EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP.

Processo nº 1001224-10.2023.8.26.0564

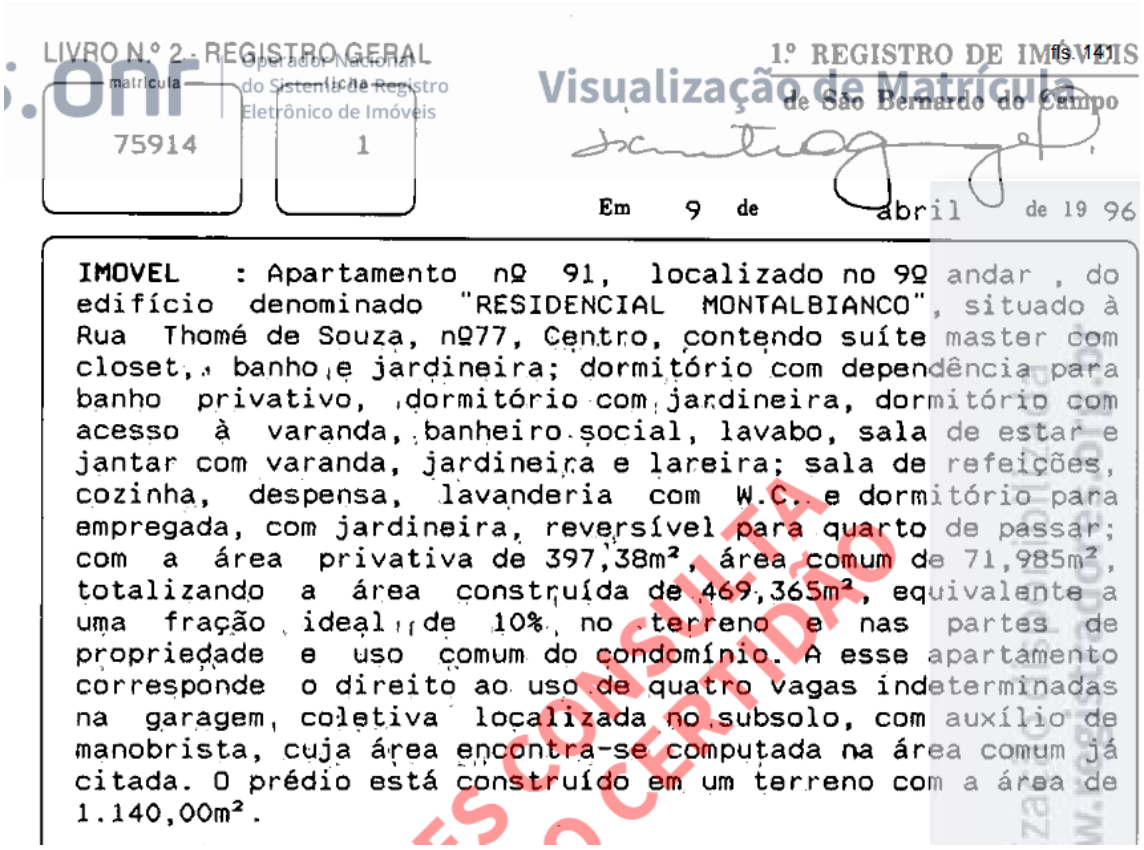
Exequente: Condomínio Residencial Montalbianco

Executado: Douglas Lorca e outra

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 75.914 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — 1º REGISTRO DE IMÓVEIS — fls. 141

matrícula 75914 | 1

de São Bernardo do Campo

Em 9 de abril de 19 96

IMOVEL : Apartamento nº 91, localizado no 9º andar, do edifício denominado "RESIDENCIAL MONTALBIANCO", situado à Rua Thomé de Souza, nº77, Centro, contendo suíte master com closet, banho e jardineira; dormitório com dependência para banho privativo, dormitório com jardineira, dormitório com acesso à varanda, banheiro social, lavabo, sala de estar e jantar com varanda, jardineira e lareira; sala de refeições, cozinha, despensa, lavanderia com W.C. e dormitório para empregada, com jardineira, reversível para quarto de passar; com a área privativa de 397,38m², área comum de 71,985m², totalizando a área construída de 469,365m², equivalente a uma fração ideal de 10% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. A esse apartamento corresponde o direito ao uso de quatro vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada no subsolo, com auxílio de manobrista, cuja área encontra-se computada na área comum já citada. O prédio está construído em um terreno com a área de 1.140,00m².

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula
CONSULTA CERTIDÃO

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
PROTOCOLO: 1Q68187KK7A1

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 001.009.046.009
CONTRIBUINTE: DOUGLAS LORCA
LOCAL DO IMÓVEL: RUA TOME DE SOUSA
NÚMERO: 77
CEP: 09710240
AP/SL/LJ/CJ: AP.91
COMPLEMENTO: RESID. MONTALBIANCO
ÁREA DE TERRENO: 1140,00 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 114,00 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 469,36 m²

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 27/04/2026 ÀS 15:40:27

Chave de Segurança: F3X4TP5YO

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria da Fazenda.

http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

LOCALIZAÇÃO

Rua Tomé de Sousa, 77 - apto 91

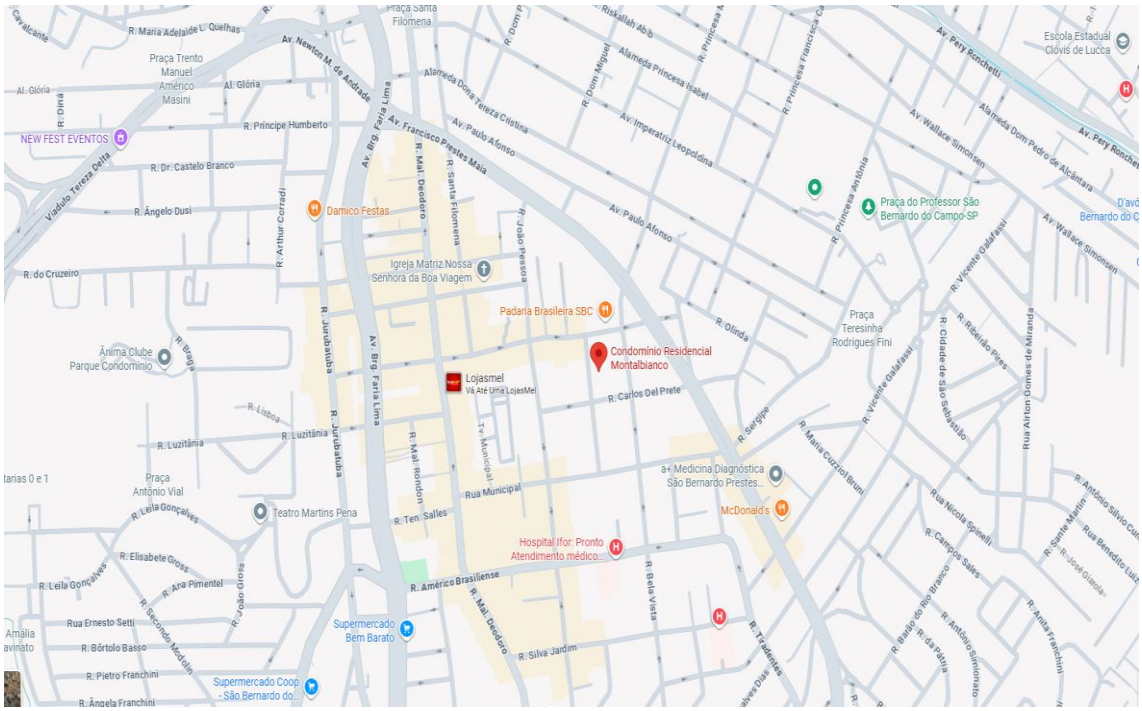
Centro

São Bernardo do Campo - SP, CEP. 09710-220

Imagem satélite Google Earth



Mapa de Localização



GRUPO ARREMATE LEILÕES
contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br

Características do Condomínio

O condomínio onde se situa o imóvel está localizado no bairro Centro, no município de São Bernardo do Campo, inserido em uma das regiões mais completas e valorizadas da cidade, caracterizada pela ampla oferta de comércio, serviços, clínicas, restaurantes e transporte público nas proximidades.

A localização é favorecida pela proximidade com importantes vias de circulação, como a Rua Marechal Deodoro e a Avenida Prestes Maia, o que proporciona facilidade de deslocamento e acesso a outras regiões do município e cidades vizinhas.

Trata-se de área com infraestrutura urbana consolidada, dotada de equipamentos e serviços essenciais, fator que contribui positivamente para a valorização imobiliária.

O empreendimento residencial denominado “Residencial Montalbianco” é composto por uma única torre, com oito andares de apartamentos, sendo uma unidade por pavimento, além de mezanino, subsolo, escada e dois elevadores.

No pavimento térreo encontram-se as áreas comuns, incluindo salão de festas e hall de elevadores, enquanto no mezanino estão localizados o salão de jogos e a academia.

As vagas de garagem situam-se no pavimento inferior, sendo atribuídas quatro vagas à unidade avalianda.

O condomínio dispõe ainda de guarita, sistema de interfones e recuos, apresentando padrão construtivo compatível com empreendimentos residenciais de médio a bom padrão, oferecendo condições adequadas de segurança, funcionalidade e conforto aos usuários.

FOTOS









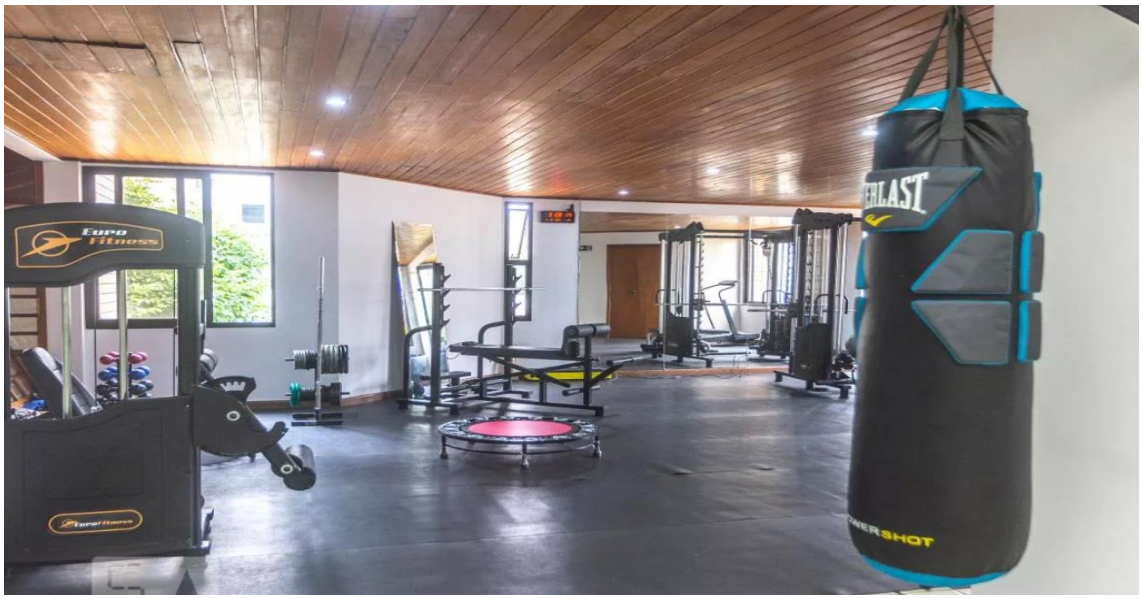




GRUPO ARREMATE LEILÕES
contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br






Euro Fitness
EVERLAST
POWER SHOT

METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos a avaliação do valor de mercado do imóvel, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

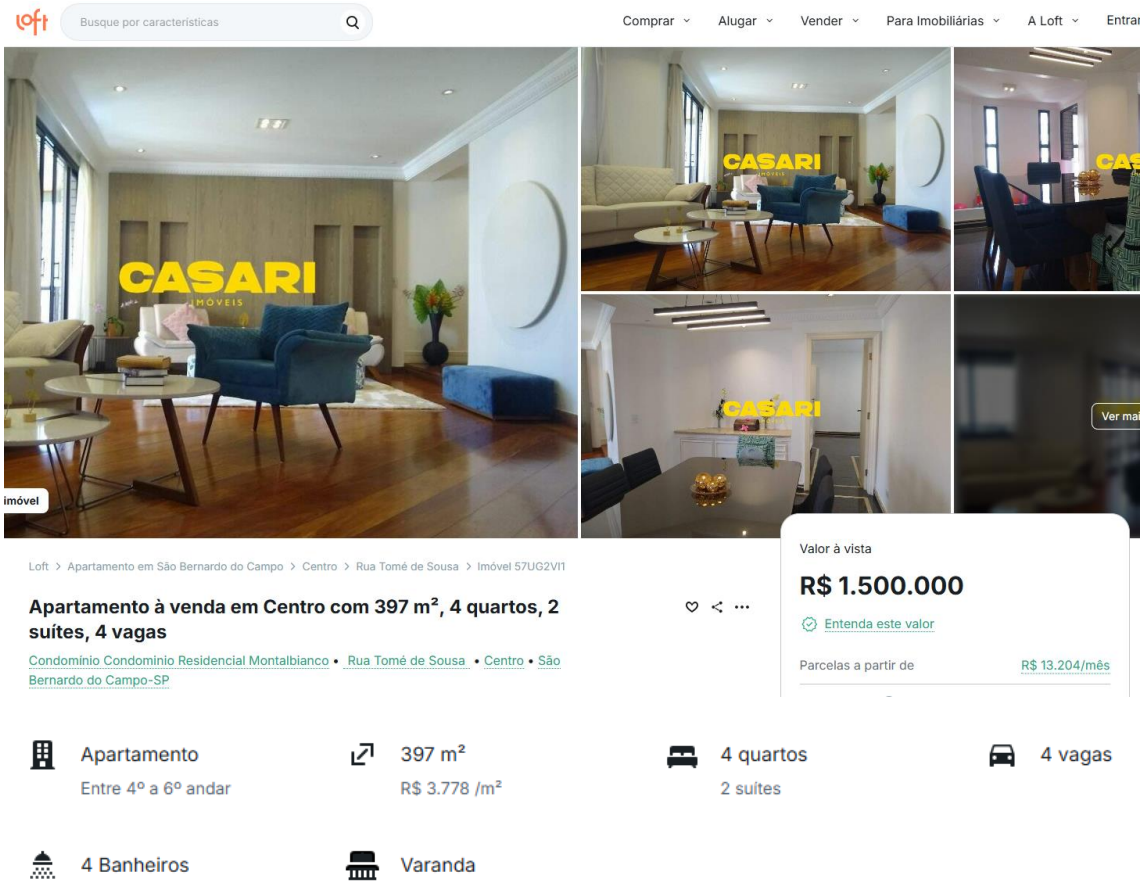
Pesquisa realizada com base em imóveis semelhantes na região, desprezando o fator de oferta e o valor da corretagem aplicada no mercado convencional, de modo a aferir o preço médio com base no artigo 871, inciso IV do Código de Processo Civil.

Foi adotado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário digital, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor. Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-tome-de-sousa-centro-sao-bernardo-do-campo-4-quartos-397m2/57ug2vi1?tipoTransacao=venda



Mais sobre o Apartamento na Rua Tomé de Sousa

IMOBILIÁRIA PARCEIRA
Casari Imóveis

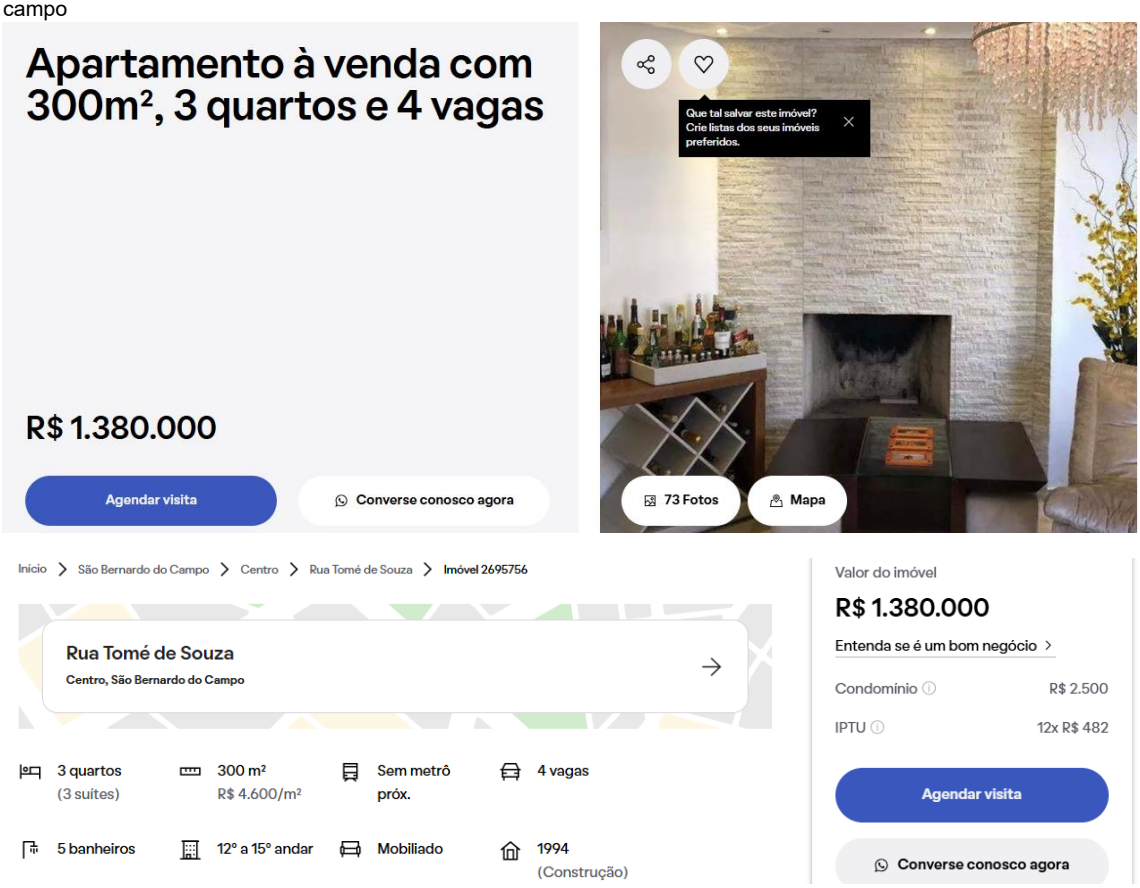
Mais anúncios deste parceiro

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 397 m² - Centro - São Bernardo do Campo/SP. Excelente apartamento com quatro dormitórios, sendo duas suítes, três salas, uma com dois ambientes, escritórios, sala de tv, varanda gourmet, área de serviço, despensa, quarto para prestadores de serviço com banheiro e armários e quatro vagas de garagem. Localizado no centro de São Bernardo, em área rica na quantidade e variedade de lojas, além de clínicas, hospitais, escolas e pontos de ônibus nas proximidades e acesso fácil ao principal centro comercial da cidade.

Valor do Metro Quadrado R$ 3.778,50

- Elemento Comparativo 2

Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/895395756/comprar/apartamento-3-quartos-centro-sao-bernardo-do-campo



Imóvel espaçoso à venda com 3 quartos, sendo 3 suítes, e 5 banheiros no total. Este imóvel está bem equipado, é ideal para quem procura conforto e comodidade. O condomínio fica localizado em Rua Tomé de Souza no bairro Centro em São Bernardo do Campo. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Centro, tais como Escola Terra Mater, Colégio Leonor Mendes de Barros, Faculdade de São Bernardo do Campo (FASB), Educação Infantil JM, Escola Girassol e Método DeRose São Bernardo.

Valor do Metro Quadrado R$ 4.600,00

- Elemento Comparativo 3

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-238m2-venda-RS1399000-id-2879623972/



Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 238 m² por R$...

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
238 m²	4	4	4

Aceita animais +2

Publicado há 2 semanas, atualizado há 17 horas.

Localização

Rua Tomé de Sousa - Centro, São Bernardo do Campo - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 1.399.000	R$ 1.920/mês	R$ 500

Características do imóvel

- 238 m²
- 4 quartos
- 4 banheiros
- 4 vagas
- 12 andar
- 3 suítes
- Aceita animais

Valor do Metro Quadrado R$ 5.878,50

Elemento Comparativo 1	R$ 3.778,50 / m²
Elemento Comparativo 2	R$ 4.600,00 / m²
Elemento Comparativo 3	R$ 5.878,50 / m²
Média dos Elementos	R$ 4.752,50 / m²

Análise do Valor de Mercado

397,38 m² X R$ 4.752,50
Valor de Mercado do Imóvel
R$ 1.888.548,50
Abril de 2026

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R$ 1.888.548,50.
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R$ 1.672.694,00.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R$ 1.572.332,50.

Conclusão

Valor de avaliação do imóvel
R$ 1.572.332,50
Abril / 2026

São Paulo, 27 de abril de 2026.