

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 05ª VARA CÍVEL DO FORO
DE SANTO ANDRÉ – ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO Nº 1018524-49.2022.8.26.0554

EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR,
Engenheiro Civil, Crea sob nº 5070337607, perito nomeado e compromissado
nos autos do procedimento da ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
em que são partes:

CONDOMINIO FOLLOW SANTO ANDRÉ
REQUERENTE
E
YARA RASSILAN
REQUERIDA

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao
cabal cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem,
respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por
intermédio do presente

L A U D O

1 - INTRODUÇÃO

O trabalho visa à determinação do valor do apartamento nº 74, localizado no 7º pavimento da torre 1, do Edifício Ares, do Condomínio Follow Santo André, situado à Avenida André Ramalho, 85 – Santo André/SP, com direito a uma vaga de garagem individual e indeterminada, matriculado sob o nº 98.500, do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP.

O signatário foi honrado com a nomeação no *r.* despacho de fl. 282.

O trabalho foi desenvolvido com base nos critérios detalhados nas normas nacionais para Avaliação de Bens: ABNT NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e ABNT NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos.

As partes não indicaram assistente técnico e não formularam quesitos.

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se às vistorias no imóvel, podendo observar vias de acesso, assim como, características paradigmas do imóvel e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Vale destacar que, nas condições normais de mercado encontramos as seguintes situações: a pessoa que vende, a que precisa vender e a que não quer vender o seu bem. Para cada uma destas situações existe um valor diferente:

- a) pessoa que precisa vender: vende por um valor abaixo do valor de mercado, uma vez que ela tem a necessidade de desfazer do bem;
- b) a que vende: realiza a transação pelo valor de mercado e;
- c) aquele que não quer vender o seu bem: negocia por um valor acima do valor de mercado, o que corresponderia ao valor especial e estaria mais próximo aos casos de desapropriação, já que existe uma premissa especial e consequentemente um comprador especial.

2 - VISTORIA

A visita ao local foi realizada no dia 06 de setembro de 2025, e contou com a companhia do Sr. Josué Santos. No entanto, não tinha ninguém no imóvel.

O imóvel avaliando situa-se na Avenida André Ramalho, 85 – Santo André/SP, conforme mapa da localização parcialmente reproduzida a seguir:

CREA 5070337607



A região é servida por todos os melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Pavimentação asfáltica; e
- Guias e sarjetas.

Nas proximidades do imóvel é verificada a presença predominante de residências, com baixa densidade comercial.

O imóvel objeto da avaliação possui 59,04 metros quadrados de área útil, área comum de 28,569 metros quadrados e área total de 97,509 metros quadrados.

O apartamento nº 74 possui direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta, destinada ao estacionamento de um veículo de porte médio.

O condomínio apresenta idade de 05 anos, com portaria 24 horas, sendo os pavimentos servidos por elevadores.

O condomínio dispõe de academia, piscina, quadra poliesportiva, salão de festas, gás encanado, churrasqueiras, playground, salão de jogos, brinquedoteca e área verde.

A seguir, apresentamos imagens ilustrativas do acesso à unidade de apartamento e de suas imediações (condomínio).

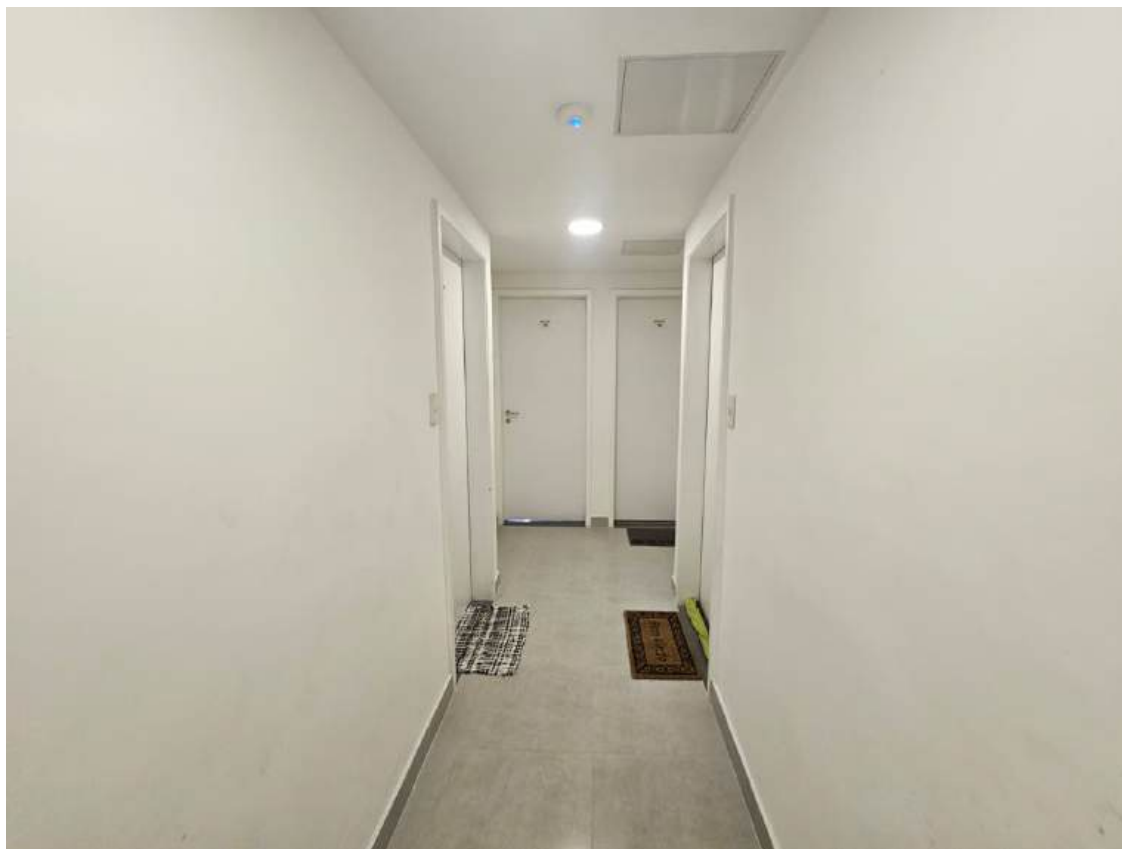






















3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - CRITÉRIOS

Levando em consideração que os imóveis comparativos apresentam diferentes características, utilizamos para o cálculo do valor do imóvel o **TRATAMENTO DE FATORES**.

Esse tratamento consiste na aplicação de fatores instituídos através da observação do comportamento do mercado imobiliário para a data que é realizada a avaliação e fatores definidos e normatizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas técnicas) e IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias). Depois de tratados os dados, foi calculada a “média” dos valores unitários homogeneizados. Em seguida foi obtida a “média saneada”, excluindo-se os elementos situados fora dos limites de 30% para mais ou para menos do valor médio.

O valor do imóvel será obtido tomando como base o método comparativo, descrito na NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais, que é o mais indicado pelas normas técnicas.

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir de preços pedidos e praticados no mercado da região em apreço, para imóveis semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por Tratamento por Fatores, em conformidade com a NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

Para seu desenvolvimento efetuamos pesquisa de valor de ofertas e vendas de imóveis situados no mesmo condomínio avaliando, homogeneizando os valores de acordo com a boa técnica, considerando o local das amostras, padrão construtivo, idade aparente e fator oferta, cuja descrição e cálculos são apresentados no anexo I.

A pesquisa realizada atingiu grau III (máximo) de Precisão e de Fundamentação, atestando assim, máxima confiabilidade com a real situação de valores de imóveis empregados no condomínio.

A pesquisa foi realizada na presente data, sendo os valores médios apurados ao final válidos para o valor do apartamento, considerando suas características físicas descritas neste trabalho.

De acordo com os nossos cálculos o valor do imóvel (anexo), para a data de setembro de 2.025, é de:

Valor do apartamento nº 74 = R\$ 385.333,42

Ou, em números redondos:

V. Apartamento nº 74 = R\$ 385.000,00
(trezentos e oitenta e cinco mil reais)

4 - CONCLUSÃO

O valor apartamento nº 74, localizado no 7º pavimento da torre 1, do Edifício Ares, do Condomínio Follow Santo André, situado à Avenida André Ramalho, 85 – Santo André/SP, com direito a uma vaga de garagem individual e indeterminada, matriculado sob o nº 98.500, do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP, para a data de setembro de 2025, equivale a:

V. Apartamento nº 74 = R\$ 385.000,00
(trezentos e oitenta e cinco mil reais)

5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 20 *fls.*, todas datilografadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanham os anexos I – Pesquisa de Valores de Apartamentos e Anexo II – Matrícula do Imóvel.

Termos em que
Pede deferimento.

São Paulo, 10 de setembro de 2.025

ENGº PGDIP. EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JÚNIOR
CREA/SP nº 5070337607



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida André Ramalho

NÚMERO : 85

COMP.:

BARRO : Santo André

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

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 : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,945 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Edmur Imóveis

CONTATO :

Sra. Gabi

TELEFONE : (11)-51072180

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.061,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.061,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida André Ramalho

NÚMERO : 85

COMP.:

BARRO : Santo André

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

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 : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,945 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 340.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO : Sra. Mylene Silva

TELEFONE : (11)-4270279

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.244,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.244,48
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida André Ramalho

NÚMERO : 85

COMP.:

BARRO : Santo André

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

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 : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,945 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO : Sra. Mylene Silva

TELEFONE : (11)-4270279

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.795,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.795,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida André Ramalho

NÚMERO : 85

COMP.:

BARRIO : Santo André

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

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: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 362.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO : Sra. Mylene Silva

TELEFONE : (11)-42702799

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.648,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.648,88
		VARIAÇÃO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida André Ramalho

NÚMERO : 85

COMP.:

BARRO : Santo André

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

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: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 59,04 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 59,04

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 395.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Gonçalves imóveis

CONTATO :

Sra. Raissa

TELEFONE: (11)-43314088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.021,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.021,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida André Ramalho

NÚMERO : 85

COMP.:

BARRO : Santo André

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

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 : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,945 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 345.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Gonçalves Imóveis

CONTATO :

Sra. RAissa

TELEFONE : (11)-43314088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.336,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.336,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2025 às 12:08, sob o número WSNE25703000661. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018524-49.2022.8.26.0554 e código BDkJCkrq.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida André Ramalho NÚMERO : 85
 COMP.: BARRO : Santo André CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 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 : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,945 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 59,04 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 59,04

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 414.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Corretor
 CONTATO : Sr. Fábio TELEFONE : (11)-979590
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.310,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.310,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por ESQUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2025 às 12:08, sob o número WSNE25703000661. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018524-49.2022.8.26.0554 e código BDkJCkrq.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida André Ramalho

NÚMERO : 85

COMP.:

BARRO : Santo André

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

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 : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,945 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 377.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Guárra Imóveis

CONTATO : Sra. Karla Kassias

TELEFONE : (11)-94776688

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.924,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.924,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida André Ramalho

NÚMERO : 85

COMP.:

BARRO : Santo André

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

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 : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,945 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 59,04 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 59,04

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 460.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Guárra Imóveis

CONTATO : Sra. Karla Kassias

TELEFONE : (11)-94776687

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.012,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.012,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida André Ramalho

NÚMERO : 85

COMP.:

BARRO : Santo André

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

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 : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,945 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 59,04 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 59,04

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MD Negócios Imobiliários

CONTATO : Sra. Natalia Bani

TELEFONE : (11)-97459289

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.554,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.554,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida André Ramalho

NÚMERO : 85

COMP.:

BARRO : Santo André

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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 : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,945 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO : Sra. Mylene Silva

TELEFONE : (11)-4270277

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.163,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.163,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida André Ramalho

NÚMERO : 85

COMP.: 9º andar

BARRIO : Santo André

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 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 : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,945 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 340.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO : Sra. Mylene Silva

TELEFONE : (11)-42702799

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.244,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.244,48
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Avenida André Ramalho, 85 - Santo André**DATA :** 08/09/2025**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Índice 5 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

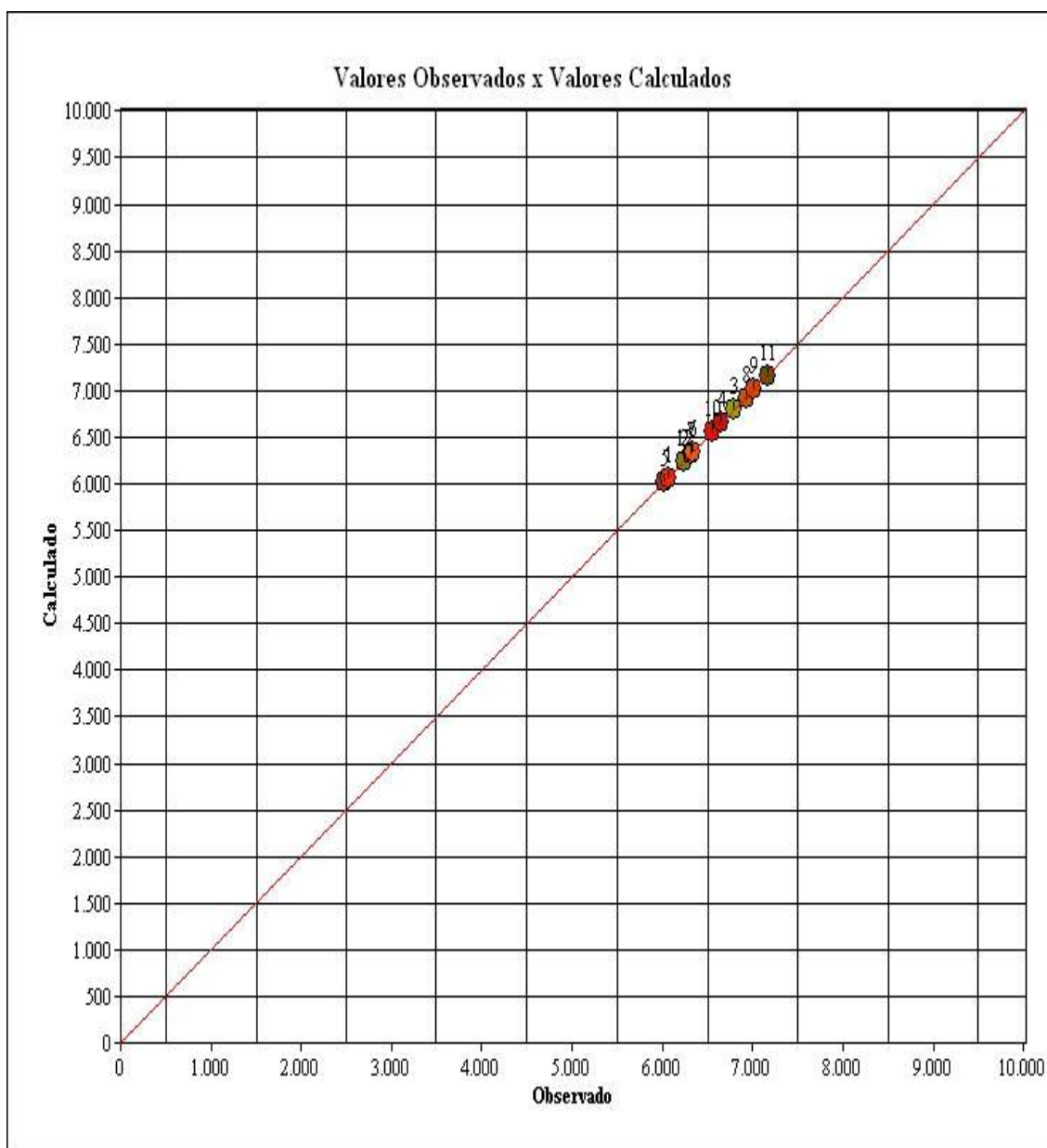
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida André Ramalho ,85	6.061,22	6.061,22	1,0000
☒ 2	Avenida André Ramalho ,85	6.244,90	6.244,90	1,0000
☒ 3	Avenida André Ramalho ,85	6.795,92	6.795,92	1,0000
☒ 4	Avenida André Ramalho ,85	6.648,98	6.648,98	1,0000
☒ 5	Avenida André Ramalho ,85	6.021,34	6.021,34	1,0000
☒ 6	Avenida André Ramalho ,85	6.336,73	6.336,73	1,0000
☒ 7	Avenida André Ramalho ,85	6.310,98	6.310,98	1,0000
☒ 8	Avenida André Ramalho ,85	6.924,49	6.924,49	1,0000
☒ 9	Avenida André Ramalho ,85	7.012,20	7.012,20	1,0000
☒ 10	Avenida André Ramalho ,85	6.554,88	6.554,88	1,0000
☒ 11	Avenida André Ramalho ,85	7.163,27	7.163,27	1,0000
☒ 12	Avenida André Ramalho ,85	6.244,90	6.244,90	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.061,22	6.061,22
2	6.244,90	6.244,90
3	6.795,92	6.795,92
4	6.648,98	6.648,98
5	6.021,34	6.021,34
6	6.336,73	6.336,73
7	6.310,98	6.310,98
8	6.924,49	6.924,49
9	7.012,20	7.012,20
10	6.554,88	6.554,88
11	7.163,27	7.163,27
12	6.244,90	6.244,90

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento

Local : Avenida André Ramalho 85 Santo André SAO PAULO - SP

Data : 08/09/2025

Cliente : Comarca de Santo André

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 59,04

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.526,65

Desvio Padrão : 381,49

- 30% : 4.568,65

+ 30% : 8.484,64

Coeficiente de Variação : 5,8500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.526,65

Desvio Padrão : 381,49

- 30% : 4.568,65

+ 30% : 8.484,64

Coeficiente de Variação : 5,8500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	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 refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.526,65

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.526,65000

VALOR TOTAL (R\$) : 385.333,42

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.376,55

INTERVALO MÁXIMO : 6.676,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.376,55

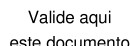
INTERVALO MÁXIMO : 6.676,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**FOTO N° 1**





LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP

CNS cartório: 11257-3

Santo André, 10 de outubro de 2016

Matricula

98.500

Eicha

1

O apartamento nº 74, localizado no 7º Pavimento, da TORRE "1" - EDIFÍCIO ARES, do "CONDOMÍNIO FOLLOW SANTO ANDRÉ" situado na Avenida André Ramalho nº 85, perímetro urbano desta cidade, possuindo uma Área Real Privativa de 59,040m², Área Real de Uso Comum de Divisão Não Proporcional de 9,900m² (já incluído o direito ao uso de 01 vaga na garagem coletiva do edifício), Área Real de Uso Comum de Divisão Proporcional de 28,569m², perfazendo uma Área Real Total de 97,509m²; correspondendo uma fração ideal no todo do terreno e partes comuns igual a 0,0026159. O Condomínio foi construído sobre um terreno de 8.023,49m². Classificação Fiscal nº 06.187.125 (em área maior).

PROPRIETÁRIA:- ANDRÉ RAMALHO PROJETO RESIDENCIAL LTDA, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Brasil nº 78, sala 04, Jardim Paulista, inscrita no CNPJ. nº 09.416.339/0001-48.

REGISTRO ANTERIOR:- R.12 de 16 de dezembro de 2011 da matrícula 51.873, Av.4 de 12 de julho de 2013 e R.09 de 10 de outubro de 2016 (Instituição e Especificação de Condomínio), ambos da matrícula 81.982, todas desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO

AV.1/98.500 - Data:- 10 de outubro de 2016.

Prenotação nº 263.314 de 30/09/2016.

TRANSPORTE DE HIPOTECA

Conforme registro nº 7, feito em 23 de junho de 2014 da matrícula 81.982, desta Serventia, o imóvel desta matrícula (dentre outros), encontra-se HIPOTECADO, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, para garantir dívida no valor de R\$55.403.000,00.

EXAMINADO POR

~~Cláudio Márcio Barros de Medeiros - Oficial Substº.~~

AV.2/98.500 - Data:- 10 de outubro de 2016.

Prenotação n.º 263.314 de 30/09/2016.

ABERTURA DE MATRÍCULA

A presente matrícula foi aberta nesta data por força do

Continua no Verso



Valide aqui
este documento

CNM: 112573.2.0098500-14

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

98.500

Ficha

1

Verso

Instrumento Particular de Instituição de Condomínio, datado de 30 de setembro de 2016, registrado sob n.º 9, e conforme averbação n.º 10, ambos da matrícula n.º 81.982, desta Serventia.

EXAMINADO POR

Cláudio Marcelo Barros de Medeiros - Oficial Subst.º.

AV.3/98.500 - Data:- 22 de março de 2018.

Prenotação n.º 281.445 de 16/03/2018.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Fica **cancelada** a hipoteca registrada sob o n.º 7, da matrícula n.º 81.982, desta Serventia, mencionada na averbação n.º 1, retro, nos termos da quitação outorgada pelo credor BANCO DO BRASIL S/A, através do Instrumento Particular de Autorização datado de 24 de novembro de 2017, tão somente em relação ao imóvel objeto desta matrícula.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Junior

JF

AV.4/98.500 - Data:- 27 de junho de 2018.

Prenotação n.º 285.012 de 21/06/2018.

CADASTRO

O imóvel desta matrícula possui atualmente a Classificação Fiscal n.º **06.187.191.**

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Junior

NM

R.5/98.500 - Data:- 27 de junho de 2018.

Prenotação n.º 285.012 de 21/06/2018.

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de

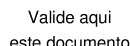
Continua na Ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MMSTX-SNB99-ACXAL-EXH59>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é uma cópia digitalizada e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018524-49.2022.8.26.0554 e código 330370333.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP

CNS cartório: 11257-3

Santo André, 27 de junho de 2018

Matricula

98.500

Ficha

2

Escritura Pública (SFH), datado de 11 de junho de 2018; **YARA RASSILAN**, brasileira, solteira, bancária e economiária, RG 433732258-SSP/SP, CPF. 321.994.728-09, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Alhambra nº 61, Jardim do Estádio; **ADQUIRIU** de **ANDRÉ RAMALHO PROJETO RESIDENCIAL LTDA**, com sede na Avenida Brasil nº 78, sala 04, Jardim America, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ. nº 09.416.339/0001-48; pelo preço de R\$279.693,61, o imóvel desta matrícula, estando incluído neste valor a quantia de R\$12.431,27, referente a utilização dos Recursos do FGTS.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Junior

NM

R.6/98.500 - Data:- 27 de junho de 2018.

Prenotação nº 285.012 de 21/06/2018.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo Instrumento Particular referido no registro nº 5, retro, **YARA RASSILAN**, ali referida e qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$155.710,33, que será pago no prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 15 de julho de 2018, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas, juros, e condições constantes no referido Instrumento Particular.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Junior

NM

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTO ANDRÉ

Certifico que a presente certidão é reprodução da matrícula arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (art. 37 da Lei nº 11.977/2009), extraída por meio digital, mediante certificação de conformidade com Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP (MP nº 2.220-2/2001 e art. 38 da Lei nº 11.977/2009), devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, sendo que noticia todas as referências relativas ao domínio, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente, desmembrado da Primeira Circunscrição alienações, Imobiliária desta Comarca em 28/02/1973, até a presente data. (Art. 19 § 1º, da Lei 6.015/73).

Santo André, 16 de outubro de 2024

Assinado Eletronicamente por Vivian Montes, Oficial Substituta, subscrevo.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30(TRINTA)DIAS.CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.
(este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

Ao Oficial..	R\$ 42,22
Ao Estado...	R\$ 12,00
Ao SEFAZ...	R\$ 8,21
Ao Rec.Civil	R\$ 2,22
Ao Trib.Just	R\$ 2,90
Ao ISS.....	R\$ 0,84
Ao FEDMP....	R\$ 2,03
Total.....	R\$ 70,42
SELOS E CONTRIBUIÇÕES	
RECOLHIDOS POR VERBA	

Selo Digital nº 1125733C3098500C15075824C

Código de controle de certidão :

Pedido N° 272672



09850016102024



Documento assinado digitalmente

SAB