

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Por solicitação, apresento o presente parecer, cuja finalidade é realizar a análise mercadológica do seguinte imóvel:

Endereço:	Rua Genofre, 192, Jardim Bom Pastor, Santo Andre – SP, CEP 09051-100
Tipo:	Casa
Área útil:	54,62 m ²
Matrícula:	13.585 do 1º CRI de Santo André - SP

Para a elaboração deste parecer, foi realizada uma pesquisa de mercado com levantamento de imóveis similares na mesma região, analisando valores médios praticados para venda. Os critérios de avaliação considerados incluem localização, metragem, padrão construtivo, demanda local e outros fatores que influenciam diretamente no valor do imóvel.

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m ²
Ref. 1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-jardim-bom-pastor-santo-andre-sp-90m2-id-2688770244/?source=ranking%2Crp	R\$ 5.555,55
Ref. 2	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893643264/comprar/casa-3-quartos-jardim-bom-pastor-santo-andre?from_route=%22search_results%22&search_id=%22f5c8ebcf-1265-4ac9-b87a-1f72699c6388%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A1%2C%22personalization%22%3Atrue%7D	R\$ 4.560,43
Ref. 3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-77-m-por-r\$-330.000-00-jardim-bom-2963298489.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=3	R\$ 4.285,71

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R\$ 262.206,76 (duzentos e sessenta e dois mil, duzentos e seis reais e**

setenta e seis centavos) considerando uma margem de 5% para mais ou para menos, a depender da oscilação do mercado.

Por fim, declaro que este parecer opinativo foi elaborado com base em informações disponíveis no momento da análise e encontra respaldo legal no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978.

São Paulo, 14 de novembro de 2025.



Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data 14/11/2025 19:32:11.437 (UTC-0300)

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 14 Novembro 2025, 19:32:11



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_caboSANTO ANDRE.Pdf

Número: 40c07757-a863-4653-a9a6-a577c0771af4

Data da criação: 14 Novembro 2025, 18:51:26

Hash do documento original (SHA256): 7a03d0c00f1a54ed1362ae369f235859bfcafcfb2842f66eed73643de9719e1a9



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 14/11/2025 19:32:11 Token: 3897f011-b9ca-4eb0-89a7-77568301133c		Assinatura  Murilo Rocha Silva dos Santos
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511948496780 E-mail: corretorcabo@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.456898, -46.503407 IP: 187.255.42.73 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/142.0.7444.148 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 40c07757-a863-4653-a9a6-a577c0771af4, segundo os Termos de Uso da ZapSign, disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 40c07757-a863-4653-a9a6-a577c0771af4. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/01/2026 às 09:37, sob o número WSNE26700038111. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015019-84.2021.8.26.0554 e código KzePBXzY.

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é uma casa com 54,62 m², conforme matrícula nº 13.585 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, situada na Rua Genofre, 192, Jardim Bom Pastor, Santo Andre – SP, CEP 09051-100.

Imóveis referenciais comparativos:

1. <https://www.lopes.com.br/imovel/REO891582/venda-casa-1-quarto-santo-andre-vila-palmares>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 350.000,00	90 m ²	R\$ 3.888,88

2. <https://sl1nk.com/SKGCv>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 475.000,00	70 m ²	R\$ 6.785,71

3. <https://l1nq.com/VGuuK>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 410.000,00	86 m ²	R\$ 4.767,44

Considerando às características do imóvel quanto à localização, metragem e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

Valor médio do m²: R\$ 5.147,34

Valor de mercado: **R\$ 281.147,89**

(duzentos e oitenta e um mil, cento e quarenta e sete reais e oitenta e nove centavos)

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, Teófilo de Sousa Barbosa, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 242108-F, assino este Parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978.

São Paulo, 14 de novembro de 2025.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 14/11/2025 18:54:05.433 (UTC-0300)

Teófilo de Sousa Barbosa

CRECI/SP nº 242108

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 14 Novembro 2025, 18:54:06



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_troia SANTO ANDRE.Pdf

Número: cd48f40d-d9c7-483d-8c58-7b178348a596

Data da criação: 14 Novembro 2025, 18:52:35

Hash do documento original (SHA256):

62a2dec83423ed21be3be4840478ab49013157339b6cdda28d20a3148219dbe8



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 14/11/2025 18:54:05 Token: b8557079-2851-4e35-8fb1-e6919da67d22		Assinatura  Teófilo de Sousa Barbosa
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511949692189 E-mail: barbosateo2016@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.528378, -46.527306 IP: 187.37.15.124 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/142.0.7444.148 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

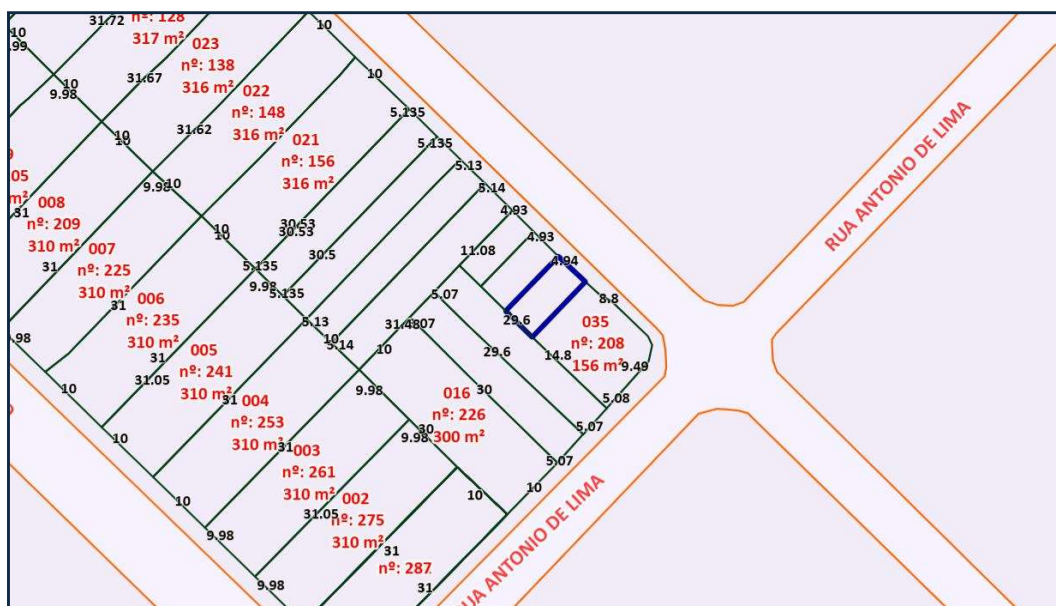
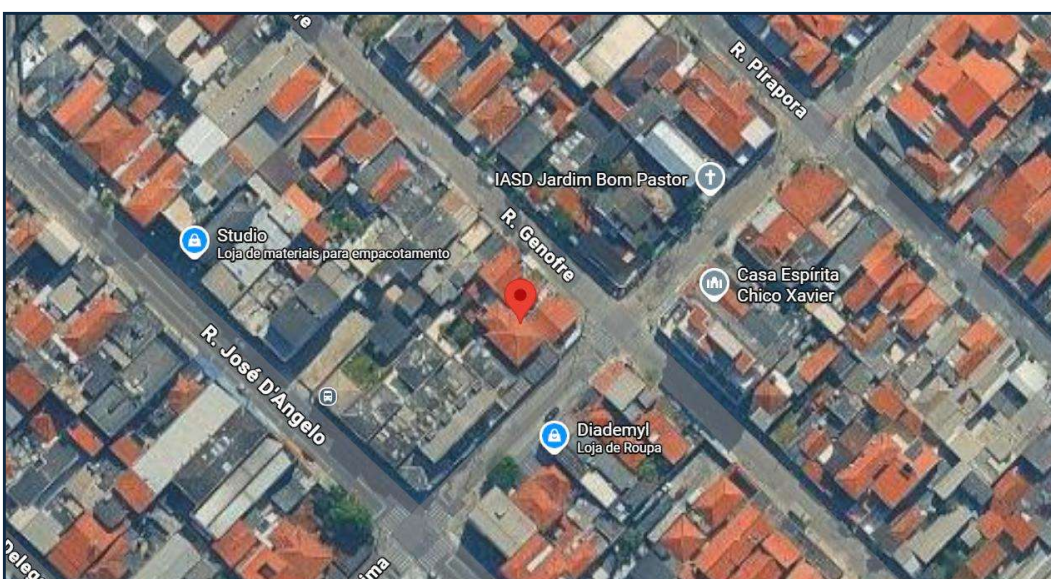
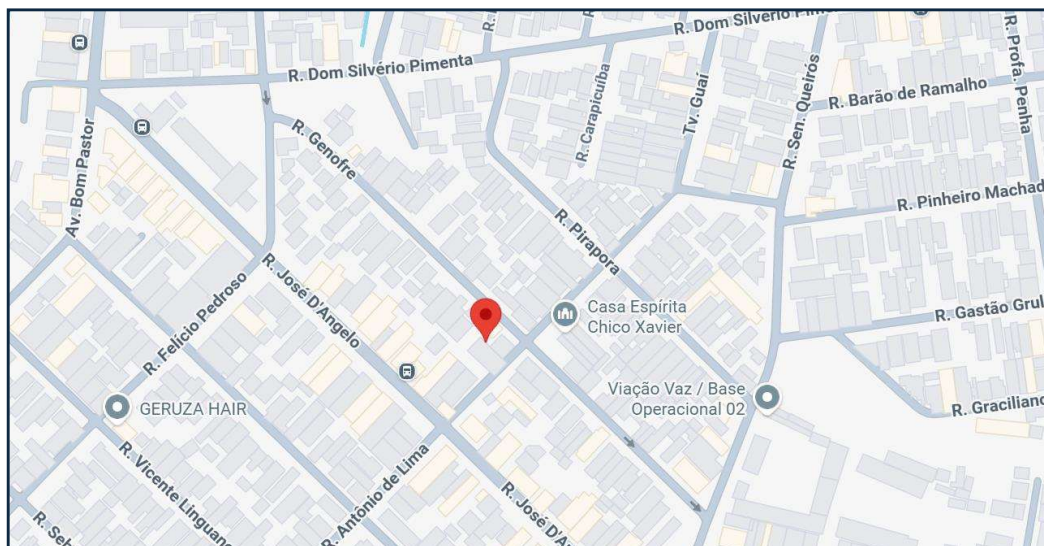
Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número cd48f40d-d9c7-483d-8c58-7b178348a596, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign cd48f40d-d9c7-483d-8c58-7b178348a596. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/01/2026 às 09:37, sob o número WSNE26700038111. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015019-84.2021.8.26.0554 e código L2v9ZoYB.



Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com || mariana.mitt@creci.org.br



2. Identificação do imóvel: Imóvel cadastrado sob o nº de matrícula 13.585 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André. Inscrição municipal nº 19.216.042.

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André	
	O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.
CNM: 111005.2.0013585-45	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ
MATRÍCULA 13.585	FICHA 1
Santo André, 10 de julho de 1978	
IMÓVEL:— Um prédio residencial sob nº 192 da rua Genofre e seu terreno designado pelo lote nº 18 (parte), da quadra 15, do Jardim Bom Pastor, nesta cidade e comarca, classificado sob nº 19.216.042, na PMSA., medindo 4,93 ms. de frente, com igual metragem nos fundos, por 11,08 ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 54,62 ms2., com finando pela frente com a rua Genofre; pelo lado direito de quem da mesma rua olha para o imóvel, com o prédio nº 188 da mesma rua; pelo lado esquerdo com o prédio nº 184 da rua Antonio de Lima, e, pelos fundos, com o lote nº 17 da mesma quadra.--	

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-77-m-por-r\\$-330.000-00-jardim-bom-](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-77-m-por-r$-330.000-00-jardim-bom-)

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com || mariana.mitt@creci.org.br

2963298489.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=3

Área útil: 77 m² | **Valor do m²:** R\$ 4.285,71/m² | **Valor anunciado:** R\$ 330.000,00

Ref. 2 https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/casa-a-venda-jardim-bom-pastor-santo-andre-1451496181?lis=listing_1001

Área útil: 90 m² | **Valor do m²:** R\$ 6.111,11/m² | **Valor anunciado:** R\$ 550.000,00

Ref. 3 https://www.quintoandar.com.br/imovel/895163769/comprar/casa-2-quartos-jardim-ocara-santo-andre?from_route=%22search_results%22&house_tags=newAd&search_id=%22579103bf-9944-4cdc-aa2f-ab34e42ba37a%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A9%2C%22personalization%22%3Afalse%7D

Área útil: 90 m² | **Valor do m²:** R\$ 4.444,44/m² | **Valor anunciado:** R\$ 400.000,00

Área útil: 90 m² | **Valor do m²:** R\$ 4.444,44/m² | **Valor anunciado:** R\$ 400.000,00

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R\$ 4.947,08 (quatro mil, novecentos e quarenta e sete reais e oito centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R\$ 270.209,87 (duzentos e setenta mil, duzentos e nove reais e oitenta e sete centavos).

6. Considerações finais: este valor pode variar de 5% a 10% para mais ou para menos, conforme oscilação do mercado.

São Paulo, 14 de novembro de 2025.



Mariana das Dores Mitt

CRECI-SP nº267685-F

CNAI nº 051332

Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 14/11/2025 19:00:53.510 (UTC-0300)

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

mittmariana@gmail.com || mariana.mitt@creci.org.br

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 14 Novembro 2025, 19:00:53



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana SANTO ANDRE.Pdf

Número: 1aa12e99-5adc-4ff3-89c4-bb9a85ac82f5

Data da criação: 14 Novembro 2025, 18:52:03

Hash do documento original (SHA256): cd1c24ae46b369fedad60cb112e9bae349718d0089adf977888a1ba9f1689129



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora		Assinatura
MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 14/11/2025 19:00:53 Token: 9a75c0c7-8b86-49b9-a17e-a033e408015d		 Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: + 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.553729, -46.650022 IP: 191.9.52.196 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.6 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

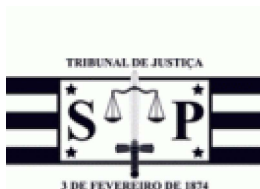
Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 1aa12e99-5adc-4ff3-89c4-bb9a85ac82f5, segundo os Termos de Uso da ZapSign, disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 1aa12e99-5adc-4ff3-89c4-bb9a85ac82f5. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/01/2026 às 09:37, sob o número WSNE26700038111. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015019-84.2021.8.26.0554 e código Y5Vmt9gH.

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

8ª VARA CÍVEL

Pça. IV Centenário, 03, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11) 4435-6829, Santo André-SP - E-mail: stoandre8cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1015019-84.2021.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**
 Exequente: **FMD - Securitizadora S/A**
 Executado: **R. Grano Comércio de Aços Finos e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alberto Gentil de Almeida Pedroso**

Vistos.

Fls. 579/584. Ciente do v. Acórdão, negando provimento ao recurso.

Tendo em vista as avaliações apresentadas às fls. 550/561, homologo a avaliação do imóvel pela média, no valor de R\$ 271.188,17.

Ciência à parte executada.

Manifeste-se a parte exequente objetivamente em termos de prosseguimento, no prazo de 10 dias.

Intime-se.

Santo André, 18 de junho de 2026.

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