

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Respondendo a requerimento do interessado, executei perícia no Empreendimento “CENTRO EMPRESARIAL PEREIRA BARRETO” objetivando estabelecer o preço de mercado.

LOCALIZAÇÃO

Avenida Pereira Barreto, 1395, Bairro Paraíso, Santo André, S.P, Sala 137 – Torre Norte

CARACTERÍSTICAS

No endereço descrito acima, constam 2 Torres (Torre Norte e Torre Sul), de 20 Andares, com 16 Salas por andar em cada Torre, sendo 3 elevadores Social e 1 Elevador de Serviço para atender cada torre.

A Sala em questão possui 33,50m² de área privativa, 1 banheiro e direito ao uso de 1 vaga de garagem e que se encontra devidamente registrada na Matrícula nº102.410 do 1º Registro de Imóveis de Santo André,

O “CENTRO EMPRESARIAL PEREIRA BARRETO”, possui Portaria e Recepção 24 Horas, além de ter no andar térreo, diversas opções de lojas com serviços de alimentação.

O Empreendimento encontra-se em ótimo estado de conservação. Está localizado em uma das regiões com maior potencial de crescimento e valorização da Cidade de Santo André. É importante frisar que a Avenida Pereira Barreto, onde está localizado o imóvel, é uma importante via de interligação entre as cidades de Santo André, São Caetano do Sul e São Bernardo do Campo, tornando-a uma das principais avenidas da cidade.

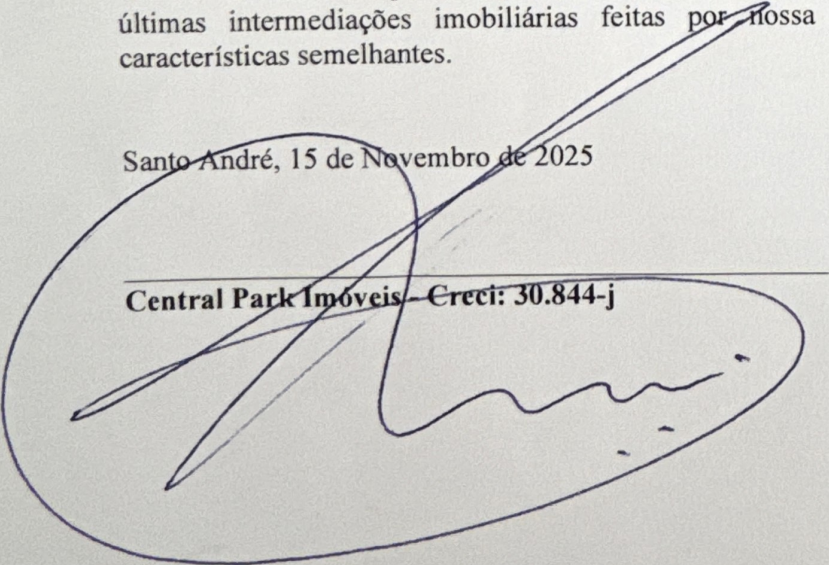
AVALIAÇÃO

✓ Valor de Venda: R\$ 182.000,00 (com 1 vaga)*

*Para a conclusão do presente parecer, avaliamos os imóveis disponíveis para venda no local e as últimas intermediações imobiliárias feitas por nossa empresa na região de imóveis com características semelhantes.

Santo André, 15 de Novembro de 2025

Central Park Imóveis - Creci: 30.844-j





TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Por solicitação do Condomínio Comercial "CENTRO EMPRESARIAL PEREIRA BARRETO" apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel situado à Av. Pereira Barreto, 1395 – Sala 137 – Torre Norte – Bairro Paraíso – Santo André/SP – CEP.: 09190-610, conforme segue.

Trata-se de uma sala comercial com área privativa de 33,500 m²; área comum edificada de 41,594 m²; (nesta incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga na garagem); área comum descoberta de 2,986 m²; perfazendo uma área total construída de 78,080 m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,2533%, condomínio este composto por 318 salas comerciais, 11 lojas no térreo, 4 subsolos de estacionamento e segurança 24 horas.

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a transporte público, comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em **R\$ 194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais)**.

Santo André, 24 de novembro de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br DANIEL DA SILVA ALVES
Data: 24/11/2025 16:05:39-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

DANIEL DA SILVA ALVES
CRECI nº 63.713

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Respondendo a requerimento do interessado, executei perícia no Empreendimento “CENTRO EMPRESARIAL PEREIRA BARRETO” objetivando estabelecer o preço de mercado.

LOCALIZAÇÃO

Avenida Pereira Barreto, 1395, Bairro Paraíso, Santo André, S.P, Sala 137 – Torre Norte

CARACTERÍSTICAS

No endereço descrito acima, constam 2 Torres (Torre Norte e Torre Sul), de 20 Andares, com 16 Salas por andar em cada Torre, sendo 3 elevadores Social e 1 Elevador de Serviço para atender cada torre.

A Sala em questão possui 33,50m² de área privativa, 1 banheiro e direito ao uso de 1 vaga de garagem e que se encontra devidamente registrada na Matrícula nº102.410 do 1º Registro de Imóveis de Santo André,

O “CENTRO EMPRESARIAL PEREIRA BARRETO”, possui Portaria e Recepção 24 Horas, além de ter no andar térreo, diversas opções de lojas com serviços de alimentação.

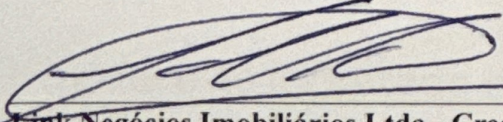
O Empreendimento encontra-se em ótimo estado de conservação. Está localizado em uma das regiões com maior potencial de crescimento e valorização da Cidade de Santo André. É importante frisar que a Avenida Pereira Barreto, onde está localizado o imóvel, é uma importante via de interligação entre as cidades de Santo André, São Caetano do Sul e São Bernardo do Campo, tornando-a uma das principais avenidas da cidade.

AVALIAÇÃO

✓ **Valor de Venda: R\$ 186.000,00 (com 1 vaga)***

*Para a conclusão do presente parecer, avaliamos os imóveis disponíveis para venda no local e as últimas intermediações imobiliárias feitas por nossa empresa na região de imóveis com características semelhantes.

Santo André, 18 de Novembro de 2025


Link Negócios Imobiliários Ltda - Creci: J-20.932



Furtado Imóveis Ltda - Me

6 fotos

Mapa

Ver todos

Venda / ... / Avenida Pereira Barreto

Para comprar

Sala / Conjunto

Compartilhar

Favoritar



Furtado Imóveis Ltda - Me

Creci: 30588-J-SP

Nenhuma classificação

1.827 imóveis cadastrados

Para comprar

Sala / Conjunto

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 200.000

Metragem
38 m²

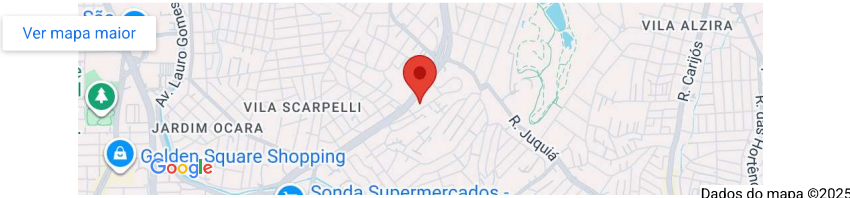
Quartos
--

Banheiros
1

Vagas
1

Elevador Condomínio fechado Copa +2

Avenida Pereira Barreto, 1395 - Paraiso, Santo André - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 9 meses, atualizado há 1 mês.

Valores

Venda
R\$ 200.000

Condomínio
R\$ 580/mês

IPTU
R\$ 114

Características

38 m²

1 banheiro

1 vaga

3 andar

Todas as características

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 200.000

(Código do anunciante: SA0402 | Código no Viva Real: 2779558859)

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sala/conjunto, R\$ 200.000, Avenida Pereira Barreto, 1395 - Paraiso

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade.](#)

Fale com o anunciante

(11) 4438-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Sala Comercial no CEPB com 38m²

- Recepção - Ampla sala - Copa - Banheiro - 1 vaga - Ar condicionado
- Empreendimento com: Recepção com área de estar - Central Business - Work Station (2 salas para reuniões)
- Auditório para 150 pessoas com foyer e banheiros - Lojas de conveniência, restaurante e coffee bar
- Estacionamento rotativo coberto com 500 vagas
- 8 elevadores de última geração - Gerador de energia - Central de monitoramento
- Segurança 24h com controle de acesso
- Localização estratégica

Atenção: Disponibilidade e preços sujeitos a alterações por tratar-se de imóveis de terceiros. -

Ocultar descrição ^

(11) 4438-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 15 de fevereiro de 2025, atualizado há 1 mês.



Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sala/conjunto, R\$ 200.000, Avenida Pereira Barreto, 1395 - Paraiso, Santo André - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 4438-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Segurança em primeiro lugar!

- Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;
- Não compartilhe seus dados pessoais;
- Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.



Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

Acessar minha conta

[Criar conta](#)

Favoritos

Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Lançamentos

Descobrir

Anunciar

Financiamento

Ajuda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAMIRO TEIXEIRA DIAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 11:30, sob o número WSNE25703858186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015608-13.2020.8.26.0554 e código RSTph0W3.

[Denunciar anúncio](#)

Segurança em primeiro lugar!

- Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;
- Não compartilhe seus dados pessoais;
- Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

[Denunciar anúncio](#)

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 200.000

(Código do anunciante: SA0402 | Código no Viva Real: 2779558859)

Sala Comercial no CEPB com 38m²

- Recepção - Ampla sala - Copa - Banheiro - 1 vaga - Ar condicionado
- Empreendimento com: Recepção com área de estar - Central Business - Work Station (2 salas para reuniões)
- Auditório para 150 pessoas com foyer e banheiros - Lojas de conveniência,

Anúncio criado em 15 de fevereiro de 2025, atualizado há 1 mês.



Furtado Imóveis Lt...
Creci: 30588-J-SP

Nenhuma classificação

Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.

Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

1.827 imóveis cadastrados

Desde 28 de março de 2018

Mais ofertas deste anunciante

Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular financiamento](#)

FESTIVAL DA MUDANÇA
BLACK FRIDAY

Escolha o seu novo lar no tamanho certo para sua família

[Buscar agora](#)

Quem vê primeiro, sai na frente.

Crie um alerta e avisaremos assim que imóveis com o seu perfil entrarem no portal.

[Criar alerta](#)



Furtado Imóveis Ltda - Me

Creci: 30588-J-SP



Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial



Nenhuma classificação



1.827 imóveis cadastrados



Desde 28 de março de 2018



Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Santo André

Apartamentos à venda em Santo André

Casas à venda em Santo André

Salas Comerciais à venda em Santo André

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Simulador de financiamento

Institucional

Quer trabalhar conosco?

Ajuda

Blog

Guia de Cidades

Mapa do site

Mapa de condomínios

Regiões mais buscadas

Anunciantes

Avaliação de imóveis

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

[Uma empresa](#)

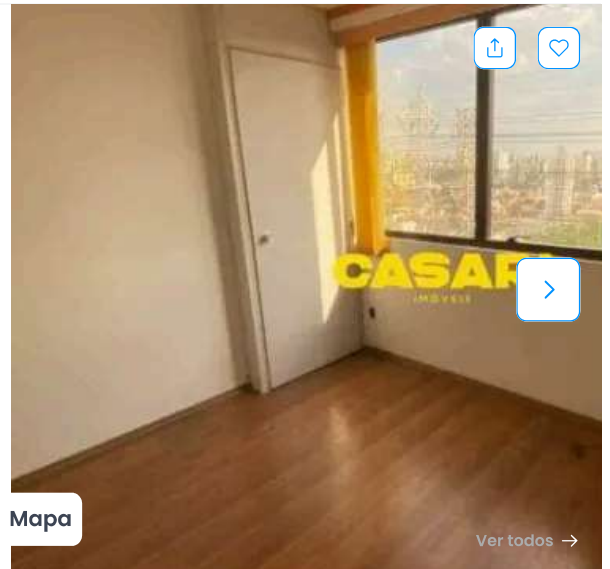
Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914

v



Criar conta



Casari Imóveis

06 fotos 01 vídeo

6 fotos

Vídeo

Mapa

Ver todos

Venda / ... / Avenida Pereira Barreto

Para comprar

Sala / Conjunto

Compartilhar

Favoritar



Casari Imóveis

Creci: 031508-J-SP

Nenhuma classificação

7.487 imóveis cadastrados

Para comprar

Sala / Conjunto

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 210.000

Metragem
38 m²

Quartos
--

Banheiros
1

Vagas
1

Elevador Ar-condicionado Interfone +4

Avenida Pereira Barreto - Paraíso, Santo André - SP

Ver mapa maior



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 4 meses, atualizado há 1 dia.

Valores

Venda
R\$ 210.000

Condomínio
R\$ 739/mês

IPTU
R\$ 95

Características

38 m²

1 banheiro

1 vaga

1 andar

Todas as características

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 210.000

(Código do anunciante: 57406 | Código no Viva Real: 2824034138)

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sala/conjunto, R\$ 210.000, Avenida Pereira Barreto - Paraíso, Santo

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade.](#)

Fale com o anunciante

(11) 95213-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

xcelente Sala no Condomínio Empresarial Pereira Barreto, ótima localização, Avenida Pereira Barreto, próximo a estacionamentos, Carrefour, Habib's, Hospital Brasil, Shopping ABC, fácil acesso as cidades próximas, transporte público, restaurantes e centro. São 3 salas, banheiro privativo e 1 vaga de garagem.

(11) 95213-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 25 de julho de 2025, atualizado há 1 dia.



Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sala/conjunto, R\$ 210.000, Avenida Pereira Barreto - Paraíso, Santo André - SP que encontrei no VivaReal. aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

[Enviar mensagem](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

📞 (11) 95213-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

Segurança em primeiro lugar!

🚫 Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

🔒 Não compartilhe seus dados pessoais;

🚩 Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

[Denunciar anúncio](#)

Segurança em primeiro lugar!

🚫 Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

🔒 Não compartilhe seus dados pessoais;

🚩 Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

[Denunciar anúncio](#)

✕
Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

[Acessar minha conta](#)

[Criar conta](#)

📍 [Favoritos](#)

🔔 [Alerta de novos imóveis](#)

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Festival da mudança](#)

[Lançamentos](#) ▾

[Descobrir](#)

[Anunciar](#) ▾

[Financiamento](#)

[Ajuda](#)

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 210.000

(Código do anunciante: 57406 | Código no Viva Real: 2824034138)

xcelente Sala no Condomínio Empresarial Pereira Barreto, ótima localização, Avenida Pereira Barreto, próximo a estacionamentos, Carrefour, Habib's, Hospital Brasil, Shopping ABC, fácil acesso as cidades próximas, transporte público, restaurantes e centro. São 3 salas, banheiro privativo e 1 vaga de garagem.

🕒 Anúncio criado em 25 de julho de 2025, atualizado há 1 dia.



Casari Imóveis
 Creci: 031508-J-SP

Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

★ **Nenhuma classificação**

🏠 **7.487 imóveis cadastrados**

📅 **Desde 12 de abril de 2021**

Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.

Mais ofertas deste anunciante

Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Simular financiamento

FESTIVAL DA MUDANÇA
em parceria com o BLACK FRIDAY

Escolha o seu novo lar no tamanho certo para sua família

Buscar agora



Quem vê primeiro, sai na frente.

Crie um alerta e avisaremos assim que imóveis com o seu perfil entrarem no portal.

[Criar alerta](#)



Casari Imóveis
 Creci: 031508-J-SP

Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

★ **Nenhuma classificação**

🏠 **7.487 imóveis cadastrados**

📅 **Desde 12 de abril de 2021**

Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAMIRO TEIXEIRA DIAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 11:30, sob o número WSNE25703858186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015608-13.2020.8.26.0554 e código aQ0eKJYG.

PUBLICIDADE

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Santo André

Apartamentos à venda em Santo André

Casas à venda em Santo André

Salas Comerciais à venda em Santo André

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Simulador de financiamento

Institucional

Quer trabalhar conosco?

Ajuda

Blog

Guia de Cidades

Mapa do site

Mapa de condomínios

Regiões mais buscadas

Anunciantes

Avaliação de imóveis

Anunciar imóveis

Anunciar como corretor(a)/imobiliária

Anunciar como proprietário(a)

Social



Termos de uso

Política de privacidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAMIRO TEIXEIRA DIAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2025 às 11:30, sob o número WSNE25703858186. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015608-13.2020.8.26.0554 e código aQ0eKJYG.

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

[Uma empresa](#)

Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914

v


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
6ª VARA CÍVEL

 Praça IV Centenário, 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6821,
 Santo André-SP - E-mail: stoandre6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **1015608-13.2020.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Centro Empresarial Pereira Barreto**
 Executado: **Jose Giacomucci Netto e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **SILAS DIAS DE OLIVEIRA FILHO**

Vistos.

À vista da decisão de fls. 376, a exequente juntou aos autos novas avaliações do imóvel constrito (matrícula nº 102.410), atualizadas, fls. 384/396, efetuadas por corretores imobiliários cadastrados no CRECI.

De outro giro, após a intimação dos executados, na pessoa de sua curadora especial, Defensoria Pública, nos termos do art. 871, I, do CPC, ante a citação por edital., não houve impugnação específica em relação as avaliações apresentadas, conforme se infere a fls. 399.

De outro giro, não se olvida a possibilidade de ser dispensada a avaliação, seja por oficial, seja por perito, nos casos previstos no art. 871, do CPC.

No caso em tela, os executados foram intimados, na pessoa de sua curadora especial, Defensoria Pública do Estado de São Paulo, acerca das avaliações e/ou estimativas do bem apresentadas pela exequente a fls. 384/396, realizadas por profissionais (corretores) habilitados no CRECI, contudo, não houve impugnação específica a respeito, conforme fls. 399, aplicando-se, assim, por analogia, a hipótese prevista no inciso I, do art. 871, do CPC.

Nesse contexto, considerando-se a ausência de impugnação específica dos executados em relação às avaliações/estimativas do bem, apresentadas pela exequente a fls. 384/396, homologo a avaliação realizada pelo valor médio das estimativas apresentadas, o que perfaz R\$ 187.333,33, em novembro de 2025, fls. 384/386.

A respeito:

Ementa: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Ação indenizatória – Impugnação rejeitada - Excesso de penhora não configurado – Avaliação dos bens constritos a evidenciar a insuficiência de patrimônio da executada frente ao 'quantum debeatur' – Pretendida avaliação dos imóveis por expert - Avaliação dos imóveis e veículos localizados considerando o valor médio de três avaliações apresentadas por cada parte, em regular contraditório – Desnecessidade de perícia – Incidência do art. 871, inciso IV e parágrafo único do NCPC – Decisão mantida – AGRAVO NÃO PROVIDO (Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Espécies de Sociedades, 2260212-71.2020.8.26.0000, Relator(a): Elcio Trujillo, Comarca: São Paulo, Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 02/03/2021, Data de publicação: 02/03/2021).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

6ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6821,
Santo André-SP - E-mail: stoandre6cv@tjssp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Diante do exposto, homologo o valor médio da avaliação do imóvel constricto nos autos (matrícula nº 102.410), no total de R\$ 187.333,33, em novembro de 2025.

Prosseguindo-se, manifeste-se a exequente em termos de prosseguimento da execução, no prazo de dez dias, requerendo o que de direito.

Intimem-se.

Santo André, 08 de janeiro de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**