

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

Processo nº 0015814 – 88 / 13

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento sumário, ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO OCTOGNO** em face de **MARIA AMELIA BELOTI**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio destes

ESCLARECIMENTOS

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

1. - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este signatário apresentou Laudo de Avaliação Judicial, às fls. 719/779 dos autos, concluindo que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias situado na Rua das Figueiras, nº 720, apartamento de nº 91, localizado no 9º andar, do Edifício Octógono, Bairro Jardim, Município de Santo André/SP é de:

R\$ 1.788.100,00 – (Janeiro / 2024)

(Hum Milhão, Setecentos e Oitenta e Oito Mil e Cem Reais)

A Requerida, em manifestação de fls. 787/829 dos autos, apresentou impugnação ao Laudo de Avaliação Judicial, requerendo sua nulidade visto a ausência de intimação para acompanhar a perícia técnica.

Veio o R. despacho do MM. Juízo, fls. 832 dos autos, determinando que os autos retornem ao perito e sejam apresentados esclarecimentos, o que será feito a seguir.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

2.- ESCLARECIMENTOS DESTE EXPERT

Conforme a alegação trazida nos autos pela Requerida, por não ser intimada para acompanhar a vistoria no imóvel, este signatário peticionou às fls. 837 dos autos, para a realização de nova diligência, no dia 12/09/2024, às 9h30min.

A vistoria foi realizada com êxito na data e horário previamente agendados, tendo este signatário vistoriado “in loco” o imóvel, acompanhado pela Requerida, em todas as dependências, realizando documentação fotográfica, para nova confecção do Laudo Judicial, tomando-se como base as características construtiva do imóvel, estado de conservação da edificação, entre outros dados, com base nas Normas de Avaliação.

Atendendo à solicitação da Requerida, bem como em observância as diretrizes gerais e técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 5676/88 e do IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, segue nova avaliação do imóvel objeto da presente lide:

3. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua das Figueiras, nº 720, apartamento de nº 91, localizado no 9º andar, do Edifício Octógono, Bairro Jardim, Santo André/SP, constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

3.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região possui residências, pequeno comércio variado, entorno com pequeno número de prestadores de serviços, tratando-se de zona mista, dirigida potencialmente a residências de padrão simples para médio.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Rua Mal. Hermes, Rua das Paineiras e Rua Padre Vieira.

3.3. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Rua das Figueiras.

3.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido de todos os melhoramentos públicos, a saber:

Redes de água potável, águas pluviais, esgotos, sanitários, gás de rua, energia elétrica, iluminação públicas, telefone, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo, correio, transporte coletivo e TV a cabo.

3.5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando com 10 anos, possui classe – 1. residencial, 1.1. apartamento, padrão fino (1.1.5) no intervalo médio de R8N (7,410), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP no ano de 2019 e Índices de Unidades Padronizadas – IBAPE-SP no ano de 2011, tendo seu R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000 Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 4

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

estado de conservação considerado regular – “c” (0,8578, correspondente a 97,48 % de idade de vida referencial).

3.6. BENFEITORIAS

O apartamento de nº 91, localizado no 9º andar, do Edifício Octógono, situado na Rua das Figueiras, nº 720, Bairro Jardim, neste Município de Santo André/SP, dois dormitórios, duas suítes, banheiros, closet, salas, cozinha, despensa, lavabo, área de serviço, escritório e quatro vagas de garagem. Possui área privativa de 303,70 m², área comum de 114,8103 m², perfazendo uma área total construída de 418,5103 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisa de uso comum do condomínio igual a 0,0483069661894 ou 4,83069661894, ou ainda 60,3837 m².

4. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação, este perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.001 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho deste signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.019).

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

4.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO

Conforme a transcrição da Norma de Procedimentos Gerais do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) pode-se definir, como MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO:

“A identificação do valor de mercado do bem por meio dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis, que são admitidos como representantes da referida tendência. Quaisquer evidências de infração desta exigência devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o elemento em questão é um “outlier” ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras nuas, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando” (sic)

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”. (sic)

4.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

Para a determinação do correto valor de venda para o imóvel arrolado na demanda, este Perito se utilizou:

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- de uma ficha de pesquisa, contendo 07 (sete) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme o Anexo - I;

- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme o (Anexo - I);

4.1.1.1. DAS FÓRMULAS ORIUNDAS DO ANEXO - (I)

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, este Perito se utilizou de definição da Norma da ABNT-NBR/14.653-2/2.004, onde:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)”. (sic)

Ou seja, este Perito utilizou como fator oferta $f(\text{obs}) = 0,90$, conforme o Anexo - I.

Na planilha de homogeneização dos fatores, este Perito considerou como variáveis, os fatores de obsolescência $f(\text{obs})$ e padrão construtivo $f(\text{p.c.})$.

Para o tratamento dos fatores de obsolescência e padrão construtivo, este Perito se utilizou da seguinte fórmula de correção, onde o índice corrigido é obtido através da divisão entre o índice avaliando pelo comparativo, conforme:

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

$$\text{índice corrigido} = \frac{\text{(índice avaliando)}}{\text{(índice comparativo)}}$$

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do (ano de 2.019) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Anexo-IV”.

Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados (R\$/m²), este Perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

$$\text{Valor unitário homogeneizado (R$/m}^2\text{)} = \frac{\text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}}{\text{Área (m}^2\text{)}}$$

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1. GRAU DE PRECISÃO

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (R\$/m²), verifica-se a necessidade de saneamento da amostra ou não, desde que a mesma, não extrapole o intervalo caudal, estipulado conforme a tabela-06, (página nº 20) da ABNT-NBR-14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 8

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

“Tabela-06 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO

III

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE PRECISÃO III** no trabalho, ou seja, ≤30%.

Pois, conforme o Anexo - I, este Perito conseguiu restringir em + ou – (30%), o intervalo de confiança em torno do valor central da estimativa:

5.2. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

“Tabela-04 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Item	Descrição	Tabela 1 – Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser Utilizadas características fornecidas por terceiros	1
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente	12	5	3	2

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

	utilizada				
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ¹	2
6	Intervalo admissível para cada fator e para cada conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,5 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					11

Obs.: 1) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,40 a 2,50, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 11 (onze) pontos, conforme a tabela seguinte:

“Tabela-05 – Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	15	9	6	11
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II** no trabalho.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

6. CONCLUSÃO

Por tudo até aqui exposto, este signatário **RETIFICA** o Laudo de Avaliação Judicial constante de fls. 719/779 dos autos, concluindo que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias situado na Rua das Figueiras, nº 720, apartamento de nº 91, localizado no 9º andar, do Edifício Octógono, Bairro Jardim, neste Município de Santo André/SP, cuja detalhada descrição estarão contidas no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

R\$ 2.049.300,00 – (Janeiro / 2024)

(Dois Milhões, Quarenta e Nove Mil e Trezentos Reais)

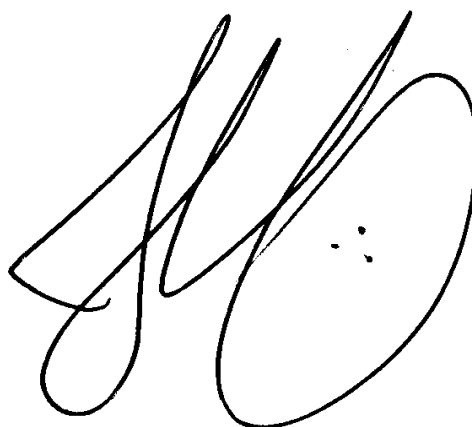
Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro estes esclarecimentos, sendo que este é composto por 12 (doze) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanham o presente 05 (cinco) anexos, conforme descritos abaixo, sendo todas as folhas digitalizadas, exceto esta última lauda que vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Pesquisa de Elementos Comparativos Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	II	-	Croqui da Localização Geográfica
Anexo	III	-	Documentação Fotográfica
Anexo	IV	-	Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE
Anexo	V	-	Matrícula do Imóvel

São Paulo, 23 de setembro de 2024.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 12

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/12/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DAS FIQUEIRAS			NÚMERO : 494		
COMP. :		BAIRRO : JARDIM	CIDADE : SANTO ANDRE - 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 - (ct) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento fino		COEF. PADRÃO :		7,410 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,69	IDADE : 5 anos	FRAÇÃO :	0,00 TAXA :	0,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	260,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	27,50 TOTAL M² : 287,50
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				SUPERIORES :	0
				APTO/ANDAR :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	BELLA JARDIM INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS MOVEIS LTDA - ME				
CONTATO :	(11) 97542-4828		TELEFONE : (11)-44321800		
OBSERVAÇÃO :					
ponderação da vaga de garagem = 55,00 (04 vagas)/peso 02= 27,50					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.230,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-50,12	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.180,64
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9920
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO							
DADOS DA FICHA 2							
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/12/2023				
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :				
DADOS DA LOCALIZAÇÃO							
ENDEREÇO : RUA DAS FIGUEIRAS			NÚMERO : 500				
COMP. :		BAIRRO : JARDIM	CIDADE : SANTO ANDRE - 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 - (ct) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano						
CONSISTÊNCIA :	seca						
DADOS DO APARTAMENTO							
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :			
CARACTERÍSTICAS							
PADRÃO : apartamento luxo		COEF. PADRÃO :		7,984 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular			
COEF. DEP. (K) :	0,983	IDADE : 2 anos	FRAÇÃO :	0,00 TAXA :	0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0		
DIMENSÕES							
A. PRIVATIVA M²:	240,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	20,62 TOTAL M² : 260,62		
EDIFÍCIO							
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0		
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0		
		SUPERIORES :		0	PISCINA :	0	
				APTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :		0	
FATORES ADICIONAIS							
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO							
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.299.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00				
IMOBILIÁRIA :	CORRETORA						
CONTATO :	SRA. SUELI VICENTEREDIGOLO						
OBSERVAÇÃO :					TELEFONE : (11)-996510786		
ponderação da vaga de garagem = 41,25 (02 vagas)/peso 02= 27,50							
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO							
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.621,25		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-680,58	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.444,82		
PADRÃO Fp :	-495,85	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8635		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00				
		FT ADICIONAL 05 :	0,00				
		FT ADICIONAL 06 :	0,00				

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/12/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DAS FIGUEIRAS			NÚMERO : 550		
COMP. :		BAIRRO : JARDIM	CIDADE : SANTO ANDRE - 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 - (ct) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento luxo		COEF. PADRÃO :		7,984 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (K) :	0,95	IDADE : 5 anos	FRAÇÃO :	0,00 TAXA :	0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	240,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	13,75 TOTAL M² : 253,75
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				SUPERIORES :	0
				APTO/ANDAR :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	CHIMENTO IMÓVEIS				
CONTATO :	(11) 94122-4890				
OBSERVAÇÃO :					
ponderação da vaga de garagem = 27,50 (02 vagas)/peso 02= 13,75					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-439,33	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.629,31
PADRÃO Fp :	-431,36	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8839
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/12/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DAS FIGUEIRAS			NÚMERO : 550		
COMP. :		BAIRRO : JARDIM	CIDADE : SANTO ANDRE - 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 - (ct) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento fino		COEF. PADRÃO :		7,410 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,79	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO :	0,00 TAXA :	0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	260,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	13,75 TOTAL M² : 273,75
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				SUPERIORES :	0
				APTO/ANDAR :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	NEGOCIO TOP				
CONTATO :	(11) 9527-88319				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-952788319				
ponderação da vaga de garagem = 27,50 (02 vagas)/peso 02= 13,75					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.884,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	558,74	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.443,36
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0949
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/12/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DAS FIGUEIRAS			NÚMERO : 720		
COMP. :		BAIRRO : JARDIM	CIDADE : SANTO ANDRE - 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 - (ct) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento fino		COEF. PADRÃO : 7,410		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) :	0,828	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	303,70	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	27,50 TOTAL M² : 331,20
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				SUPERIORES :	0
				APTO/ANDAR :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIO				
CONTATO :	(11) 94798-8007				
OBSERVAÇÃO :					
ponderação da vaga de garagem = 55,00 (04 vagas)/peso 02= 27,50					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.334,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	298,92	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.633,13
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0560
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO							
DADOS DA FICHA							
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/12/2023				
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :				
DADOS DA LOCALIZAÇÃO							
ENDEREÇO : RUA DAS FIGUEIRAS			NÚMERO : 720				
COMP. :		BAIRRO : JARDIM	CIDADE : SANTO ANDRE - 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 - (ct) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano						
CONSISTÊNCIA :	seca						
DADOS DO APARTAMENTO							
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :			
CARACTERÍSTICAS							
PADRÃO : apartamento fino		COEF. PADRÃO : 7,410		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (K) :	0,828	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 4		
DIMENSÕES							
A. PRIVATIVA M² :	303,70	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	27,50		
EDIFÍCIO							
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0		
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0		
		SUPERIORES :		0	PISCINA :	0	
				APTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :		0	
FATORES ADICIONAIS							
ADICIONAL 01 :		1,00	ADICIONAL 02 :		1,00		
ADICIONAL 03 :		1,00	ADICIONAL 04 :		1,00		
ADICIONAL 05 :		1,00	ADICIONAL 06 :		1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO							
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :		ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIO					
CONTATO :		(11) 94798-8007					
OBSERVAÇÃO :							
ponderação da vaga de garagem = 55,00 (04 vagas)/peso 02= 27,50							
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO							
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.037,87		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	282,32	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.320,18		
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0560		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00				
		FT ADICIONAL 05 :	0,00				
		FT ADICIONAL 06 :	0,00				

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/12/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DAS FIGUEIRAS			NÚMERO : 720		
COMP. :		BAIRRO : JARDIM	CIDADE : SANTO ANDRE - 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 - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO:		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento fino		COEF. PADRÃO: 7,410		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,828	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	303,70	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	27,50 TOTAL M²: 331,20
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0	W.C.:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
				SUPERIORES:	0
				APTO/ANDAR:	0
				PISCINA:	0
				SALÃO DE FESTAS:	0
				SUB-SOLOS:	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.809.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	AUXILIADORA PREDIAL AGÊNCIA ABC				
CONTATO:	(11) 91090-9059				
OBSERVAÇÃO:	ponderação da vaga de garagem = 55,00 (04 vagas)/peso 02= 27,50				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.360,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	300,42	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.661,30
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0560
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvatarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JARDIM - APTO
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SF - 2023 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

DATA : 18/12/2023

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade : 10 Estado de Conservação : C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento fino
☐ Vagas	Vagas : 0 Acréscimo : 0

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliar®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA DAS FIGUEIRAS ,494	6.230,77	6.180,64	0,9920
☒ 2	RUA DAS FIGUEIRAS ,500	8.621,25	7.444,82	0,8635
☒ 3	RUA DAS FIGUEIRAS ,550	7.500,00	6.629,31	0,8839
☒ 4	RUA DAS FIGUEIRAS ,550	5.884,62	6.443,36	1,0949
☒ 5	RUA DAS FIGUEIRAS ,720	5.334,21	5.633,13	1,0560
☒ 6	RUA DAS FIGUEIRAS ,720	5.037,87	5.320,18	1,0560
☒ 7	RUA DAS FIGUEIRAS ,720	5.340,88	5.661,30	1,0560

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

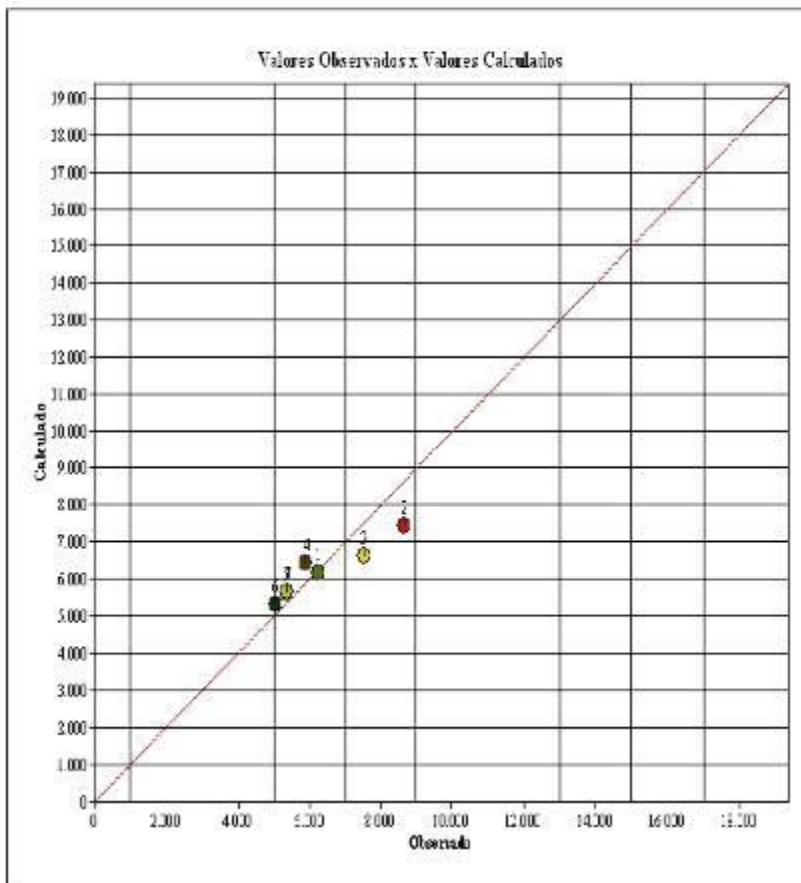
Núm.	X	Y
1	6.230,77	6.180,64
2	8.621,25	7.444,82
3	7.500,00	6.629,31
4	5.884,62	6.443,36
5	5.334,21	5.633,13
6	5.037,87	5.320,18
7	5.360,88	5.661,30

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : X X JARDIM SANTO ANDRE - SP Data : 18/12/2023
 Cliente : X
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 331,20 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.281,37
 Desvio Padrão : 1.317,24
 - 30% : 4.396,96
 + 30% : 8.165,78

Coefficiente de Variação : 20,9700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.187,53
 Desvio Padrão : 727,78
 - 30% : 4.331,27
 + 30% : 8.043,79

Coefficiente de Variação : 11,7600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adaptação de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	6	☒	3	☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todos os caract dos dados analisados	☒	Apresentação de Inform ref a todos os caract dos dados analisados	☐	Apresentação Inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	☐
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,80 "a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.187,53

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.187,53000

VALOR TOTAL (R\$): 2.049.309,94

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.791,42

INTERVALO MÁXIMO : 6.583,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.791,42

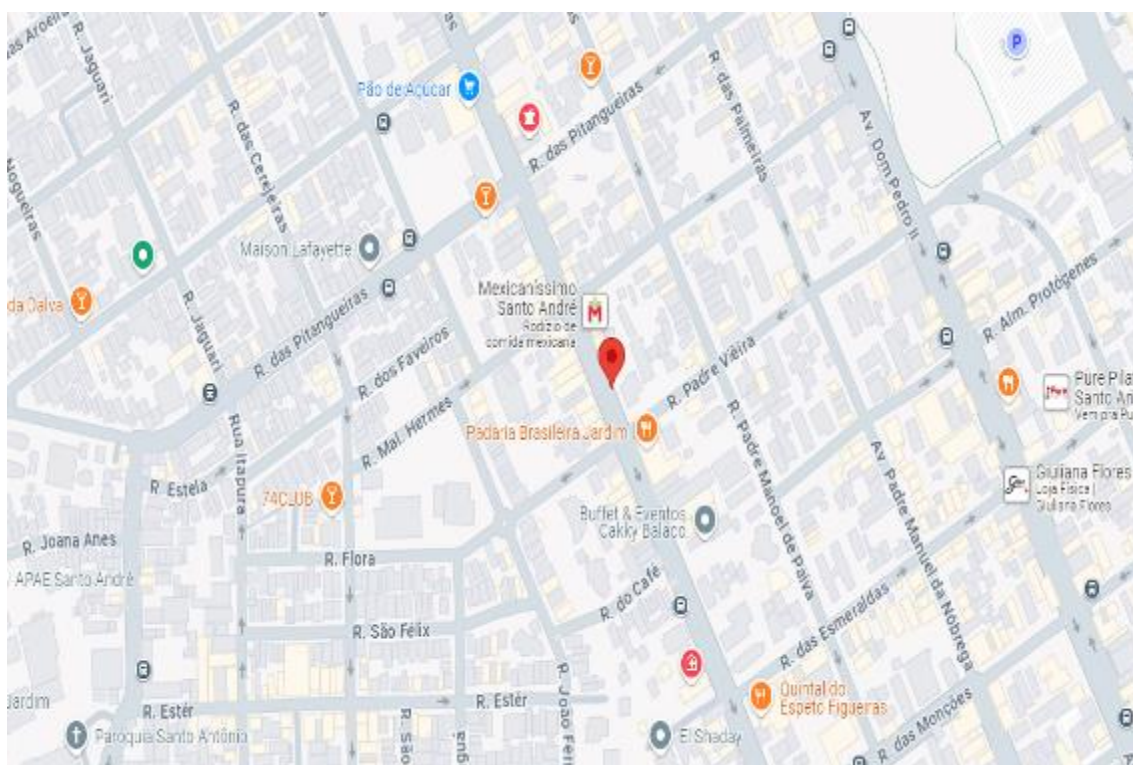
INTERVALO MÁXIMO : 6.583,64

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Croqui da localização geográfica do Edifício Octógono, situado na Rua das Figueiras, nº 720, Bairro Jardim, Santo André/SP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 01 Vista da área de acesso do edifício octógono, onde se localiza o apartamento de nº 91, no 9º andar.



FOTO nº 02 Vista da área de jardim do edifício octógono.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 03 Vista do hall.

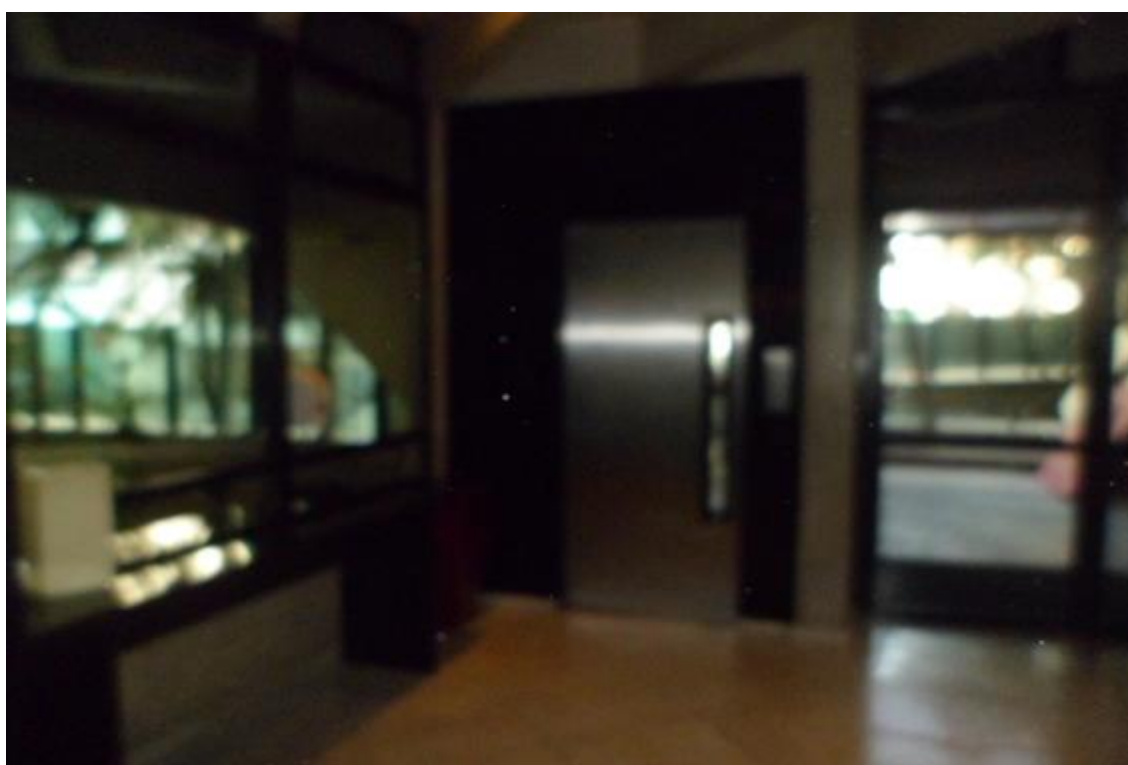


FOTO nº 04 Vista do elevador de acesso dos andares.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 05 Vista do painel de acesso aos andares.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 06 Vista da porta de acesso do apartamento de nº 91, localizado no 9º andar.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 07 Vista da porta de acesso do apartamento de nº 91, localizado no 9º andar, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 08 Vista do escritório.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 09 Vista do lavabo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

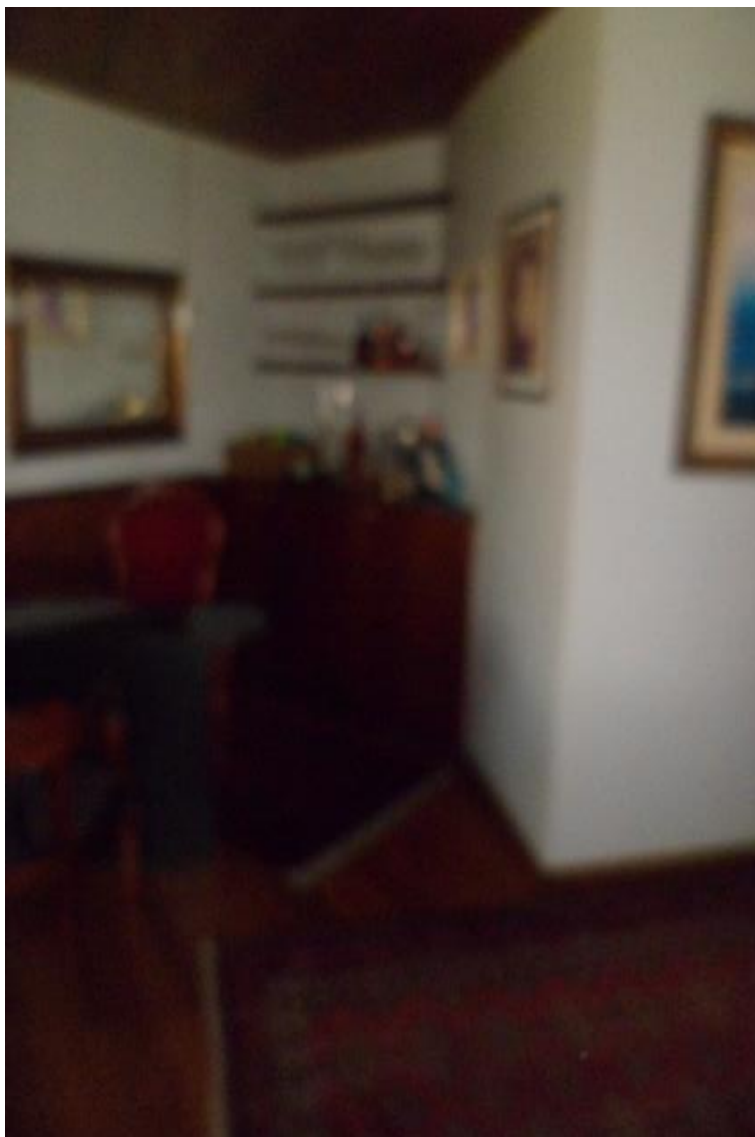


FOTO nº 10 Vista da sala.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 11 Vista da varanda.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

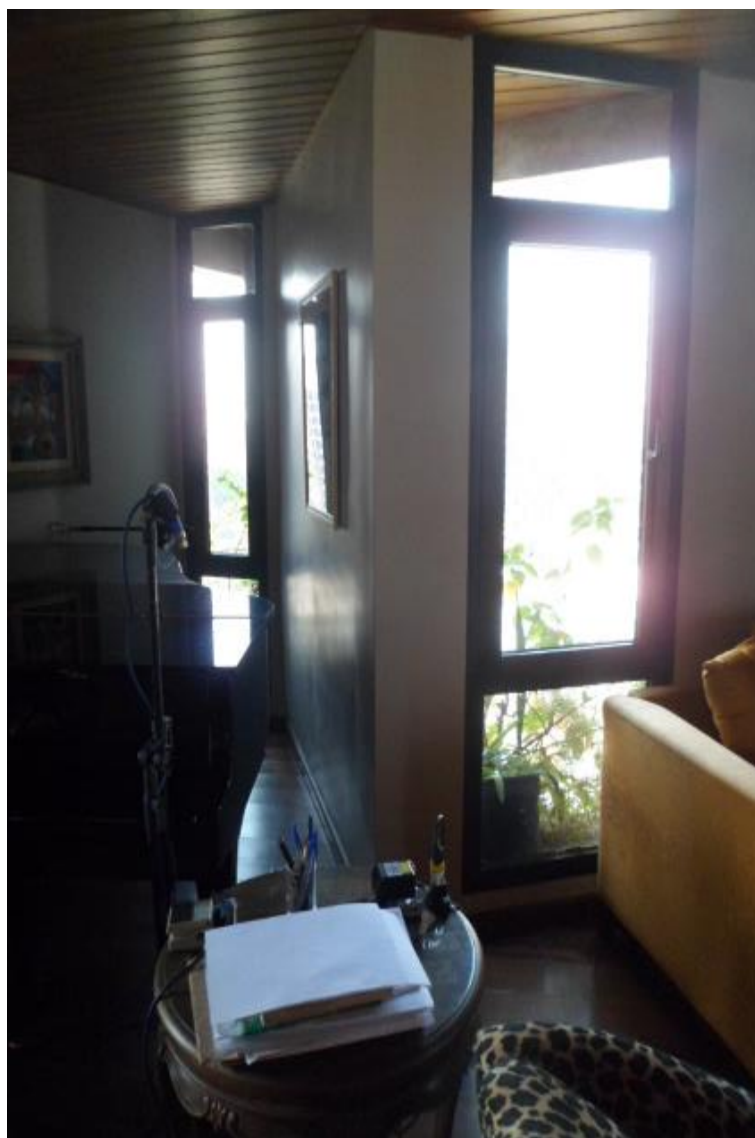


FOTO nº 12 Vista da sala.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

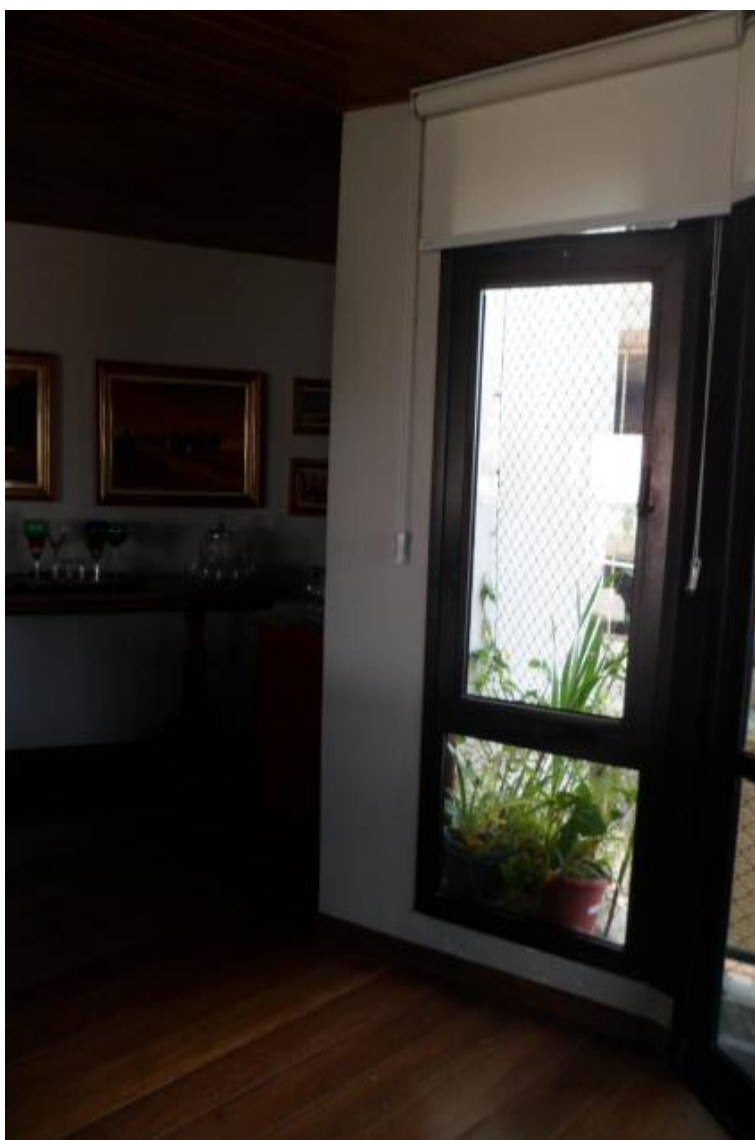


FOTO nº 13 Vista da sala, tomada de outra posição dormitório I.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 14 Vista da sala de jantar.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 15 Vista da sala de jantar, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 16 Vista da cozinha.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 17 Vista da cozinha, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 18 Vista da lavanderia.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 19 Vista do dormitório de empregada.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

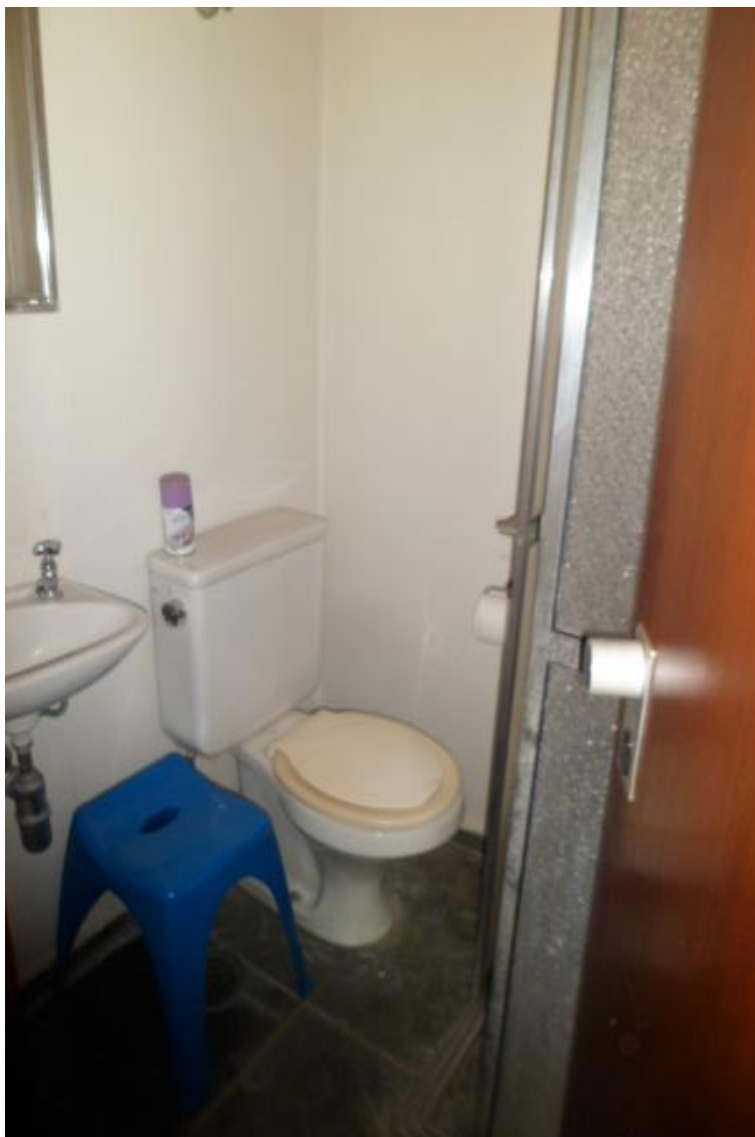


FOTO nº 20 Vista do banheiro.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 21 Vista do suíte.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 22 Vista da suíte I, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 23 Vista do banheiro da suíte I.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 24 Vista da suíte II.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

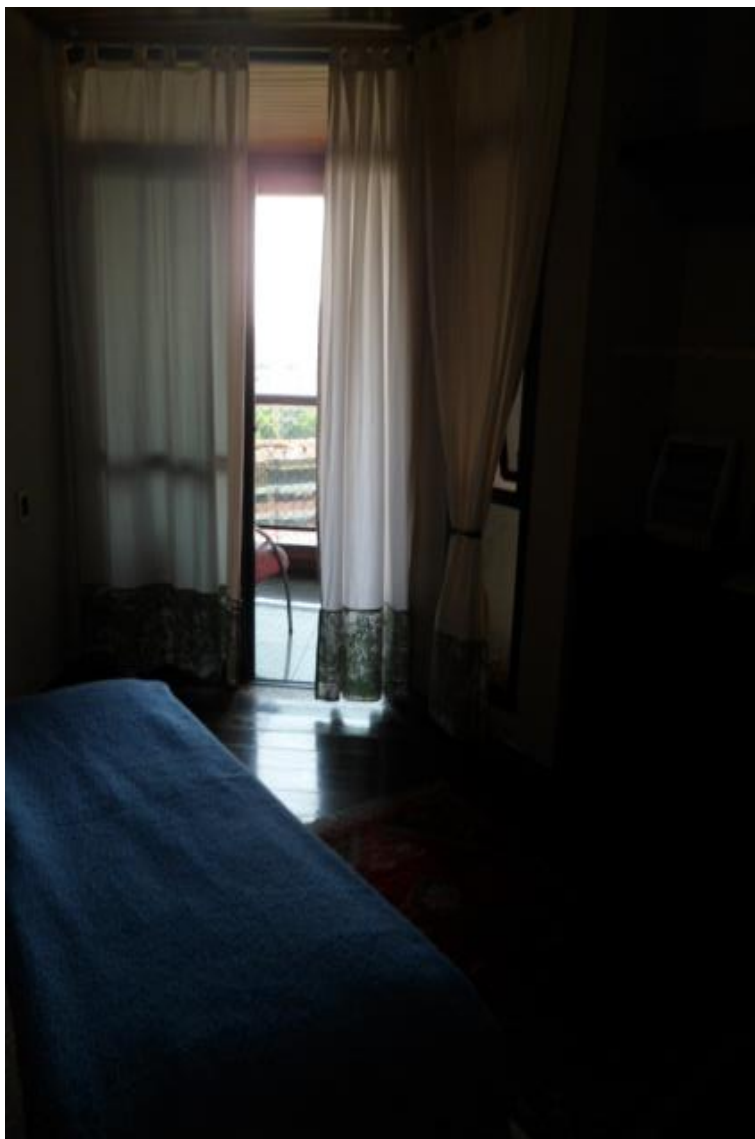


FOTO nº 25 Vista da suíte II, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 26 Vista do corredor de acesso ao banheiro da suíte II.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 27 Vista do banheiro da suíte II.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 28 Vista da suíte III.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 29 Vista da suíte III, tomada de outra posição.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 30 Vista do banheiro da suíte III.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

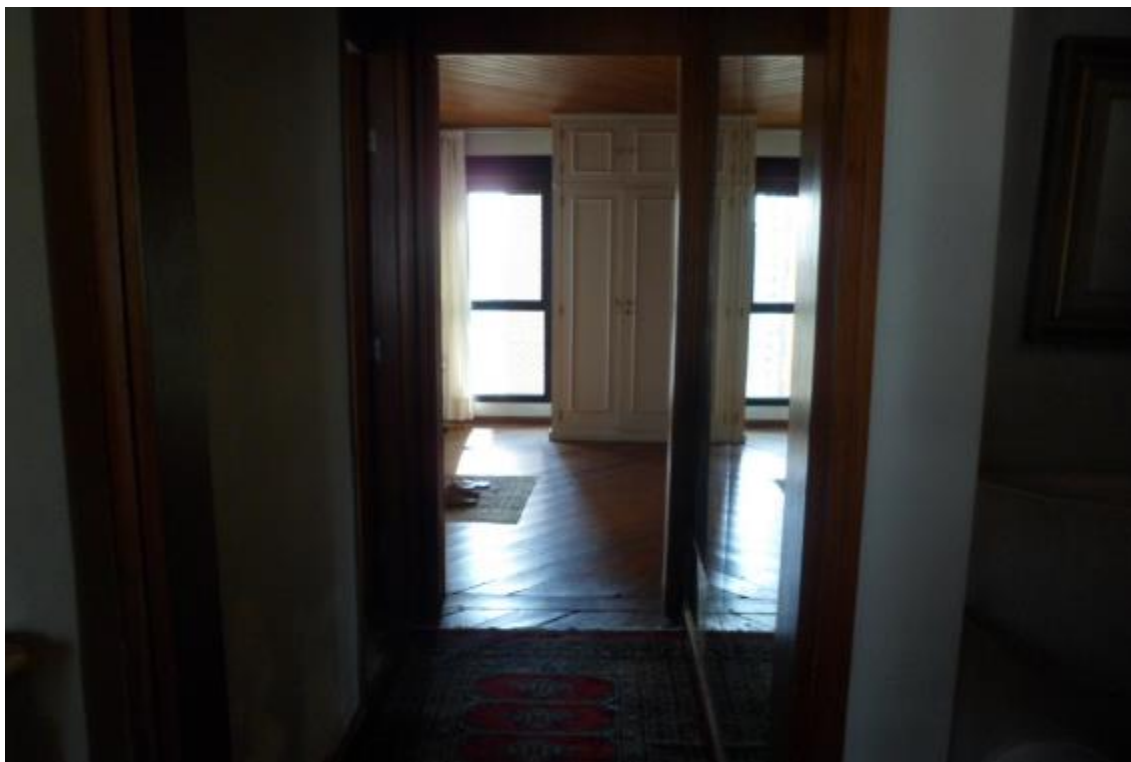


FOTO nº 31 Vista do corredor de acesso do dormitório.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 32 Vista do dormitório.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 33 Vista da entrada de acesso da área de estacionamento.



FOTO nº 34 Vista da rampa de acesso da área de estacionamento.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO nº 35 Vista da área de estacionamento.



FOTO nº 36 Vista da área de estacionamento, tomada de outra posição.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 60

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2.CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-
3.GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-
4.COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade 3.4 e 3.6 deste estudo.

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,180	3,533	3,827
			Com elevador 3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 3,828	4,218	4,640
			Com elevador 4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,377	5,974	6,572
			Com elevador 6,144	6,827	7,089
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,378	3,753	4,013
			Com elevador 3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 4,014	4,330	4,763
			Com elevador 4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,206	5,784	6,363
			Com elevador 5,768	6,371	7,072
2.COMERCIAL E SERVIÇO		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/09/2024 às 22:01 , sob o número WSNE24703559870 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015814-88.2013.8.26.0554 e código bs4M3J1.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO V

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ

MATRICULA
65.331

FICHA
1

Santo André, 25 de outubro de 1991

IMÓVEL:- O apartamento nº 91, no 9º andar do EDIFÍCIO OCTÓGONO, situado na Rua das Figueiras, nº 720, nesta cidade; possui a área privativa de 303,70 m²; área comum de 114,8103 m², perfazendo uma área total construída de 418,5103 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0483069661894 ou 4,83069661894% ou ainda, 60,3837 m². O Edifício Octógono foi construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 36.503.-

Proprietários:- RUBENS COHEN, brasileiro, solteiro, maior e capaz, arquiteto, RG.nº 7.383.316, inscrito no CPF/MF. sob nº 918.765.408-34, res. e dom. na Rua das Palmeiras, nº 530, nesta cidade, e, SIMON COHEN, brasileiro, comerciante, RG.nº 4.204.560 e s/mulher BAHIA BERTA DANA COHEN, italiana, RNE nº W-600886-4, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 282.791.828-53, res. e dom. na Rua Catequese, nº 242, 8º andar, nesta cidade; PAULO CRISTIANO GAMBOGI, italiano, industrial, RNE nº W-484939-T e s/mulher ROSA MARIA GHIOTTO GAMBOGI, brasileira, industrial, RG.nº 3.865.915, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 374.417.798-04 e 938.028.468-34, respectivamente, res. e dom. na Rua Santo André, nº 445, aptº.61, nesta cidade; ENDERSON GIOVANETTI, industrial, RG.nº 4.422.619 e s/mulher ANA LIA APARECIDA GRIECO GIOVANETTI, do lar, RG.nº 5.569.125, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 416.773.908-91, res. e dom. na Rua Adolfo Bastos, nº 1118, aptº.22, nesta cidade;

continua no verso

Pag: 001/006
Certidão na última página

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRICULA	FICHA
65.331	1
	VERSO

LUIZ ALEIXO DE SOUZA, industrial, RG.nº 2.447.218 e s/mulher AMARITA MELO ALEIXO DE SOUZA, do lar, RG.nº 6.622.054, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF.sob nº 054.920.098-34, res. e dom. na Rua Santo André, nº 445, aptº.121, nesta cidade; DIÁRIO DO GRANDE ABC S/A., com sede na Rua Catequese, nº 562, nesta cidade, inscrito no CGC/MF.sob nº 57.541.377/0001-75; JORGE OLAVO DOS SANTOS BOMFIM, arquiteto, RG.nº 1.624.427 e s/mulher CLARA SNABAITIS BOMFIM, administradora financeira, RG.nº 2.587.018, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 016.312.338-15, res. e dom. na Rua Padre Manoel de Paiva, nº 78, aptº.181, nesta cidade; FAM - PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA., com sede na Rodovia Dr.Amador Jorge de Siqueira Franco, Km.08, Bairro Conchalzinho, Município de Mogi/Mirim-SP, inscrita no CGC/MF.sob nº 56.907.991/0001-45; AUGUSTO APARECIDO CANO, brasileiro, solteiro, maior e capaz, empresário, RG.nº 8.342.285, inscrito no CPF/MF. sob nº 951.818.578-68, res. e dom. na Rua Vitória Régia, nº 238, nesta cidade; FAUSTO POLESI, jornalista, RG.nº 2.453.693 e s/mulher MATHILDE LOPES POLESI, do lar, RG.nº 2.912.689, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 094.420.148-20, res. e dom. na Rua Padre Nunes, nº 220, nesta cidade; DANILO NOVELLI, médico, RG.nº 1.545.738 e s/mulher MARIA AGDA NOVELLI, do lar, RG.nº 3.737.626, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF.sob nº 016.383.438-53, res. e dom. na Rua Antonio Bastos, nº 265, aptº.71, nesta cidade; ANGELO PUGA,

continua na ficha 2

Pag: 002/006
Certidão na última página

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ

MATRICULA
65.331

FICHA
2

Santo André, 25 de outubro de 1991
continuação da ficha 1

jornalista, RG.nº 2.600.589 e s/mulher NELLY DONAIRE PUGA, do lar, RG.nº 3.521.864, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à lei 6515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 120.963.858-49, res. e dom. na Rua Almirante Tamandaré, nº 223, aptº.21, nesa cidade; ALMIR VESPA, economista, RG.nº 4.476.175 e s/mulher CLEUSA DE ANDRADE VESPA, do lar, RG.nº 5.645. 866, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF.sob nº 016.465.918-87, res. e dom. na Rua das Nogueiras, nº 55, nesta cidade; MAURY DE CAMPOS DOTTO, brasileiro, jornalista, desquitado, RG.nº 2.168.746, inscritos no CPF/MF. sob nº 094.280.628-04, res. e dom. na Rua Mirian Dora Rossi, nº 70, aptº.142, em São Bernardo do Campo-SP; e, EDSON DANILLO DOTTO, jornalista, RG.nº 2.356.520 e s/mulher DAISY MENDONÇA DOTTO, que também se assina Daysy Mendonça Dotto, do lar, RG.nº 3.521.865, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 110.263.678-91, res. e dom. na Rua João Ribeiro, nº 1.163, nesta cidade.-

Registro anterior:- Matrícula nº 36.503 - R.14 e Av.16.-

Ariovaldo Wosnik-esc.autº.

R.1/M 65.331, em 25 de outubro de 1991.

Por instrumento particular de instituição e especificação de condomínio, datado de 07 de outubro de 1.991, o imóvel da matrícula, foi atribuído a JORGE OLAVO DOS SANTOS BOMFIM e s.mr. CLARA SNABAITIS BOMFIM, no valor de CR\$36.864.167,44.-

Ariovaldo Wosnik-esc.autº.

continua no verso

Pag: 003/006
Certidão na última página

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRICULA
65.331

FICHA
2
VERSO

R.2/M 65.331, em **16 de novembro de 1.994**

Por escritura de 28 de setembro de 1994, do 3º Cartório de Notas desta cidade, Lº.505-Fls.246, os proprietários, transmitiram por venda feita à IVONE MERHE FRANCHI, brasileira, viúva, aposentada, portadora da RG.nº 7.237.710, inscrita no CPF/MF. sob nº 038.781.488-44, res. e dom. na Avenida Papa João XXIII nº 3.000, em Mauá-SP, pelo valor de R\$170.000,00, o imóvel objeto da matrícula.-

Gilson Humberto Guerra-esc. autº.

R.3, aos 21 de fevereiro de 2.001

Título prenotado sob nº 209195 aos 13/02/2001.

Conferência de bens

Por escritura de 27/09/1999, do 1º Tab. de Notas do Guarujá-SP, Lº.954-Fls.23/38, apresentada por certidão da mesma data a proprietária, transmitiu a título de Conferência de Bens à I.C.R. PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., com sede em S.Paulo-SP, na Rua Aurantina, nº 43, inscrita no CNPJ.sob nº 02.829.872/0001-92, pelo valor de R\$242.000,00, o imóvel objeto da matrícula, classificado sob Nº 03.083.057.-

Gilson Humberto Guerra

Av.04, aos 21 de dezembro de 2.012.

Título prenotado sob nº 345.505 aos 19 de dezembro de 2.012.

Indisponibilidade

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 18/12/2012, Protocolo nº. 201212.1816.00004565-IA-740, do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Americana, Processo nº. 47242012, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos bens de ICR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (I.C.R.), CNPJ 02.829.872/0001-92 -

(continua na ficha 3)

Pag: 004/006
Certidão na última página

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
65.331

FICHA
3

Santo André, 21 de dezembro de 2.012.
continuação da ficha 02

Cristiane Sylvia Pereira Randow – Escrevente Autorizada

Av. 05, em 01 de outubro de 2.019.

1110053F10000AV5M65331192

Título prenotado sob nº. 454768, aos 25 de setembro de 2.019.

Cancelamento de indisponibilidade

Por ofício nº. 309/2019-SF/CRR, datado de 02 de setembro de 2.019, expedido pela 1ª Vara Federal de Americana - SP, nos autos da Ação Cautelar Inominada nº. 0000010-96.2013.4.03.6134 (antigo 4724/2012), assinado pelo MM. Juiz Federal, Dr. Fletcher Eduardo Penteado, foi determinado o **cancelamento da indisponibilidade** averbada sob nº. 04 na presente matrícula.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

Av.06, aos 13 de novembro de 2.020.

1110053G10000AV6M6533120F

Título prenotado sob nº. 472.764 aos 10 de novembro de 2.020.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 06/11/2020, Protocolo nº. 202011.0615.01383273-IA-280, da 2ª Vara do Trabalho de Americana - SP, Processo nº. 00114902920185150007, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de ICR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº. 02.829.872/0001-92.-

Andréa Mirabeti Arruda Formagio – Escrevente Autorizada

Av.07, aos 16 de abril de 2.021.

1110053G10000AV7M6533121B

Título prenotado sob nº. 481.854 aos 13 de abril de 2.021.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 09/04/2021, Protocolo nº. 202104.0916.01568483-IA-709, da 2ª Vara do Trabalho de Pouso Alegre - MG,

...continua no verso...

Pag.: 005/006
Certidão na última página

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRÍCULA
65.331

FICHA
3

VERSO

Processo nº. 00102245720215030129, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de ICR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº. 02.829.872/0001-92.-

Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

Av. 08, aos 11 de abril de 2.022

1110053310000AV8M6533122X

Título prenotado sob nº. 502751, aos 11 de março de 2.022.

Penhora

Por certidão passada aos 11 de março de 2.022, pelo 2º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Bruno Bezerra Francisco, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 00158148820138260554, em que figura como exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OCTOGONO, inscrito no CNPJ sob nº. 66.846.411/0001-00; e como executado MARIA AMELIA BELOTI, inscrita no CPF sob nº. 529.102.028-87, cujo valor da dívida é R\$571.645,86, foi **penhorado** o imóvel da presente matrícula, de propriedade de I.C.R PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, sendo a executada Maria Amelia Beloti nomeada depositária do bem. (Responsabilidade patrimonial decretada por decisão de 28 de outubro de 2.015 – folhas 115.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP CERTIDÃO

Certifico que o imóvel da presente matrícula tem sua situação, com referência à ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ONUS REAIS CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, integralmente notificadas na presente cópia da mencionada matrícula, até a presente data retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. O referido é verdade e Dou Fé. Santo André, data abaixo indicada.

O OFICIAL

Ao Oficial.: R\$ 40,91
Ao Estado.: R\$ 11,63
Ao IPESP.: R\$ 7,96
Ao Reg.Civil R\$ 2,15
Ao Trib.Just R\$ 2,81
Ao FEDEMP R\$ 1,96
Ao Município R\$ 0,82
Total.: R\$ 68,24
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida em 05/04/2023. Certidão assinada digitalmente.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCG/SP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:



Selo Digital Nº 11100533100005331 C10505423N

06533105042023



Pag: 006/006