

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 1005099 – 57 / 19**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento comum cível, ajuizada por **CAMILA DECCO DOS SANTOS** em face de **SILVANA APARECIDA GONÇALVES**, 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 deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico, é determinar os justos, reais e atuais valores de venda e locação para o imóvel, sito à Alameda Calcutá nº 91 no Bairro da Vila Metalúrgica na Cidade de Santo André, SP, CEP 09220-110, segundo as letras “a” e “b” do segundo parágrafo da Sentença da folha nº 376 dos autos.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2019).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de Santo André.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir o bem, sem depreciá-lo.

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciantes.

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. 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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“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”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor etc.

8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

8.4. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

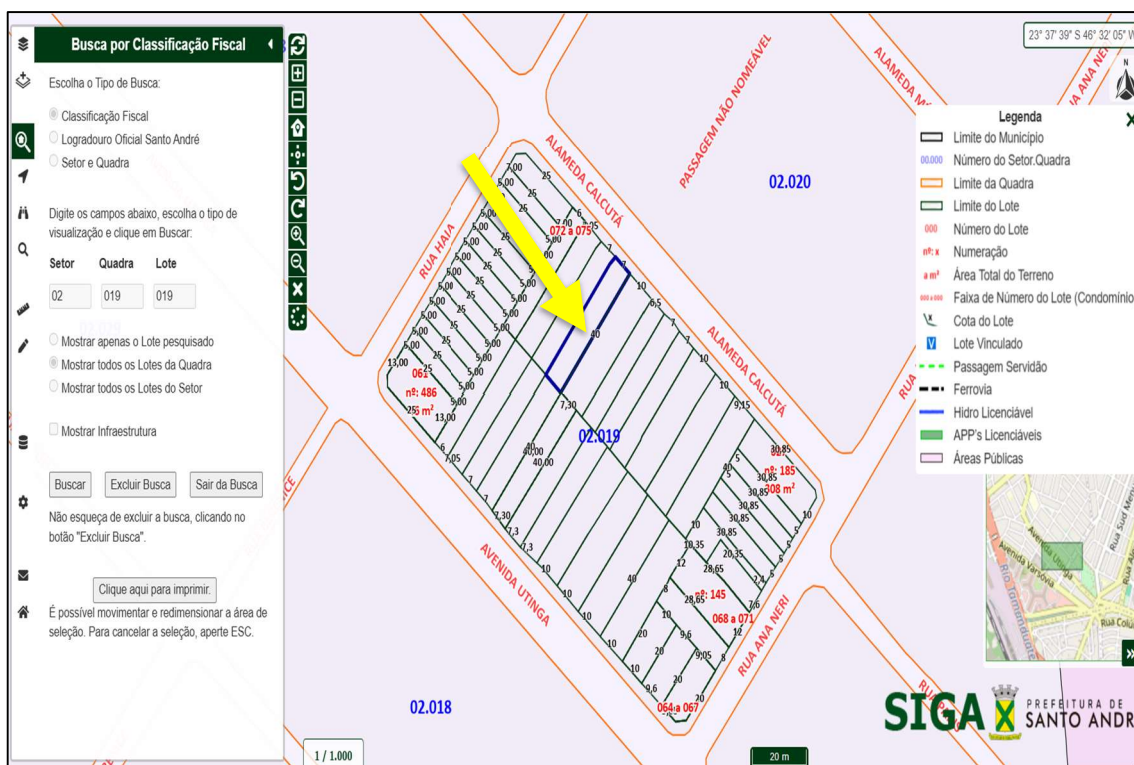
8.5. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel está situado à Alameda Calcutá nº 91 no Bairro da Vila Metalúrgica na Cidade de Santo André, SP sobre o setor 002 da quadra 019 e lote 019, conforme indica a seta amarela.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui boteco, supermercado, sacolão, loja de pneus e balanceamento, barbearia, chaveiro, clínica veterinária, marmoraria, pequenas fábricas, minimercado, igreja, salão de estética, padaria, posto de combustível, mini supermercado, pizzaria, e diversas linhas de ônibus para o Centro de Santo André.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão formado pelas Ruas Haia e Ana Neri, sendo encerradas pela Avenida Utinga.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a lei de parcelamento de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 8.065 de 13/07/2000, o local é tido como Zona de Qualificação Urbana, e índice fiscal do logradouro público igual a R\$ 1,0000/m²/2024.

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel avaliando é feito pela Avenida Utinga.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público onde o imóvel avaliando está situado possui:

- rede de água potável;
- rede de esgoto;
- rede de águas pluviais; - rede de energia elétrica;
- rede de iluminação, rede de gás encanado;

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- serviço de correios e telégrafos;
- pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;
- coleta seletiva de lixo; - rede de TV a cabo; - rede de wi-fi.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe residencial, grupo de casas e padrão construtivo econômico no intervalo médio de (PC - 2.3 = 1,0700), conforme os Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

9.7. LOTE E BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES

	PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ		
	DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS		
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL		
	CERTIDÃO Nº 6966607		
	SELO DE AUTENTICAÇÃO: 55100000123Coe08061330		

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 02.019.019, DE PROPRIEDADE DE SILVANA APARECIDA GONÇALVES, CONSTITUÍDO PELO LOTE 19B DA QUADRA 4 LOTEAMENTO METALURGICA VL SITUADO A ALAMEDA CALCUTÁ, 91 SANTO ANDRÉ 09220-110 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE JUNHO DE 2025.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	280,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	166,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	41.198,79	228.813,97
VALOR VENAL PRÉDIO	37.934,81	210.686,16
VALOR VENAL TOTAL	79.133,60	439.500,13

FMP EM 2025 = R\$ 5,5539

SANTO ANDRÉ, 23 DE JUNHO DE 2025

VALIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 13:08:30

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Há duas casas térreas multifamiliares e niveladas com o logradouro público, sendo que a primeira edificação está situada na porção frontal e/ou intermediária do lote e a segunda aos fundos dele.

Existe recuo frontal e três vagas descobertas para a guarda de veículos grandes, além do amplo quintal descoberto no recuo lateral.

A primeira casa térrea possui sala de estar, dormitório, w.c social, área de serviço e cozinha.

A segunda casa térrea possui antessala, sala de jantar, dois dormitórios, w.c social e cozinha.

A matrícula nº 16.466 do 2º C.R.I registra área construída total de 157,30 m², porém utilizar-se-á para efeitos dos cálculos, o numerário registrado na Certidão de Valor Venal da (PMSA), ou seja, o montante de 166,00 m².

O imóvel avaliando possui estado de conservação de “e - necessitando de reparos simples” e idade de construção de 45 anos.

C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

O lote tem 7,000 m (testada), com 40,00 m de (profundidade equivalente) e área do terreno igual a 280,00 m², conforme a Matrícula nº 16.466 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7.1. VISTORIA DA CONSTRUÇÃO/BENFEITORIAS

FOTO nº 01 Vista do lado esquerdo da Alameda Calcutá.



FOTO nº 02 Vista do lado direito da Alameda Calcutá.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da fachada frontal do imóvel avaliando, conforme indica a seta amarela.



FOTO nº 04 Outra vista da fachada frontal do imóvel avaliando, conforme indica a seta amarela.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista do recuo frontal, garagem descoberta e quintal na porção frontal pertencente ao lote.



FOTO nº 06 Vista do recuo lateral e a extensa profundidade pertencente ao lote.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Vista da sala de estar na primeira casa térrea, onde se situa a porção frontal/intermediária do lote.



FOTO nº 08 Vista da sala de estar, corredor interno, w.c e cozinha pertencentes a primeira casa térrea.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Outra vista da sala de estar na primeira casa térrea, onde se situa a porção frontal/intermediária do lote.



FOTO nº 10 Vista do primeiro dormitório pertencente a primeira casa térrea.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Outra vista do primeiro dormitório pertencente a primeira casa térrea.



FOTO nº 12 Vista da cozinha pertencente a primeira casa térrea.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 13 Outra vista da cozinha pertencente a primeira casa térrea.



FOTO nº 14 Vista do recuo lateral existente no imóvel avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 15 Vista da área de serviço, ou lavanderia pertencente a primeira casa térrea.



FOTO nº 16 Outra vista do recuo lateral existente no imóvel avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 17 Mais uma vista do recuo lateral existente no imóvel avaliando.



FOTO nº 18 Vista da cozinha pertencente a segunda casa térrea.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 19 Vista da sala de estar pertencente a segunda casa térrea.



FOTO nº 20 Vista do w.c social pertencente a segunda casa térrea.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 21 Outra vista do w.c social pertencente a segunda casa térrea.



FOTO nº 22 Vista da sala de jantar pertencente a segunda casa térrea.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 23 Vista do primeiro dormitório pertencente a segunda casa térrea.



FOTO nº 24 Outra vista do primeiro dormitório pertencente a segunda casa térrea.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 25 Vista da antessala e acesso entre os dormitórios na segunda casa térrea.



FOTO nº 26 Vista do segundo dormitório pertencente a segunda casa térrea.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizar-se-á, o método evolutivo, segundo as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos).

10.1. APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

a). O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b). As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

custo ou pelo método da quantificação de custo;

c). O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do (IBAPE-SP), recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$Vi = (Vt + VB) \cdot FAM$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Conforme as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos), **O VALOR DO TERRENO PENHORADO SERÁ CALCULADO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

- CONCEITUAÇÃO RESUMIDA:

“O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO quando bem empregado, conduz a resultados extremamente confiáveis,

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar ao valor de venda ou compra do imóvel, é bastante reduzido”. (GRIFO NOSSO)

O VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS QUE ESTÃO PENHORADAS, INEQUIVOCAMENTE SERÃO CALCULADAS E DETERMINADAS PELO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO.

Utilizar-se-á os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e os “Índices de Unidades Padronizadas” do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

10.1.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA O TERRENO DA MATRÍCULA Nº 7.944 - 2º OFICIAL DE R.I DE SANTO ANDRÉ

O terreno possui 125,00 m² e pode ser classificado como Grupo I - Zonas de Uso Residencial Horizontal, 2ª Zona Residencial Horizontal Médio, devido ao intervalo das áreas, ou seja, 200,00 a 500,00 m², conforme Tabela - 01 da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do (IBAPE - SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo) do Ano de 2.011.

10.1.1.1. CRITÉRIOS E HOMOGENEIZAÇÃO PARA FATORES

10.1.1.1.1. Fator oferta (Fo)

Quando os valores obtidos provierem da oferta, inequivocamente há um desconto de 10% para a compensação da superestimativa das mesmas, conforme a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), ou seja, adotar-se-á o submúltiplo, ou seja, **0,9000**.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.1.2. Fator localização (Flo)

Para a transposição da parcela do valor referente ao lote de um local para outro, inequivocamente foi utilizada a relação entre os valores das distâncias polos (avaliando e elemento comparativo), tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IFa) e no denominador, o do elemento comparativo (IFe).

Portanto, o índice fiscal do imóvel avaliando ficará sobre o numerador, enquanto os dos elementos comparativos ficarão no quociente, onde será obtido o fator de localização.

10.1.1.1.3. Fator frente (Ff)

Frente de referência de 10,00 m.

10.1.1.1.4. Fator profundidade (Fp)

Profundidade no intervalo de 25,00 a 40,00 m.

10.1.1.1.5. Fator esquina (Fe)

Não se aplica ao caso em tela.

10.1.1.1.6. Fator topografia (Ft)

Em nível com o logradouro público, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.1.7. Fator consistência do terreno (Fc)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.1.1.1.8. Fator área (Fa)

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos serão corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença dos valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação **“Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª Edição, Editora Pini:**

Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, é necessário o estudo da influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.

(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.

$$Ah = [(Ae / Aa)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada;

Ae = Área do elemento comparativo;

Aa = Área do imóvel avaliando.

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4;$$

$$Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8.$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1. VALORES UNITÁRIOS DOS LOTES PERTENCENTES AOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a determinação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões, conforme determina a (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e IBAPE-SP:

- a) . Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

(1) Ross-Heideck, $F(oc) = R + K \times (1-k)$, onde:

$F(oc)$ = fator de obsolescência;

R = coeficiente residual que corresponde ao padrão, expresso em decimal (TABELA-01);

K = coeficiente de ROSS-HEIDECK, encontrado na (TABELA-02).

(2) $V(C) = \text{área} \times \text{padrão} \times \text{depreciação pela (idade)}$, onde:

- b) . Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

(3) $V_u = V_o \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\}$

(4) $V_t = V_u / \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\} \times A_t$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Onde:

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado);

Vt = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);

At = Área do terreno;

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

Fator de fonte desconta-se 10% do valor de oferta;

O custo de construção adotado (CUB - SINDUSCON - SP) para o caso em tela, inequivocamente possui a data base do Mês de Maio de 2.025 no Estado de São Paulo, ou seja, R\$ 2.067,04/m² (sem desoneração - R8-N), segundo pesquisa feita: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1.1. AVENIDA DA PAZ (CÓDIGO REO 1006179)

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (1) = R\$ 0,000

Valor da Construção (1) = R\$ 0,000

$$\begin{aligned} \text{Valor Unitário do Terreno (1)} &= \frac{(260.000,00 \times 0,9000) - 0,000}{128,40} + \frac{0,2000}{\{(10,00) + (1) + (1,0000) + (128,400) + (1,0000) + (1) + (1) - (7) + 1\}} \\ &= \frac{234,000}{128,40} + \frac{0,2000}{(1,0000) (280,000)} \end{aligned}$$

$$\text{VUT(1)} = \text{R\$ } 1.822,43/\text{m}^2 \times (1,0558) = \text{R\$ } 1.924,20/\text{m}^2$$

10.1.2.1.2. RUA MANTOVA (CÓDIGO 23240)

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (2) = R\$ 0,000

Valor da Construção (2) = R\$ 0,000

$$\begin{aligned} \text{Valor Unitário do Terreno (2)} &= \frac{(600.000,00 \times 0,8000) - 0,000}{210,00} + \frac{0,2000}{\{(10,00) + (1) + (1,0000) + (210,000) + (1,0000) + (1) + (1) - (7) + 1\}} \\ &= \frac{480,000}{210,00} + \frac{0,2000}{(1,0000) (280,000)} \end{aligned}$$

$$\text{VUT(2)} = \text{R\$ } 2.285,71/\text{m}^2 \times (0,9762) = \text{R\$ } 2.231,42/\text{m}^2$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1.3. RUA NÁPOLI (CÓDIGO 27146)

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (3) = R\$ 0,000

Valor da Construção (3) = R\$ 0,000

$$\text{Valor Unitário do Terreno (3)} = \frac{(540.000,00 \times 0,9000) - 0,000}{270,00} + \frac{0,2000}{(10,00)} + \frac{1}{4} \left\{ \frac{(1,0000)}{(1,0000)} + \frac{(270,000)}{(280,000)} + (1,0000) + (1) + (1) - (7) + 1 \right\}$$

$$\text{VUT(3)} = \text{R\$ } 1.800,00/\text{m}^2 \times (0,9909) = \text{R\$ } 1.783,71/\text{m}^2$$

10.1.2.1.4. RUA NÁPOLI Nº 745

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (4) = R\$ 0,000

Valor da Construção (4) = R\$ 0,000

$$\text{Valor Unitário do Terreno (4)} = \frac{(650.000,00 \times 0,8000) - 0,000}{235,00} + \frac{0,2000}{(7,000)} + \frac{1}{4} \left\{ \frac{(1,0000)}{(1,0000)} + \frac{(235,000)}{(280,000)} + (1,0000) + (1) + (1) - (7) + 1 \right\}$$

$$\text{VUT(4)} = \text{R\$ } 2.212,77/\text{m}^2 \times (1,0311) = \text{R\$ } 2.281,55/\text{m}^2$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1.5. ALAMEDA MÉXICO (CÓDIGO 1005-1-142061)

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (5) = R\$ 0,000

Valor da Construção (5) = R\$ 0,000

$$\text{Valor Unitário do Terreno (5)} = \frac{(700.000,00 \times 0,8000) - 0,000}{320,00} + \frac{0,2000}{\{(10,00) + (1) + (1,0000) + (320,000) + (1,0000) + (1) + (1) - (7) + 1\}} \\ (1,0000) \quad (280,000)$$

$$\text{VUT(5)} = \text{R\$ } 1.750,00/\text{m}^2 \times (1,0796) = \text{R\$ } 1.889,28/\text{m}^2$$

10.1.2.1.6. RUA GIBRALTAR (CÓDIGO 23287)

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (6) = R\$ 0,000

Valor da Construção (6) = R\$ 0,000

$$\text{Valor Unitário do Terreno (6)} = \frac{(480.000,00 \times 0,9000) - 0,000}{210,00} + \frac{0,2000}{\{(10,00) + (1) + (1,0000) + (210,000) + (1,0000) + (1) + (1) - (7) + 1\}} \\ (1,0000) \quad (280,000)$$

$$\text{VUT(6)} = \text{R\$ } 1.887,64/\text{m}^2 \times (1,0045) = \text{R\$ } 2.066,49/\text{m}^2$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.3.1. MÉDIA ARITMÉTICA E SANEAMENTO PARA O VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DA MATRÍCULA Nº 16.466 - 2º O.R.I

Finalizado o processo de homogeneização, conforme a esteira das Normas Técnicas do (IBAPE-SP) e DA (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) é certo que:

$$\begin{aligned} \text{- Média Aritmética} &= \text{R\$ } 1.924,20/\text{m}^2 + \text{R\$ } 2.231,42/\text{m}^2 + \text{R\$ } 1.783,71/\text{m}^2 + \text{R\$ } 2.281,55/\text{m}^2 + \text{R\$ } \\ &1.889,28/\text{m}^2 + \text{R\$ } 2.066,49/\text{m}^2 = \frac{\text{R\$ } 12.176,65/\text{m}^2}{6,000} = \text{R\$ } 2.029,44/\text{m}^2 \end{aligned}$$

Estabelecendo os limites máximos e mínimos recomendados pelas Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) e do (IBAPE-SP), ter-se-á:

$$\text{- Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 1.420,61/\text{m}^2$$

$$\text{- Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 2.638,27/\text{m}^2$$

Não houve a eliminação de nenhum elemento comparativo, mais precisamente do intervalo caudal de + ou – 30%, ou seja, o valor unitário da média aritmética de R\$ 2.029,44/m², é que efetivamente será utilizado.

Portanto, arredondando, ter-se-á o valor unitário obtido através da média aritmética.

R\$ 2.030,00/m²/Junho de 2.025

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.3.1.1. FÓRMULA E PARÂMETROS DO PARADIGMA PARA O VALOR UNITÁRIO DO LOTE DA MATRÍCULA Nº 16.466 - 2º O.R.I

A tabela abaixo descreve os parâmetros que, subsidiarão a fórmula para a determinação do valor de terreno:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I - 2ª Zona (Zona de Uso Residencial - Padrão Médio - Norma do (IBAPE-SP)
Frente de referência (F _r)	10,00 m
Profundidade mínima (P _{mi})	25,00 m
Profundidade máxima (P _{ma})	40,00 m
Expoente do Fator frente (f)	0,2000
Expoente do Fator profundidade (p)	0,5000
Fator esquina	não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	03
Área do terreno avaliando/penhorado	280,00 m²
Fator topografia (nivelado c/logradouro)	1,0000
Fator de consistência do solo (seco)	1,0000
Índice fiscal (1)	R\$ 1,0000/m²
Data-base	Junho de 2.025

Destarte, utilizar-se-á a seguinte fórmula, já descrita no subitem 10.3, deste laudo de avaliação judicial:

$$(4) V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.4. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DA MATRÍCULA Nº 16.466 - 2º O.R.I

Sendo assim, conforme a fórmula abaixo, inequivocamente ter-se-á:

$$V(t) = V(ut) \times A(ut) \times \sum f... (n)$$

$$V(t) = R\$ 2.030,00/m^2 \times 280,000m^2 \times [(7,000/10,00)^{0,2000} + (1,0000) + (1,0000) - (2) + 1]$$

$$V(t) = R\$ 529.265,61$$

O valor para o lote avaliando, sito à Alameda Calcutá nº 91 no Bairro da Vila Metalúrgica na Cidade de Santo André, SP, CEP 09220-110, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 529.265,00 - (Junho / 2025)

(Quinhentos e Vinte e Nove Mil, Duzentos e Sessenta e Cinco Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.5. VALOR DA CONSTRUÇÃO SOBRE O LOTE DA CERTIDÃO DE VALOR VENAL - ÁREA CONSTRUIDA TOTAL = 166,00 m² (CASAS TÉRREAS - CONSTRUÇÃO MULTIFAMILIAR)

- a). I(e) = “45 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 2.067,04/m²/Maio de 2.025;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 45/70 = 0,6429 ou 64,29%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “e” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,3860”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross - Heidecke, ter-se-á:

a1). Idade em Vida Referencial (%) para o estado de conservação - e - necessitando de reparos simples, cuja depreciação é de (18,100%).

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R)$

Foc = $[0,20 + (0,3860) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,5088”

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão construtivo econômico no intervalo médio de (PC) - (2.3)] = “1,0700”;

$V(\text{construções das casas térreas}) = CUB/SP \times Ac \times Foc \times f(p) \times$
(construções das casas térreas)

$V(\text{construções das casas térreas}) = [R\$ 2.067,04/m^2 \times (166,00 \text{ m}^2 \times 1,0000) \times 0,5088 \times 1,0700]$

$V(\text{construções das casas térreas}) = R\$ 186.804,72$

O valor para as construções das casas térreas, sito à Alameda Calcutá nº 91 no Bairro da Vila Metalúrgica na Cidade de Santo André, SP, CEP 09220-110, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 186.805,00 - (Junho / 2025)

(Cento e Oitenta e Seis Mil, Oitocentos e Cinco Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL - APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Aplicando-se o Método Evolutivo, ter-se-á:

- Fator de Ajuste de Mercado (FAM) - há necessidade da dedução, conquanto a 10% sobre o unitário, pois o lote tem 40,00 metros de profundidade, cujas laterais são desproporcionais à testada com 7,000 metros, ou seja, uma frente curta e limitada para construções prediais residenciais, sendo que também existem inúmeras ofertas de venda na microrregião. Ter-se-á, então - **FAM = (1,0000 – 0,1000) = 0,9000**:

$$Vi = (Vt + VB) \cdot FAM$$

$$Vi = (R\$ 529.265,00 + R\$ 186.805,00) \cdot 0,9000$$

$$Vi = R\$ 644.463,00$$

Dessa feita, o valor integral para o imóvel avaliando, sito à Alameda Calcutá nº 91 no Bairro da Vila Metalúrgica na Cidade de Santo André, SP, CEP 09220-110, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 644.465,00 - (Junho / 2025)

(Seiscentos e Quarenta e Quatro Mil, Quatrocentos e Sessenta e Cinco
Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, o valor integral para o imóvel avaliando, sito à Alameda Calcutá nº 91 no Bairro da Vila Metalúrgica na Cidade de Santo André, SP, CEP 09220-110, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 644.465,00 - (Junho / 2025)

(Seiscentos e Quarenta e Quatro Mil, Quatrocentos e Sessenta
e Cinco Reais)

11.1. VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO

Aplica-se o Método da Capitalização da Renda, onde segundo o subitem 8.2.4 da Norma Técnica Vigente da (ABNT) NBR-14653-1/2001 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais) define:

“Método da Capitalização da Renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”. (Grifo Nosso)

Considera-se uma taxa de renda de 4,5% (a.a), devido ao atual cenário econômico nacional e a capacidade remuneratória do bem tangível, tais como os imóveis, cujos usos sejam residenciais para se auto custearem, segundo os estudos e os dados atuais da micro região econômica do Bairro da Vila Metalúrgica, pois os valores locatícios praticados têm precificações difusas, R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000 Fone (11) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 49

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

quando comparados ao imóvel avaliando, porém suas áreas de terreno e das construções são variadas ao intervalo característico dos lotes, mais precisamente com relação ao intervalo de 200 a 500 m², o que causariam distorções, caso fosse aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Há inúmeras ofertas de imóveis para venda no Bairro da Vila Metalúrgica, cujo foco são lotes com construções antigas para serem demolidas e convertidas em prédios novos de apartamentos constituídos por térreo, bem como pavimentos térreo e superior.

Logo, o valor locatício total para o imóvel avaliando, sito à Alameda Calcutá nº 91 no Bairro da Vila Metalúrgica na Cidade de Santo André, SP, CEP 09220-110, aplicando-se uma taxa de rendimento de 4,5% (a.a) $V(LT) = R\$ 644.465,00 \times 4,5\% (a.a)$, em números redondos, é de:

R\$ 2.415,00/Mês - (Junho / 2025)

(Dois Mil, Quatrocentos e Quinze Reais Por Mês)

Destarte, o quinhão da metade (50%) do valor locatício do imóvel avaliando, sito à Alameda Calcutá nº 91 no Bairro da Vila Metalúrgica na Cidade de Santo André, SP, CEP 09220-110, é de:

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

R\$ 1.207,50/Mês - (Junho / 2025)

(Um Mil, Duzentos e Sete Reais e Cinquenta Centavos Por Mês)

11.1.1. VALOR ATINENTE A METADE DO ALUGUEL PARA A DATA DA CITAÇÃO DA REQUERIDA NA FOLHA Nº 80 DOS AUTOS

O “Dr. Calc. Net” fixou o valor do aluguel em R\$ 718,97 (Setecentos e Dezoito Reais e Noventa e Sete Centavos) por Mês em 21/03/2019.



Localiza Seu 1º aluguel com 15% off. Use o cupom **BOASVINDAS** Reserve agora

Cálculo de atualização monetária

Cálculos Financeiros

Atualização monetária

Cálculos de juros

Planilha de reajuste de aluguéis e valores

Planilha comparativa de reajustes

Cálculos Judiciais

Planilha de débitos Judiciais

Nova Planilha Débitos Judiciais (Lei 14905)

Planilha de desapropriações

Financiamento

Série de pagamentos

Planilha-Sistemas PRICE e SAC

Habitacional CEF (Price/SAC/SACRE)

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo		
Valor Nominal	R\$ 1.207,50	
Indexador e metodologia de cálculo	IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.	
Período da correção	23/05/2025 e 21/03/2019	

Dados calculados

Fator de correção do período	-2255 dias	0,595418
Percentual correspondente	-2255 dias	-40,458241 %
Valor corrigido para 21/03/2019	(=)	R\$ 718,97
Sub Total	(=)	R\$ 718,97
Valor total	(=)	R\$ 718,97

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	1.207,50		
Data inicial	23/05/2025		
Data final	21/03/2019		
Periodicidade	Mensal		
Metodologia de cálculo	Calculado pro-rata die.		

Termo inicial	Termo final	Varição do período	Valor
Acréscimos de juro, multa e honorários			
Sub Total	(=)		R\$ 1.207,50
Valor total	(=)		R\$ 1.207,50

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Após a fixação da base do valor do aluguel em R\$ 718,97 (Setecentos e Dezoito Reais e Noventa e Sete Centavos) por Mês em 21/03/2019, conquanto ao conceito da “Regressão Linear”, ter-se-á:

Memória analítica do cálculo				
Valor inicial	718,97			
Data inicial	21/03/2019			
Data final	23/05/2025			
Periodicidade	Mensal			
Metodologia de cálculo	Calculado pro-rata die.			
Termo inicial	Termo final	Variação do período		Valor
21/03/2019	01/04/2019	0,4453 (%)		722,17
01/04/2019	01/05/2019	0,9200 (%)		728,82
01/05/2019	01/06/2019	0,4500 (%)		732,10
01/06/2019	01/07/2019	0,8000 (%)		737,95
01/07/2019	01/08/2019	0,4000 (%)		740,90
01/08/2019	01/09/2019	-0,6700 (%)		735,94
01/09/2019	01/10/2019	-0,0100 (%)		735,87
01/10/2019	01/11/2019	0,6800 (%)		740,87
01/11/2019	01/12/2019	0,3000 (%)		743,09
01/12/2019	01/01/2020	2,0900 (%)		758,62
01/01/2020	01/02/2020	0,4800 (%)		762,26
01/02/2020	01/03/2020	-0,0400 (%)		761,96
01/03/2020	01/04/2020	1,2400 (%)		771,41
01/04/2020	01/05/2020	0,8000 (%)		777,58
01/05/2020	01/06/2020	0,2800 (%)		779,76
01/06/2020	01/07/2020	1,5600 (%)		791,92
01/07/2020	01/08/2020	2,2300 (%)		809,58
01/08/2020	01/09/2020	2,7400 (%)		831,76
01/09/2020	01/10/2020	4,3400 (%)		867,86
01/10/2020	01/11/2020	3,2300 (%)		895,89
01/11/2020	01/12/2020	3,2800 (%)		925,28
01/12/2020	01/01/2021	0,9600 (%)		934,16
01/01/2021	01/02/2021	2,5800 (%)		958,26
01/02/2021	01/03/2021	2,5300 (%)		982,51
01/03/2021	01/04/2021	2,9400 (%)		1.011,39
01/04/2021	01/05/2021	1,5100 (%)		1.026,66
01/05/2021	01/06/2021	4,1000 (%)		1.068,76
01/06/2021	01/07/2021	0,6000 (%)		1.075,17
01/07/2021	01/08/2021	0,7800 (%)		1.083,56
01/08/2021	01/09/2021	0,6600 (%)		1.090,71
01/09/2021	01/10/2021	0,6400 (%)		1.083,73
01/10/2021	01/11/2021	0,6400 (%)		1.090,66
01/11/2021	01/12/2021	0,0200 (%)		1.090,88
01/12/2021	01/01/2022	0,8700 (%)		1.100,37
01/01/2022	01/02/2022	1,8200 (%)		1.120,40
01/02/2022	01/03/2022	1,8300 (%)		1.140,90
01/03/2022	01/04/2022	1,7400 (%)		1.160,75
01/04/2022	01/05/2022	1,4100 (%)		1.177,12
01/05/2022	01/06/2022	0,5200 (%)		1.183,24
01/06/2022	01/07/2022	0,5900 (%)		1.190,22
01/07/2022	01/08/2022	0,2100 (%)		1.192,72
01/08/2022	01/09/2022	-0,7000 (%)		1.184,37
01/09/2022	01/10/2022	-0,9500 (%)		1.173,12
01/10/2022	01/11/2022	-0,9700 (%)		1.161,74
01/11/2022	01/12/2022	-0,5600 (%)		1.155,24
01/12/2022	01/01/2023	0,4500 (%)		1.160,44
01/01/2023	01/02/2023	0,2100 (%)		1.162,87
01/02/2023	01/03/2023	-0,0600 (%)		1.162,17
01/03/2023	01/04/2023	0,0500 (%)		1.162,76
01/04/2023	01/05/2023	-0,9500 (%)		1.151,71
01/05/2023	01/06/2023	-1,8400 (%)		1.130,52
01/06/2023	01/07/2023	-1,9300 (%)		1.108,70
01/07/2023	01/08/2023	-0,7200 (%)		1.100,72
01/08/2023	01/09/2023	-0,1400 (%)		1.099,18
01/09/2023	01/10/2023	0,3700 (%)		1.103,24
01/10/2023	01/11/2023	0,5000 (%)		1.108,76
01/11/2023	01/12/2023	0,5900 (%)		1.115,30
01/12/2023	01/01/2024	0,7400 (%)		1.123,55
01/01/2024	01/02/2024	0,0700 (%)		1.124,34
01/02/2024	01/03/2024	-0,5200 (%)		1.118,49
01/03/2024	01/04/2024	-0,4700 (%)		1.113,24
01/04/2024	01/05/2024	0,3100 (%)		1.116,69
01/05/2024	01/06/2024	0,8900 (%)		1.126,63
01/06/2024	01/07/2024	0,8100 (%)		1.135,75
01/07/2024	01/08/2024	0,6100 (%)		1.142,68
01/08/2024	01/09/2024	0,2900 (%)		1.145,99
01/09/2024	01/10/2024	0,6200 (%)		1.153,10
01/10/2024	01/11/2024	1,5200 (%)		1.170,63
01/11/2024	01/12/2024	1,3000 (%)		1.185,84
01/12/2024	01/01/2025	0,9400 (%)		1.196,99
01/01/2025	01/02/2025	0,2700 (%)		1.200,22
01/02/2025	01/03/2025	1,0600 (%)		1.212,94
01/03/2025	01/04/2025	-0,3400 (%)		1.208,82
01/04/2025	01/05/2025	0,2400 (%)		1.211,72
01/05/2025	23/05/2025	-0,3480 (%)		1.207,51
Acréscimos de juro, multa e honorários				
Sub Total	(=)			R\$ 1.207,51
Valor total	(=)			R\$ 1.207,51

Dessa feita, o valor da indenização acumulado proporcional a 50% (Cinquenta Porcento) a ser pago pela Requerida, conforme a planilha abaixo colacionada, é de:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

TERMO INICIAL	TERMO FINAL	VARIAÇÃO DO PERÍODO	VALOR LOCATÍCIO MENSAL
21/03/2019	01/04/2019	0,4453 (%)	R\$ 722,17
01/04/2019	01/05/2019	0,9200 (%)	R\$ 728,82
01/05/2019	01/06/2019	0,4500 (%)	R\$ 732,10
01/06/2019	01/07/2019	0,8000 (%)	R\$ 737,95
01/07/2019	01/08/2019	0,4000 (%)	R\$ 740,90
01/08/2019	01/09/2019	-0,6700 (%)	R\$ 735,94
01/09/2019	01/10/2019	-0,0100 (%)	R\$ 735,87
01/10/2019	01/11/2019	0,6800 (%)	R\$ 740,87
01/11/2019	01/12/2019	0,3000 (%)	R\$ 743,09
01/12/2019	01/01/2020	2,0900 (%)	R\$ 758,62
01/01/2020	01/02/2020	0,4800 (%)	R\$ 762,26
01/02/2020	01/03/2020	-0,0400 (%)	R\$ 761,96
01/03/2020	01/04/2020	1,2400 (%)	R\$ 771,41
01/04/2020	01/05/2020	0,8000 (%)	R\$ 777,58
01/05/2020	01/06/2020	0,2800 (%)	R\$ 779,76
01/06/2020	01/07/2020	1,5600 (%)	R\$ 791,92
01/07/2020	01/08/2020	2,2300 (%)	R\$ 809,58
01/08/2020	01/09/2020	2,7400 (%)	R\$ 831,76
01/09/2020	01/10/2020	4,3400 (%)	R\$ 867,86
01/10/2020	01/11/2020	3,2300 (%)	R\$ 895,89
01/11/2020	01/12/2020	3,2800 (%)	R\$ 925,28
01/12/2020	01/01/2021	0,9600 (%)	R\$ 934,16
01/01/2021	01/02/2021	2,5800 (%)	R\$ 958,26
01/02/2021	01/03/2021	2,5300 (%)	R\$ 982,51
01/03/2021	01/04/2021	2,9400 (%)	R\$ 1.011,39
01/04/2021	01/05/2021	1,5100 (%)	R\$ 1.026,66
01/05/2021	01/06/2021	4,1000 (%)	R\$ 1.068,76
01/06/2021	01/07/2021	0,6000 (%)	R\$ 1.075,17
01/07/2021	01/08/2021	0,7800 (%)	R\$ 1.083,56
01/08/2021	01/09/2021	0,6600 (%)	R\$ 1.090,71
01/09/2021	01/10/2021	-0,6400 (%)	R\$ 1.083,73
01/10/2021	01/11/2021	0,6400 (%)	R\$ 1.090,66
01/11/2021	01/12/2021	0,0200 (%)	R\$ 1.090,88
01/12/2021	01/01/2022	0,8700 (%)	R\$ 1.100,37
01/01/2022	01/02/2022	1,8200 (%)	R\$ 1.120,40
01/02/2022	01/03/2022	1,8300 (%)	R\$ 1.140,90
01/03/2022	01/04/2022	1,7400 (%)	R\$ 1.160,75
01/04/2022	01/05/2022	1,4100 (%)	R\$ 1.177,12

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

01/05/2022	01/06/2022	0,5200 (%)	R\$ 1.183,24
01/06/2022	01/07/2022	0,5900 (%)	R\$ 1.190,22
01/07/2022	01/08/2022	0,2100 (%)	R\$ 1.192,72
01/08/2022	01/09/2022	-0,7000 (%)	R\$ 1.184,37
01/09/2022	01/10/2022	-0,9500 (%)	R\$ 1.173,12
01/10/2022	01/11/2022	-0,9700 (%)	R\$ 1.161,74
01/11/2022	01/12/2022	-0,5600 (%)	R\$ 1.155,24
01/12/2022	01/01/2023	0,4500 (%)	R\$ 1.160,44
01/01/2023	01/02/2023	0,2100 (%)	R\$ 1.162,87
01/02/2023	01/03/2023	-0,0600 (%)	R\$ 1.162,17
01/03/2023	01/04/2023	0,0500 (%)	R\$ 1.162,76
01/04/2023	01/05/2023	-0,9500 (%)	R\$ 1.151,71
01/05/2023	01/06/2023	-1,8400 (%)	R\$ 1.130,52
01/06/2023	01/07/2023	-1,9300 (%)	R\$ 1.108,70
01/07/2023	01/08/2023	-0,7200 (%)	R\$ 1.100,72
01/08/2023	01/09/2023	-0,1400 (%)	R\$ 1.099,18
01/09/2023	01/10/2023	0,3700 (%)	R\$ 1.103,24
01/10/2023	01/11/2023	0,5000 (%)	R\$ 1.108,76
01/11/2023	01/12/2023	0,5900 (%)	R\$ 1.115,30
01/12/2023	01/01/2024	0,7400 (%)	R\$ 1.123,55
01/01/2024	01/02/2024	0,0700 (%)	R\$ 1.124,34
01/02/2024	01/03/2024	-0,5200 (%)	R\$ 1.118,49
01/03/2024	01/04/2024	-0,4700 (%)	R\$ 1.113,24
01/04/2024	01/05/2024	0,3100 (%)	R\$ 1.116,69
01/05/2024	01/06/2024	0,8900 (%)	R\$ 1.126,63
01/06/2024	01/07/2024	0,8100 (%)	R\$ 1.135,75
01/07/2024	01/08/2024	0,6100 (%)	R\$ 1.142,68
01/08/2024	01/09/2024	0,2900 (%)	R\$ 1.145,99
01/09/2024	01/10/2024	0,6200 (%)	R\$ 1.153,10
01/10/2024	01/11/2024	1,5200 (%)	R\$ 1.170,63
01/11/2024	01/12/2024	1,3000 (%)	R\$ 1.185,84
01/12/2024	01/01/2025	0,9400 (%)	R\$ 1.196,99
01/01/2025	01/02/2025	0,2700 (%)	R\$ 1.200,22
01/02/2025	01/03/2025	1,0600 (%)	R\$ 1.212,94
01/03/2025	01/04/2025	-0,3400 (%)	R\$ 1.208,82
01/04/2025	01/05/2025	0,2400 (%)	R\$ 1.211,72
01/05/2025	23/05/2025	-0,3480 (%)	R\$ 1.207,51
ACUMULADO TOTAL DA INDENIZAÇÃO A SER PAGO PELA REQUERIDA EM FAVOR DA REQUERENTE			R\$ 77.249,73

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Portanto, o valor acumulado, ou da indenização, mais precisamente entre a (data da citação) 21/03/2019 a 23/05/2025 (mês anterior), conquanto aos alugueres na proporção de (50%) do locatício total para o imóvel avaliando, sito à Alameda Calcutá nº 91 no Bairro da Vila Metalúrgica na Cidade de Santo André, SP, CEP 09220-110, é de:

**V (i - alugueres acumulados da ré) =
R\$ 77.250,00**

(Setenta e Sete Mil, Duzentos e Cinquenta Reais)

12. GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Tabela-01 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

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

No caso desse laudo de avaliação judicial, a perícia técnica atingiu o grau de precisão (III) no trabalho, ou seja, ≤30%.

Tabela-02 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50(a)
(a): No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu **grau de fundamentação (II)**, conforme a tabela acima, e seis pontos de acordo com a tabela abaixo:

Tabela-03 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento dos fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

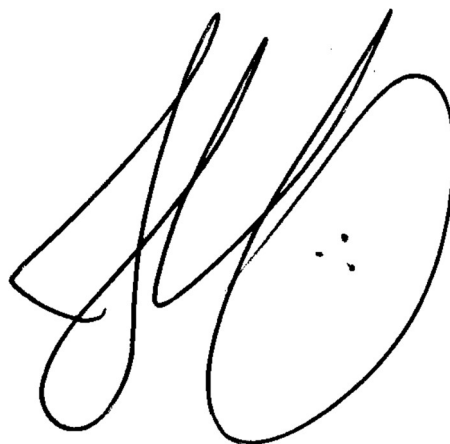
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 58 (cinquenta e oito) folhas deste papel impressas no anverso destas, acompanhadas por e 01 (um) anexo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada nesta data.

Anexo - I Pesquisa dos Elementos Comparativos

São Paulo, 23 de junho de 2025.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 260203570

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.01

Tipo: lote nu

Data: 23/06/2025

Endereço: Avenida da Paz s/n

Bairro: Vila Metalúrgica - Santo André - SP

Setor: não informado

Zona: ZQU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,00000/25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e comerciais

Valor: R\$ 260.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 128,40 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 4,280 m (testada = 5,000 m)

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: nenhum

Padrão: nenhum

Idade: 00 anos

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Sanches Imóveis

Contato: (11) 2324-7111 - Código - REO1006179

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-vila-metalurgica-sp-3010486341.html>

OBSERVAÇÕES

- 1 - lote nu em nível com o logradouro público;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Terreno - 144m²

Venda R\$ 260.000

📍 Avenida Da Paz, Vila Metalúrgica, Santo André

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (11) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 60

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.02

Tipo: lote com casa sem valor comercial

Data: 23/06/2025

Endereço: Rua Mantova s/n

Bairro: Vila Metalúrgica - Santo André - SP

Setor: não informado

Zona: ZQU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,00000/25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e comerciais

Valor: R\$ 600.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 210,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 8,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: nenhum

Padrão: nenhum

Idade: 00 anos

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Nacional Corretores Imóveis

Contato: (11) 4994-8763 - Código - 23240

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-210-m-por-r\\$-600.000-00-vila-3004392492.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-210-m-por-r$-600.000-00-vila-3004392492.html)

OBSERVAÇÕES

- 1 - lote com casa sem valor comercial em nível com o logradouro público;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Terreno - 210m²

Venda R\$ 600.000

IPTU R\$ 90

Rua Mantova, Vila Metalúrgica, Santo André

Camilo de Lellis

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ver todas as fotos

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (11) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 61

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.03

Tipo: lote com construção sem valor comercial

Data: 23/06/2025

Endereço: Rua Nápoli s/n

Bairro: Vila Metalúrgica - Santo André - SP

Setor: não informado

Zona: ZQU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,00000/25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e comerciais

Valor: R\$ 540.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 270,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 10,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: nenhum

Padrão: nenhum

Idade: 00 anos

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Edmur Imóveis

Contato: (11) 5107-2152 - Código - 27146

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-na-vila-metalurgica-3000603091.html>

OBSERVAÇÕES

- 1 - lote com casa sem valor comercial em nível com o logradouro público;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Ver todas as fotos 📷

Terreno - 270m²

Venda R\$ 540.000

IPTU R\$ 4.135

📍 Napoli, Vila Metalúrgica, Santo André

270 m² tot. Breve Lançamento

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar 📧

Contato por WhatsApp 📞

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

edmur EDMUR IMÓVEIS

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (11) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 62

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.04

Tipo: lote com construção sem valor comercial

Data: 23/06/2025

Endereço: Rua Nápoli nº 745

Bairro: Vila Metalúrgica - Santo André - SP

Setor: 002

Zona: ZQU

Quadra: 005

I.F.1: 1,00000/25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e comerciais

Valor: R\$ 650.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 245,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 7,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: nenhum

Padrão: nenhum

Idade: 00 anos

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Guaíra Imóveis

Contato: (11) 4126-7300 - Código - 170111

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-metalurgica-santo-andre-sp-3006055761.html>

OBSERVAÇÕES

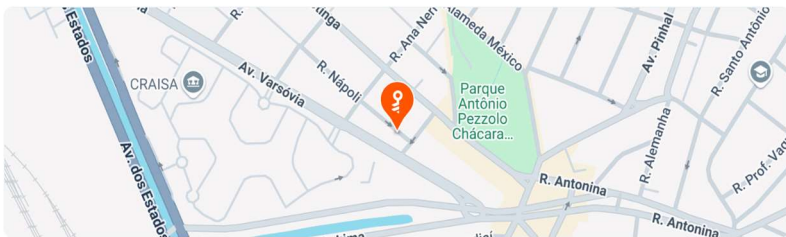
1 - lote com construção sem valor comercial em nível com o logradouro público;
2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.


Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Venda R\$ 650.000
IPTU R\$ 120

Rua Nápoli 745, Vila Metalúrgica, Santo André



245 m² tot. 100 m² útil 40 anos

Terreno à venda Metalúrgica - Santo André - SP
R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (11) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 63

Contate o anunciante
Email
Nome Telefone
Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.
Contatar
Contato por WhatsApp
Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Guaíra Imóveis

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.05

Tipo: lote com construção sem valor comercial

Data: 23/06/2025

Endereço: Alameda México s/n

Bairro: Vila Metalúrgica - Santo André - SP

Setor: não informado

Zona: ZQU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,00000/25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e comerciais

Valor: R\$ 700.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 320,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 8,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: nenhum

Padrão: nenhum

Idade: 00 anos

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Gonçalves Imóveis Personalitê

Contato: (11) 4125-2000 - Código - 1005-1-142061

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-santo-andre-vila-metalurgica-ref:-142061-2971162738.html>

OBSERVAÇÕES

1 - lote com construção sem valor comercial em nível com o logradouro público;
2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

320 m² tot. 110 m² útil

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

GONÇALVES IMÓVEIS PERSONALITÊ

Venda Terreno Santo Andre Vila Metalurgica Ref: 142061

TERRENO - VILA METALÚRGICA - SANTO ANDRÉ Ref: Ver dados R\$ 700.000,00 EXCELENTE TERRENO COM CASA ANTIGA - EXCELENTE LOCALIZAÇÃO -

TERRENO COM 320 m² (08 X 40 M) - CASA PARA DEMOLIÇÃO - IDEAL PARA CONSTRUTORES - NÃO ACEITA PERMUTA - ACEITA FINANCIAMENTO E FGTS. AGENDE UMA VISITA COM UM DE NOSSOS CORRETORES.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (11) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 64

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.06

Tipo: lote com construção sem valor comercial

Data: 23/06/2025

Endereço: Rua Gibraltar s/n

Bairro: Vila Metalúrgica - Santo André - SP

Setor: não informado

Zona: ZQU

Quadra: não informado

I.F.1: 1,00000/25

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais e comerciais

Valor: R\$ 480.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 210,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 7,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: nenhum

Padrão: nenhum

Idade: 00 anos

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Nacional Corretores Imóveis

Contato: (11) 4994-8763 - Código - 23287

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-210-m-por-r\\$-480.000-00-vila-3004391679.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-210-m-por-r$-480.000-00-vila-3004391679.html)

OBSERVAÇÕES

- 1 - lote com construção sem valor comercial em nível com o logradouro público;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

Venda R\$ 480.000
IPTU R\$ 27

© Rua Gibraltar, Vila Metalúrgica, Santo André

210 m² tot.

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Nacional Corretores - Matriz

Terreno à venda, 210 m² por R\$ 480.000,00 - Vila Metalúrgica - Santo André/SP

Terreno para venda Vila Metalúrgica - Santo André/SP. (7x30) de área plano com casa velha para demolir. Bem localizado Próximo a chácara Pignatari, Supermercado Nagumo e Colégio Clóvis. CÓD. TE1491A Nacional Corretores é referência em venda, aluguel e administração de imóveis residenciais e

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (11) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 65