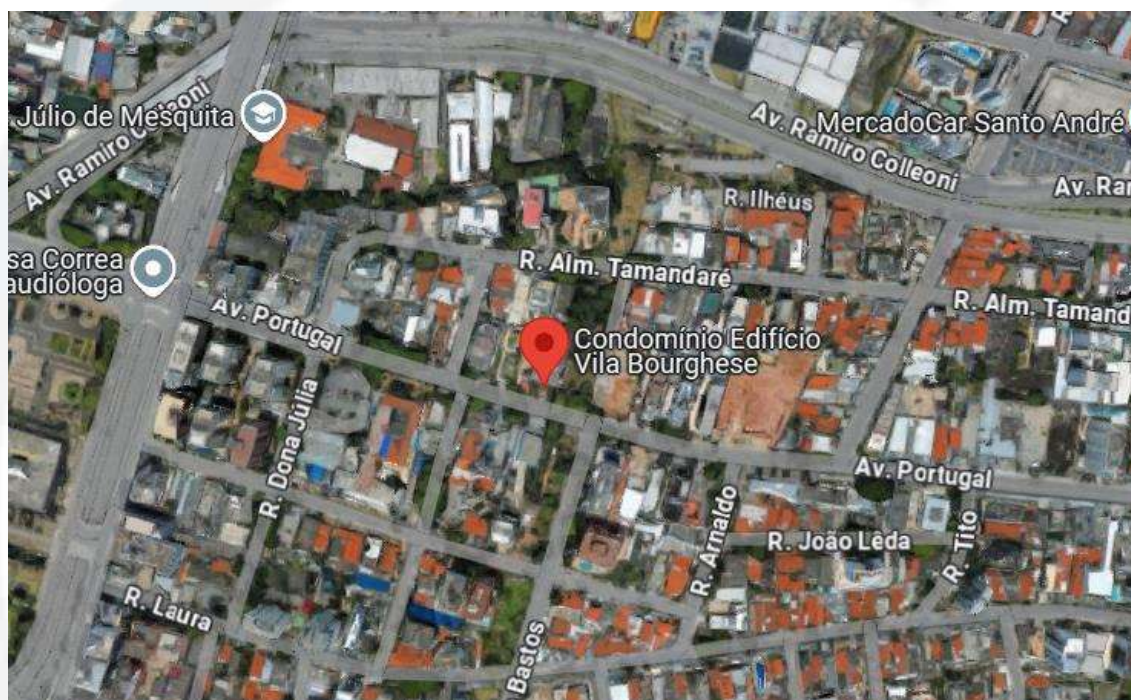
## IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel a ser avaliado encontra-se matriculado sob o nº 28.118 (às fls. 19 a 25 dos autos) do 8º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP, Classificação Fiscal nº 05.047.097, que assim descreve:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ	
MATRÍCULA	FICHA	Santo André, 30 de abril de 1981-	
28.118	01		
<b>Imóvel:-</b> Uma fração ideal correspondente a 0,071428571 ou --- 159,996ms2 do todo do terreno que assim se descreve e confronta: Um terreno localizado no lado ímpar da Avenida Portugal, distante 20,00ms da Travessa Lucio Veiga, nesta cidade, medindo 50,80ms de frente para a Avenida Portugal; 47,00ms da frente aos fundos no lado direito, visto da avenida onde confronta com a linha de transmissão da Light; 40,00ms da frente aos fundos do lado esquerdo, olhando da mesma avenida, onde confronta com o prédio nº561, pertencente aos herdeiros de Elizário de Almeida Torres e Ana Cândida de Almeida Torres; e, -- 51,45ms nos fundos e em linha quebrada de 11,25ms onde confina com o imóvel da Rua Almirante Tamandaré, pertencente a Lívio Kella e de 42,20ms onde confina com o imóvel da Rua Almirante Tamandaré, pertencente a Mario Setti e sua mulher, como imóvel nº210 da Rua Almirante Tamandaré, pertencente a Alfredo Herminio Barbosa e sua mulher, e com o imóvel nº218 da Rua Almirante Tamandaré, pertencente a Maria Ivone Martinez - Costa, perfazendo a área de 2.239,85ms2.-			

## LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da Avaliação, localiza-se em Zona de Qualificação Urbana na Avenida Portugal, nº 619, apartamento nº 71, no bairro Jardim Bela Vista, que se inicia na Rua Bernardino de Campos e tem seu término na Rotatória da Praça Allan Kardec, na Cidade de Santo André no Estado de São Paulo – CEP: 09040-010. Sendo que o mapa de localização do imóvel está reproduzido abaixo:



## DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 10 de abril de 2025. Na ocasião, o acesso ao imóvel foi autorizado e acompanhado pelo Sr. Bruno Russo, acompanhando a vistoria o Dr. Eng. José Maria Braz, Crea 50613209-59 e o Sr. Regis Dony zelador do condomínio.

Constatado que o imóvel é um apartamento, com área privativa de 519,44m<sup>2</sup>.

O imóvel necessita de reforma considerado Regular, referência “C” de acordo com a tabela Ross-Heidecke: Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

Atribuído pelo município, o valor venal correspondente para o imóvel, no valor de R\$2.718.590,26 (dois milhões e setecentos e dezoito mil e quinhentos e noventa reais e vinte e seis centavos), sendo R\$307.737,59 (trezentos e sete mil e setecentos e trinta e sete reais e cinquenta e nove centavos) o valor venal do terreno e R\$ 2.410.852,67 (dois milhões e quatrocentos e dez mil e oitocentos e cinquenta e dois reais e sessenta e sete centavos) o valor venal do imóvel, para o exercício do ano vigente de 2025.

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, a região enquadra-se na 6ª Zona, definida por Incorporações Padrão Alto do Grupo II – Zonas Ocupação Vertical, dotada dos seguintes parâmetros:

Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo				Aplica-se Item 10.3.3		2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Média	16 Mínimo			Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo				Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- **Tipo:** Apartamento Residencial
- **Fachada:** Pintura sobre emboço ou reboco, portão de alumínio e esquadrias em madeira e ferro com vidros lisos e canelados.
- **Dependências disponíveis:** Hall de entrada, lavabo, 4 (quatro) salas, 2 (dois), terraços, escritório, copa, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada, dormitório e 4 (quatro) suítes
- **Vagas:** O imóvel possui aproximadamente 07 vagas de garagem.
- **Principais acabamentos:** Piso Ladrilhos cerâmicos, tacos de madeira e laminado, Forro Laje e gesso, Portas Madeira,

Revestimento interno Argamassa fina e azulejos, Caixilhos Alumínio, Janelas Tipo de correr e porta-balcão

- **Dimensões do imóvel:** Possui Área Privativa de 519,44m<sup>2</sup>
  - Área Comum 186,975m<sup>2</sup>
  - Área Total 706,415m<sup>2</sup>
  - Fração ideal do terreno 0,071428571 ou 159,996m<sup>2</sup>

## ***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

## ***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 AVENIDA PORTUGAL, Nº 619 –**  
**APARTAMENTO Nº 71 – BAIRRO JARDIM BELA VISTA – SANTO ANDRÉ**  
**/SP**

<b>Cálculo Valor do Imóvel Avaliando</b>			
<b>Elemento</b>	<b>Área do Imóvel (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Vu Final homogeneizado</b>	<b>Valor Final Total</b>
Avaliando	519,44	5.302,36	R\$ 2.754.260,08

**Valores arredondados:****V = R\$ 2.755.000,00**

(Dois milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil reais) válidos para o mês de junho de 2025.

## ENCERRAMENTO

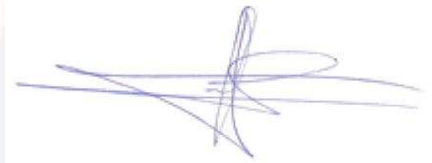
Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

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 folhas e 4 anexos, a última datada e por mim assinada digitalmente.

São Caetano do Sul, 05 de junho de 2025.



---

Leandro Martins Salgado  
Crea: 5069751717

# ANEXO I

# OFERTAS

**ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS****Oferta 01**

Apartamento residencial localizado na Rua Duque de Caxias, 197, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área privativa de **313,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$ 870.000,00**

**Oferta 02**

Apartamento residencial localizado na Rua Alameda Tamandaré, 223, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área privativa de **340,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.199.000,00**

**Oferta 03**

Apartamento residencial localizado na Rua Antônio Bastos, 211, Bairro Vila Bastos – Santo André, SP, possui uma área privativa de **265,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$ 650.000,00**



#### Oferta 04

Apartamento residencial localizado na Avenida Doutor Cesário Bastos, 55, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área privativa de **492,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$ 3.190.000,00**

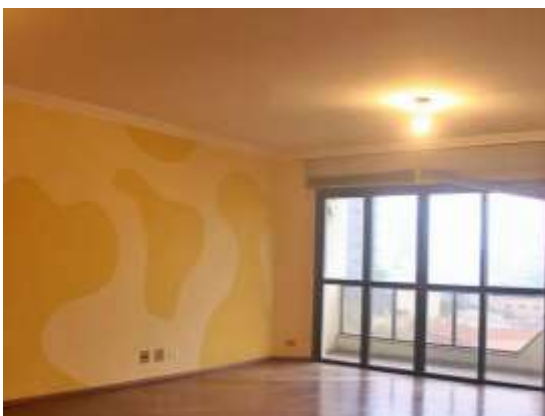
#### Oferta 05

Apartamento residencial localizado na Rua Gomes Leal, 41, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área privativa de **302,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.060.000,00**



#### Oferta 06

Apartamento residencial localizado na Avenida Lino Jardim, 191, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área privativa de **276,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.500.000,00**



**Oferta 07**

Apartamento residencial localizado na Rua Henrique Porchat, 20, Bairro Vila Bastos – Santo André, SP, possui uma área privativa de **260,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.680.000,00**



**Oferta 08**

Apartamento residencial localizado na Rua Antônio Bastos, 33, Bairro Vila Bastos – Santo André, SP, possui uma área privativa de **548,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$ 2.400.000,00**

**Oferta 09**

Apartamento residencial localizado na Rua Antônio Bastos, 430, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área privativa de **260,00m<sup>2</sup>** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.500.000,00**



# ANEXO II

# CÁLCULOS



DADOS DAS OFERTAS						
Elemento (Ofertas)	Endereço	Bairro	Classificação Fiscal	Valor FMP	Índice Fiscal	CONTATO
1	Edifício Mediterrâneo - Rua Duque de Caxias, 197,	Jardim Bela Vista	13.053.051	209,0916131	1108,520096	PANTERA IMOVEIS
2	Edifício Acácias - Rua Alameda Tamarandá, 223,	Jardim Bela Vista	05.115.283	271,0446837	1436,970495	DONIZETE IMOVEIS
3	Edifício Marrakech - Rua Antônio Bastos, 211, Vila	Vila Bastos	03.036.036	232,3240146	1231,688996	AQUISITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
4	Edifício Crystal Palace - Avenida Doutor Cesário Bastos,	Jardim Bela Vista	15.001.083	271,0446837	1436,970495	DONIZETE IMÓVEIS
5	Edifício Illinois - Rua Gomes Leal, 41, Jardim Bela Vista -	Jardim Bela Vista	15.007.098	154,8826764	821,125997	GUAÍRA NEW CORPORATION
6	Edifício Alpinus - Avenida Lino Jardim, 191, Jardim Bela	Jardim Bela Vista	30.380.189	387,2066909	2052,814993	EDMUR IMOVEIS
7	Edifício Forma - Rua Henrique Porchat, 20, Vila Bastos -	Vila Bastos	03.040.110	271,0446837	1436,970495	PANTERA IMOVEIS
8	Edifício Ilha de Creta - Rua Antônio Bastos, 33, Vila	Vila Bastos	03.151.063	232,3240146	1231,688996	ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
9	Residencial Guarã - Rua Antônio Bastos, 430, Jardim	Jardim Bela Vista	03.043.457	278,7888175	1478,026795	GUAÍRA NEW CORPORATION
<b>Avaliando</b>	<b>Edifício Vila Borghese - Avenida Portugal, 619</b>	<b>Jardim Bela Vista</b>	<b>05.047.097</b>	<b>387,2066909</b>	<b>2052,814993</b>	

Área privativa (m²)	Dormitório	Suite	WC	Vaga garagem	QUINTAL	Valor Unitário (m²)	Valor Ofertado
313,00	3,00	1,00	4,00	3,00	0,00	R\$ 2.779,55	R\$ 870.000,00
340,00	3,00	3,00	4,00	4,00	0,00	R\$ 3.526,47	R\$1.199.000,00
265,00	4,00	2,00	5,00	4,00	0,00	R\$ 2.452,83	R\$ 650.000,00
492,00	6,00	4,00	6,00	4,00	0,00	R\$ 6.483,74	R\$3.190.000,00
302,00	2,00	1,00	4,00	2,00	0,00	R\$ 3.509,93	R\$1.060.000,00
276,00	4,00	1,00	3,00	3,00	0,00	R\$ 5.434,78	R\$1.500.000,00
260,00	4,00	3,00	3,00	4,00	0,00	R\$ 6.461,54	R\$1.680.000,00
548,00	4,00	4,00	5,00	4,00	0,00	R\$ 4.379,56	R\$2.400.000,00
260,00	4,00	4,00	6,00	3,00	0,00	R\$ 5.769,23	R\$1.500.000,00
<b>519,44</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>6,00</b>	<b>3,00</b>	<b>0,00</b>	-	-

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 da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação
	RBN	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc
1	2.779,55	SUPERIOR	6,144	313,00	60,00	20%	18,00	30,0%	0,805	D	8,09%	0,740	0,7919
2	3.526,47	SUPERIOR	7,089	340,00	60,00	20%	18,00	30,0%	0,805	D	8,09%	0,740	0,7919
3	2.452,83	SUPERIOR	6,827	265,00	60,00	20%	15,00	25,0%	0,844	C	2,52%	0,822	0,8580
4	6.483,74	FINO	7,090	492,00	60,00	20%	25,00	41,7%	0,705	D	8,09%	0,648	0,7183
5	3.509,93	FINO	7,090	302,00	60,00	20%	15,00	25,0%	0,844	C	2,52%	0,822	0,8580
6	5.434,78	SUPERIOR	6,144	276,00	60,00	20%	17,00	28,3%	0,818	D	8,09%	0,752	0,8016
7	6.461,54	SUPERIOR	7,089	260,00	60,00	20%	25,00	41,7%	0,705	D	8,09%	0,648	0,7183
8	4.379,56	SUPERIOR	6,827	548,00	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	D	8,09%	0,715	0,7719
9	5.769,23	MÉDIO	5,075	260,00	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	D	8,09%	0,715	0,7719
<b>Avaliando</b>	<b>0,00</b>	<b>FINO</b>	<b>7,090</b>	<b>772,00</b>	<b>60,00</b>	<b>20%</b>	<b>20,00</b>	<b>33,3%</b>	<b>0,778</b>	<b>D</b>	<b>8,09%</b>	<b>0,715</b>	<b>0,7719</b>



Homogeneização dos valo					
Elemento	Endereço	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Área Total (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)
#	#	V0	Ff	At	Vo
Paradigma				260,00	
1	Edifício Mediterrâneo - Rua Duque de Caxias, 197, Jardim Bela Vista - Santo	R\$ 870.000,00	0,90	313,00	R\$ 2.501,60
2	Edifício Acácias - Rua Alameda Tamandaré, 223, Jardim Bela Vista - Santo	R\$ 1.199.000,00	0,90	340,00	R\$ 3.173,82
3	Edifício Marrakech - Rua Antônio Bastos, 211, Vila Bastos - Santo André, SP	R\$ 650.000,00	0,90	265,00	R\$ 2.207,55
4	Edifício Crystal Palace - Avenida Doutor Cesário Bastos, 55, Jardim Bela	R\$ 3.190.000,00	0,90	492,00	R\$ 5.835,37
5	Edifício Illinois - Rua Gomes Leal, 41, Jardim Bela Vista - Santo André, SP	R\$ 1.060.000,00	0,90	302,00	R\$ 3.158,94
6	Edifício Alpinus - Avenida Lino Jardim, 191, Jardim Bela Vista - Santo André,	R\$ 1.500.000,00	0,90	276,00	R\$ 4.891,30
7	Edifício Forma - Rua Henrique Porchat, 20, Vila Bastos - Santo André, SP	R\$ 1.680.000,00	0,90	260,00	R\$ 5.815,38
8	Edifício Ilha de Creta - Rua Antônio Bastos, 33, Vila Bastos - Santo André, SP	R\$ 2.400.000,00	0,90	548,00	R\$ 3.941,61
9	Residencial Guarã - Rua Antônio Bastos, 430, Jardim Bela Vista - Santo	R\$ 1.500.000,00	0,90	260,00	R\$ 5.192,31
<b>Média</b>	<b>Média</b>				<b>4.079,76</b>
DP	DP				1.399,75
CV	CV				34,31%

Índice Fiscal	1			2			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Fator Transposição (Localização) - FI			Fator Obsolescência e Conservação				
	Fator Localizaçã o	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	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
2.052,81								
1108,5201	1,86	2.146,74	4.648,34	0,7919	-520,58	1.981,02	4.127,76	1,65
1436,97049	1,43	1.375,63	4.549,45	0,7919	-660,47	2.513,35	3.888,98	1,23
1231,689	1,67	1.484,21	3.691,75	0,8580	-313,49	1.894,05	3.378,26	1,53
1436,9705	1,43	2.529,21	8.364,58	0,7183	-1.644,00	4.191,37	6.720,58	1,15
821,125997	2,51	4.765,26	7.924,20	0,8580	-448,60	2.710,34	7.475,60	2,37
2052,81499	1,00	16,63	4.907,93	0,8016	-970,42	3.920,88	3.937,51	0,81
1436,97049	1,43	2.520,55	8.335,94	0,7183	-1.638,37	4.177,02	6.697,57	1,15
1231,689	1,67	2.650,07	6.591,68	0,7719	-899,14	3.042,46	5.692,54	1,44
1478,02679	1,39	2.043,75	7.236,06	0,7719	-1.184,45	4.007,86	6.051,61	1,17
			6.249,99			3.159,82	5.330,05	
			1.820,63			936,93	1.513,69	
			29,13%			29,65%	28,40%	

Elemento	Saneamento Amostral					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	4.127,76	4.127,76	4.127,76	4.127,76	4.127,76	4.127,76
2	3.888,98	3.888,98	3.888,98	3.888,98	3.888,98	3.888,98
3	3.378,26	3.378,26				
4	6.720,58	6.720,58	6.720,58	6.720,58	6.720,58	6.720,58
5	7.475,60					
6	3.937,51	3.937,51	3.937,51	3.937,51	3.937,51	3.937,51
7	6.697,57	6.697,57	6.697,57	6.697,57	6.697,57	6.697,57
8	5.692,54	5.692,54	5.692,54	5.692,54	5.692,54	5.692,54
9	6.051,61	6.051,61	6.051,61	6.051,61	6.051,61	6.051,61
<b>Média</b>	<b>5.330,05</b>	<b>5.061,85</b>	<b>5.302,36</b>	<b>5.302,36</b>	<b>5.302,36</b>	<b>5.302,36</b>
Média + 30%	6.929,06	6.580,41	6.893,07	6.893,07	6.893,07	6.893,07
Média - 30%	3.731,03	3.543,30	3.771,65	3.771,65	3.771,65	3.771,65
Desvio padrão	1.513,69	1.370,67	1.285,29	1.285,29	1.285,29	1.285,29
Elementos	9	8	7	7	7	7



Cálculo Valor do Imóvel Avaliando			
Elemento	Área do Imóvel (m <sup>2</sup> )	Vu Final homogeneizado	Valor Final Total
Avaliando	519,44	5.302,36	R\$ 2.754.260,08

Grau de Precisão	
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	5.302,36
DP da Amostra	1.285,29
Elementos Usados	7,00
Graus de liberdade	6,00
Amplitude Total	1.398,84
Amplitude (%)	26,38%
<b>Grau de Precisão</b>	<b>III</b>

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	2
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
<b>Total Pontos:</b>					<b>11</b>

\*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
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:</b>			<b>II</b>

# ANEXO III

## LAUDO

# FOTOGRAFICO



Foto 1 – Vista Fachada



Foto 2 – Vista Fachada



Foto 3 – Vista Hall Prédio



Foto 4 – Vista Hall Prédio



Foto 5 – Vista Entrada Área Serviço



Foto 6 – Vista Área Serviço



Foto 7 – Vista Escritório



Foto 8 – Vista Banheiro Serviço



Foto 9 – Vista Cozinha



Foto 10 – Vista Cozinha



Foto 11 – Vista Dispensa



Foto 12 – Vista Copa



Foto 13 – Vista Copa



Foto 14 – Vista Sala 1



Foto 15 – Vista Sala 1 e 2



Foto 16 – Vista Sala 2



Foto 17 – Vista Sala 2



Foto 18 – Vista Sala 3



Foto 19 – Vista Varanda Sala



Foto 20 – Vista Lavabo



Foto 21 – Vista Hall Entrada



Foto 22 – Vista Sala Privativa



Foto 23 - Vista Sala Privativa



Foto 24 - Vista Sala Privativa



Foto 25 – Vista Hall Entrada



Foto 26 – Vista Hall Quartos



Foto 27 – Vista Suíte 1



Foto 28 - Vista Suíte 1



Foto 29 – Vista Banheiro Suíte 1



Foto 30 - Vista Banheiro Suíte 1

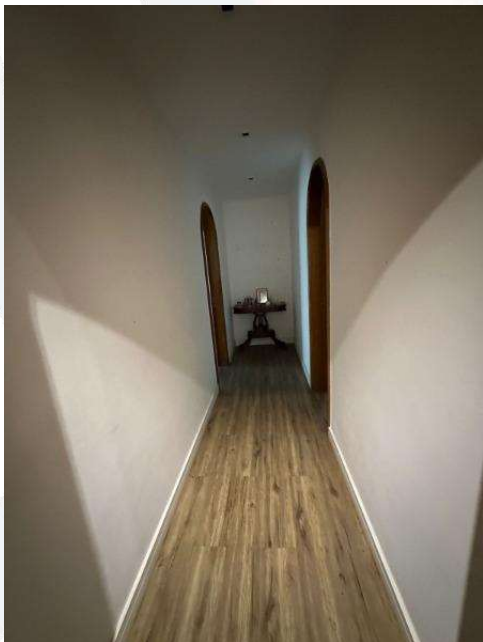


Foto 31 – Vista Hall Quartos



Foto 32 – Vista Dormitório



Foto 33 – Vista Suíte 2



Foto 34 – Vista Banheiro Suíte 2



Foto 35 – Vista Closet Suíte 2



Foto 36 – Hall dos Quartos



Foto 37 – Vista Closet Suíte Principal



Foto 38 – Vista Suíte Principal



Foto 39 – Vista Banheiro Suíte Principal



Foto 40 - Vista Banheiro Suíte Principal



Foto 41 - Vista Banheiro Suíte Principal



Foto 42 - Vista Banheiro Suíte Principal



Foto 43 - Vista Terraço Quartos



Foto 44 - Vista Suíte 3



Foto 45 – Vista Terraço Quartos



Foto 46 – Vista Banheiro Suíte 3



Foto 47 – Vista Suíte 4



Foto 48 – Vista Suíte 4



Foto 49 – Vista Closet Suíte 4

# ANEXO IV

# CERTIDÕES E DOCUMENTOS



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO E PROJETOS URBANOS

CERTIDÃO DE LOGRADOURO

CERTIDÃO Nº 26802

SELO DE AUTENTICAÇÃO: 0000000129Coe49051213

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

Dados do Logradouro	
<b>Código:</b>	58200
<b>Nome Atual:</b>	AVN PORTUGAL
<b>Nome Anterior:</b>	AV. MUNICIPAL
<b>Bairro(s):</b>	CENTRO JARDIM BELA VISTA VILA BASTOS
<b>CEP(s):</b>	09040-000 09040-001 09040-010 09040-011 09041-320 09041-321
<b>Início:</b>	RUA DELFIM MOREIRA
<b>Fim:</b>	PCA ALLAN KARDEC
<b>Situação:</b>	DECR. NR. 10600 DE 30/08/1982 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, 29 DE MAIO DE 2025

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 12:49:13



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 6897957

SELO DE AUTENTICAÇÃO: 53500000129Coe48051225

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 05.047.097, DE PROPRIEDADE DE BRUNO RUSSO, CONSTITUÍDO PELO LOTE P/04 DA QUADRA 33 LOTEAMENTO BELA VISTA JD SITUADO A AVENIDA PORTUGAL, 619 - APTO 71 SANTO ANDRÉ 09040-010 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE MAIO DE 2025.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	159,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	829,11	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	55.409,28	307.737,59
VALOR VENAL PRÉDIO	434.082,84	2.410.852,67
VALOR VENAL TOTAL	489.492,11	2.718.590,26

FMP EM 2025 = R\$ 5,5539

SANTO ANDRÉ, 29 DE MAIO DE 2025

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 12:48:25



<b>PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ</b>
<b>DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS</b>
<b>DIVISÃO DE IPTU - 2025</b>
<b>CLASSIFICAÇÃO FISCAL: 05.047.097</b>
<b>SELO DE AUTENTICAÇÃO: 53500000129Cep47051238</b>

ITEM: 1		
USO: APARTAMENTO - CATEGORIA: FINO		
ÁREA PRINCIPAL	829,11	
ÁREA DEPENDÊNCIA	0,00	
ÁREA TELHEIRO	0,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	55.409,28	307.737,59
VALOR VENAL PRÉDIO	434.082,84	2.410.852,67
VALOR IPTU	4.614,84	25.630,39
	FMP	MOEDA
VALOR TOTAL IPTU	4.614,84	25.630,39

SANTO ANDRÉ, 29 DE MAIO DE 2025

**VÁLIDA POR TRÊS MESES**

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 12:47:38

