



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARULHOS/SP**

AUTOS Nº 0028860-86.2021.8.26.0224

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **TALMA DE OLIVEIRA BAUER**, tendo concluído os estudos técnicos, diligências e vistoria realizadas, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
Pede deferimento

Guarulhos, 01 de março de 2.026.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP - Nº 2.214

PERITO DO JUÍZO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

RESUMO

-Imóvel localizado na Rua 11 de Abril, nº 2 e Rua Josefina Leme Zamataro, Apartamento 03, Bloco III do Conjunto Residencial Park San Diego, Bairro Ponte Grande, Guarulhos/SP, com área privativa de 53,38 metros quadrados cada, da matrícula nº 39.398 do 1ºCRI de Guarulhos.

VI = R\$ 245.000,00

(duzentos e quarenta e cinco mil reais)

Valor válido para novembro de 2025, correspondente à data-base da vistoria e da pesquisa de mercado.

FOTO 01





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 483

I. – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o respeitável despacho da M.M. Juíza, às fls. 430 dos autos, o presente Laudo Técnico de Engenharia de Avaliações tem por objetivo proceder à avaliação do imóvel abaixo descrito, no âmbito dos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por BANCO DO BRASIL S/A, em face de TALMA DE OLIVEIRA BAUER, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, sob o nº 0028860-86.2021.8.26.0224.

O imóvel objeto da presente avaliação está situado na Rua 11 de Abril, nº 2, com acesso também pela Rua Josefina Leme Zamataro, correspondente ao Apartamento nº 03, Bloco III, do Conjunto Residencial Park San Diego, localizado no Bairro Ponte Grande, Município de Guarulhos, Estado de São Paulo.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação apresentada ao signatário encontram-se corretos, bem como que as informações eventualmente fornecidas por terceiros foram prestadas de boa-fé, sendo consideradas confiáveis para fins da presente análise técnica.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 484

I.1.1 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é, conforme decisão proferida às fls. 430 dos autos, proceder à **avaliação do valor de mercado do imóvel objeto da presente demanda**.

Conforme estabelece a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011)**, valor de mercado é definido como:

“A quantia mais provável pela qual um bem seria negociado, em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, ambos com conhecimento do mercado, porém sem compulsão, dentro das condições normais de mercado.”

I.1.2 – DOCUMENTOS

Para a realização do presente trabalho pericial foram analisados e utilizados, dentre outros, os seguintes documentos:

- Mapa do loteamento primitivo do **Bairro Ponte Grande**, fornecido pela Prefeitura Municipal de Guarulhos;
- Certidão cadastral do imóvel;
- Mapa de zoneamento da municipalidade.

I.1.3 – NORMAS TÉCNICAS ADOTADAS

Para a elaboração do presente Laudo Técnico de Engenharia de Avaliações foram observadas as disposições das seguintes normas técnicas aplicáveis à matéria:

- **ABNT NBR 14.653-1:2019** – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais;
- **ABNT NBR 14.653-2:2011** – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos;
- **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011;**
- Demais recomendações técnicas pertinentes às **Perícias de Engenharia**, conforme diretrizes do **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE**.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 485

I.1.4 – RESSALVAS

As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo baseiam-se na inspeção visual realizada pelo signatário. Apenas os elementos visíveis do imóvel foram inspecionados nas áreas vistoriadas.

As vistorias foram realizadas por meio de exames visuais e tácteis em todos os componentes aparentes e diretamente acessíveis, sem o emprego de instrumentos ou a realização de ensaios destrutivos.

As análises efetuadas a partir dos dados levantados encontram-se circunscritas ao escopo e aos objetivos estabelecidos para o presente Laudo.

Na realização da presente perícia, o signatário pressupõe a veracidade das informações constantes nos autos, bem como daquelas obtidas durante a vistoria e dos dados fornecidos pelas partes ou por terceiros.

O presente Laudo tem validade para a data da vistoria, considerando-se os documentos e dados analisados à época de sua elaboração.

Para a realização do presente trabalho foram examinados os documentos constantes nos autos, bem como aqueles apresentados pelas partes e obtidos junto aos órgãos competentes, sendo tais documentos e cópias considerados verídicos, corretos e fiéis aos respectivos originais.

O Perito signatário declara que não possui qualquer vínculo de parentesco consanguíneo, por afinidade ou civil, em linha ascendente, descendente ou colateral, com a Meritíssima Juíza de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos**, tampouco com os servidores da respectiva unidade judiciária, bem como com as partes e os patronos que as representam, não possuindo qualquer interesse na presente lide.

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com as disposições das seguintes normas técnicas:

- **ABNT NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil;**
- **Norma Básica para Perícias de Engenharia – IBAPE/SP – 2015.**





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 486

II – VISTORIA

Em atendimento ao disposto no **artigo 474 do Código de Processo Civil**, a data da perícia foi previamente agendada nos autos, tendo sido encaminhada às partes da presente demanda a comunicação de vistoria, informando o dia e horário da diligência.

A vistoria foi realizada no dia **13 de novembro de 2025**, às **11h00min**, no local do imóvel objeto da presente avaliação.

Na oportunidade, **não foi possível realizar a vistoria interna da unidade avalianda**, razão pela qual a avaliação foi conduzida com base nos elementos disponíveis e observações externas do imóvel, bem como nas características construtivas do conjunto residencial.

Dessa forma, a avaliação foi realizada em conformidade com a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011**, a qual atende às prescrições do **item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14.653-2/2011**, que estabelece:

“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais.”

Assim, para fins da presente avaliação, foram consideradas as características construtivas aparentes do edifício, as condições observadas nas áreas comuns do condomínio, bem como informações disponíveis nos autos e dados obtidos em pesquisa de mercado.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 487

2.1 – LOCAL

2.1.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação situa-se na **Rua 11 de Abril, nº 2, com acesso também pela Rua Josefina Leme Zamataro**, correspondente ao **Apartamento nº 03, Bloco III, do Conjunto Residencial Park San Diego**, localizado no **Bairro Ponte Grande**, Município de **Guarulhos**, Estado de **São Paulo**, nas proximidades da **Avenida Caetano Zamataro**.

Trata-se de região predominantemente **residencial**, composta por edificações unifamiliares e conjuntos habitacionais, contando com infraestrutura urbana consolidada, tais como rede de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, rede de esgoto e serviços de transporte público.

A região apresenta fácil acesso às principais vias de circulação do município, bem como a estabelecimentos comerciais, escolas, serviços e equipamentos urbanos.

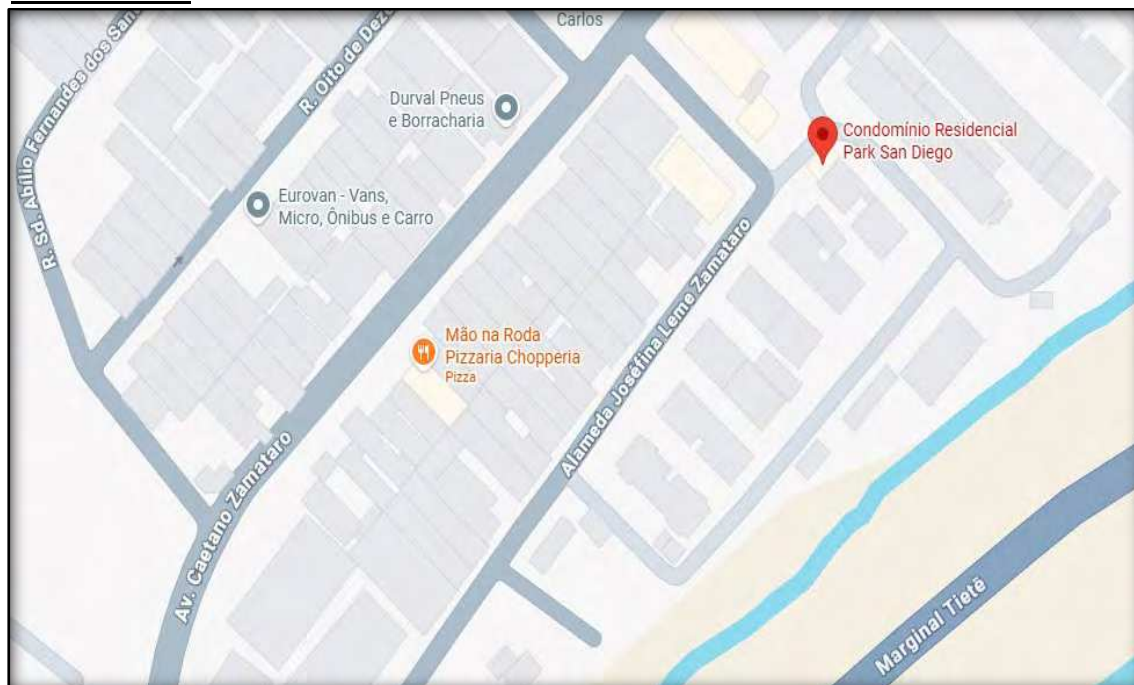
A reprodução do **mapa de localização obtido através da plataforma Google Maps**, bem como a **imagem aérea obtida por meio do Google Earth**, ilustram a localização do imóvel objeto da presente avaliação.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FIGURA 01

Fonte Google Maps.

FIGURA 02

Fonte Google Earth.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 489

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: A Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD-1 são áreas localizadas nas Macrozonas Urbana Consolidada e de Dinamização, sendo porções do território onde o limite de gabarito de altura imposto pela presença do aeroporto é menos restritiva do que no restante da cidade, onde se permitirá a maior densidade construtiva;





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 490

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- ✓ - Pavimentação asfáltica;
- ✓ - Guias e sarjetas;
- ✓ - Rede de água;
- ✓ - Rede de esgoto;
- ✓ - Rede telefônica;
- ✓ - Rede de energia elétrica;
- ✓ - Iluminação pública a vapor de mercúrio;
- ✓ - Coleta de lixo;
- ✓ - Escola.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

-FOTO 01-

Vista parcial do acesso ao Conjunto Residencial Park San Diego, localizado na Rua 11 de Abril, nº 2, Bairro Ponte Grande, Guarulhos/SP, evidenciando o entorno imediato e o acesso ao condomínio onde se situa o imóvel avaliando.

-FOTO 02-

Vista geral da fachada do Conjunto Residencial Park San Diego, onde se localiza o apartamento objeto da presente avaliação, evidenciando as características construtivas do conjunto habitacional.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 492

2.1.4 – CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel apresenta características de **uso predominantemente misto**, com ocupação residencial e comercial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações **térreas, assobradadas e edificações verticais**, com padrão construtivo classificado entre **médio e alto**, conforme classificação constante no estudo “**Edificações – Valores de Venda**”.

A ocupação comercial possui **âmbito predominantemente local**, sendo bastante diversificada, com a presença de estabelecimentos como **postos de serviços, lojas de materiais de construção, bares, padarias, farmácias, papelarias, consultórios, escolas, supermercados**, dentre outros, distribuídos ao longo dos logradouros adjacentes.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 493

2 – DO IMÓVEL

2.1 – TERRENO

Conforme verificado na **Matrícula nº 39.398 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos**, bem como na **Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal de Guarulhos**, o imóvel objeto da presente avaliação encontra-se inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº **113.43.71.0346.03.003**.

O imóvel integra o **Conjunto Residencial Park San Diego**, situado na **Rua 11 de Abril, nº 2, com acesso também pela Rua Josefina Leme Zamataro, Bairro Ponte Grande, Município de Guarulhos/SP**.

Quanto às características físicas do terreno onde se encontra implantado o empreendimento, observam-se as seguintes condições:

- **Topografia:** levemente acline em relação ao nível da via pública;
- **Formato:** irregular;
- **Situação:** frente única para via pública;
- **Superfície:** seca e em área urbanizada.

2.2 – CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

O imóvel avaliando corresponde ao **Apartamento nº 03, localizado no Bloco III do Conjunto Residencial Park San Diego**, apresentando as seguintes características conforme matrícula imobiliária:

- **Área privativa:** 53,3875 m²
- **Área comum:** 66,8078 m²
- **Área total:** 120,0853 m²
- **Fração ideal do terreno:** 59,942559 m²

Trata-se de unidade integrante de **conjunto residencial de padrão econômico**, implantado em condomínio fechado, destinado ao uso **estritamente residencial**.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

MATRÍCULA Nº 39.398 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
GUARULHOS

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
Rua Dona Clinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

fls. 382

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL
matrícula 39.398
Ficha 01
Guarulhos, 16 de maio de 1983

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

IMÓVEL: O apartamento residencial nº 03, localizado no térreo ou 1.º pavimento, Bloco III, do CONJUNTO RESIDENCIAL PARK SAN DIEGO, situado à Avenida Caetano Zammataro, Rua 11 de Abril e Rua Josefina L. Zammataro, Bairro da Ponte Grande, com a área privativa de 53,3875m², área comum de 65,8878 m², perfazendo uma área bruta de 120,0853m², cabendo-lhe uma área ideal de 50,942559m² no terreno do condomínio.

PROPRIETÁRIOS: ARMANDO JOSÉ MANCINI JUNIOR- RG. 6.979.671 - sp, comerciante, e sua mulher MARIA APARECIDA TONETTA FERREIRA MANCINI- RG. 8.904.391- sp, professora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, ambos com CIC. 681.624.218/15, residentes e domiciliados à Rua Preterita, nº. 360, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Registros 380 e 772, da matrícula nº 32.373, deste Cartório. O Oficial,

Av. 1/39.398 em 16 de maio de 1.983
Conforme R. 381 da matrícula nº 32.373, os Proprietários, deu (deram) em Primeira e Especial Hipoteca, o Imóvel objeto da presente, à ITAU S/A CREDITO IMOBILIÁRIO, para garantia da dívida de Cr\$ 2.230.902,00, a ser paga através de 180 prestações mensais, iniciando-se a partir de 10 / 04 / 1.983. A escrevente Autorizada, (Tereza Emiko Yoshiy).

Av. 2/39.398 em 05 de agosto de 1.998 (prot. 139.166)
(continua no verso)

Página: 0001/0005

Para verificar a autenticidade, acesse <https://repositoriojudicial.org.br/avaliacao.asp> e digite o link 110373344-5069935010-D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:08, sob o número WGRU26700910650. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028860-86.2021.8.26.0224 e código BnD79oGc.

Fonte: autos 0028860-86.2021.8.26.0224 fls.382/387





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

MATRÍCULA Nº 39.398 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
GUARULHOS

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
Rua Dona Clotilde de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

fls. 383

matrícula: 39.398 ficha: 01
verso

Av.2/39.398 em 05 de agosto de 1.998 (prot.139.166)
Por instrumento particular, datado de 14 de julho de 1.998 e conforme Ata da Assembléia Geral Ordinária, realizada em 22 de dezembro de 1.988, devidamente publicada no Diário Oficial do Estado, em 22 de fevereiro de 1.989, registrada na JUCESP, sob nº 698.550, é feita a presente, para constatar que, em virtude de incorporação havida, a denominação de ITAÚ S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, passou a ser BANCO ITAÚ S/A - Banco Comercial de Investimento, de Crédito ao Consumidor e de Crédito Imobiliário.- A Escrevente Autorizada, (Tereza Emiko Yoshiy).-

Av.3/39.398 em 05 de agosto de 1.998 (prot.139.166)
Por instrumento particular supra e conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 27 de março de 1.989, registrada na JUCESP, sob nº 742.325, é feita a presente, para constatar que, a razão social de Banco Itaú S/A - Banco Comercial de Investimento, de Crédito ao Consumidor e de Crédito Imobiliário, foi alterada, passando a denominar-se BANCO ITAÚ S/A.- A Escrevente Autorizada, (Tereza Emiko Yoshiy).-

Av.4/39.398 em 05 de agosto de 1.998 (prot.139.166)
Ficam cancelados o R.381, da matrícula nº 32.373, bem como a Av.1, desta matrícula, em virtude da quitação dada pelo BANCO ITAÚ S/A, aos devedores, ARMANDO JOSÉ MANCINI JUNIOR e sua mulher MARIA APARECIDA TONETTA FERREIRA MANCINI, da quantia devida, nos termos do instrumento particular, datado de 14 de julho de 1.998.- A Escrevente Autorizada, (Tereza Emiko Yoshiy).-

(continua na ficha 02)

Para verificar a autenticidade, acesse o site: <https://regprodoficial.onr.org.br/abrirConferenciaDocumento.do> e digite o número WGRU23705261924

documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:08, sob o número WGRU23705261924. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028860-86.2021.8.26.0224 e código BnD79oGc.

saec

Documento assinado digitalmente por MANOEL DE FREITAS SILVA JUNIOR, Juiz de Direito do Estado de São Paulo, em 15/08/2023, às 11:32, sob o número WGRU23705261924. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028860-86.2021.8.26.0224 e código BnD79oGc.

Página: 0002/0005

Fonte: autos 0028860-86.2021.8.26.0224 fls.382/387





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

MATRÍCULA Nº 39.398 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
GUARULHOS

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
Rua Dona Clinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

fls. 384

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula 39.398 ficha 02

Guarulhos, 08 de Outubro de 19 98

(continuação da ficha DI-verso)

Av.5/39.398 em 08 de Outubro de 1.998 (prot.140.180)
Por escritura datada de 14 de Agosto de 1.998, lavrada no Cartório do 4º Tabelião de Notas desta Comarca, livro 521, fls.178/180 e de conformidade com o aviso recibo de imposto nº 233552, expedido para o exercício de 1.998, procedeu-se e presente para constar que o imóvel, é lançado pela inscrição cadastral nº 113.43.71.0346.03.003.1.- A Escritura Autorizada, (Tereza Emiko Yoshiy).-

R.6/39.398 em 08 de Outubro de 1.998 (prot.140.180)
Por escritura mencionada na Av.5, ARMANDO JOSÉ MANCINI JUNIOR e sua mulher MARIA APARECIDA TONETTA FERREIRA MANCINI já qualificados, VENDERAM o imóvel a LEANDRO SANTOS MEIRELLES, RG.11.236.636-sp, CPF.009.596.808/37, brasileiro, engenheiro civil, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com MARIA DAS GRAÇAS ALVES MEIRELLES, RG.nº.14.512.237-sp, CPF.077.937.508/45, brasileira, do lar, residente e domiciliado à Avenida Dr Assis Ribeiro, nº 3.216, aptº.95, Engenheiro Goulart, São Paulo-Capital, pelo preço de R\$15.600,00.- A Escritura Autorizada, (Tereza Emiko Yoshiy).-

R.7/39.398 em 23 de julho de 2001 (prot.153.195)
Por escritura de 01 de junho de 2.001, do 4º Tabelionato de Notas desta comarca, livro 579 - fls.184/186, LEANDRO SANTOS MEIRELLES, e sua mulher MARIA DAS GRAÇAS ALVES MEIRELLES, já qualificados, VENDERAM o imóvel a TALMA DE OLIVEIRA BAUER, RG.4.154.719-SP, CPF.624.370.948-49, brasileiro, funcionário público, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SIMONE BRENAND BAUER, RG. 21.765.076-4-SP, CPF.087.429.508-48, brasileira,

- continua no verso -

Página: 0003/0005

Para verificar a autenticidade, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028860-86.2021.8.26.0224 e código BnD79oGc.

Fonte: autos 0028860-86.2021.8.26.0224 fls.382/387



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

**MATRÍCULA Nº 39.398 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
GUARULHOS**

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0835
Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

Rs. 385

matrícula **39.398** ficha **02**

do lar, residentes e domiciliados à Avenida Santana, nº 309, Ponte Grande, nesta cidade, pelo preço de R\$28.000,00.- A escrevente autorizada, (Tereza Emiko Yoshiy).-

Para verificar a autenticidade, acesse o site <https://registraoimoveis.sp.gov.br/validacao.asp> e digite o link 073b4c-5ac8-4510-87d0-7dd658d40125

saec

Documento assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, Engenheiro Perito Judicial, em 09/03/2026 às 11:32, sob o número WGRU23705261924. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028860-86.2021.8.26.0224 e código BnD79oGc.

Página: 0004/0005

Fonte: autos 0028860-86.2021.8.26.0224 fls.382/387



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

**MATRÍCULA Nº 39.398 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
GUARULHOS**

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
Rua Dona Clinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-010 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

fls. 386

CERTIFICO E DOU FÉ que apresente foi extraída em inteiro teor, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico. Apresente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Guarulhos-SP, 08 de agosto de 2023.** (Mariselda Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

OBSERVAÇÃO
Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição imobiliária no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

Ao Oficial....	R\$	40,91
Ao Estado....	R\$	11,63
Ao IPRSP....	R\$	1,96
Ao Reg. Civil:..	R\$	2,15
Ao Trib. Just:..	R\$	2,81
Ao Município:..	R\$	2,05
Ao Min.Púb:..	R\$	1,96
Total.....	R\$	69,47

Pedido de certidão nº: 526791

Controle: 1126159

Página: 0005/0005

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
1114843C30000000639325233

saec

Para verificar a autenticidade, acesse <https://reguladores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 110073b4c5ac8451087d070d688040125

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:08, sob o número WGRU26700910650. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028860-86.2021.8.26.0224 e código BnD79oGc.

Fonte: autos 0028860-86.2021.8.26.0224 fls.382/387





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 499

2.3 – DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

A **Certidão de Valor Venal e Dados Cadastrais do Imóvel**, obtida junto à **Prefeitura Municipal de Guarulhos – Secretaria da Fazenda**, indica que o imóvel encontra-se inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº **113.43.71.0346.03.003**.

De acordo com a **Planta Genérica de Valores (PGV)** publicada pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, o imóvel apresenta as seguintes características cadastrais:

- **Endereço cadastral:** Rua Onze de Abril, nº 2 – Bloco 03 – Apartamento 03 – Bairro Ponte Grande – Guarulhos/SP
- **Tipo de edificação:** Condomínio vertical residencial econômico
- **Área construída cadastrada:** 56,80 m²

Para o exercício de **2026**, a municipalidade atribui ao imóvel os seguintes valores venais:

- **Valor venal territorial:** R\$ 21.062,03
- **Valor venal predial:** R\$ 39.129,39
- **Valor venal total:** R\$ 60.191,42

Ressalta-se que o **valor venal fiscal** tem finalidade tributária, servindo como base para cálculo de tributos municipais, não refletindo necessariamente o **valor de mercado do imóvel**, que será determinado no presente Laudo por meio de **metodologia técnica de avaliação imobiliária**.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

**PREFEITURA DE GUARULHOS****SECRETARIA DA FAZENDA****CERTIDÃO DE VALOR VENAL****CERTIDÃO Nº 920238/2026****Certidão emitida em Guarulhos, 03 de Março de 2026 às 16:06:44.**

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de LEANDRO SANTOS MEIRELLES E S/MR, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA ONZE DE ABRIL, Nº 2 Antigo 2 S/N, lote(s) 2A11/1A10, quadra 5/9 Complemento BL 3 AP 03, Bairro/Loteamento V ZAMATARO, com área de 22.958,00 m2 (VINTE E DOIS MIL E NOVECENTOS E CINQUENTA E OITO METROS QUADRADOS), e fração ideal de 0,26 % e a um prédio do tipo de edificação 11 - Cond. V. S/E Resid. Econômico, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 56,80 m2 (CINQUENTA E SEIS METROS QUADRADOS E OITENTA DECÍMETROS LINEARES), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **113.43.71.0346.03.003**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R\$ 21.062,03 (VINTE E UM MIL E SESSENTA E DOIS REAIS E TRES CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R\$ 39.129,39 (TRINTA E NOVE MIL E CENTO E VINTE E NOVE REAIS E TRINTA E NOVE CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 60.191,42 (SESSENTA MIL E CENTO E NOVENTA E UM REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2026

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/sirfpmg/f?p=2628:9>
através do código baixo:

CVV1A8FE0C8C271881663C296E499BE1392*Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos-SP.*



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 501

Com base na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011)**, que atende às prescrições do **item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14.653-2**, tem-se:

Item 8.4 – Vistoria do Imóvel Avaliando

É imprescindível a realização da vistoria do bem avaliando, a fim de registrar suas características físicas e demais aspectos relevantes para a formação de seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser devidamente justificado no Laudo de Avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida, podendo a avaliação prosseguir com base em uma **situação presumida**, a partir dos elementos que for possível obter, tais como:

- a) descrição interna disponível;
- b) vistoria externa das áreas comuns e de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a **investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado**, com a identificação de eventuais circunstâncias **atípicas, valorizantes ou desvalorizantes**, que possam influenciar na formação do valor do imóvel.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 502

2.2.2 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificado **condomínio residencial multifamiliar**, denominado **Conjunto Residencial Park San Diego**, composto por blocos de apartamentos destinados ao uso habitacional.

DO CONDOMÍNIO

O condomínio possui **portaria com controle de acesso por interfone, cancela automática, áreas de circulação interna, blocos de apartamentos e área destinada a estacionamento de veículos**, além das áreas comuns típicas de conjunto habitacional.

DA UNIDADE AVALIANDA

A unidade objeto da presente avaliação corresponde ao **Apartamento nº 03, localizado no 1º pavimento do Bloco III do Conjunto Residencial Park San Diego**, situado na Rua 11 de Abril nº 2, Bairro Ponte Grande, Município de Guarulhos/SP.

Conforme consta na **Matrícula nº 39.398 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos**, a unidade possui as seguintes dimensões:

- **Área privativa:** 53,3875 m²
- **Área comum:** 66,8078 m²
- **Área total:** 120,0853 m²

Trata-se de unidade integrante de **condomínio residencial de padrão econômico**, implantado em área urbanizada e dotada de infraestrutura urbana.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 1:



VISTA DA FACHADA DO CONJUNTO RESIDENCIAL PARK SAN DIEGO

FOTO 2:



VISTA DA FACHADA DO CONJUNTO RESIDENCIAL PARK SAN DIEGO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

FOTO 3:



VISTA DA FACHADA DO CONJUNTO RESIDENCIAL PARK SAN DIEGO

FOTO 4:



VISTA DA FACHADA DO CONJUNTO RESIDENCIAL PARK SAN DIEGO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 505

III – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Ressalta-se que, em atendimento ao que preconiza o **artigo 474 do Código de Processo Civil**, as partes foram devidamente cientificadas acerca do dia e horário da vistoria, conforme pré-agendamento realizado às **fls. 473/474 dos autos**.

Visando atender às questões levantadas nos autos, procedeu-se à diligência no local do imóvel objeto da presente avaliação, oportunidade em que foram obtidos registros fotográficos do imóvel e de seu entorno.

Ressalta-se que as referidas fotografias retratam **exclusivamente a situação constatada na data da vistoria**, não sendo possível afirmar eventuais alterações ocorridas anteriormente ou posteriormente à referida data.

IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos devidamente **homogeneizados**, foram realizados os cálculos estatísticos correspondentes, tendo como resultado a **média aritmética dos valores unitários**, bem como os respectivos **limites de confiança**, compreendidos no intervalo de **mais ou menos 30% em torno da média**.

Na presente avaliação foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste na determinação do valor do imóvel por meio da comparação direta com dados de mercado relativos a imóveis com características semelhantes, constituindo-se em **método básico para avaliação de imóveis urbanos**, conforme preconizam as normas técnicas aplicáveis.

Para a adequada aplicação deste método, foram observadas características que apresentam semelhança entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, principalmente quanto aos seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de imóvel;
- Dimensões;
- Padrão construtivo;
- Idade aparente da edificação;
- Data da oferta ou transação.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 506

Atendidas as condições acima, o valor de mercado estimado tende a refletir de forma adequada a **realidade dos preços praticados na região analisada**.

Para a aplicação do Método Comparativo Direto foi adotado o **processo de homogeneização dedutivo**, no qual são realizadas racionalizações prévias, ajustando-se os valores comparativos às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, foram adotados os seguintes critérios de homogeneização:

A) OFERTA

Aplicou-se **dedução de 10% sobre o preço de oferta**, visando contemplar eventual superestimativa dos valores anunciados, considerando a elasticidade natural das negociações imobiliárias. Nos casos de **dados provenientes de transações efetivas**, não se aplica tal dedução.

B) ATUALIZAÇÃO

Não foi realizada atualização monetária dos elementos comparativos, tendo em vista que os dados coletados são **contemporâneos à data-base da avaliação**.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO

O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, foi determinado com base nos parâmetros recomendados no **“Estudo de Edificações – Valores de Venda”**, elaborado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP**.

Os preços unitários adotados correspondem aos valores recomendados pela **Comissão de Profissionais responsável pela definição dos critérios e valores das edificações** no município.

Essa comissão procedeu à revisão dos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados sejam adotados **a partir da data de vigência do referido estudo**.

As áreas de garagem, quando existentes, são consideradas à razão de **50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal**, conforme preconiza o item **VI – Recomendações** do referido estudo.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

D) VALORES UNITÁRIOS

Os valores unitários médios, bem como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, encontram-se vinculados ao **valor do R8-N do SINDUSCON**, conforme parâmetros estabelecidos nas tabelas de referência aplicáveis ao município.

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89	
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266
			C/elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746
			C/elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226
			C/elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206
			C/elevador	1,200	1,410
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656
			C/elevador	1,632	1,836
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046
			C/elevador	2,052	2,286
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - LUXO	Acima	3,61	
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - SUPERIOR	Acima	1,69	
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600

E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO

Para o cálculo da depreciação da construção foi adotada a **adequação do Método Ross/Heideck**, conforme previsto no referido estudo técnico, o qual considera simultaneamente **a idade da edificação, o tipo de construção e o estado de conservação do imóvel**.

Esse método permite a determinação do **fator de adequação ao obsolescimento da construção**, combinando o coeficiente residual da edificação com o coeficiente de Ross/Heideck, conforme a seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$$



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

Onde:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação da edificação;

K = Coeficiente de Ross/Heideck, determinado em função da idade aparente da edificação e de seu estado de conservação;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo da edificação, expresso em forma decimal, obtido a partir da tabela de referência apresentada a seguir.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O **estado de conservação da edificação** será classificado conforme a graduação constante do quadro apresentado a seguir.

O **Fator "K"** é obtido por meio de tabela específica, mediante **dupla entrada**, na qual:

- na **linha**, considera-se a relação percentual entre a **idade da edificação na data da avaliação (Ie)** e a **vida referencial estimada (Ir)** correspondente ao padrão construtivo da edificação;



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

- na **coluna**, utiliza-se a **letra correspondente ao estado de conservação da edificação**, definido de acordo com as faixas estabelecidas no quadro anterior.

A definição do **estado de conservação da edificação** é realizada com base nas constatações obtidas durante a vistoria, considerando-se o estado aparente em que se encontram os principais elementos construtivos do imóvel, tais como:

- sistema estrutural;
- sistema de cobertura;
- instalações hidráulicas;
- instalações elétricas;
- paredes, pisos e forros, incluindo seus respectivos revestimentos.

A partir dessas observações, procede-se à análise do estado geral da edificação, estimando-se, quando necessário, os custos relativos a eventuais intervenções de recuperação ou manutenção.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	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	0,697	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	0,763	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	0,655	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





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 510

F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO

Considerações relativas à **valorização ou desvalorização do valor unitário**, em função da localização do imóvel ou de particularidades específicas do entorno urbano, poderão ser aplicadas por meio do **Fator de Transposição**.

Esse fator permite ajustar os valores unitários dos elementos comparativos às condições específicas do imóvel avaliando, sendo determinado a partir de **índices empíricos de mercado** ou mediante a **relação entre os valores fiscais obtidos da Planta Genérica de Valores (PGV) do Município**.

G) FATOR PANORAMA

O **Fator Panorama** refere-se à valorização ou desvalorização do imóvel em função da **qualidade da vista predominante ou do panorama observado a partir da unidade avalianda**.

Para a presente avaliação poderão ser considerados os coeficientes recomendados pelo **Professor Dante Guerrero**, conforme estudo apresentado no **Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980**, conforme os parâmetros a seguir:

- Frente para construções residenciais: **1,00**
- Frente para praça: **1,20**
- Frente para parques ou áreas verdes: **1,30**
- Frente para edificações industriais: **0,80**
- Frente para vistas desvalorizantes: **0,60**





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 511

IV – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 – PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado destinados à determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica da região avalianda, procedeu-se à pesquisa junto a empresas imobiliárias, anúncios de venda e ofertas de imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Da pesquisa realizada foram obtidos **sete elementos comparativos**, cujas características encontram-se discriminadas no relatório de pesquisa de mercado constante dos anexos do presente laudo.

Os elementos comparativos foram devidamente analisados e submetidos ao processo de **homogeneização**, conforme os critérios técnicos estabelecidos pelas normas da **ABNT NBR 14.653-2 e IBAPE/SP**.

A partir dos dados obtidos foram realizados os cálculos estatísticos correspondentes, obtendo-se os seguintes resultados:

- **Média unitária:** R\$ 4.580,39/m²
- **Desvio padrão:** 176,12
- **Coeficiente de variação:** 3,85%

Os limites de confiança, considerados no intervalo de **± 30% em torno da média**, apresentaram os seguintes valores:

- **Intervalo mínimo:** R\$ 3.206,28/m²
- **Intervalo máximo:** R\$ 5.954,51/m²

Dessa forma, a **média final homogeneizada do valor unitário da área** resultou em:

$$qmf = \text{R\$ } 4.580,39/\text{m}^2$$





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 512

4.2 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Considerando-se o valor unitário obtido na pesquisa de mercado e a área do imóvel avaliando, o valor de mercado foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme a seguinte expressão:

$$VI = A \times qmf$$

Onde:

A = área da unidade avalianda

qmf = valor unitário médio da pesquisa de mercado

Substituindo-se os valores:

A = **53,38 m²**

qmf = **R\$ 4.580,39/m²**

Tem-se:

$$VI = 53,38 \times 4.580,39$$

Obtendo-se:

VI = R\$ 244.501,22

Valor do imóvel (em números redondos)

R\$ 245.000,00

(duzentos e quarenta e cinco mil reais)





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 513

V - CONCLUSÃO:

Conforme os cálculos efetuados no decorrer do presente Laudo Técnico de Engenharia de Avaliações, o **valor de mercado do imóvel** localizado na **Rua 11 de Abril, nº 2, com acesso também pela Rua Josefina Leme Zamataro, Apartamento nº 03, Bloco III, do Conjunto Residencial Park San Diego, Bairro Ponte Grande, Município de Guarulhos/SP**, objeto da presente avaliação nos **Autos da Ação de Cumprimento de Sentença**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **TALMA DE OLIVEIRA BAUER**, em trâmite perante a **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP**, sob o nº **0028860-86.2021.8.26.0224**, é de:

VI = R\$ 244.501,22

(duzentos e quarenta e cinco mil reais)

Valor válido para novembro de 2025, correspondente à data-base da vistoria e da pesquisa de mercado.

Cumpre destacar que, de acordo com a ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais, entende-se por valor de mercado a:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 514

VI - DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

- O signatário atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:
- O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- O signatário não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL

CREA - 5069935010-D

fls. 515

VII - ENCERRAMENTO:

O presente **Laudo de Avaliação** compõe-se de **35 (trinta e cinco) páginas digitadas em um único documento**, incluindo esta última, que vai datada e assinada pelo Perito Judicial.

Acompanham o presente Laudo os seguintes **Anexos e Apêndices**:

APÊNDICE I – Fichas de Pesquisa de Mercado – Elementos Comparativos.

Em prudência ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n.º 233, do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n.º 2.306/2015, do Conselho Superior de Magistratura, se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>): "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

Pede deferimento

Guarulhos, 01 de março de 2.026.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – Nº 2.214

PERITO DO JUÍZO





FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

fls. 516

APÊNDICE I

Fichas de Pesquisas de Mercado elementos

Comparativos.





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Processo 0028860-86.2021.8.26.0224

DATA : 13/11/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - GUARULHOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFÍCIO 0,8

OBSERVAÇÃO :

matrícula nº 39.398 do 1º CR de Guarulhos

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☐ Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação C - REGULAR
☐ Padrão	apartamento econômico
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

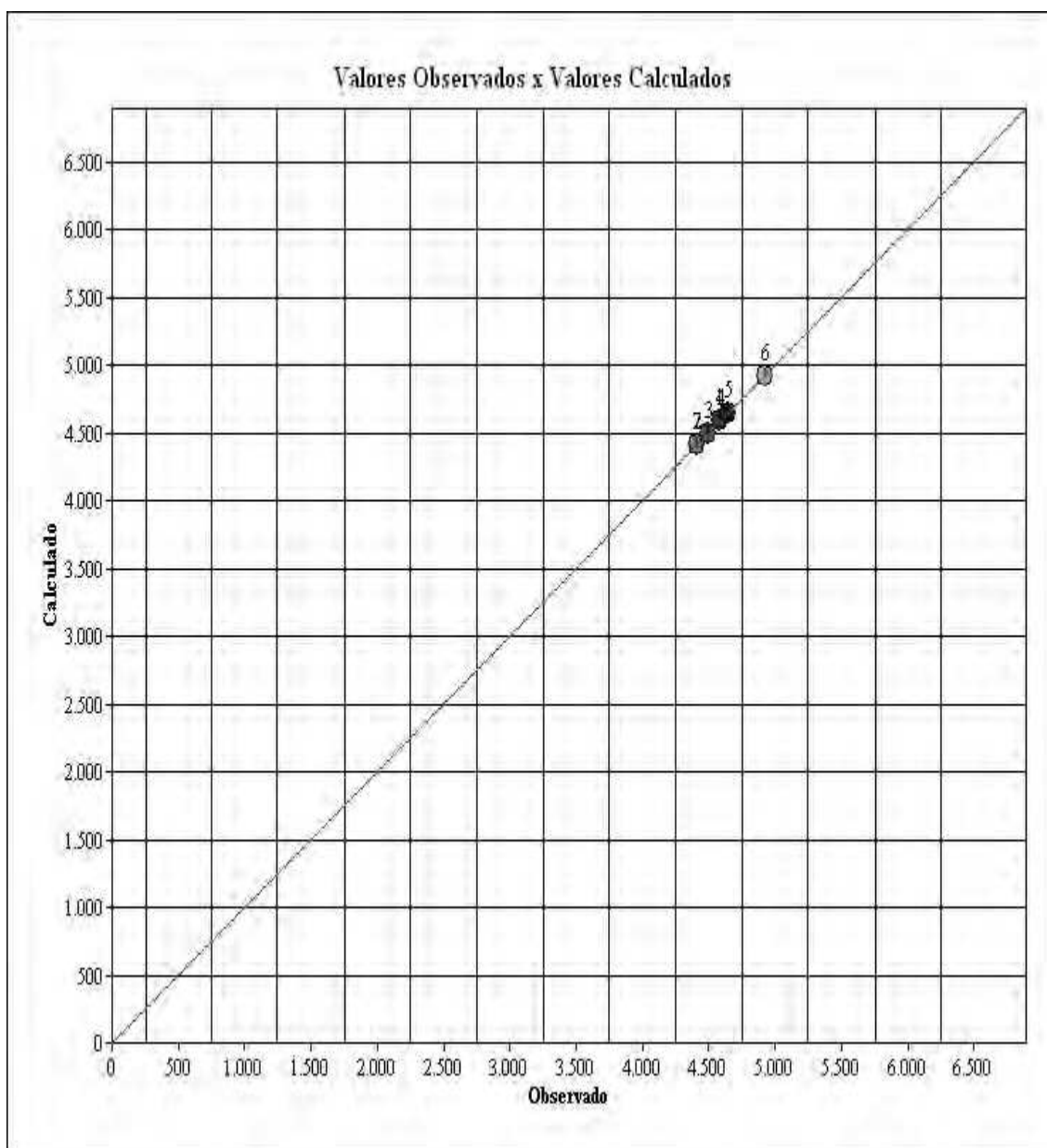
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Onze de Abril,2	4.584,91	4.584,91	1,0000
☒ 2	Rua Onze de Abril,2	4.415,09	4.415,09	1,0000
☒ 3	Rua Onze de Abril,2	4.500,00	4.500,00	1,0000
☒ 4	Rua Onze de Abril,2	4.584,91	4.584,91	1,0000
☒ 5	Rua Onze de Abril,2	4.645,16	4.645,16	1,0000
☒ 6	Rua Onze de Abril,2	4.924,53	4.924,53	1,0000
☒ 7	Rua Onze de Abril,357	4.408,16	4.408,16	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.584,91	4.584,91
2	4.415,09	4.415,09
3	4.500,00	4.500,00
4	4.584,91	4.584,91
5	4.645,16	4.645,16
6	4.924,53	4.924,53
7	4.408,16	4.408,16

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Apartamento **Local :** Rua 11 de Abril 2 bloco 03 apartamento 03 Zama taro SAO PAULO - SP **Data :** 13/11/2025**Cliente :** 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS**Área terreno m² :** 1,00**Edificação m² :** 53,38**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 4.580,39**Desvio Padrão :** 176,12**- 30% :** 3.206,28**+ 30% :** 5.954,51**Coefficiente de Variação :** 3,8500**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 4.580,39**Desvio Padrão :** 176,12**- 30% :** 3.206,28**+ 30% :** 5.954,51**Coefficiente de Variação :** 3,8500**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☒

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 4.580,39**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 4.580,39000**VALOR TOTAL (R\$):** 244.501,22**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma****INTERVALO MÍNIMO :** 4.484,53**INTERVALO MÁXIMO :** 4.676,25**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando****INTERVALO MÍNIMO :** 4.484,53**INTERVALO MÁXIMO :** 4.676,25**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO:** III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : G UARUIHO S - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Onze de Abril

NÚMERO : 2

COMP.: BAIRRO : Vila Zama t a r o

CIDADE : G UARUIHO S - SP

CEP : 07032-150 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : p l a n o
CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,980 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 53,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40201918

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.584,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.584,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 13/11/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : G UARUIHO S - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Onze de Abril

NÚMERO : 2

COMP.: BAIRRO : Ponte Grande

CIDADE : G UARUIHO S - SP

CEP : 07032-150 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 53,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 3 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\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40201918

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.415,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.415,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 13/11/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : G UARUIHO S - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Onze de Abril

NÚMERO : 2

COMP.: BAIRRO : Vila Zama ta ro

CIDADE : G UARUIHO S - SP

CEP : 07144-000 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : p la no
CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 54,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40201918

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.500,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 13/11/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

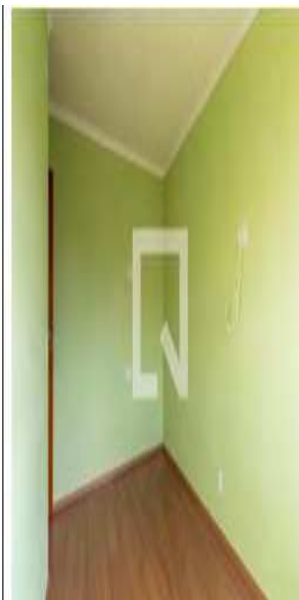


FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : G UARUIHO S - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Onze de Abril

NÚMERO : 2

COMP.: BAIRRO : Vila Zama ta ro

CIDADE : G UARUIHO S - SP

CEP : 07032-150 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : p la no
CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 53,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : BEG IMOVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-25929015

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.584,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.584,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 13/11/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

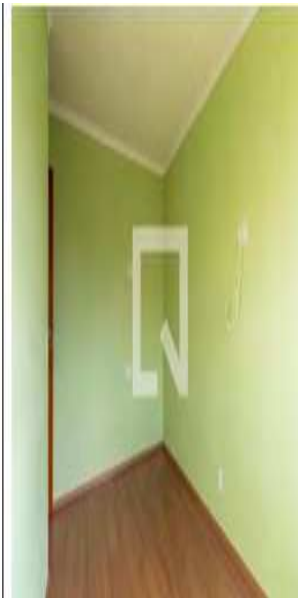


FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : G UARUIHO S - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Onze de Abril

NÚMERO : 2

COMP.: BAIRRO : Vila Zama ta ro

CIDADE : G UARUIHO S - SP

CEP : 07032-150 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : Re fo ma do FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 62,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 3 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\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MGP Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (11)-26322018

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.645,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.645,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 13/ 11/ 2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : G UARUIHO S - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Onze de Abril

NÚMERO : 2

COMP.: BAIRRO : Ponte Grande

CIDADE : G UARUIHO S - SP

CEP : 07032-150 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 53,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Rondon Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-29373000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.924,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.924,33
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 13/11/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : G UARUIHO S - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Onze de Abril

NÚMERO : 357

COMP.: BAIRRO : Vila Zama t a r o

CIDADE : G UARUIHO S - SP

CEP : 07032-150 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : p l a n o
CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 49,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 5 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\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Capital SP Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-26151111

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.408,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.408,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : G UARULHO S - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 13/11/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1