



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP.**

Processo nº 0008209-80.2021.8.26.0564

Exequente: Everton Notte Narciso

Executado: Gerson Batista do Nascimento e outros

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 153.571 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

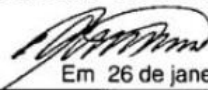
matrícula

ficha

153.571

1

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP**
Código Nacional de Serventias nº 12231-7


Em 26 de janeiro de 2017

IMÓVEL: Apartamento nº 1011, denominado Flat do Tipo 2A, localizado no 10º pavimento do subcondomínio "MARCO ZERO HOME", integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO MARCO ZERO MBIGUCCI", com acesso pelo nº 2.123 da Avenida Senador Vergueiro, esquina com a Avenida Kennedy, composto por ambiente único (loft) integrado por estar, jantar e dormitório, cozinha e área de serviço conjugados, banheiro e terraço social; com área privativa real de 42,903m², área comum real de divisão não proporcional de 9,059m², área comum real de divisão proporcional de 26,312m², área comum real total de 35,371m², e área real total de 78,274m²; com o coeficiente de proporcionalidade dentro do Subcondomínio de 0,5231441% e fração ideal de terreno e demais coisas comuns de 0,22130%. A unidade possui direito ao uso de uma vaga simples em local indeterminado na garagem coletiva do empreendimento, com capacidade para guarda estacionamento de um veículo de passeio de porte pequeno, no padrão nacional, com auxílio de manobrista; e confronta, de quem da Avenida Senador Vergueiro olha para o edifício, pela frente com espaço aéreo condominial, pelo lado esquerdo com apartamento de final 10, pelo lado direito com conjunto comercial de final 1 e área comum do condomínio (escadaria), e pelos fundos com área comum do condomínio (hall social e vazios). O subcondomínio MARCO ZERO HOME oferece prestação de serviços pagos (pay-per-use), relativos à unidade, de caráter pessoal. O mencionado edifício encontra-se construído em terreno com a área de 4.209,60m², constituído pelos lotes B1-G e B1-F, com frente para a Avenida Senador Vergueiro, esquina com a Avenida Kennedy.

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS



**MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
PROTOCOLO: 3NRMF7PVK039**

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 011.038.015.330
CONTRIBUINTE: GERSON BATISTA DO NASCIMENTO
LOCAL DO IMÓVEL: AVEN. SEN. VERGUEIRO
NÚMERO: 2123
CEP: 09750001
LOTE: AREA B1-G B1-F
AP/SL/LJ/CJ: AP.1011
ARRUAMENTO: MARCO ZERO MBIGUCCI
COMPLEMENTO: MARCO ZERO HOME
ÁREA DE TERRENO: 4209,60 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 9,32 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 78,27 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: 26/02/2026 ÀS 12:27:55

Chave de Segurança: 1Y0NJXVUP

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

Av. Senador Vergueiro, 2123

Jardim do Mar

São Bernardo do Campo – SP

CEP. 09750-001

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

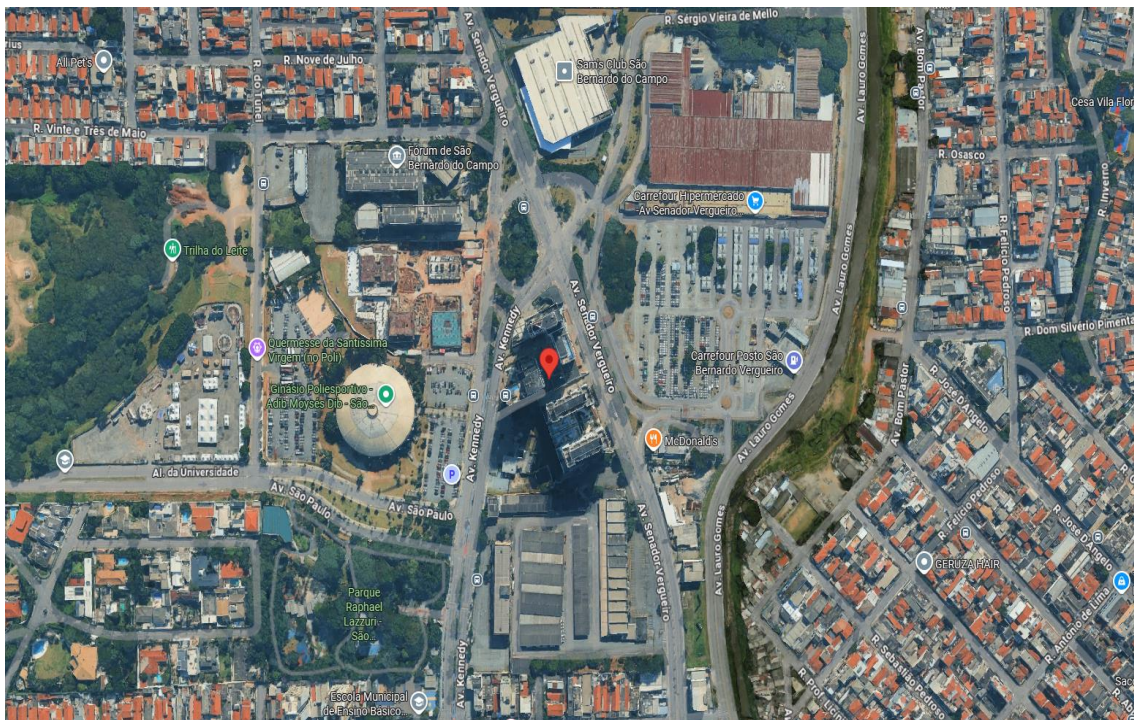
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br

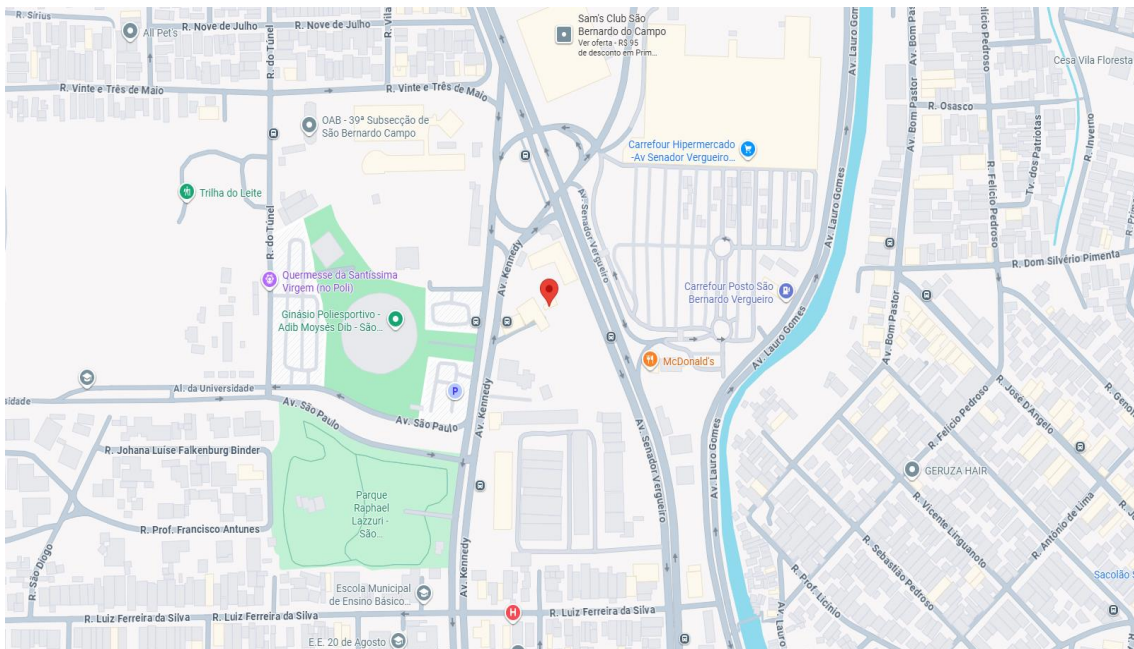


**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

IMAGEM SATÉLITE GOOGLE EARTH



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br



CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO E DA LOCALIZAÇÃO

O empreendimento está situado na Avenida Senador Vergueiro, em região urbana consolidada e valorizada do Município de São Bernardo do Campo, caracterizada pela presença de completa infraestrutura urbana, comercial e de serviços. Nas imediações encontram-se estabelecimentos como mercados, padarias, farmácias, academias, instituições de ensino, clínicas médicas e restaurantes, o que confere elevada praticidade e conveniência aos moradores.

O imóvel localiza-se a curta distância dos centros comerciais Shopping Metrôpole e Golden Square Shopping. O centro do Município de São Bernardo do Campo encontra-se a cerca de 2 (dois) quilômetros do local, com tempo estimado de deslocamento de aproximadamente 5 (cinco) minutos por veículo ou 25 (vinte e cinco) minutos a pé.

A estação ferroviária/metroviária Santo André – Prefeito Celso Daniel é acessível em aproximadamente 15 (quinze) minutos por veículo, contribuindo para a mobilidade regional. A região apresenta fácil acesso às principais vias de circulação, destacando-se a Avenida Pereira Barreto, Avenida Lucas Nogueira Garcez, Avenida Aldino Pinotti, Corredor ABD e Rodovia Anchieta, importantes eixos viários que interligam o município à Capital e demais cidades do Grande ABC.

O condomínio denominado **Marco Zero Home** consiste em empreendimento de uso misto, composto por unidades residenciais do tipo loft, conjuntos comerciais e área comercial integrada, incluindo boulevard com estabelecimentos comerciais e serviços, agregando funcionalidade e valorização ao empreendimento.

O empreendimento oferece unidades residenciais com metragens privativas variadas, contando com serviços e facilidades (facilities) e sistema de serviços pay-per-use, características compatíveis com empreendimentos de padrão moderno.

Características da Unidade Avaliada

A unidade avaliada consiste em apartamento do tipo loft, com área privativa real de 42,903 m², composto por ambiente integrado contemplando sala de estar, dormitório e sala de jantar, cozinha conjugada com área de serviço, 1 (um) banheiro e terraço.

A unidade possui, ainda, direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem simples, em local indeterminado, situada na garagem coletiva do condomínio, conforme disposições da matrícula imobiliária.

Fonte: <https://mbigucci.com.br/marcozerohome/>



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

FOTOS

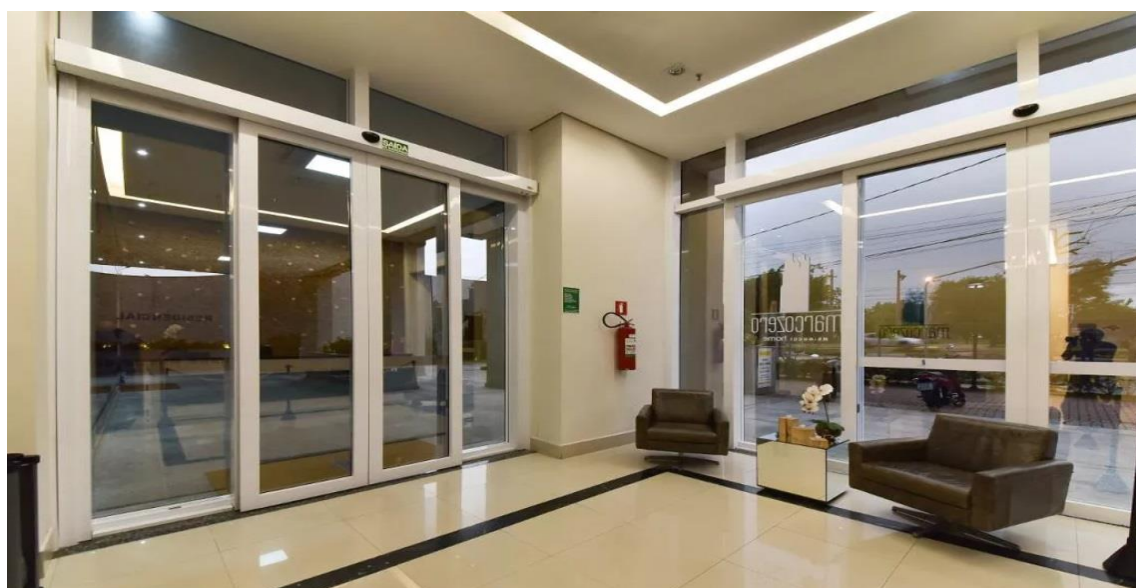


GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

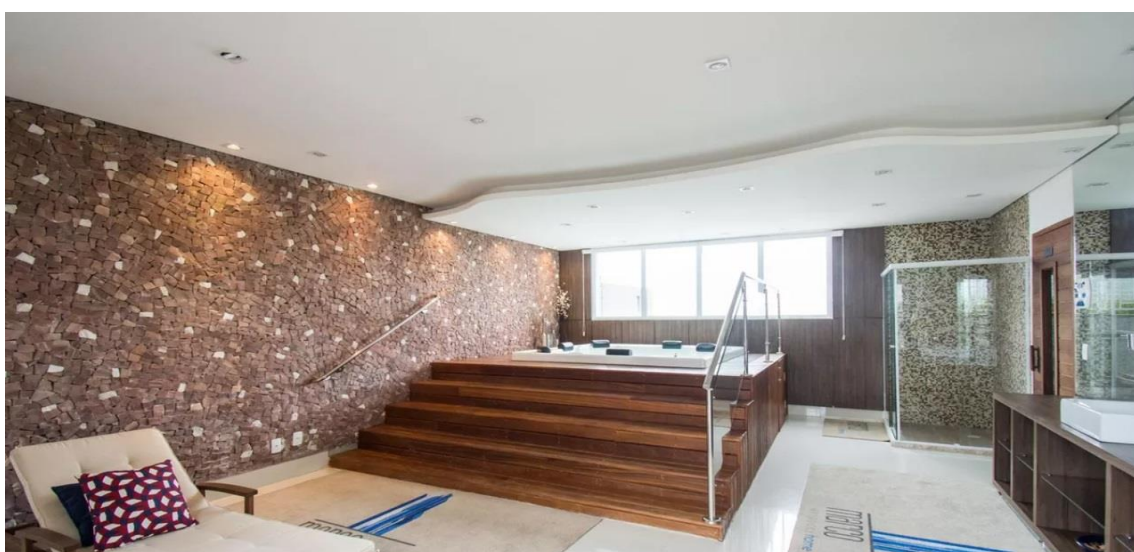


GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



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).



GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894820672/comprar/kitnet-1-quarto-rudge-ramos-sao-bernardo-do-campo>

Studio à venda com 42m², 1 quarto e 1 vaga

R\$ 425.000

Início > São Bernardo do Campo > Rudge Ramos > Avenida Senador Vergueiro > Imóvel 2120672

Avenida Senador Vergueiro
Rudge Ramos, São Bernardo do Campo

→

1 quarto

42 m²
R\$ 10.120/m²

Sem metrô
 próx.

1 vaga

1 banheiro

Até 3º andar

Mobiliado

Imóvel 2120672 Publicado há 11 meses

Valor do imóvel
R\$ 425.000

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ

R\$ 560

IPTU ⓘ

12x R\$ 140

Agendar visita

Converse conosco agora

Imóvel amplo à venda com 1 quarto e 1 banheiro no total. Este imóvel está bem equipado, é ideal para quem procura conforto e comodidade. O condomínio é bem equipado com diversas instalações e fica localizado em Avenida Senador Vergueiro no bairro Rudge Ramos em São Bernardo do Campo. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Rudge Ramos, tais como Parque Rafael Lazzuri, Golden Square Shopping, Centro Educacional Nova Era, Brincar e Aprender Núcleo Educacional, Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo (FDSBC) e Faculdade FAPAN.

Valor do Metro Quadrado R\$ 10.119,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

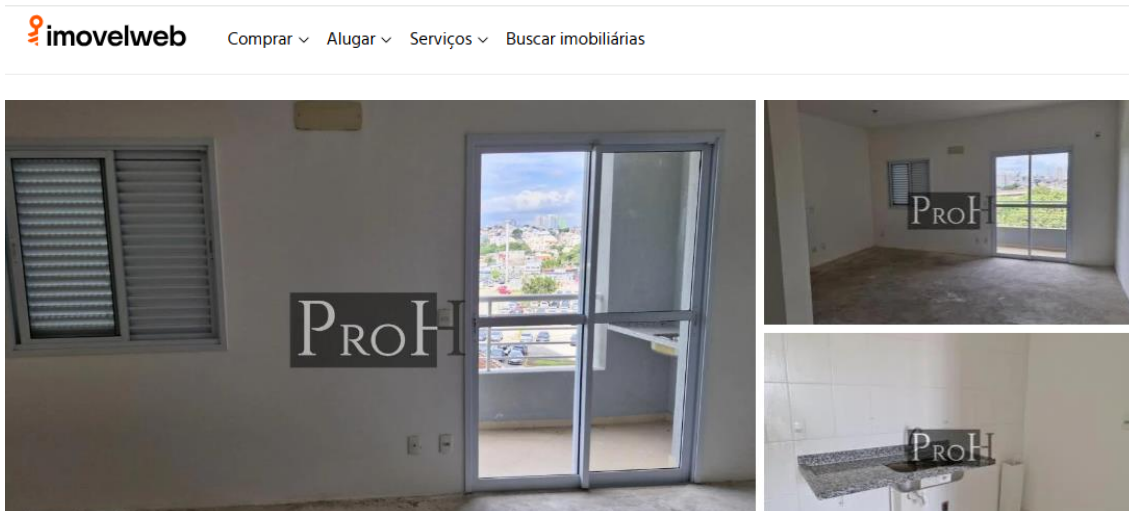
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

- Elemento Comparativo 2

Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loft-a-venda-1-quarto-jardim-do-mar-sao-bernardo-3022205282.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=3



Apartamento · 42m² · 1 quarto · 1 vaga

Venda R\$ 419.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 556 · IPTU R\$ 224

Loft à venda 1 quarto Jardim do mar São Bernardo

Excelente loft no bairro Jardim do Mar, São Bernardo do Campo. O imóvel conta com um quarto bem distribuído, oferecendo conforto e praticidade para quem busca um espaço moderno e funcional. A área social integra sala e cozinha de forma harmoniosa, proporcionando amplitude e versatilidade. A sacada garante ótima iluminação natural, enquanto o banheiro e o lavabo completam o ambiente com praticidade. O loft possui uma vaga de garagem coberta, oferecendo mais comodidade ao dia a dia.

Valor do Metro Quadrado R\$ 9.976,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



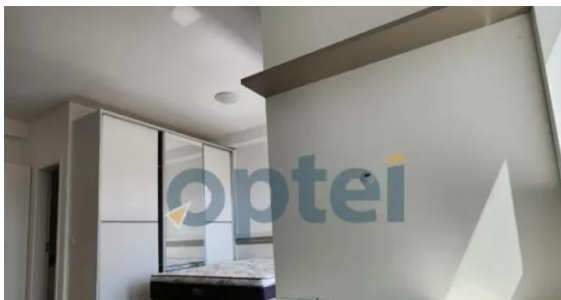
GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

- Elemento Comparativo 3

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-37m2-venda-RS380000-id-2793334413/?source=ranking%2Crp>



Alugar Comprar



Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 37 m² por R\$...

Metragem 37 m² Quartos 1 Banheiros 1 Vagas 1

Mobiliado Aceita animais Piscina +12

Publicado há 11 meses, atualizado há 21 horas.

Localização

Avenida Kennedy, 1230 - Jardim do Mar, São Bernardo do Campo - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda
R\$ 380.000

Condomínio
R\$ 500/mês

IPTU
R\$ 112

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 37 m² por R\$ 380.000

(Código do anunciante: LF00177 | Código no Viva Real: 2793334413)

Loft mobiliado de 37 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, já com armários na cozinha, guarda roupa, cama box, sofá, rack, bancada com banquetas, box e gabinete no banheiro, piso em porcelanato e sacada com área de serviço.

Condomínio na Avenida Kennedy, 1230 - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo

Marco Zero Mix Residence com Lazer no terraço:

Piscina

Academia

Salão de Jogos

Salão de Festas

Sauna

Valores e disponibilidades sujeitos à alterações sem prévio aviso.

Valor do Metro Quadrado R\$ 10.270,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 - contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br



Elemento Comparativo 1	R\$ 10.119,00 / m ²
Elemento Comparativo 2	R\$ 9.976,00 / m ²
Elemento Comparativo 3	R\$ 10.270,00 / m ²
Média dos Elementos	R\$ 10.122,00 / m ²

Análise do Valor de Mercado

42,903 m ² X R\$ 10.122,00
Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 434.264,00
Fevereiro de 2026

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R\$ 434.264,00.
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R\$ 390.838,00.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R\$ 367.388,00.

Conclusão

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 367.388,00
Fevereiro/2026

São Paulo, 26 de fevereiro de 2026.