

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E
COMARCA DE SANTO ANDRÉ, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 1029117-45.2019.8.26.0554

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** requerida por **TREVISANI NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** contra **MICHELE LAVACCA**, processo número 1029117-45.2019.8.26.0554, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, nos seguintes termos:

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A finalidade do presente laudo objetiva apurar o valor do mercado imobiliário dos imóveis localizados na rua Filinto de Almeida, 115, Vila Boa Vista (Vila Gilda) e avenida Dom Pedro II, 3206, bairro Campestre, ambos em Santo André – São Paulo.

Para melhor compreensão do trabalho, faremos primeiro a avaliação do imóvel situado na rua Filinto de Almeida, depois o da avenida D. Pedro II e, ao final, um resumo de ambas as avaliações.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

II- VISTORIA DO IMÓVEL Nº 1

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da rua Filinto de Almeida, 115, Vila Gilda, Santo André, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Uma casa e seu respectivo terreno localizado na rua Filinto de Almeida, 115, constituído pelo lote 18, da quadra 43 na Vila Gilda, medindo 12,40 metros defrente para a referida rua, por 24,00 metros à direita, confrontando com o lote 19; 24,45 metros com frente para a rua Padre Agnaldo Sebastião Vieira e, nos fundos com 12,40 metros confrontando com o lote nº 17, encerrando a área de 309,00 metros quadrados. Referido imóvel está devidamente matriculado sob o número 159.859 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

1.1- DO CADASTRAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santo André, o imóvel encontra-se cadastrado sob nº

19.043.051

1.2- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o referido imóvel é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- guias e sarjetas;

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

- pavimentação;
- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede telefônica;
- rede de energia elétrica;
- iluminação a vapor de mercúrio;
- transportes coletivos,
- coleta de lixo;
- escola pública, etc.

1.3- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso predominante residencial.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas, assobradadas e edifícios de apartamentos.

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se farmácias, lojas, padarias, etc, localizados nas proximidades do imóvel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA. Protocolado em 18/08/2020 às 19:16:18, sob o número WSNE20702059463. Para acessar os autos
Este documento não substitui o original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSa6dnfp.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

2- DO IMÓVEL

2.1- DO TERRENO

O terreno possui formato irregular medindo 12,40 metros de testada para a rua Filinto de Almeida, encerrando a área de 309,00 metros quadrados e está localizado no zoneamento denominado ZQU.

2.2- DA CONSTRUÇÃO

No terreno acima descrito foi erigida uma casa sob o nº 115 da Rua Filinto de Almeida, atualmente ocupada pela Delegacia de Plícia de Proteção ao Idoso de Santo André.

O imóvel é constituído de pavimento térreo e subsolo.

O pavimento térreo é composto por:

Seis salas com paredes com massa fina e pintadas com tinta látex e piso cerâmico;

Um banheiro com azulejo em toda parede e piso cerâmico;

Uma lavanderia com a.zulejo nas paredes e piso cerâmico;

Uma cozinha com piso cerâmico e paredes com massa fina e pintadas com tinta látex.

O subsolo é composto de:

Uma garagem com capacidade para dois veículos;

Dois cômodos com piso cerâmico e paredes com sinais de umidade;

Uma cozinha e um banheiro com piso cerâmico e azulejos nas paredes;

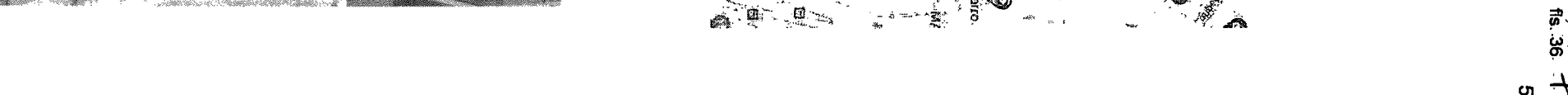
Um quintal e uma vaga de garagem com capacidade para um veículo.

As fotografias a seguir ilustram os principais aspectos da localização do imóvel em estudo.

Ans. 36. 7. 5

fig. 36. 7
5

ns. 36. 5

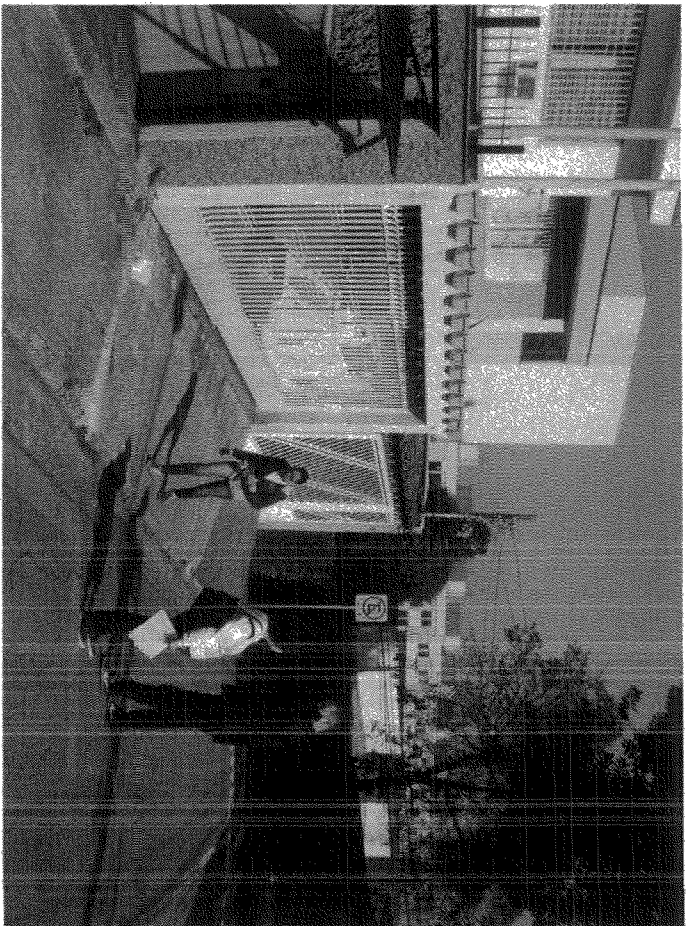


ff. 36-7
5

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista da rua Filinto de Almeida de quem olha para a rua Caminho do Pilar

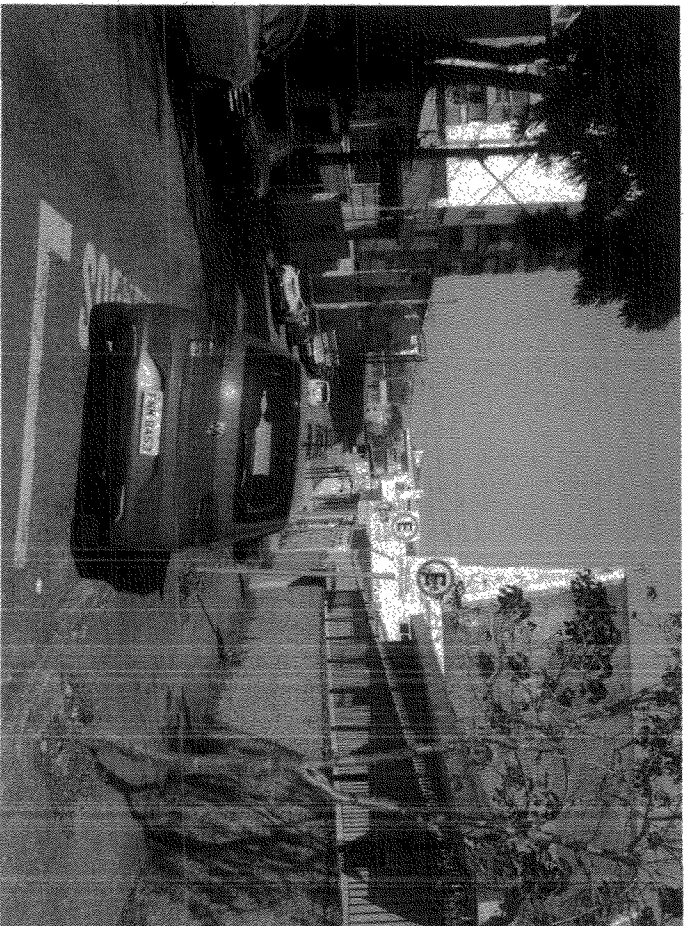


Vista da rua Filinto de Almeida de quem olha para a av. Higienópolis

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista do imóvel na confluência da rua Filinto de Almeida e a rua Padre Agnaldo Sebastião Vieira

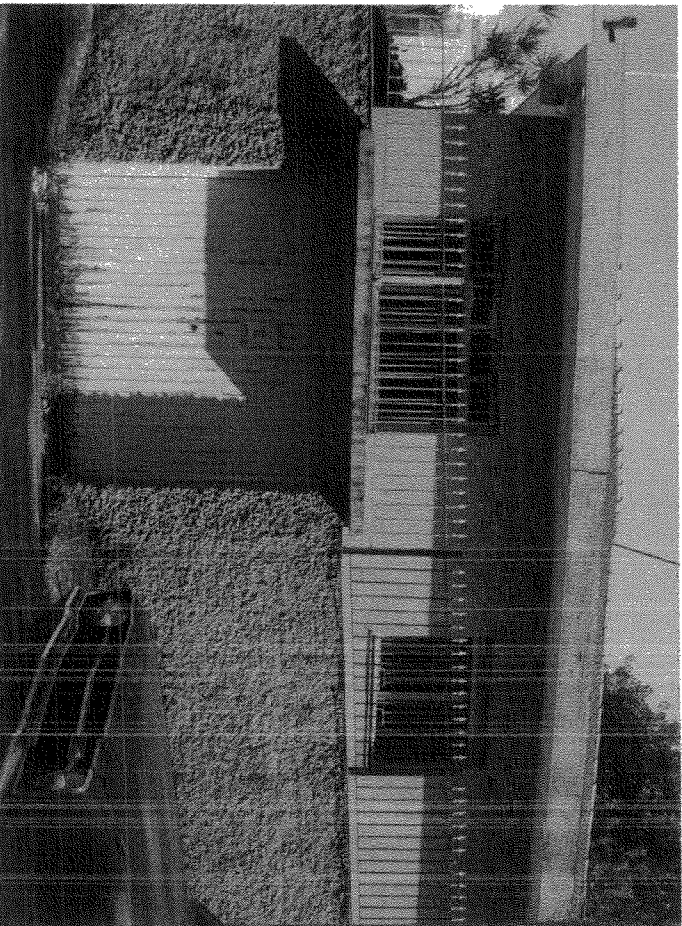


Vista da rua Padre Agnaldo Sebastião Vieira de quem olha da rua Filinto de Almeida

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista do imóvel de quem olha da rua Padre Agnaldo Sebastião Vieira

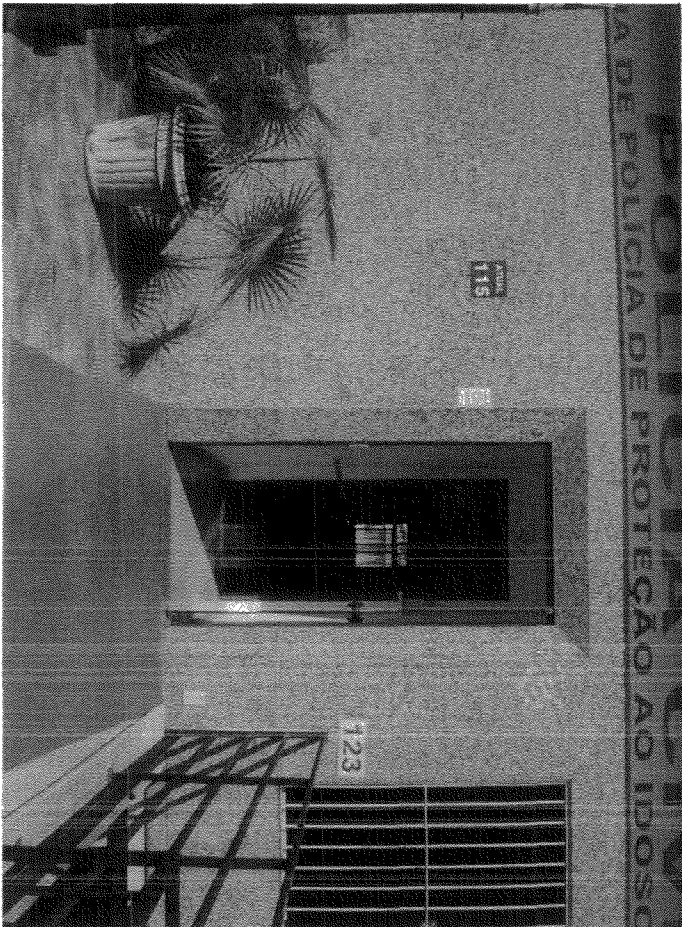
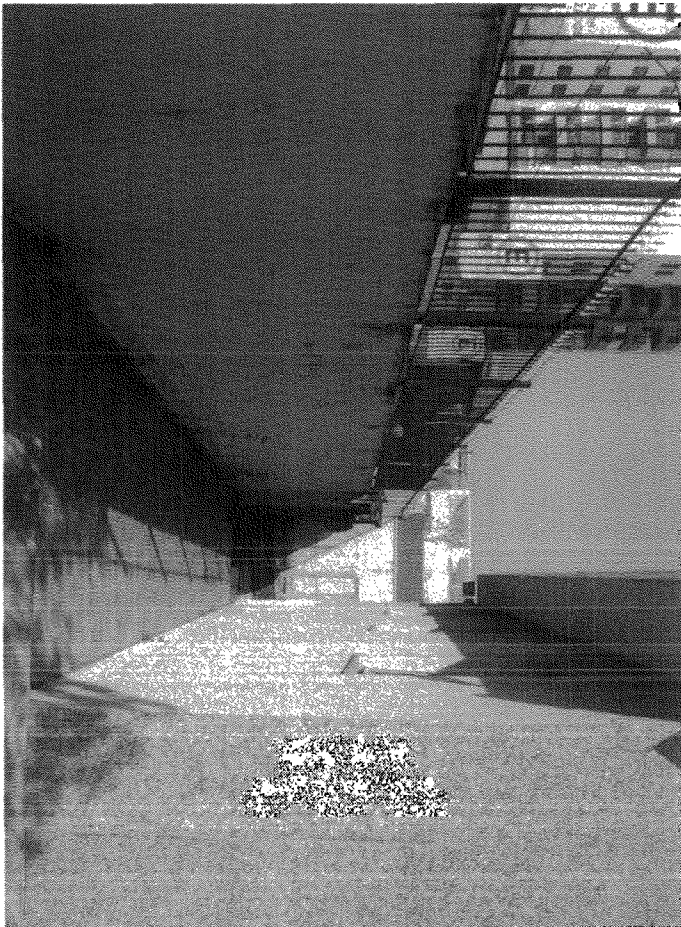


Vista da entrada da garagem localizada na rua Padre Agnaldo Sebastião Vieira

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista de quem da frente do terreno olha para os fundos

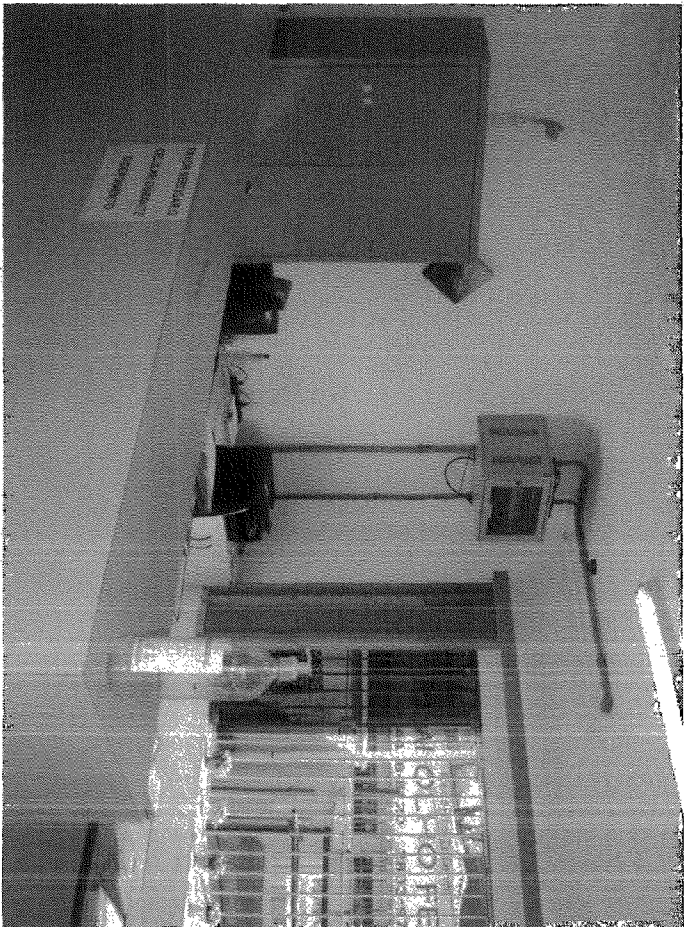


Vista da entrada da casa

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Visita de uma das salas



Visita desta mesma sala por um outro ângulo

Vista de outra sala



Vista de outra sala



ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista do banheiro



Vista interna do imóvel



ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uoj.com.br - tel (011) 99103-66.71

fls. 823

Vista de uma sala destinada à espera



Vista da lavanderia (hoje desativada)



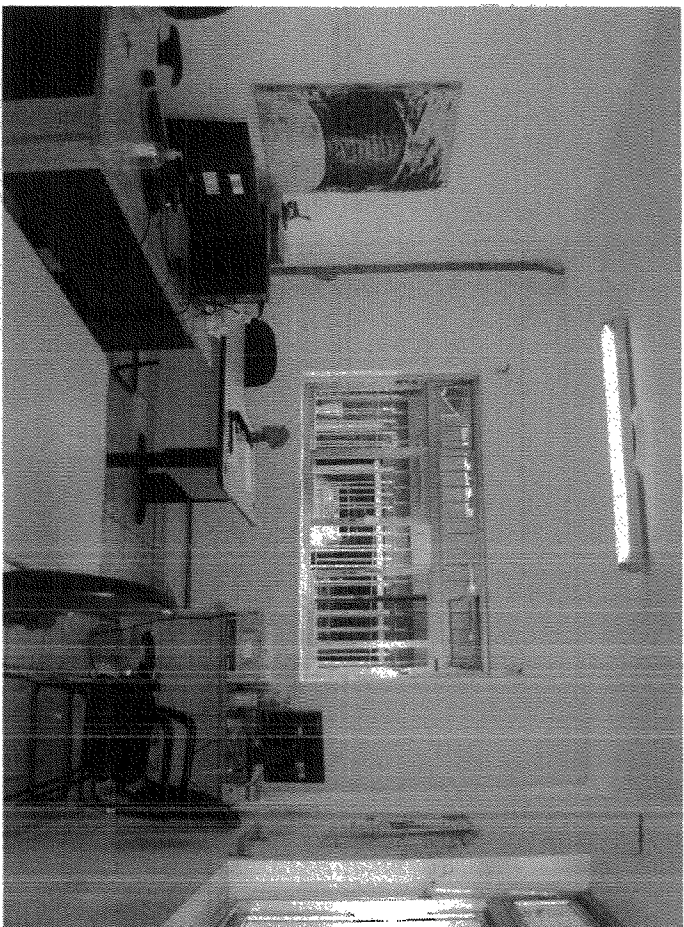
ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

fls. 824

Vista de outra sala



Vista da cozinha



ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista da garagem localizada no subsolo na parte da frente do imóvel



Vista da cozinha e banheiro localizados no subsolo

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista de um dos cômodos na parte inferior do imóvel



Vista do outro cômodo

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

fls. 827

Vista da área externa localizada nos fundos do imóvel



Vista do quintal

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista da garagem com acesso pela rua Padre Agnaldo Sebastião Vieira



III- DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

1.1- DA PESQUISA DO METRO QUADRADO

O método utilizado no presente laudo é o comparativo.

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de valores de venda de imóveis, abrangendo elementos assemelhados localizados nas proximidades do imóvel avaliando. A íntegra da pesquisa instrui o presente laudo.

Segue, nesta oportunidade, apenas o seu resumo, conforme segue:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

1- ELEMENTO Nº 1: Casa na rua Filinto de Almeida, 40, Vila Gilda – Santo André - R\$ 1.600.000,00

Data:	20/07/2020	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ
Endereço:	R FILINTO DE ALMEIDA, 40		
Empreendimento:	CASA TERREA	Edifício:	
Bairro:	VILA GILDA	Distrito:	Zona de Valor: VILA GILDA
Sector:	19	Quadra:	40
Zoneamento Atual:	ZQU	Antigo:	IF: 704,00
Melhoramento Urbano:			Tipo de via: N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.600.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	435 m²	Frente:	12 m
Formato:	Regular	Prof. Equiv.:	36,25 m
Topografia:	Terreno plano	Situação:	
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20
Área da Construção:	262 m²	Conservação:	Regular
Descrição do Imóvel:	CASA TERREA RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 3 DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUÍTE, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, EDICULA, CHURRASQUEIRA E LAVABO E 2 BANHEIROS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. BRUNO	Site:	
Imobiliária:	PANTERA IMÓVEIS	Fone:	2884-6500 / 98797-0500
Endereço:	AVENIDA DAS NAÇÕES, 668		
OBS:	IMÓVEL COM 6 VAGAS DE GARAGEM.		

2- ELEMENTO Nº 2: Casa na avenida Gilda, 410, Vila Gilda – Santo André - R\$ 1.400.000,00

Data:	20/07/2020	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ
Endereço:	AV GILDA, 410		
Empreendimento:	CASA TERREA	Edifício:	
Bairro:	VILA GILDA	Distrito:	Zona de Valor: VILA GILDA
Sector:	15	Quadra:	69
Zoneamento Atual:	ZQU	Antigo:	IF: 832,00
Melhoramento Urbano:			Tipo de via: N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.400.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	353 m²	Frente:	10 m
Formato:	Regular	Prof. Equiv.:	35,3 m
Topografia:	Caldo para os fundos de 5% até 10%	Situação:	
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	10
Área da Construção:	220 m²	Conservação:	Regular
Descrição do Imóvel:	CASA TERREA RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 3 SUÍTES, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. ROSANA	Site:	
Imobiliária:	BELL HOUSE IMÓVEIS	Fone:	4438-1611 / 99878-3987
Endereço:	AVENIDA PORTUGAL, 751		
OBS:	IMÓVEL COM 8 VAGAS DE GARAGEM.		

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA Protocolado em 13/09/2020 às 19:16:18, sob o número WSNF20702059463. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2017.8.26.0161 e código qSa6dnfp. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2017.8.26.0161 e código qSa6dnfp.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71**3- ELEMENTO Nº 3: casa assobradada na rua Avanhanda, 186, Vila Gilda – Santo André – R\$ 426.000,00**

Data:	20/07/2020	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ
Endereço:	R AVANHANDA, 186		
Empreendimento:	CASA ASSOBRADADA	Edifício:	
Bairro:	VILA GILDA	Distrito:	VILA GILDA
Sector:	15	Quadra:	80
Zoneamento Atual:	ZQU	Antigo:	
Melhoramento Urbano:		IF:	704,00
Melhorias:	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:		Tipo de via:	N/F
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:426.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	160 m²	Frente:	8 m
Formato:	Irregular	Situação:	Prof. Equiv.: 20 m
Topografia:	Em alicie até 10%		Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30
Área da Construção:	146 m²	Conservação:	Reparos Simples
Descrição do Imóvel:	CASA ASSOBRADADA COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. ROBERTO	Site:	
Imobiliária:	SUKASA IMÓVEIS	Fone:	4468-1838 / 93800-1289
Endereço:	RUA DO SALTO, 211		
OBS:	IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.		

4- ELEMENTO Nº 4: sobrado na rua Muritiba, 191, Vila Scarpelli – Santo André - R\$ 1.050.000,00

Data:	20/07/2020	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ
Endereço:	R MURITIBA, 191		
Bairro:	VILA SCARPELLI	Distrito:	VILA SCARPELLI
Sector:	19	Quadra:	33
Zoneamento Atual:	ZQU	Antigo:	
Melhoramento Urbano:		IF:	608,00
Melhorias:	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:		Tipo de via:	N/F
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.050.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	180 m²	Frente:	5 m
Formato:	Regular	Situação:	Prof. Equiv.: 36 m
Topografia:	Terreno plano		
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	10
Área da Construção:	226 m²	Conservação:	Regular
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 3 DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUITE, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, CHURRASQUEIRA E 1 BANHEIRO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. ROSANA	Site:	
Imobiliária:	BELL HOUSE IMÓVEIS	Fone:	4438-1611 / 99878-3987
Endereço:	AVENIDA PORTUGAL, 751		
OBS:	IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.		

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

5- ELEMENTO Nº 5: casa na Rua Magno, 119 – Vila Gilda - Santo André – R\$ 750.000,00

Data:	20/07/2020	Tipo:		CASA	
Estado:	SP	Município:		SANTO ANDRÉ	
Endereço:	R CARLOS MAGNO, 119				
Empreendimento:	CASA TERRA				
Bairro:	VILA GILDA	Distrito:		Zona de Valor:	VILA GILDA
Sector:	15	Quadra:	66	IF:	704,00
Zonamento:	ZQU	Anexo:		Tipo de Vlt:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhoras: Energia Elétrica, Gulas e Sanetias, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.					
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Aluguel		
Valor:	R\$:750.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	263 m²	Frete:	10 m	Prof. Equiv.:	26,3 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	35	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	190 m²				
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COM 3 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. EDISON	Site:			
Imobiliária:	IMOBILIÁRIA HIGIENÓPOLIS	Fone:		4422-7560 / 94024-3548	
Endereço:	AVENIDA GILDA, 329				
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.					

6- ELEMENTO Nº 6: Sobrado na rua Kugler, 113, Vila Gilda – Santo André – R\$ 850.000,00

Data:	20/07/2020	Tipo:	SOBRADO		
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ		
Endereço:	R KUGLER, 113				
Bairro:	VILA GILDA	Distrito:		Zona de Valor:	VILA GILDA
Sector:	15	Quadra:	65	IF:	704,00
Zoneamento Atual:	ZQU	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Malhorias:	Energia Elétrica, Gás e Sanitários, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:850.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	156 m²	Fronte:	5 m	Prof. Equiv.:	31.2 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	196 m²				
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL COM 4 DORMITÓRIOS, SENDO 2 SUITES, GALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA JULIANA	Sito:			
Imobiliária:	INCORPORADORA DE IMÓVEIS GERMANO	Fone:	4994-0522 / 94758-8365		
Endereço:	AVENIDA PORTUGA, 1542				
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.					

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA. Protocolado em 18/08/2020 às 13:16:18, sob o número VSNE20702359463. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informando o número 10201174520198269055419 e o código 95332C3. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, em 13/04/2024 às 14:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 002849870.2007.8.26.0161 e código qSa6dnfp.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

1.2- DO VALOR DO METRO QUADRADO

A média aritmética do valor do metro quadrado dos imóveis paradigmas será aquela adotada para a avaliação do terreno do imóvel avaliando.

Para tanto, será utilizada a seguinte expressão:

$$qu = \frac{[(VO \times FO) - VC]}{At \times Ftop} \times FT$$

onde:

qu = quociente de valor unitário

VO = valor da oferta

FO = fator de oferta (0,9)

VC = valor da construção ($VC = ac \times c \times R8N \times fdep$), onde **ac** = área de construção – **c** = intervalo de índices – **Pc** – **R8N** = custo unitário básico (R\$ 1.438,67) – **fdep** – coeficiente de depreciação, obtido através da idade aparente e a interpolação entre a Tabela 1 e 2)

FT = fator de transposição ($FT = IF$ (índice fiscal do imóvel avaliando) : IFa (índice fiscal da amostra)

At = área do terreno

Ftop = fato topográfico

Sstituindo os valores encontrados na pesquisa, obtemos o seguinte resultado:

1- ELEMENTO Nº 1:	$qu = \frac{[(1.600.000 \times 0,9) - 656.209,63]}{435 \times 1}$	R\$ 1.801,81
2- ELEMENTO Nº 2:	$qu = \frac{[(1.440.000 \times 0,9) - 624.067,04]}{353 \times 0,9}$	R\$ 1.789,28
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = \frac{[(426.000 \times 0,9) - 181.939,98]}{160 \times 0,95}$	R\$ 1.325,39
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \frac{[(1.050.000 \times 0,9) - 641.682,31]}{180 \times 1}$	R\$ 1.949,65
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = \frac{[(750.000 \times 0,9) - 174.133,32]}{263 \times 1}$	R\$ 1.904,43
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = \frac{[(850.000 \times 0,9) - 490.904,91]}{156 \times 1}$	R\$ 1.757,01

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA Protocolado em 18/08/2020 às 19:16:18, sob o número WSNE20702059463. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSa6dnfp. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSa6dnfp.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 1.801,81 + \text{R\$ } 1.789,28 + \text{R\$ } 1.325,39 + \text{R\$ } 1.949,65 + \text{R\$ } 1.904,43 + \text{R\$ } 1.757,01 : 6 = \text{R\$ } 1.754,59$$

1.3- DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Para a homogeneização dos elementos desprezaremos das médias aritméticas encontradas os valores discrepantes, sendo estes considerados 30% inferiores e 30% superiores.

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 1.754,59 \times 0,70 = \text{R\$ } 1.228,21$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 1.754,59 \times 1,30 = \text{R\$ } 2.280,96$$

Não havendo elementos discrepantes, teremos como média final saneada igual a:

$$V_u = \text{R\$ } 1.754,59/\text{m}^2$$

(hum mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos por metro quadrado)

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

1.4- VALOR DO TERRENO AVALIANDO

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$V_t = A_{ut} \times V_u$, temos a seguinte expressão:

$V_t = A_{ct} \times V_u$

onde:

V_t = valor total do imóvel

A_{ct} = área do terreno em m²

V_u = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$V_t = 309,00 \times 1.754,59 = R\$ 542.168,31$

$V_t = R\$ 542.168,31$

2- DA CONSTRUÇÃO

2.1 – DO VALOR DA BENFEITORIA

Aplicando as recomendações contidas no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, em novembro de 2006, atualizada até novembro de 2019, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP, verifica-se que a edificação erigida sobre o imóvel avaliando está enquadrada no Grupo 2 – Casa, item 2.4 – Padrão Simples, cujo preço básico unitário varia entre 1,251 a 1,743 de R₈N.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Os cômodos disponíveis na edificação avalianda, bem como os acabamentos aplicados permitem o enquadramento da construção no nível médio do padrão, ou seja: 1,497 de R₈N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

$$Vu = 1,497 \text{ de } R_8N = 1,497 \times R\$ 1.468,15 = R\$ 2.197,52/m^2$$

Quanto ao *fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F_{oc})*, temos o seguinte:

$$Foc = R + K \times (1,00 - R)$$

onde:

F_{oc} = fator de depreciação;

R = coeficiente residual (Tabela 1 – Casa/médio) = 0,20;

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,4157, obtido por interpolação na Tabela 2.

O coeficiente K foi calculado considerando:

idade da edificação = 35 anos;

vida referencial = 70 anos

idade em % da vida referencial = 35/70 = 50%

referência do estado de conservação,

“necessitando de reparos simples a importantes” = coluna “f” = 0,4688 para 42% e 0,4564 para 44%

Substituindo:

$$Foc = 0,20 + 0,4157 \times (1,00 - 0,20) = 0,532$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Para a avaliação da benfeitoria temos então o seguinte cálculo:

$$V_c = S_c \times V_u \times F_{oc}$$

onde:

V_c = valor da construção;

S_c = área da construção = 308,65 m²;

V_u = valor unitário do padrão = R\$ 2.197,52/m²;

F_{oc} = fator de depreciação = 0,532

Substituindo teremos:

$$V_c = 308,65 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.197,52/\text{m}^2 \times 0,532 = \text{R\$ } 360.836,73$$

$$V_c = \text{R\$ } 360.836,73$$

3- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel será igual a:

$$V_i = V_t + V_c$$

onde:

V_i = valor do imóvel

V_t = valor total do terreno

V_c = valor da benfeitoria

substituindo, temos:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA. Protocolado em 19/08/2020 às 19:16:18, sob o número WSNE20702059463. Para acessar os autos do processo, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br>.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA. Protocolado em 13/04/2024 às 14:40.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSa6dnfp.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

$$V_i = R\$ 542.168,31 + R\$ 360.836,73 = R\$ 903,005,04$$

$$V_i = R\$ 903.000,00$$

IV- CONCLUSÃO Nº 1

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o imóvel localizado na rua Filinto de Almeida, 115, Vila Gilda, Santo André - SP, corresponde a:

$$VI = R\$ 903.000,00$$

(novecentos e três mil reais)

válido para agosto de 2020.

V- VISTORIA DO IMÓVEL Nº 2

1- DO LOCAL

Em diligências no endereço da avenida Dom Pedro II, 3206, bairro Campestre, Santo André, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Um prédio sob o número 3206 situado na avenida D. Pedro II e seu respectivo terreno, medindo o terreno 12,00 metros de frente para a avenida D. Pedro II, por 27,00 metros da frente aos fundos confinando do lado direito de quem da rua olha com o lote nº 13, do lado esquerdo e nos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA. Protocolado em 18/08/2020 às 19:16:18, sob o número WSNE20702059463. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/assaj>, informando o código de acesso 1029117-45.2020.8.26.0554 e o código 95332C3. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO ALVES DE ARAUJO, em 13/04/2024 às 14:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSa6dnfp.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

fundos com Alfredo Domene Domene, encerrando a área de 324,00 metros quadrados. Referido imóvel está devidamente matriculado sob o número 51.673 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

1.2- DO CADASTRAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santo André, o imóvel encontra-se cadastrado sob nº

01.019.032

1.2- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o referido imóvel é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- guias e sarjetas;
- pavimentação;
- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede telefônica;
- rede de energia elétrica;

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

- iluminação a vapor de mercúrio;
- transportes coletivos,
- coleta de lixo;
- escola pública, etc.

1.3- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso predominante residencial.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas, assobradadas e edifícios de apartamentos.

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se farmácias, lojas, padarias, etc, localizados nas proximidades do imóvel.

2- DO IMÓVEL

2.1- DO TERRENO

O terreno possui formato regular medindo 12,00 metros de testada para a avenida Dom Pedro II, encerrando a área de 324,00 metros quadrados e está localizado no zoneamento denominado ZRU.

2.3- DA CONSTRUÇÃO

No terreno acima descrito foi erigido um salão comercial constituído de dois pavimentos.

O pavimento térreo é composto de um salão com recepção, dois banheiros, fraldário e jardim de inverno.

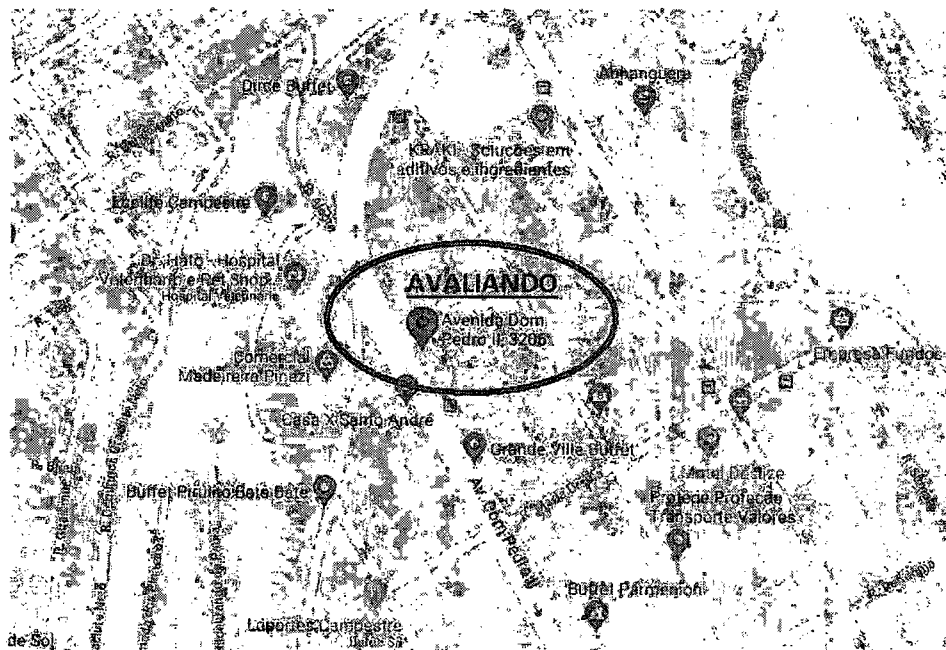
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA. Protocolado em 18/08/2020 às 19:16:18, sob o número WSNE20702059463. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSa6dnfp. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, em 13/04/2024 às 14:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

O pavimento superior é composto por um salão com bar, cozinha e dois banheiros.

O imóvel é servido por vaga de garagem com capacidade para três veículos.

As ilustrações a seguir ilustram os principais aspectos da localização do imóvel em estudo.

Da localização do móvel**Vista frontal do imóvel**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

fls. 841

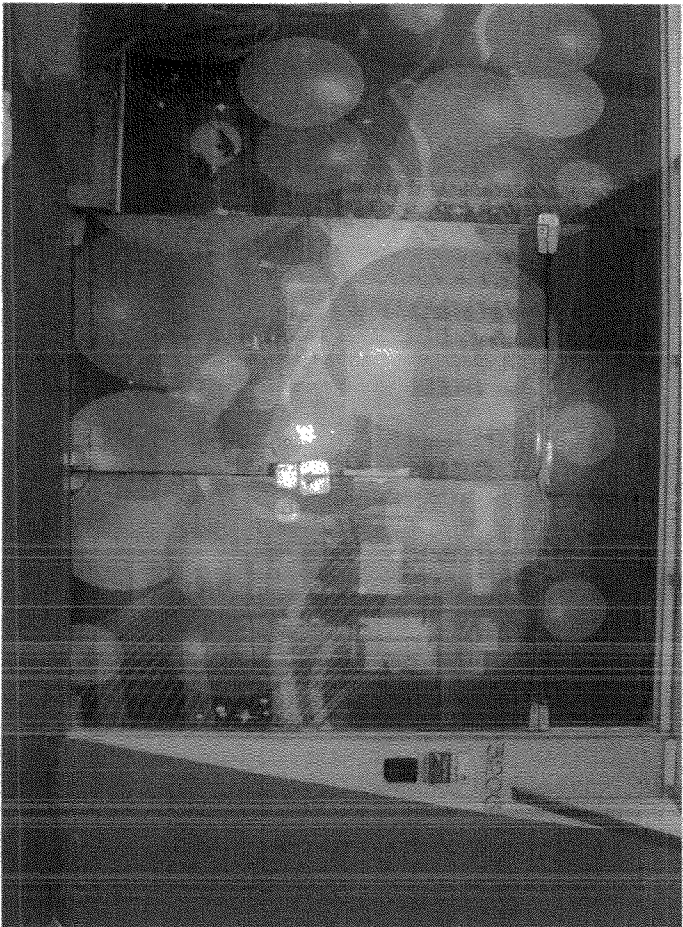
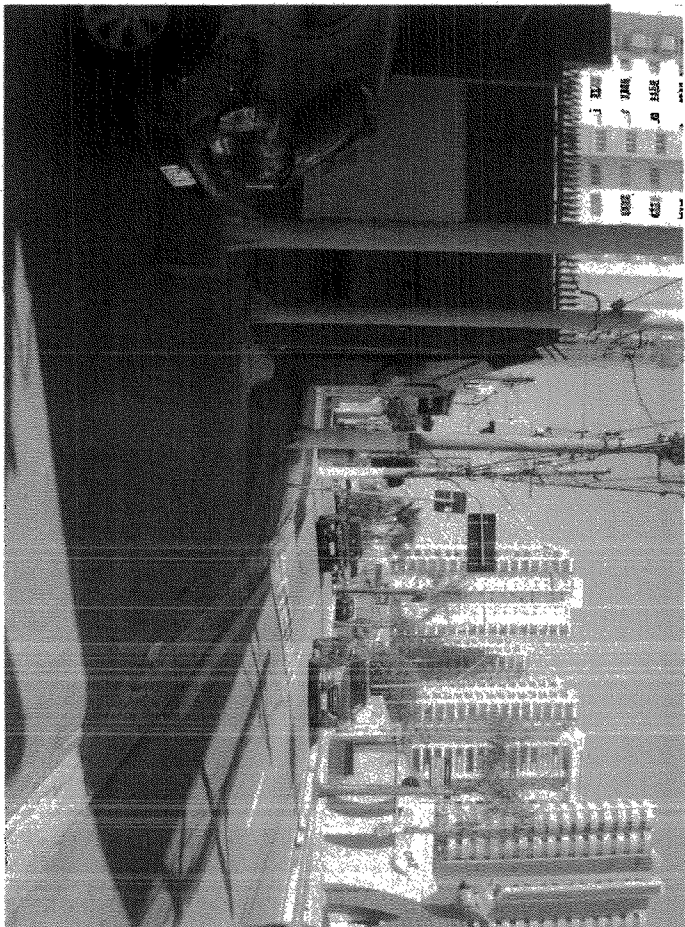


Vista da av. D. Pedro II sentido São Caetano do Sul
Vista da av. D. Pedro II sentido centro de Santo André

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

fls. 842



Vista da porta de entrada do imóvel

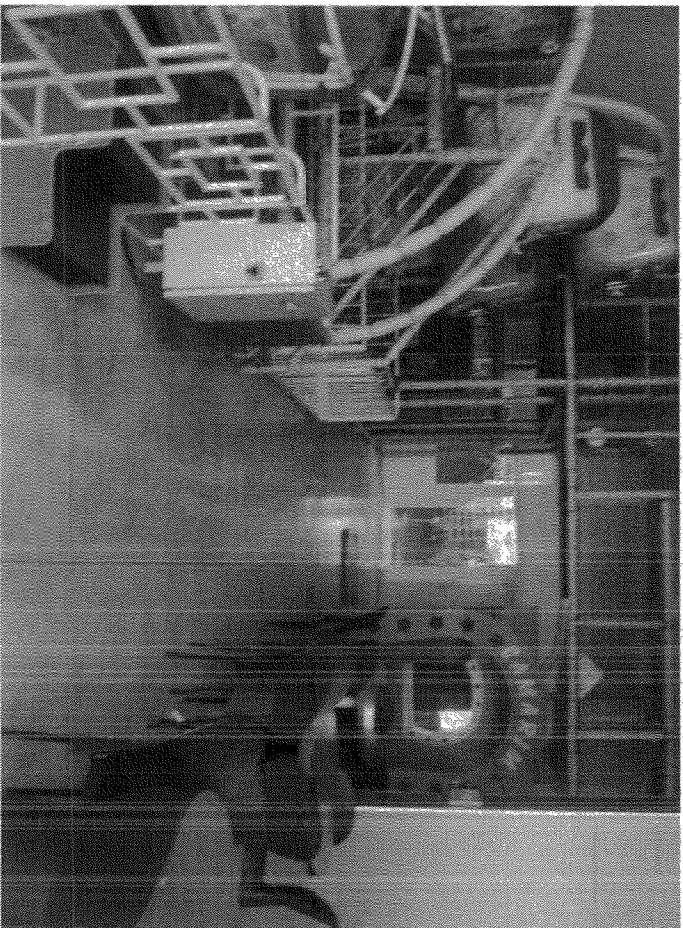
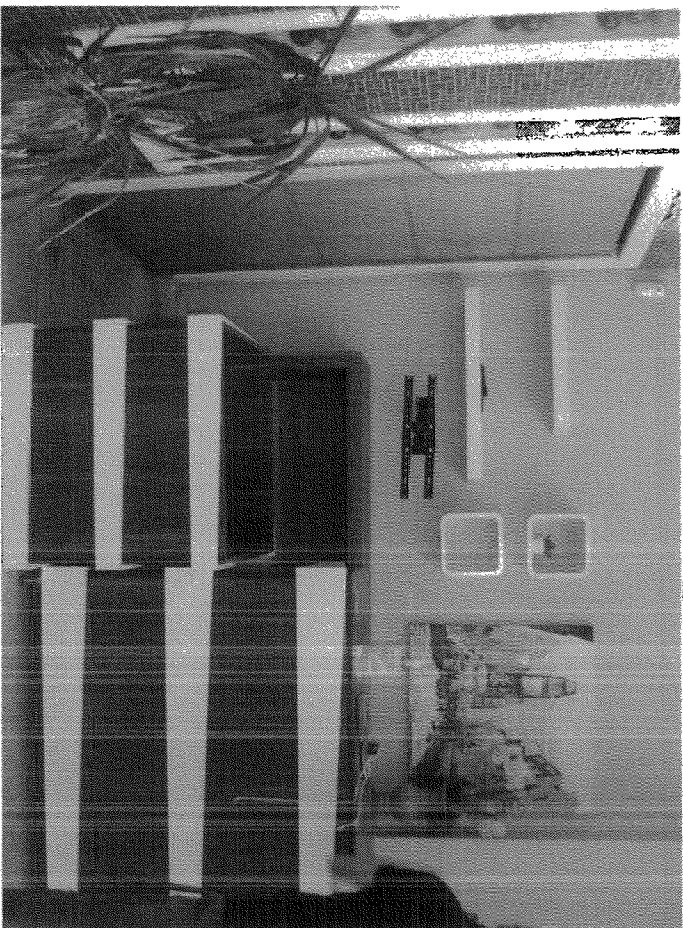
Vista da recepção

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

fls. 843



Vista do salão da parte térrea

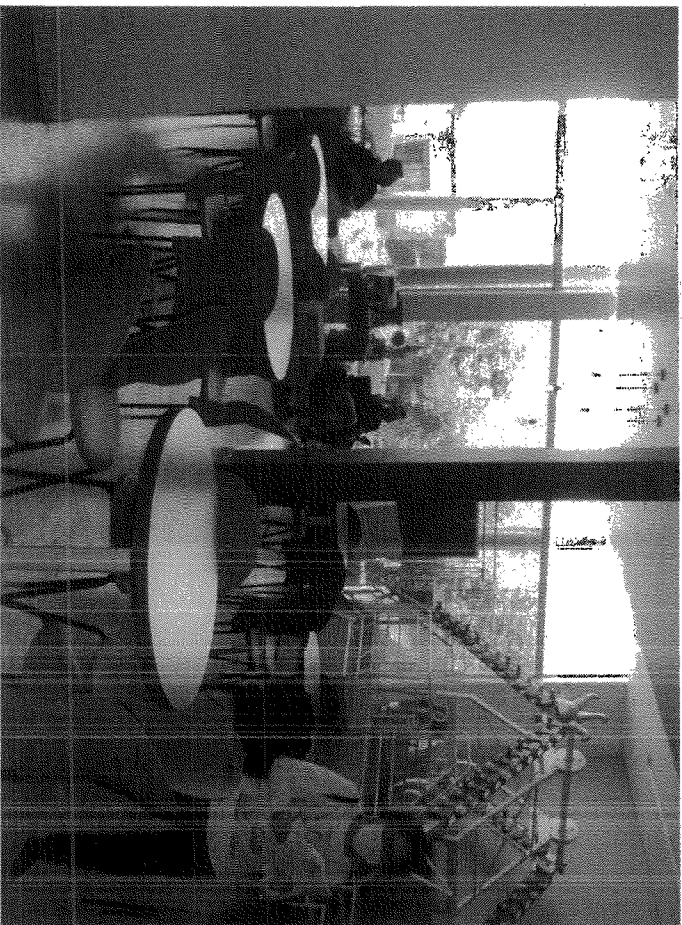
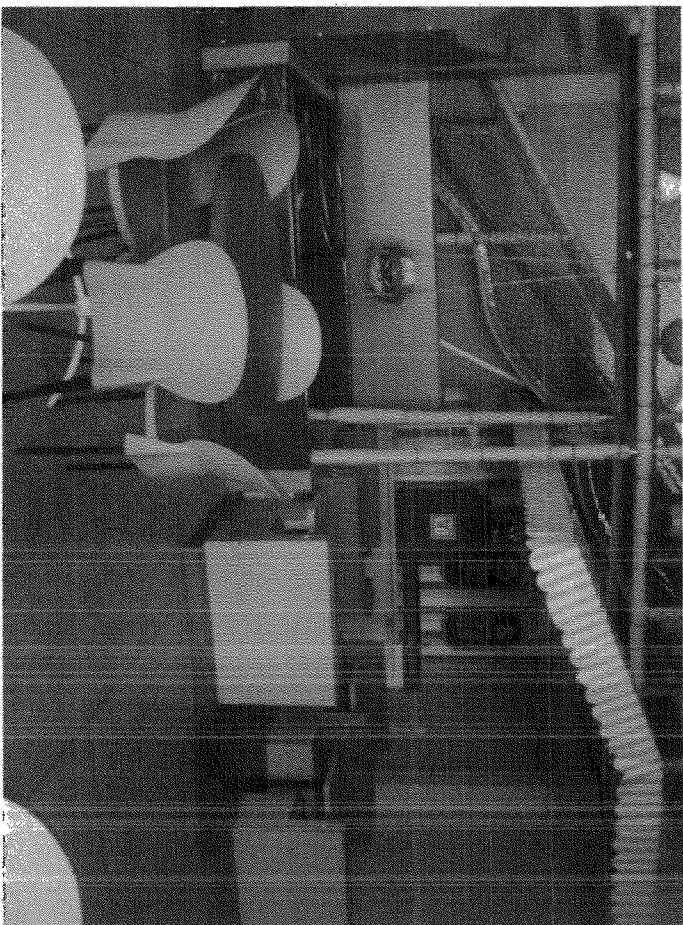
Nova vista do salão da parte térrea

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

fls. 844

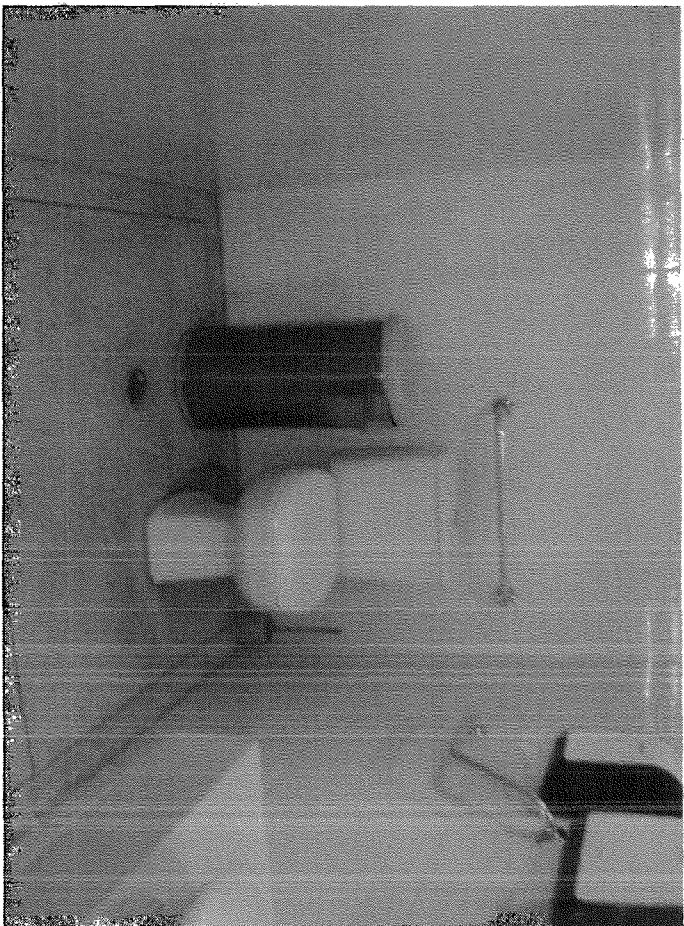


Vista do salão por outro ângulo

Vista de um dos banheiros localizados o térreo

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

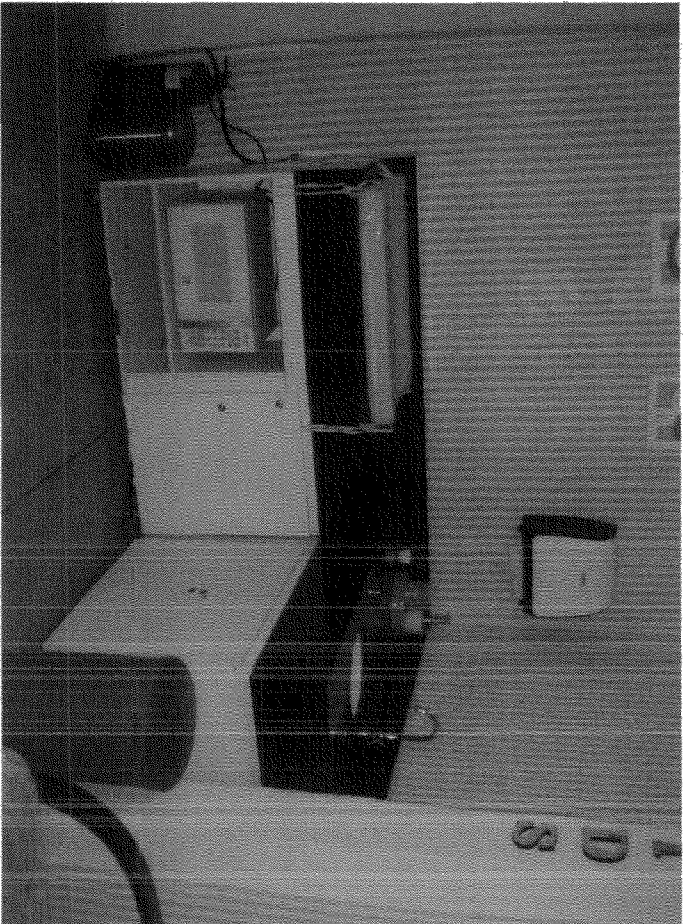


Vista o outro banheiro

Vista do jardim de inverno

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71



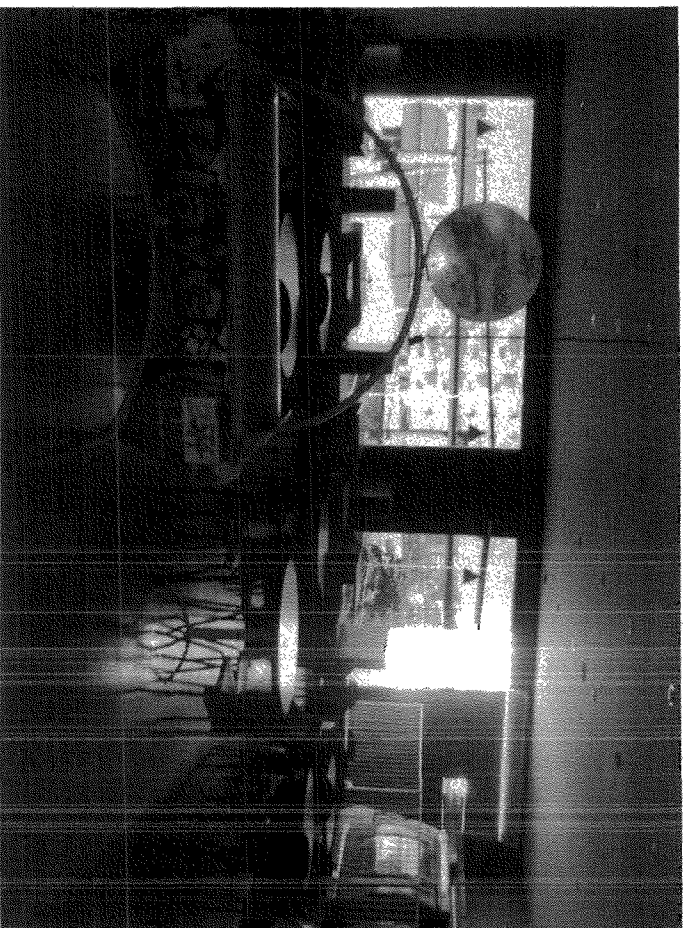
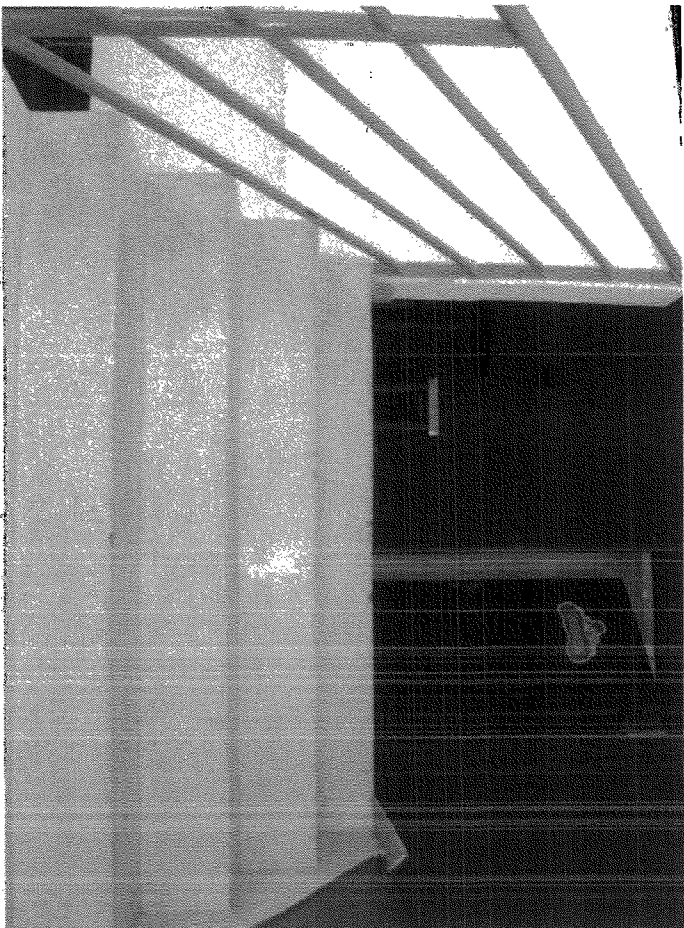
Vista do fraldário

Vista das escadas que dá acesso ao pavimento superior

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

fls. 847



Vista do salão do piso superior

Nova vista do salão do piso superior

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

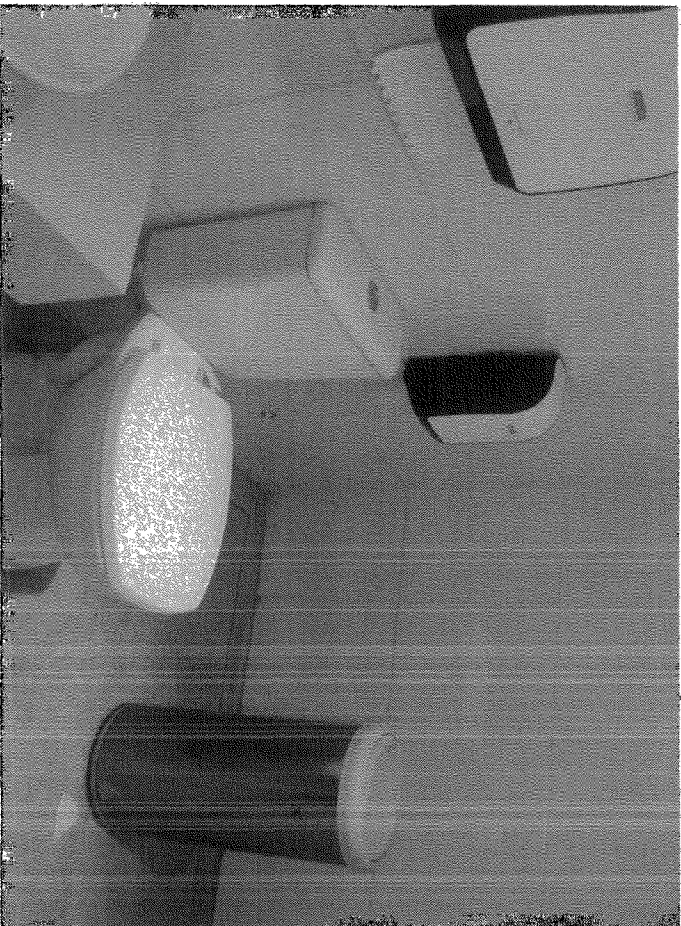
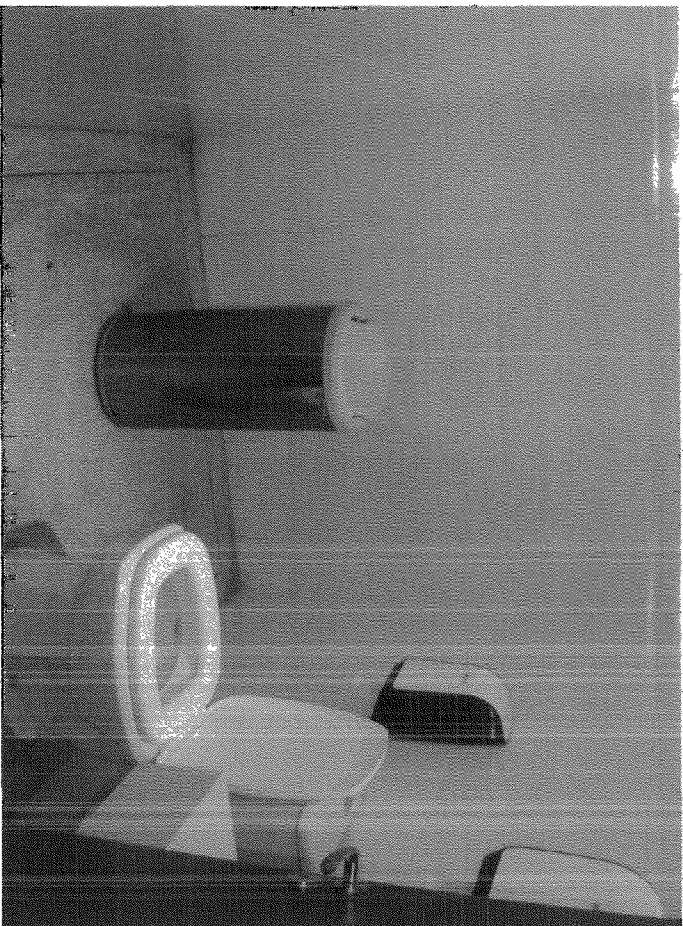


Vista do bar

Vista de um dos banheiro do piso superior

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71



Vista do outro banheiro

Vista da cozinha

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

fls. 850



Nova vista da cozinha

VI- DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71**1.1- DA PESQUISA DO METRO QUADRADO**

O método utilizado no presente laudo é o comparativo.

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de valores de venda de imóveis, abrangendo elementos assemelhados localizados nas proximidades do imóvel avaliando. A íntegra da pesquisa instrui o presente laudo.

Segue, nesta oportunidade, apenas o seu resumo, conforme segue:

1- ELEMENTO Nº 1: Prédio comercial na avenida D. Pedro II 1889, B. Campestre – Santo André - R\$ 1.700.000,00

Data:	20/07/2020	Tipo:	PRÉDIO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ
Endereço:	AV DOM PEDRO II, 1889		
Empreendimento:	PRÉDIO COMERCIAL	Edifício:	
Bairro:	CAMPESTRE	Distrito:	
Setor:	001	Quadra:	100
Zoneamento Atual:	ZQU	Antigo:	
Melhoramento Urbano:		Zona de Valor:	CAMPESTRE
Melhorias:	Energia Elétrica, Guiao, o Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.	IF:	832,00
Dados Econômicos:		Tipo de via:	N/F
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.700.000,00	Locação:	7.000,00
Dados do Terreno:			
Área:	500 m²	Frente:	10 m
Formato:	Regular	Prof. Equiv.:	50 m
Topografia:	Terreno plano	Situação:	
Dados da Construção:		Fração Ideal:	N/F
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30
Área da Construção:	400 m²	Conservação:	Reparos Simples
Área Escritório:	m²	Pé Direito:	m
Área Venda:	m²	Térreo:	m²
Subsolo:	m²	Área Estoque:	m²
Infra-Estrutura:		Idade Real:	0
Características:		Vagas Descob.:	0
Descrição do Imóvel:	PRÉDIO COMERCIAL; FUNCIONAVA UM HOTEL COM RECEPÇÃO, 3 BANHEIROS E 14 SUITES.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. IVAIR	Site:	
Imobiliária:	JARDIM CONSULTORIA DE IMÓVEIS	Fone:	4122-5211 / 94749-1446
Endereço:	AVENIDA ANTARTICO, 237		
OBS:	IMÓVEL COM 14 VAGAS DE GARAGEM.		

2- ELEMENTO Nº 2: Prédio comercial na avenida Industrial, 3389, B. Campestre – Santo André - R\$ 1.250.000,00

Data: 20/07/2020 Tipo: PRÉDIO COMERCIAL

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/portal> informando o número do processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSa6dnfp. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSa6dnfp.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ
Endereço:	AV INDUSTRIAL, 3389		
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL	Edifício:	
Bairro:	CAMPESTRE	Distrito:	
Setor:	001	Quadra:	009
Zoneamento Atual:	ZRU	Antigo:	
Zoneamento Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Gás e Sanitários, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.250.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	200 m²	Prof. Equiv.:	20 m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIO SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	5
Conservação:	Novo/Regular		
Área da Construção:	400 m²	Pé Direito:	m
Área Escritório:	m²	Térreo:	m²
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0
Vagas Cobertas:	0		
Infra-Estrutura:			
Características:			
Descrição do Imóvel:	PRÉDIO COMERCIAL COM COZINHA E 2 BANHEIROS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. LUCIANA SOUZA	Site:	
Imobiliária:	NETROPOLIS BROKERS IMOVEIS	Fone:	3565-3530 / 99260-8087
Endereço:	ALAMEDA TERRACOTA, 215 - CONJ. 1322		
OBS:	PRÉDIO COMERCIAL.		

3- ELEMENTO Nº 3: sobrado na avenida Dom Pedro II, 3467, B. Campestre – Santo André – R\$ 640.000,00

Data:	20/07/2020	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ
Endereço:	AV DOM PEDRO II, 3467		
Bairro:	CAMPESTRE	Distrito:	
Setor:	001	Quadra:	012
Zoneamento Atual:	ZRU	Antigo:	
Zoneamento Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Gás e Sanitários, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:640.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	140 m²	Prof. Equiv.:	23.333 m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Caldo para os fundos até 5%		
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20
Conservação:	Regular		
Área da Construção:	177 m²		
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, EDICULA 2 BANHEIROS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. ANDRÉ GRILLO	Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	96477-6688
Endereço:	NO LOCAL		
OBS:	IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.		

4- ELEMENTO Nº 4: sobrado na avenida Dom Pedro II, 3304, B. Campestre – Santo André - R\$ 350.000,00

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA. Protocolado em 18/08/2020 às 19:16:18, sob o número WSNE20702059463. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70/2007.8.26.0161 e o código qSa6dnfp. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70/2007.8.26.0161 e o código qSa6dnfp.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Data:	20/07/2020	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ
Endereço:	AV DOM PEDRO II, 3304		
Bairro:	CAMPESTRE	Distrito:	Zona de Valor: CAMPESTRE
Sector:	001	Quadra:	010 IF: 800,00
Zoneamento Atual:	ZRU	Antigo:	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta do Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 350.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	170 m²	Frente:	4 m Prof. Equiv.: 42,5 m
Formato:	Irregular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano		
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40 Conservação: Reparos Importantes/Sem Valor
Área da Construção:	140 m²		
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. LARISSA AMARAL E AMARAL	Site:	
Imobiliária:	EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	2019-4269 / 94001-8871
Endereço:	AVENIDA SATELITE, 238		
OBS:	IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.		

5- ELEMENTO Nº 5: sobrado na avendia Dom Pedro II, 3308, B. Campestre - Santo André – R\$ 325.000,00

Data:	20/07/2020	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ
Endereço:	AV DOM PEDRO II, 3308		
Bairro:	CAMPESTRE	Distrito:	Zona de Valor: CAMPESTRE
Sector:	001	Quadra:	010 IF: 800,00
Zoneamento Atual:	ZRU	Antigo:	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta do Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 325.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	166 m²	Frente:	4 m Prof. Equiv.: 41,5 m
Formato:	Irregular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano		
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40 Conservação: Reparos Importantes/Sem Valor
Área da Construção:	140 m²		
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 3 DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUITES, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. LARISSA AMARAL E AMARAL	Site:	
Imobiliária:	EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	2019-4269 / 94001-8871
Endereço:	AVENIDA SATELITE, 238		
OBS:	IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.		

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA Protocolado em 18/08/2020 às 19:16:18, sob o número WSNE20732059463. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/portal/autos> em 13/04/2024 às 14:40. Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, lida em 13/04/2024 às 14:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSa6dnfp.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

6- ELEMENTO Nº 6: sobrado na avenida Dom Pedro II, 3312, B. Campestre – Santo André – R\$ 313.000,00

Data:	20/07/2020	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP		Município:	SANTO ANDRÉ
Endereço:	AV DOM PEDRO II, 3312			
Bairro:	CAMPESTRE	Distrito:	010	IF: 800.00
Sector:	001	Quadra:	010	IF: 800.00
Zonamento Atual:	ZRU	Antigo:		Tipo de Via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Utilidades:	Energia Elétrica, Gás e Saneamento, Iluminação Pública, Autorização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.			
Dados Específicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$. 313.000,00 Locação: 0,00			
Dados do Terreno:				
Área:	163 m²	Frente:	4 m	Prof. Equiv.: 40,75 m
Forma:	Irregular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRÃO SIMPLÉS SEM			
Idade Estimada:	35	Conservação:	Reparos Importantes/Sem Valor	
Padrão:	ELEVADOR			
Área de Construção:	152 m²			
Descrição do Imóvel:	SOBRADO, RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. JUNIOR	Site:		
Imobiliária:	DONIZETE IMOVEIS	Fone:	4994-3477 / 95793-6305	
Endereço:	RUA PADRE MANUEL DA NOBREGA, 404			
OBS: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.				

1.2- DO VALOR DO METRO QUADRADO

A média aritmética do valor do metro quadrado dos imóveis paradigmas será aquela adotada para a avaliação do terreno do imóvel avaliando.

Para tanto, será utilizada a seguinte expressão:

$$qu = \frac{[(VO \times FO) - VC] \times FT}{At \times Ftop}$$

onde:

qu = quociente de valor unitário

VO = valor da oferta

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

FO = fator de oferta (0,9)

VC = valor da construção (VC = ac x c x R8N x fdep), onde ac = área de construção – c= intervalo de índices –Pc - R8N = custo unitário básico (R\$ 1.438,67) - fdep – coeficiente de depreciação, obtido através da idade aparente e a interpolação entre a Tabela 1 e 2)

FT = fator de transposição (FT = IF (índice fiscal do imóvel avaliando) : IFa (índice fiscal da amostra)

At = área do terreno

Ftop = fato topográfico

Sustituindo os valores encontrados na pesquisa, obtemos o seguinte resultado:

1- ELEMENTO Nº 1:	$qu = \frac{[(1.700.000 \times 0,9) - 496.948,80]}{500 \times 1} \times 1$	R\$ 2.066,10
2- ELEMENTO Nº 2:	$qu = \frac{[(1.250.000 \times 0,9) - 926.794,93]}{200 \times 1} \times 1,238$	R\$ 1.226,88
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = \frac{[(640.000 \times 0,9) - 308.399,27]}{140 \times 0,95} \times 1,040$	R\$ 2.092,51
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \frac{[(350.000 \times 0,9) - 42.154,19]}{170 \times 1} \times 1,040$	R\$ 1.669,17
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = \frac{[(325.000 \times 0,9) - 42.154,19]}{166 \times 1} \times 1,040$	R\$ 1.568,43
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = \frac{[(313.000 \times 0,9) - 51.780,65]}{163 \times 1} \times 1,040$	R\$ 1.466,97

Para a média aritmética teremos:

$$R\$ 2.066,10 + R\$ 1.226,88 + R\$ 2.092,51 + R\$ 1.669,17 + R\$ 1.568,43 + R\$ 1.466,97 : 6 = R\$ 1.681,67$$

1.3- DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Para a homogeneização dos elementos desprezaremos das médias aritméticas encontradas os valores discrepantes, sendo estes considerados 30% inferiores e 30% superiores.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA. Protocolado em 18/08/2020 às 19:16:18, sob o número WSNE20702059463. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 1029117-45.2019.8.26.0554 e o código 95332C3. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, liberado nos autos em 13/04/2024 às 14:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSa6dnfp.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Valores discrepantes (+/- 30%)

Limite inferior (-30%) = R\$ 1.681,67 x 0,70 = R\$ 1.177,16

Limite superior (+30%) = R\$ 1.681,67 x 1,30 = R\$ 2.186,17

Não havendo elementos discrepantes, teremos como
média final saneada igual a:

$$V_u = \text{R\$ } 1.681,67/\text{m}^2$$

**(hum mil, seiscentos e oitenta e um reais e sessenta e sete centavos por
metro quadrado)**

1.4- VALOR DO TERRENO AVALIANDO

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$V_t = A_{ut} \times V_u$, temos a seguinte expressão:

$$V_t = A_{ct} \times V_u$$

onde:

V_t = valor total do imóvel

A_{ct} = área do terreno em m²

V_u = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 324,00 \times 1.681,67 = \text{R\$ } 544.861,08$$

$$V_t = \text{R\$ } 544.861,08$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

2- DA CONSTRUÇÃO

2.1 – DO VALOR DA BENFEITORIA

Aplicando as recomendações contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, versão 2002, revisado em novembro de 2006 e abril de 2007, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP, verifica-se que a edificação erigida sobre o imóvel avaliando está enquadrada no Grupo 2.1 – Escritório (Salão comercial) sem elevador, item 2.1.3 – Padrão Médio, cujo preço básico unitário varia entre 1,542 a 1,860 de R₈N.

As características da edificação avalianda, bem como os acabamentos aplicados permitem o enquadramento da construção no nível médio do padrão, ou seja: 1,656 de R₈N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

$$Vu = 1,656 \text{ de } R_8N = 1,656 \times R\$ 1.468,15 = R\$ 2.431,25/m^2$$

Quanto ao *fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (F_{oc})*, temos o seguinte:

$$Foc = R + K \times (1,00 - R)$$

onde:

F_{oc} = fator de depreciação;

R = coeficiente residual (Tabela 1 – Casa/médio) = 0,20;

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,792, obtido por interpolação na Tabela 2.

O coeficiente K foi calculado considerando:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

idade da edificação = 20 anos;

vida referencial = 70 anos

idade em % da vida referencial = $20/70 = 28,57\%$

referência do estado de conservação, "regular" =

coluna "c" = 0,8001 para 28% e 0,7847 para 30%

Substituindo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,792 \times (1,00 - 0,20) = 0,833$$

Para a avaliação da benfeitoria temos então o seguinte cálculo:

$$V_c = S_c \times V_u \times F_{oc}$$

onde:

V_c = valor da construção;

S_c = área da construção = 472,00 m²;

V_u = valor unitário do padrão = R\$ 2.431,25/m²;

F_{oc} = fator de depreciação = 0,833

Substituindo teremos:

$$V_c = 472,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.431,25/\text{m}^2 \times 0,833 = \text{R\$ } 955.909,15$$

955.909,15

$V_c = \text{R\$ } 955.909,15$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71**3- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

O valor do imóvel será igual a:

$$V_i = V_t + V_c$$

onde:

 V_i = valor do imóvel V_t = valor total do terreno V_c = valor da benfeitoria

substituindo, temos:

$$V_i = R\$ 544.861,08 + R\$ 955.909,15 = R\$ 1.500.770,23$$

$$V_i = R\$ 1.500.000,00$$

VII- CONCLUSÃO Nº 2

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o imóvel localizado na avenida Dom Pedro II, 3206, Birro Campestre, Santo André - SP, corresponde a:

$$VI = R\$ 1.500.000,00$$

(hum milhão e quinhentos mil reais)**válido para agosto de 2020.**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71**VIII – RESUMO DA AVALIAÇÃO**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o imóvel situado na:

1- rua Filinto de Almeida, 115

VI = R\$ 903.000,00
(novecentos e três mil reais)

válido para agosto de 2020**2- avenida Dom Pedro II, 3206**

VI = R\$ 1.500.000,00
(hum milhão e quinhentos mil reais)

válido para agosto de 2020

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

IX- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo em cinquenta e uma (51) laudas, digitadas apenas no anverso, que vai devidamente datado e assinado.

Santo André, 18 de agosto de 2020.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA. Protocolado em 18/08/2020 às 19:16:18, sob o número WSNE20702059463. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 1029117-45.2019.8.26.0554 e o código 95332C3. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONMONTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/04/2024 às 14:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSa6dnfp.

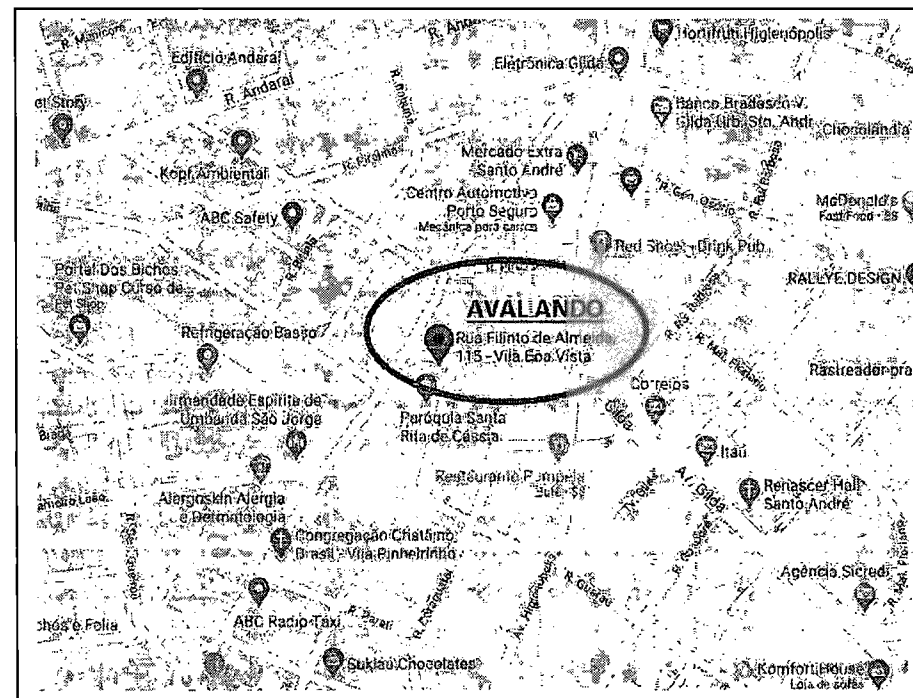
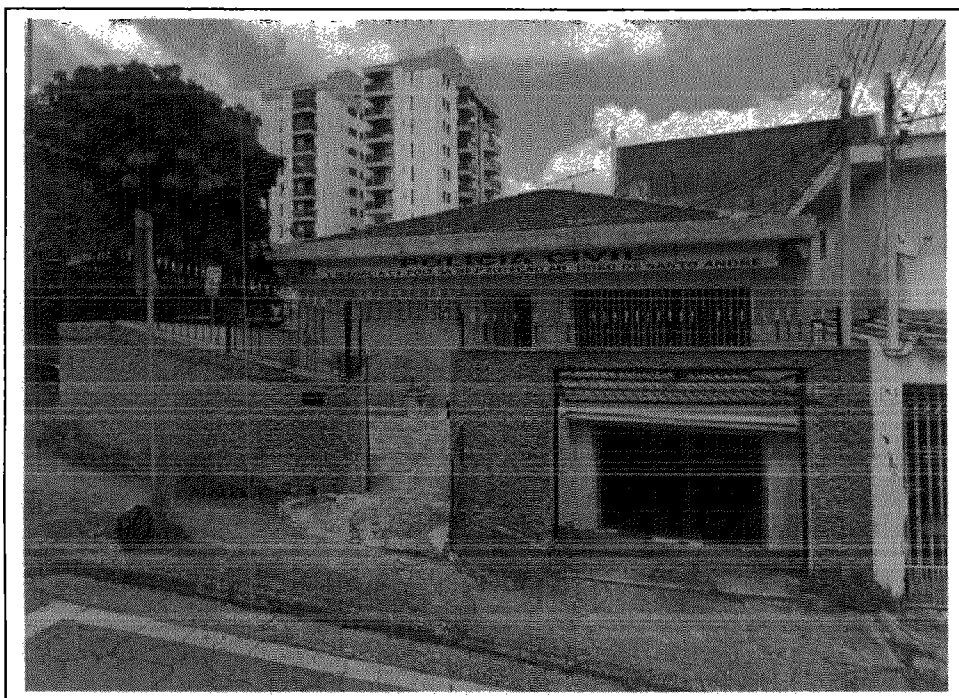
PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ – BOA VISTA

SETOR 019 – QUADRA 043 – ZONEAMENTO: ZQU – ÍNDICE FISCAL: 704,00 / 2.020

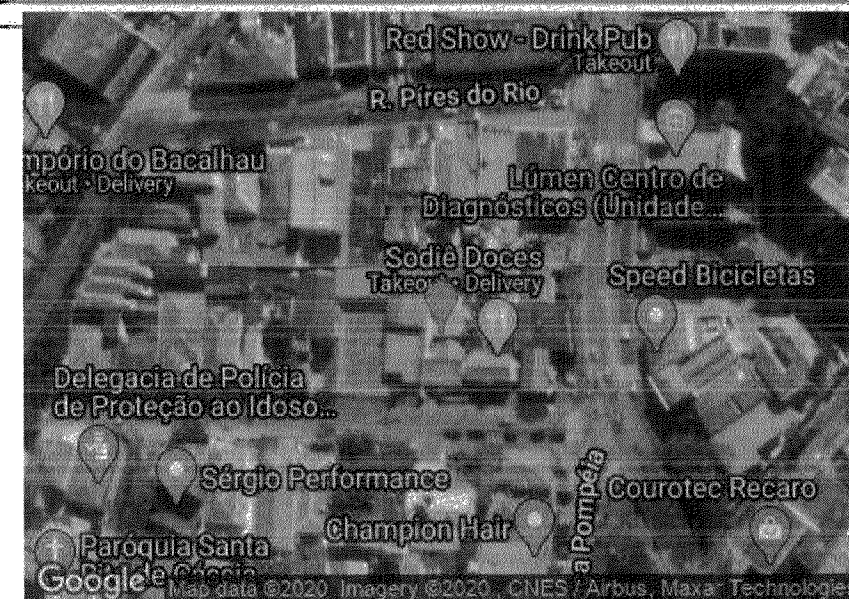
RUA FILINTO DE ALMEIDA, Nº 115

ESQUINA COM A RUA PADRE AGNALDO SEBASTIÃO VIEIRA – ÍNDICE FISCAL: 672,00 / 2.020



Est

Data:	20/07/2020	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRE
Endereço:	R FILINTO DE ALMEIDA, 40		
Empreendimento:	CASA TERREA	Edifício:	
Bairro:	VILA GILDA	Distrito:	
Setor:	19	Quadra:	40
Zoneamento Atual:	ZQU	Antigo:	
		IF:	704,00
		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:			
Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.			
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$: 1.600.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	435 m²	Frente:	12 m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados de Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20
Área da Construção:	262 m²	Conservação:	Regular
Descrição do Imóvel:			
CASA TERREA RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 3 DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUÍTE, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, EDÍCULA, CHURRASQUEIRA E LAVABO E 2 BANHEIROS.			
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. BRUNO	Site:	
Imobiliária:	PANTERA IMÓVEIS	Fone:	2884-6500 / 98797-0500
Endereço:	AVENIDA DAS NAÇÕES, 668		
OBS: IMÓVEL COM 6 VAGAS DE GARAGEM.			



hst

Data:	20/07/2020		Tipo:	CASA	
Estado:	SP		Município:	SANTO ANDRÉ	
Endereço:	AV GILDA, 416				
Empreendimento:	CASA TERREA		Edifício:		
Bairro:	VILA GILDA	Distrito:		Zona de Valor:	VILA GILDA
Setor:	15	Quadra:	69	IF:	832,00
Zoneamento Atual:	ZQU	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Energia Elétrica, Gás e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,					
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:		Oferta:	
Valor:	R\$: 1.400.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	353 m²	Fronte:	10 m	Prof. Equiv.:	35,3 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Caído para os fundos de 5% até 10%	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação:	Regular
Área da Construção:	220 m²				
Descrição do Imóvel: CASA TERREA RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 3 SUITES, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.					
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ROSANA	Site:			
Imobiliária:	BELL HOUSE IMÓVEIS	Fone:	4438-1611 / 99878-3987		
Endereço: AVENIDA PORTUGAL, 751					
OBS: IMÓVEL COM 8 VAGAS DE GARAGEM.					



55t

-ste documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, Protocolado em 18/08/2020 às 19:16:18, sob o número W5NSNE39702099468. Para mais detalhes, consulte o site do cartório em: https://portal.cartorio.sp.gov.br/portal/consultas/consultas.php?processo=0028498-70-2007.8.26.0161 e código qSaadntp- para conferir a originalidade.

A black and white photograph of a two-story building, identified as the residence of the defendant. The building has a dark facade and a light-colored balcony railing. A person is visible on the balcony. The building is situated on a street corner, and a utility pole is visible in the foreground.



Data: 20/07/2020 Tipo: SOBRADO
 Estado: SP Município: SANTO ANDRÉ
 Endereço: R MURITIBA, 191
 Bairro: VILA SCARPELLI Distrito: Zona de Valor: VILA SCARPELLI
 Setor: 19 Quadra: 33 IF: 608,00
 Zoneamento Atual: ZQU Antigo: Tipo de via: N/F
 Melhoramento Urbano:
 Melhorias: Energia Elétrica, Gás e Sanjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.
 Dados Econômicos:
 Modalidade: Venda Natureza: Oferta
 Valor: R\$:1.050.000,00 Locação: 0,00
 Dados do Terreno:
 Área: 180 m² Frente: 5 m Prof. Equiv.: 36 m
 Formato: Regular Situação:
 Topografia: Terreno plano
 Dados da Construção:
 Padrão: PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR Idade Estimada: 10 Conservação: Regular
 Área da Construção: 226 m²
 Descrição do Imóvel: SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 3 DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUITE, SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA E 1 BANHEIRO
 Fonte de Informação:
 Contato: SRA ROSANA Site:
 Imobiliária: BELL HOUSE IMÓVEIS Fone: 4438-1611 / 99878-3987
 Endereço: AVENIDA PORTUGAL, 751
 OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.



Atst

Data:	20/07/2020	Tipo:	CASA	
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ	
Endereço:	R CARLOS MAGNO, 119			
Empreendimento:	CASA TERREA	Edifício:		
Bairro:	VILA GILDA	Distrito:	Zona de Valor:	VILA GILDA
Sector:	15	Quadra:	66	IF: 704,00
Zonamento Atual:	ZQU	Antigo:	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$: 750.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	263 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.: 26,3 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terrano plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	35	Conservação: Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	190 m²			
Descrição do Imóvel:	CASA TERREA COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. EDSON	Site:		
Imobiliária:	IMOBILIÁRIA HIGIENOPOLIS	Fone:	4422-7560 / 94024-3548	
Endereço:	AVENIDA GILDA, 329			

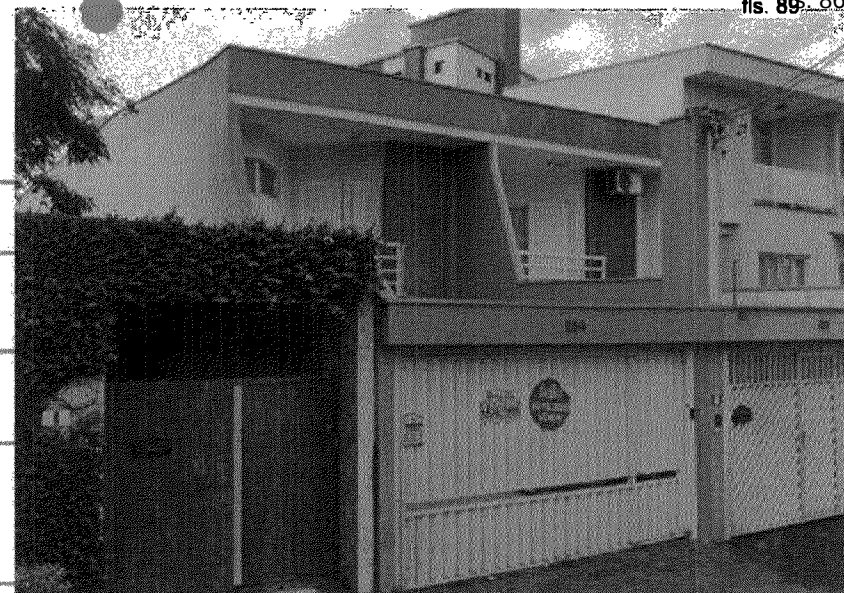
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, Protocolado em 18/08/2020 às 19:16:18, sob o número MSN/2020/59463. Para acessar os dados processados, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/informacoes/processo>. E para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSa6dnp.

185t

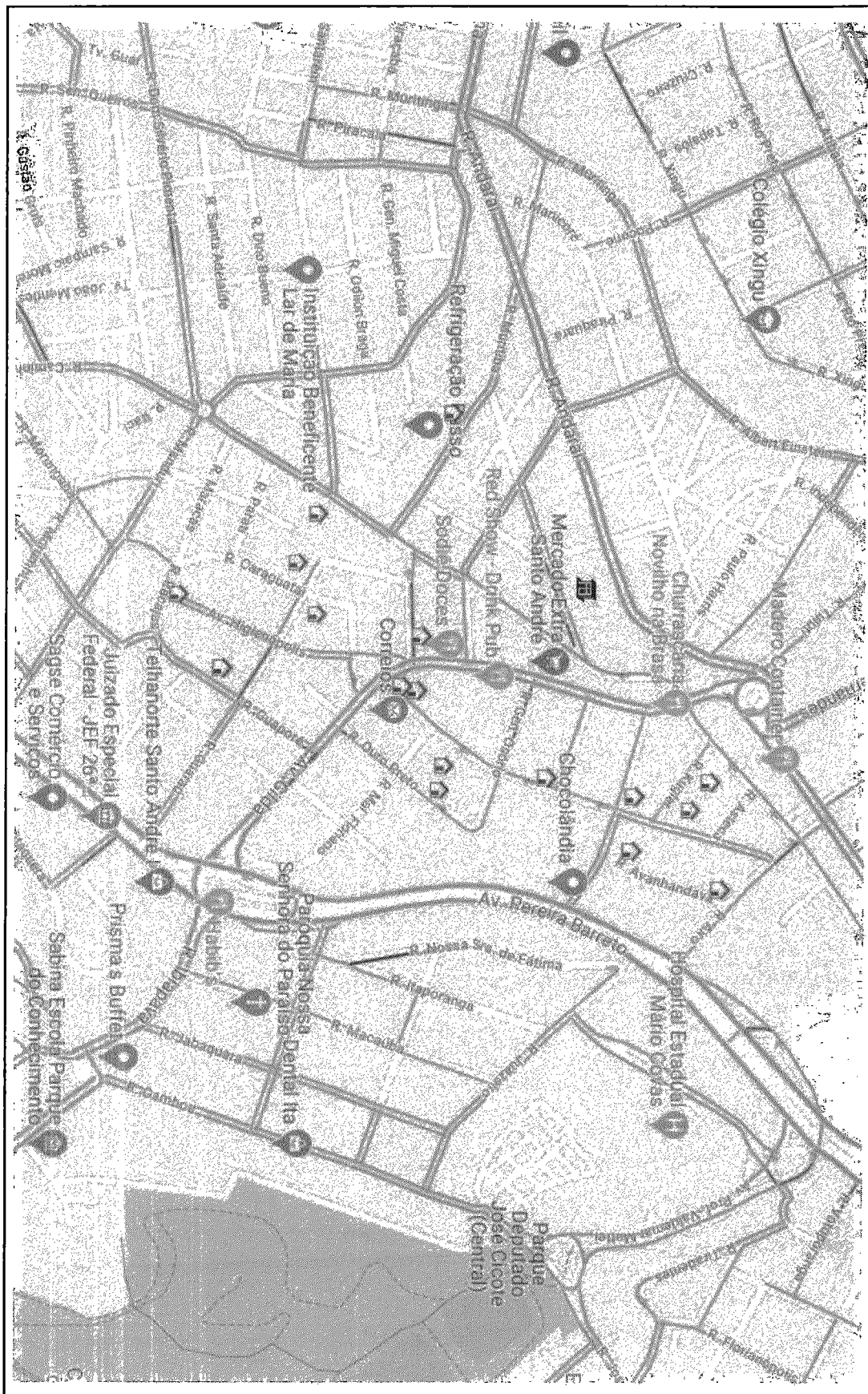
Data:	20/07/2020	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ
Endereço:	R KUGLER, 113		
Bairro:	VILA GILDA	Distrito:	Zona de Valor: VILA GILDA
Sector:	15	Quadra:	65 IF: 704,00
Zoneamento Atual:	ZQU	Antigo:	Tipo de via: N/F
Melhorias: Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.			
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$: 850.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	156 m²	Frente:	5 m Prof. Equiv.: 31.2 m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano		
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20 Conservação: Regular
Área da Construção:	196 m²		
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL COM 4 DORMITÓRIOS; SENDO 2 SUITES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. JULIANA	Site:	
Imobiliária:	INCORPORADORA DE IMÓVEIS GERMANO	Fone:	4994-0522 / 94758-8365
Endereço:	AVENIDA PORTUGA, 1542		
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.			



fls. 86-868

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA. Protocolado em 18/08/2020 às 19:16:18, sob o número SP.07/2020-058163. Para conhecer o processo, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSadtPp. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028498-70.2007.8.26.0161 e código qSadtPp.

A bst

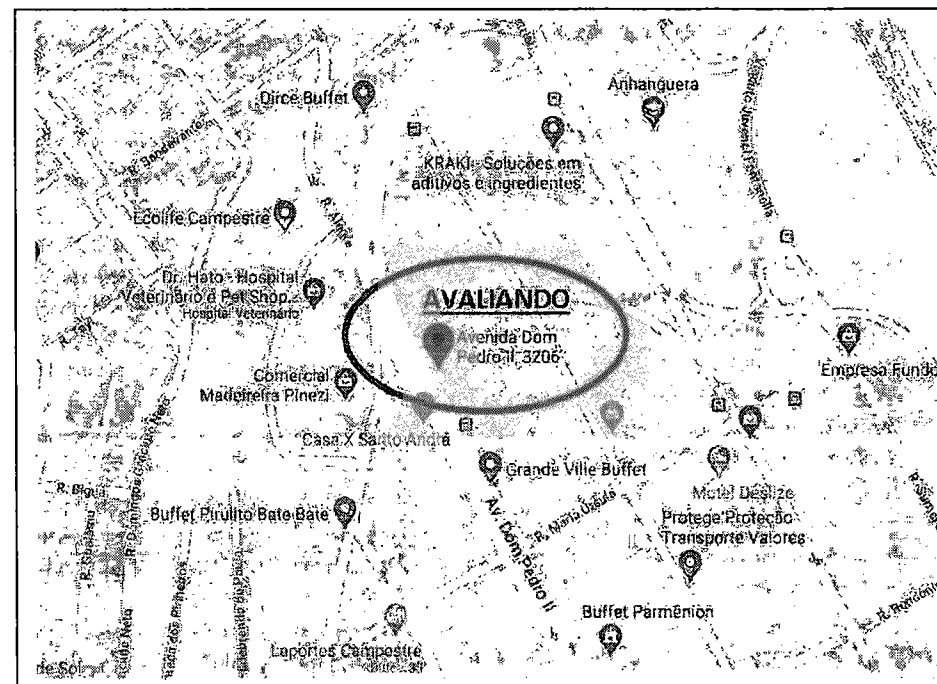
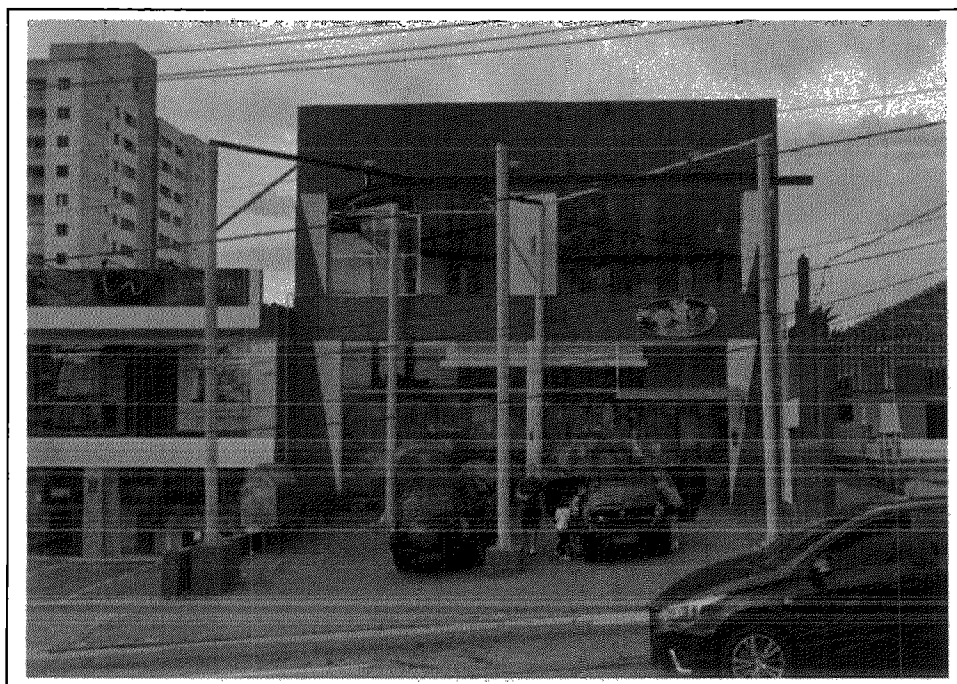


PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ – TAMANDUATEÍ

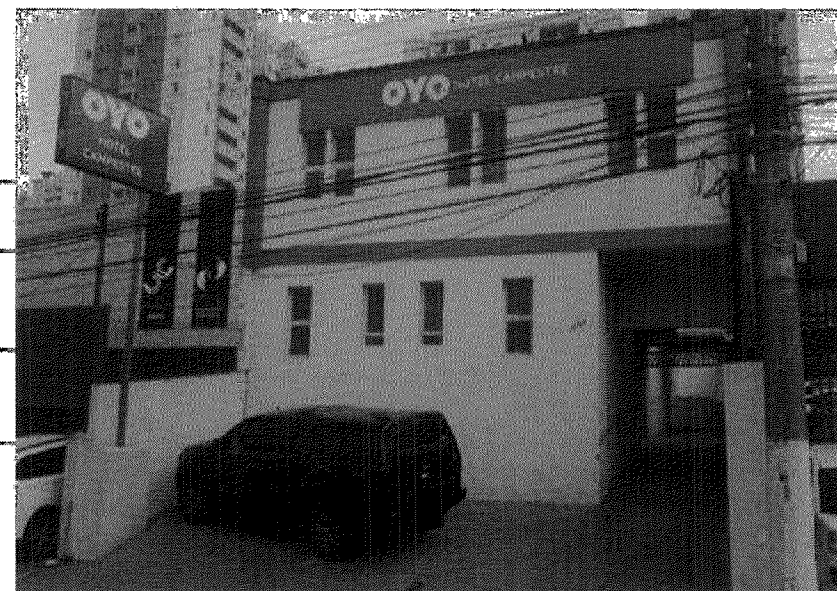
SETOR 001 – QUADRA 019 – ZONEAMENTO: ZRU – ÍNDICE FISCAL: 832,00 / 2.020

AVENIDA DOM PEDRO II, Nº 3206



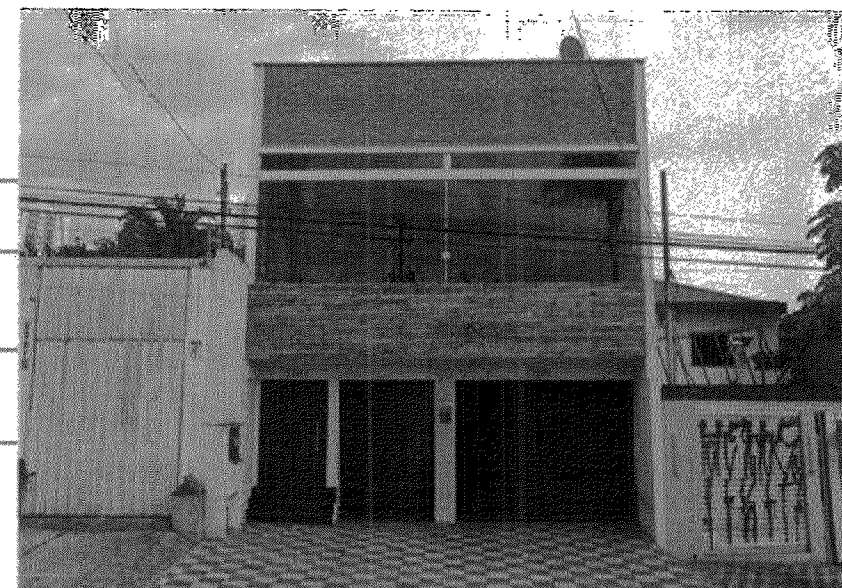
1797

Data:	20/07/2020	Tipo:	PRÉDIO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ	
Endereço:	AV DOM PEDRO II, 1889			
Empreendimento:	PRÉDIO COMERCIAL	Edifício:		
Bairro:	CAMPESTRE	Distrito:	Zona de Valor:	CAMPESTRE
Setor:	001	Quadra:	100	IF: 832,00
Zoneamento Atual:	ZQU	Antigo:	Tipo de via: N/F	
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:1.700.000,00	Locação:	7.000,00	
Dados do Terreno:				
Área:	500 m²	Frete:	10 m	Prof. Equiv.: 50 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação: Reparos Simples
Área da Construção:	400 m²	Pé Direito:	m	Superior: m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	m²	
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real: 0
Subsolo:	m²	Vagas Descob.	0	Vagas Cobertas: 0
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:	PRÉDIO COMERCIAL, FUNCIONAVA UM HOTEM COM RECEPÇÃO, 3 BANHEIROS E 14 SUÍTES			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. IVAIR	Site:		
Imobiliária:	JARDIM CONSULTORIA DE IMÓVEIS	Fone:	4122-5211 / 94749-1446	
Endereço:	AVENIDA ANTARTICO, 237			
OBS: IMÓVEL COM 14 VAGAS DE GARAGEM.				



201

Data:	20/07/2020		Tipo:	PRÉDIO COMERCIAL	
Estado:	SP		Município:	SANTO ANDRÉ	
Endereço:	AV INDUSTRIAL, 3389				
Empreendimento:	PRÉDIO COMERCIAL		Edifício:		
Bairro:	CAMPESTRE	Distrito:		Zona de Valor:	CAMPESTRE
Sector:	001	Quadra:	009	IF:	672,00
Zoneamento Atual:	ZRU	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:1.250.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	200 m²	Frete:	10 m	Prof. Equiv.:	20 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Novo/Regular
Área da Construção:	400 m²	Pé Direito:	m	Superior:	m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	m²		
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:	0
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas:	0
Infra-Estrutura:					
Características:					
Descrição do Imóvel:	PRÉDIO COMERCIAL COM COZINHA E 2 BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. LUCIANA SOUZA		Site:		
Imobiliária:	NETROPOLIS BROKERS IMÓVEIS		Fone:	3565-3530 / 99260-8087	
Endereço:	ALAMEDA TERRACOTA, 215 - CONJ. 1322				
OBS: PRÉDIO COMERCIAL.					



137

Data:	20/07/2020	Tipo:	SOBRADO		
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRE		
Endereço:	AV DOM PEDRO II, 3308				
Bairro:	CAMPESTRE	Distrito:	Zona de Valor: CAMPESTRE		
Sector:	001	Quadra:	010	IF:	800,00
Zoneamento Atual:	ZRU	Antigo:	Tipo de via: N/F		
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Gúias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:325.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	166 m²	Frente:	4 m	Prof. Equiv.:	41,5 m
Formato:	Irregular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Reparos Importantes/Sem Valor
Área da Construção:	140 m²				
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 3 DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUÍTES, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. LARISSA	Site:			
Imobiliária:	AMARAL E AMARAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	2019-4269 / 94001-8871		
Endereço:	AVENIDA SATELITE, 238				
OBS:	IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.				



Data:	20/07/2020	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SANTO ANDRÉ
Endereço:	AV DOM PEDRO II, 3312		
Bairro:	CAMPESTRE	Distrito:	Zona de Valor: CAMPESTRE
Sector:	001	Quadra:	010 IF: 800,00
Zonamento Atual:	ZRU	Antigo:	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:313.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	163 m²	Frente:	4 m Prof. Equiv.: 40.75 m
Formato:	Irregular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano		
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	35 Conservação: Reparos Importantes/Sem Valor
Área da Construção:	152 m²		
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. JUNIOR	Site:	
Imobiliária:	DONIZETE IMÓVEIS	Fone:	4994-3477 / 95793-6305
Endereço:	RUA PADRE MANUEL DA NOBREGA, 404		

OBS: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.



292

Mapa das ofertas:

