

Processo Digital nº: 0012004-61.2020.8.26.0554

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Compra e Venda

Exequente: Eduardo Uezu de Oliveira e outro

Executado: Manoel dos Santos Fernandes

Eu Angelo Pavani, brasileiro engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG 23302321-5 e CPF 15531285833, registrado sob o nº 5062992159 no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo CREA-SP, Perito Judicial honrado e agradecido com a nomeação no presente Processo, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o seguinte Laudo Pericial.

Laudo Pericial

Processo Digital nº: 0012004-61.2020.8.26.0554

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Compra e Venda

Exequente: Eduardo Uezu de Oliveira e outro

Executado: Manoel dos Santos Fernandes

Perito Judicial

Engenheiro Civil Angelo Pavani

Crea SP nº 5062992159

1- Finalidade do Laudo Pericial

O presente parecer refere-se ao imóvel registrado sob a matrícula nº 169.575 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, correspondente ao apartamento nº 01, integrante do Edifício Condomínio Residencial Itororó, situado na Rua Itororó, nº 117, Vila América, Santo André/SP, CEP 09121-410.

No respectivo laudo será analisado e apurado o valor de mercado atualizado do imóvel, em conformidade com as normas técnicas estabelecidas pelo IBAPE-SP.

A análise considerou:

- a localização do bem;
- as características da região e suas benfeitorias;
- as condições e facilidades oferecidas pelo condomínio;
- o padrão construtivo e a tipologia do imóvel em comparação a unidades semelhantes na mesma região;
- a área privativa e a dimensão total da unidade;
- o estado atual de conservação do imóvel;
- a vistoria técnica realizada in loco pelo perito responsável, com a respectiva crítica e análise fundamentada.

2- Vistoria no local

No dia **26 de julho de 2025**, às **11h45min**, foi realizada vistoria no imóvel objeto do presente processo. Para a documentação da diligência foram utilizados os seguintes equipamentos e materiais: máquina fotográfica digital, lapiseira, papel sulfite e prancheta.

Na ocasião, encontravam-se presentes o **Requerente, Senhor Eduardo Uezu de Oliveira**, e sua esposa. Ressalta-se que o **Requerido** ou o Senhor Manoel não compareceu ao ato. Constatou-se, ainda, que no apartamento residia a Senhora **Júlia com a sua família**, inquilina do imóvel.

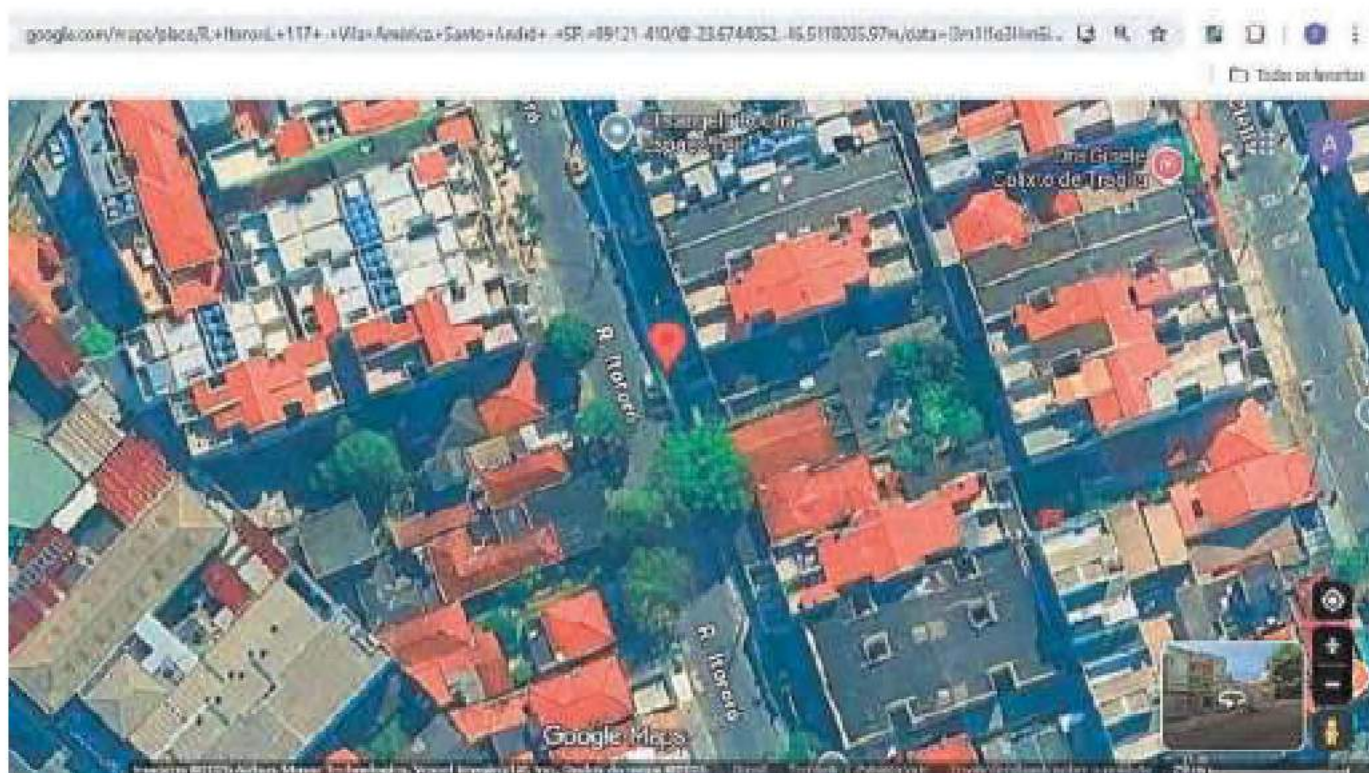
Durante a vistoria, esteve também presente o **Senhor Roberto Soares**, o qual, ao tomar ciência do processo no mesmo momento em última hora, informou ao perito e aos demais presentes acerca de documentos relativos a uma **suposta compra e venda do imóvel de matrícula nº 169.575**, realizada entre o **Senhor Manoel dos Santos Fernandes** (vendedor) e o **Senhor João Batista de Mello** (comprador), este último já falecido há aproximadamente cinco anos.

Segundo foi informado, não teria sido efetivada a regularização da transferência da propriedade para o adquirente ou o Senhor João Batista de Mello à época da transação, motivo pelo qual se estima que o imóvel permaneça registrado em nome do proprietário anterior sendo o Senhor Manoel dos Santos Fernandes. O perito solicitou ao Senhor Roberto Soares que anexasse a documentação correspondente aos autos do processo.

3- Localização do Imóvel

O imóvel está situado no Endereço da Rua Itororó, nº 117, Vila América, Santo André/SP, CEP 09121-410, sendo uma das áreas importantes da cidade de Santo André, ao seu redor há uma grande influência de pontos comerciais como bares, restaurantes, Cafeterias, Estádio de Futebol e Clube, na figura a seguir foi colhida através do Google, ilustra a localização do imóvel com o ponto em **vermelho**.

Vista da área da localização do Imóvel e as suas benfeitorias ao seu redor



4- Características da Localização do Imóvel

Portanto mencionado no item 3 (três) anterior sobre a sua localização por estar numa área da Vila América, nas fotos seguintes ilustram a sua referida localização do Condomínio que o Imóvel, como está assim discriminado no Processo, e entre as suas benfeitorias ao seu redor.

Vistas da Rua Itororó



5- O Condomínio que o Imóvel sob o Processo se localiza

A fotografia abaixo apresenta a localização do imóvel de matrícula nº 169.575, situado no primeiro andar do edifício, o qual dispõe de uma vaga de garagem

Vista da entrada principal do Condomínio



6- Vistoria do Imóvel sob o Processo, o Apartamento nº 01

O apartamento nº 01 esta localizado no 1º (primeiro) andar do Edifício ,o perito analisou a matrícula nº 169.575 e verificou as dimensões da sua área privativa de 67,00 m².

Vista do Hidrômetro e da entrada de energia e do sistema de gás



O Perito Judicial colheu informações necessárias no local da vistoria como fotos que ilustram as condições atuais e recentes, portanto ao perito o imóvel está em boas condições de uso, segue a seguir as benfeitorias dos cômodos do apartamento 01.

Vista da Entrada Social do Apartamento nº 01 ao seu hall



a) Sala de Jantar e TV:

Seu ambiente é arejado com os seus acabamentos de médio padrão e todo decorado ,na vistoria o cômodo encontrava se todo mobiliado , no teto o uso da placa de drywall com pontos de iluminação.

Os acabamentos utilizados estavam em bons estados de uso ,segue assim abaixo as suas demais benfeitorias em uso :

- ✓ Piso de tapete de madeira em bons estado;
- ✓ Lustre acoplado ;
- ✓ Paredes com pintura acrílica;
- ✓ Teto revestido com o uso de placa de drywall com pintura acrílica branca;
- ✓ Porta principal de entrada de madeira maciça ;
- ✓ Pontos de tomadas e interruptores completos ;
- ✓ Vitro de aluminio com um invidraçamento liso.

As fotos a seguir ilustram a seguinte referida Sala de Jantar e TV :

Vistas da Sala de Jantar e TV



b) Banheiro :

Nas fotos a seguir ilustra um ambiente pequeno, com Janela de aluminio branco maximar ,com Teto revestido com o uso de placa de drywall,na vistoria o cômodo encontrava se mobiliado .

Os acabamentos utilizados estavam em bons estados de uso ,segue assim abaixo as suas demais benfeitorias em uso :

- ✓ Piso de cerâmica na coloração clara em ótimo estado ;
- ✓ Paredes revestida com revestimentos cerâmicos claros;
- ✓ Teto rebaixado de gesso com pintura acrilica branca com iluminação;
- ✓ 1 Porta de madeira;
- ✓ Janela de aluminio branco maximar ;
- ✓ Box para banho com 1 chuveiro ;
- ✓ Vaso sanitário de louça com caixa acoplada branco ;
- ✓ Lavatório com cuba de vidro e tampo de granito;
- ✓ Gabinete de madeira ;
- ✓ Pontos de tomadas e interruptores completos .

As fotos a seguir ilustram a seguinte do Banheiro:

Vistas do Banheiro



c) Quarto 1 :

O cômodo em seu ambiente é arejado com os seus acabamentos de médio padrão, na vistoria o cômodo encontrava se todo mobiliado.

Os acabamentos utilizados estavam em ótimos estados de uso, segue assim abaixo as suas demais benfeitorias em uso :

- ✓ Piso com tapete de madeira em ótimo estado;
- ✓ Paredes com pintura acrílica branca;
- ✓ Teto com pintura acrílica branca e com ponto de iluminação ;
- ✓ Porta de entrada de madeira maciça ;
- ✓ Pontos de tomadas e interruptores completos ;
- ✓ Janela de alumínio branco de correr.

Vista do Quarto 1



d) Suíte :

O quarto da suíte em seu ambiente é arejado com os seus acabamentos de médio padrão, na vistoria o cômodo encontrava se todo mobiliado.

Os acabamentos utilizados estavam em ótimos estados de uso, segue assim abaixo as suas demais benfeitorias em uso :

- ✓ Piso com tapete de madeira em ótimo estado;
- ✓ Paredes com pintura acrílica branca;
- ✓ Teto com pintura acrílica branca e com ponto de iluminação ;
- ✓ Porta de entrada de madeira maciça ;
- ✓ Pontos de tomadas e interruptores completos ;
- ✓ Porta de alumínio branco de correr.

Vistas da Suíte



e) Banheiro da Suíte :

Nas fotos a seguir ilustra um ambiente pequeno, com Janela de alumínio branco maximar ,com Teto revestido com o uso de placa de drywall,na vistoria o cômodo encontrava se mobiliado .

Os acabamentos utilizados estavam em bons estados de uso ,segue assim abaixo as suas demais benfeitorias em uso :

- ✓ Piso de cerâmica na coloração clara em ótimo estado ;
- ✓ Paredes revestida com revestimentos cerâmicos claros;
- ✓ Teto rebaixado de gesso com pintura acrilica branca com iluminação;
- ✓ 1 Porta de madeira;
- ✓ Janela de alumínio branco maximar ;
- ✓ Box para banho com 1 chuveiro ;
- ✓ Vaso sanitário de louça com caixa acoplada branco ;
- ✓ Lavatório com cuba de vidro e tampo de granito;
- ✓ Gabinete de madeira ;
- ✓ Pontos de tomadas e interruptores completos .

As fotos a seguir ilustram a seguinte do Banheiro:

Vistas do Banheiro



f) Cozinha :

Nas fotos a seguir ilustra um ambiente pequeno, com armários de madeira revestidos por MDF e nesse cômodo encontra-se a entrada de serviços do apartamento ,na vistoria o cômodo encontrava se mobiliado .

Os acabamentos utilizados estavam em ótimos estados de uso ,segue assim abaixo as suas demais benfeitorias em uso :

- ✓ Piso de cerâmica na coloração branca em ótimo estado ;
- ✓ Paredes revestida com revestimentos cerâmicos brancos ;
- ✓ Armários de madeira em MDF;
- ✓ Gabinete de madeira em MDF e com tampo úmido de granito preto ;
- ✓ Teto com pintura acrílica branca com iluminação acoplada ;
- ✓ Pontos de tomadas e interruptores completos ;
- ✓ Tampo de Granito.

As fotos a seguir ilustram a seguinte referida cozinha :

Vista da Cozinha



g) Área de Serviço :

Na foto a seguir ilustra um ambiente pequeno

Os acabamentos utilizados estavam em ótimos estados de uso ,segue assim abaixo as suas demais benfeitorias em uso :

- ✓ Piso de cerâmica na coloração cinza em ótimo estado ;
- ✓ Paredes pintadas com coloração cinza ;
- ✓ Pontos de tomadas e interruptores completos ;
- ✓ Tanque de Louça.

As fotos a seguir ilustram a seguinte referida área de serviço :

Vistas da Área de Serviço



7- Avaliação Técnica do Imóvel dentro das Normas Estabelecidas pelo IBAPE-SP na Avaliação do Valor Capital

O critério que será utilizado para a avaliação do imóvel, “*data vênia*”, recomendado pela própria Jurisprudência dos Tribunais do Poder Judiciário, é o do MÉTODO COMPARATIVO, ou seja, o valor do imóvel será determinado por comparação com outros semelhantes que tenham seus preços conhecidos no mercado imobiliário.

A fixação do valor do bem a seguir, atenderá às seguintes “Normas para Avaliação de Engenharia” – IBAPE o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Na realidade todos os métodos de avaliação baseiam-se em comparar valores já conferidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando. Este “conceito” é a regra básica do exercício a ser realizado pelo Avaliador, acompanhado de um critério de bom senso e lógica.

Os valores obtidos através das diretrizes do estudo VALORES DE VENDA já englobarão todos os fatores determinantes dos valores finais, não admitindo por consequência qualquer acréscimo, quer a título de

"vantagem por coisa feita", quer a pretexto de "fator de comercialização", por já estarem estes componentes nele contidos.

Evidentemente, como sói acontecer no método adentrado, necessitar-se-á de uma HOMOGENEIZAÇÃO aos dados encontrados para que possam ser comparados quanto as diferenças existentes em localização, época, aproveitamento, padrão, Obsolescência, etc. ...

Para a determinação do preço unitário que governará a avaliação da unidade em tela, apresenta-se a análise de ofertas na região circunvizinha do imóvel avaliando, bem como foram estudadas algumas transações verificadas nessa mesma região.

No Tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam o tratamento de fatores e inferência estatística, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, na aplicação do Método Comparativo Direto para a Obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

7.1- CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NA ANÁLISE

Serão aplicados os seguintes fatores de homogeneização aos elementos de pesquisa:

➤ Fator de fonte: ff

Para compensar a elasticidade natural dos negócios:

ff = 1,00 (negócio realizado) ; ff = 0,90 (imóvel em oferta)

➤ Fator de atualização: fa

As ofertas ou os negócios realizados em tempo pretérito serão atualizados pelo índice do IGPM da FGV.

➤ Fator de localização: fl

Transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando.

Índice Fiscal: R\$ 731,32

Portanto

$$FL = \frac{\text{Índice fiscal do imóvel avaliando}}{\text{Índice fiscal do elemento de pesquisa}}$$

➤ **Participação do terreno e construção:**

Na composição do valor dos elementos com aparativos, foi estimado o percentual de 60% referente a incidência do terreno no valor unitário de venda e o percentual de 40% a incidência da construção no valor unitário de venda.

➤ **Fator de padrão: fp**

Adequação dos diversos padrões construtivos dos elementos de pesquisa para o padrão de construção do imóvel avaliando ao Padrão Fino, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de IMÓVEIS URBANOS 2017”:

Fp = fp avaliando / fp elemento de pesquisa:

- Padrão médio (limite mínimo) fp = 1,512
- Padrão médio (patamar médio) fp = 1,746
- Padrão médio (patamar máximo) fp = 1,980

➤ **Fator de depreciação pelo obsolescência e pelo estado conservação do imóvel: foc**

Homogeneização dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, no que se refere a depreciação física e funcional devido ao obsolescência pela idade e conservação.

- Tipo apartamento: padrão médio
- Idade estimada imóvel avaliando (le): 10 anos
- Estado de conservação: referência C / regular / depreciação: 2,52%

Tabela 1 - Vida referencial (VR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Vida Referencial – VR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	SAMPADO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	80	20
		1.2.8- Padrão Luxo	80	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	90	20
		1.3.6- Padrão Luxo	90	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCritório	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Tabela 2 - Coeficiente da Norma Brasileira - R

Vida Referencial VR (anos)	Vida de conversão - R							
	A	B	C	D	E	F	G	H
25	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
30	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
40	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
45	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
55	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
60	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
65	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
70	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
75	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
80	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
85	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
90	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
95	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
105	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
110	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
115	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
120	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
125	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
130	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
135	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
140	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
145	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
150	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
155	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
160	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
165	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
170	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
175	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
180	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
185	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
190	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
195	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
200	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
205	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
210	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
215	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
220	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
225	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
230	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
235	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
240	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
245	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
250	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
255	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
260	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
265	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
270	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
275	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
280	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
285	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
290	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
295	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
300	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Das **Tabelas anteriores**, extraída do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2017”, trabalho este atualizado e concebido nos moldes do estudo de autoria da Comissão de, tem-se para prédios com padrão fino:

Ir (vida referencial): 60 anos

R (valor residual): 20%

Portanto, tem – se:

$Ie / Ir = 10 / 60 = 16,66\%$

O fator Foc é determinado pela seguinte

Expressão:

$Foc = R + K \times (1 - R)$, onde:

Na Expressão **Foc = R + K x (1 – R)**, onde pela a Tabela Anterior, com o Estado de Conservação ($E_c = 2,52\%$) com a porcentagem da vida referencial de 16,66% é, portanto, analisado o **valor de K = 0,8713**, segue abaixo:

$Foc = R + K \times (1 - R)$

$Foc = 0,20 + 0,8713 \times (1 - 0,20)$

Foc avaliado = 0,8970

Na homogeneização tem-se:

$$Foc = \frac{Foc \text{ a fator deprec. obsolescência e conserv. Avaliando } (0,8970)}{Foc \text{ para fator deprec. obsolescência e conserv. elem. de pesquisa}}$$

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Análise do Elemento Comparativo 1

15/08/2025, 16:54

Apartamento com 2 quartos à venda, 60 m² por R\$ 385.000 - Vi...

Apartamento com 2 quartos à venda, 60 m² por R\$ 385.000 - Vila América - Santo André/SP

R\$ 385.000

Imagem 1: Vista externa do apartamento.

Imagem 2: Interior do apartamento, sala de estar.

Sobre apartamento com 60 m² à venda em Santo André - SP

60 m² | 2 Quartos | 1 Suite | 2 Banheiros | 1 Vaga | Portão eletrônico

Apartamento à venda por R\$ 385.000,00 este apartamento oferece uma combinação perfeita de espaço, conforto e segurança.

Indiv. com 60,00m² de área (60, sendo 0,00m² de área em)

02 Quartos, sendo 01 suite;

Sala 2 ambientes;

Cooktop;

Área de serviço aberta com ótima ventilação;

Terrço;

01 Vaga de garagem fixa e coberta;

Diferenciais:

Infraestrutura para Ar condicionado, com ar condicionado em 02 quartos;

Prédio com elevador;

Proximidades:

Av. Santo Antônio, Av. Dom Pedro I;

Clube Atlético Paranaense, Estádio Bruno José Daniel;

São um imóvel que oferece espaço para crescer, ou seja, está em busca de um lar, a DROD que oferece um espaço para crescer. Contar com uma imobiliária especializada é fundamental para garantir segurança, agilidade e transparência em suas negociações imobiliárias, evitando riscos e encontrando o melhor preço para o seu negócio. Somos referência no ABC e oferecemos todo suporte jurídico, fiscal e contábil.

Características

Área de serviço

Elevador

Portão eletrônico

Cooktop

Infraestrutura

Portão eletrônico

DROD

Matriz:

Rua Paulista, 94

Vila Rica

Distrito SP

(11) 4070-7000

(11) 98240-2482

CRECI 042277

Descubra outras possibilidades de imóveis

Apartamentos para alugar em Santo André

Apartamentos à venda em Santo André

Prédios para alugar em Santo André

<https://www.drodriguesimoveis.com.br/imovel/apartamento-santo-andre-2-quartos-60-m/AP0257-DROD>

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 1** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 1:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Onze de Agosto - Vila América, Santo André - SP, 09110-170
- **Fonte:** Rodrigues Imóveis, tel. (11) 4075-1358
- **Data da Oferta:** setembro / 2025
- **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
- **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta:** $Vo = R\$ 385.000,00$
- **Área Útil:** $Au = 60,00 m^2$
- **Índice Fiscal:** R\$ 731,32
- **Nº garagem:** 1 vaga
- **Nº de dormitório:** 1
- **Nº de Suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 2



Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 2** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 2:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Vinte e Quatro de Maio - Vila América, Santo André - SP, 09110-150
- **Fonte:** Edmur Imóveis, tel. (11) 4996-9900
- **Data da Oferta:** setembro / 2025
- **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
- **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta:** $Vo = R\$ 430.000,00$
- **Área Útil:** $Au = 60,00 m^2$
- **Índice Fiscal:** $R\$ 598,35$
- **Nº garagens:** 1 vaga
- **Nº de dormitório:** 1
- **Nº de Suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 3

15/09/2025, 16:20 Apartamento com 2 quartos na Via América, Santo André - SP ID:34494456



Home 3
Brasil 3
SP 3
Santo André 3
Vila América
Venda
R\$ 380.000
Conteúdo: 10.00m² + 1TV+2B

Imobiliária Independente
Vila América Santo André SP

Apresentar

Área útil: 100m²
Quartos: 2
Banheiros: 1
Cozinha: 1

Apartamento (apartamento padrão) para venda e locação, 2 dormitórios, 1 vaga(s), 90 m²

Descrição
Última atualização: 06/09/2025 às 19:30h | Ref: 1335
ACESSO PRIVILEGIADO

Condomínio/Residência: Geraldo

Multiflexão

Detalhes do imóvel:
2 Dormitórios (com guarda-roupa)
1 Banheiro (com box)
Cozinha (com geladeira)
Sala
Vaga de garagem
Área de serviço

Condomínio/Residência:
Portão 24 horas
Segurança
Academia
Quarto esporte
Sala de festas
Cinema
Cofre
Vaga de garagem coberta
Churrasqueira
Piscina
Sala de jogos
Brisa de vento
Parque de estacionamento

Serviços Locais:
Rua General - Vila América - Santo André - SP - 090-480
Próximo a escola e creche pública e portão
Próximo a todos os tipos de comércio

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 3** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 3:** Oferta de imóvel, localizado na Rua Gravata, Vila América, Santo André, SP, 09110-480
- **Fonte:** Eduardo Imóveis ABC Imobiliária, tel. (11) 4330-8880
- **Data da Oferta:** setembro / 2025
- **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
- **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta:** $Vo = R\$ 380.000,00$
- **Área Útil:** $Au = 50,00 m^2$
- **Índice Fiscal:** R\$ 631,59
- **Nº garagem:** 1 vaga
- **Nº de dormitório:** 1
- **Nº de Suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 4

15/09/2025, 17:02 Apartamento com 3 quartos na Rua Dona Silveira Nelson Gonzaga, Vila América, Santo André - SP ID:33151911



Nome: 4
Bairro: 3
SP: 3
Santo André: 3
Vila América: 3
Rua Dona Silveira Nelson Gonzaga

Valor: **R\$ 348.000**

Características: 60 m² • 3 suítes • 3 vagas

Apresente

Área total	Quartos	Banheiros	Garagem
60 m²	3	3	3

Apartamento para venda - vila américa, 3 quartos, 60 m² - santo andré

Descrição

Última atualização: 29/07/2025 às 03:48 (Ref: 389410903)

Itens e serviços

Valores

- Valor de venda: R\$ 348.000
- Condomínio: R\$ 300
- IPTU: R\$ 3

Quer saber mais sobre este imóvel? Envie um e-mail para o corretor. Você receberá uma mensagem por e-mail ou WhatsApp com as próximas ações.

Seu imóvel sem burocracia

Oportunidade para quem quer vender rápido, fácil, online, sem fôlego e o melhor, sem burocracia. Confira nossa solução inovadora de venda de imóveis: CREA-SP 324.364.

Áreas privativas

- Área de serviço
- Quarto (com armário)
- Quarto (com closet)
- Cobertura em concreto
- Vista panorâmica

Áreas comuns

- Academia
- Recepção
- Quarto de serviço
- Sala de jogos
- Área verde
- Estacionamento
- Recepção
- Sala de festas
- Academia

Perguntas típicas para o comprador

[https://www.chavesnascara.com.br/imoveis/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-santo-andre-vila-america-60m2-R\\$348000-33151911](https://www.chavesnascara.com.br/imoveis/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-santo-andre-vila-america-60m2-R$348000-33151911)

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 4** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 4:** Oferta de imóvel, localizado à Dona Silla Nalon Gonzaga, Parque Marajoara, Santo André - SP, 09112-000
- **Fonte:** Quinto Andar Imóveis, tel. (11) 4020-1955
- **Data da Oferta:** setembro / 2025
- **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
- **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta:** $Vo = R\$ 345.000,00$
- **Área Útil:** $Au = 60,00 \text{ m}^2$
- **Índice Fiscal:** $R\$ 598,35$
- **Nº garagem:** 1 vaga
- **Nº de dormitório:** 3

Análise do Elemento Comparativo 5

16/09/2025, 18:34 Apartamento de 48 m² Vila América - Santo André, à venda por... - Terraplan Imóveis

TERRAPLAN (11) 4502-7272

Home > Imóveis > À venda > Apartamentos > Santo André > Vila América > ...

AP2936-TEA



Apartamento com 2 quartos, 48 m², à venda por R\$ 360.000
Vila América - Santo André/SP

2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga 48 m² Área útil

Acerta-pet

Características

Área de serviço	Cozinha
Interfone	Portão eletrônico
Sacada	Sem condomínio

Sobre o imóvel

Apartamento novo com 2 dormitórios à venda, 48 m² - Vila América - Santo André/SP

Apartamento baixo condomínio novo disponível para venda com 02m² (1) dormitório suite, cozinha, 01 banheiro, varal. Veja mais

Já viu estes imóveis em Vila América, Santo André?



<https://www.imobiliariaacerta.com.br/imoveis/apartamento-santo-andre-2-quartos-48-m-AP2936-TEA>

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 5** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 5:** Oferta de imóvel, localizado à Rua José do Patrocínio, Vila América, Santo André - SP, 09110-300
- **Fonte:** Imobiliária Terraço Imóveis, tel. (11) 4972-7272
- **Data da Oferta:** setembro / 2025
- **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
- **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta:** $Vo = R\$ 360.000,00$
- **Área Útil:** $Au = 48,00 \text{ m}^2$
- **Índice Fiscal:** $R\$ 731,32$
- **Nº garagens:** 1 vaga
- **Nº de dormitório:** 2

Análise do Elemento Comparativo 6

15/09/2025, 17:19 Apartamento de 60 m² Vila América - Santo André, à venda por...

Apartamento com 2 quartos, 60 m², à venda por R\$370.000- Vila América - Santo André/SP

R\$ 370.000

1 - 60 m²

Sobre apartamento com 60 m² à venda em Santo André - SP

1 - 60 m²

Apresentamos aqui um apartamento com 60 m² localizado na Rua Celso de Almeida, no bairro Vila América, em Santo André. Possui 2 dormitórios, sala com varanda, cozinha funcional, banheiro social completo, garagem para 2 carros e 2 vagas de garagem.

Localizado ao lado do Shopping Center e próximo ao Shopping Atium, com fácil acesso a comércio, transporte público, escolas e áreas de lazer, oferece um excelente investimento em um bairro planejado.

Indicamos este imóvel segundo o valor de R\$ 370.000,00, com base no valor de R\$ 6.166,67/m².

Características

- Área de construção: 60 m²
- Comércio: Não
- Área de terreno: 100 m²
- Garagem: 2 vagas
- Outros detalhes: Não

Já viu estes imóveis?

Gold Imóveis

Rua São João, 104
Parque das Nações
Santo André/SP

(11) 4002-1044
(11) 94028-2034
(11) 94028-8800
(11) 94028-2734

Atendimento personalizado
100% de satisfação

R\$ 370.000

<https://www.goldimoveis.com.br/imoveis/apartamento-santo-andre-2-quartos-60-m2/AP10071-GOD>

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 6** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 6:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Cristóvão Colombo, Vila América, Santo André - SP, 09110-160
- **Fonte:** Imobiliária Gold ABC Imóveis, tel. (11) 4902-1414
- **Data da Oferta:** setembro / 2025
- **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
- **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta:** $Vo = R\$ 370.000,00$
- **Área Útil:** $Au = 60,00 \text{ m}^2$
- **Índice Fiscal:** $R\$ 498,63$
- **Nº garagem:** 1 vaga
- **Nº de dormitório:** 1
- **Nº de Suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 7

15/09/2025, 16:11

Apartamento com 2 quartos na Rua Onze de Agosto, Vila América, Santo André - SP ID:26384443

Rua Onze De Agosto, Vila América, Santo André/SP

Venda

R\$ 349.000

Condição R\$ - + IPTU R\$ -

Apartamento:

Área útil	Área total	Quartos	Suites	Banheiros	Coxias
60 m²	60 m²	2	1	1	1

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 60 m² por R\$349.000,00 - vila américa - santo andré/sp

Dica! Ido

Última atualização: 10/06/2025 às 8:00 | Ref AP 380

Apartamento sem condomínio com elevador e jardim privativo. Ideal para moradia ou investimento - Vila América Santo André/SP

Antes de ir

Apartamento de 60 m² bem distribuído, com 2 dormitórios, sendo suíte, est. vaga de garagem. Conforto e praticidade em um espaço moderno e funcional.

Localização estratégica

A poucos minutos do Estádio Bruno Dantas e do Clube Atlético Avareagem em uma região com ampla infraestrutura de comércio e serviços.

Facilidades de pagamento locais no financiamento e POFIS.

Entre em contato pelo app para agendar uma visita.

Áreas privativas

- ✓ Área de serviço
- ✓ Piso de cerâmica
- ✓ Sacoço
- ✓ Cozinha
- ✓ Pátio pavimentado

Perguntas rápidas para o anunciante

Responda algumas perguntas ao seu anúncio e o Explisite vai enviar as suas próprias perguntas.

☐ Você é o dono?
 ☐ É uma parceria?
 ☐ Qual cidade?
 ☐ Há outros imóveis disponíveis?
 ☐ Qual o valor da construção?
 ☐ Tem ou pretende ter mais opções?

Se quiser sua pergunta feita,

0/200

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 7** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 7:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Onze de Agosto, Vila América, Santo André - SP, 09110-170
- **Fonte:** Imobiliária Cazari, tel. (11) 4122-7777
- **Data da Oferta:** setembro / 2025
- **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
- **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta:** $Vo = R\$ 369.000,00$
- **Área Útil:** $Au = 60,00 \text{ m}^2$
- **Índice Fiscal:** $R\$ 831,32$
- **Nº garagens:** 1 vaga
- **Nº de dormitório:** 1
- **Nº de Suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 8

16/09/2025, 16:02

realestateimoveis.com.br/comprar/santo-andre/vila-america/apartamento/74534777/?pagina=imprimir



Real Estate Imóveis

(11) 7743-7848 / (11) 97702-3588

imoveis.realestateimoveis.com.br

Home Office, endereço: Curitiba, 3477923,000 - CEP: Curitiba

APARTAMENTO

Referência: AP98849

SANTO ANDRÉ, SP

VILA AMERICA

Venda - R\$ 362.000,00

Detalhes

- 2 dormitórios suíte 1 suíte
- 1 banheiro
- 1 vaga

Medidas

- 15 m² útil
- 15 m² construída

Valores

- IPTU - R\$ 20,00
- Condomínio - R\$ 200,00

Descrição

IMPORTANTE: CUIDE DO APARTAMENTO E QUANTOS COM MUITO CUIDADO!!

Se você está em busca de um apartamento com uma suíte, sala de estar, sala de jantar, 2 quartos, suíte 1 suíte, 1 sala, 2 banheiros, 1 vaga de garagem e 15,17 m² de área útil disponível para você.

Localizado em um bairro tranquilo e de fácil acesso, este imóvel é perfeito para quem busca conforto, segurança e praticidade no dia a dia. Além disso, conta com uma planta bem distribuída, garantindo espaço amplo e bem aproveitado.

A suíte é um verdadeiro refúgio para relaxar após um longo dia de trabalho, equipada com guarda-roupa amplo para guardar tudo o que você precisa. O banheiro é moderno e funcional, com uma boa ventilação.

Com uma vaga de garagem, você terá toda a comodidade de estacionar seu veículo com segurança, sem se preocupar com vagas disputadas no fim.

Este imóvel oferece a oportunidade de adquirir um espaço ideal para morar ou investir, com uma localização estratégica.

Agende sua visita hoje mesmo para conhecer de perto este imóvel e todas as vantagens que ele oferece.

PROTEÇÃO

Assinatura do corretor

Valor do imóvel: R\$ 362.000,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Valor do IPTU: R\$ 20,00

Valor do condomínio: R\$ 200,00

Foto



Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 8** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 8:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Nilo Peçanha, Vila América, Santo André - SP, 09110-310
- **Fonte:** Imobiliária Reis dos Reis Imóveis, tel. (11) 2741-7860
- **Data da Oferta:** setembro / 2025
- **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
- **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta:** $Vo = R\$ 362.000,00$
- **Área Útil:** $Au = 58,00 \text{ m}^2$
- **Índice Fiscal:** R\$ 498,63
- **Nº garagens:** 1 vaga
- **Nº de dormitório:** 1
- **Nº de Suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 9



Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 9** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 9:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Doutor Almenor Jardim Silveira - Jardim Alvorada, Santo André - SP, 09180-070
- **Fonte:** Corretor Fabio Oliveira Imóveis, tel. (11) 4221-4100
- **Data da Oferta:** setembro / 2025
- **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
- **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta:** $Vo = R\$ 340.000,00$
- **Área Útil:** $Au = 61,00 \text{ m}^2$
- **Índice Fiscal:** $R\$ 432,15$
- **Nº garagem:** 1 vaga
- **Nº de dormitório:** 1
- **Nº de Suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 10



Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 10** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 10:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Vinte e Quatro de Maio - Vila América, Santo André - SP, 09110-150
- **Fonte:** Imobiliária Invictus Imóveis, tel. (11) 4432-4112
- **Data da Oferta:** setembro / 2025
- **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
- **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta:** $Vo = R\$ 445.000,00$
- **Área Útil:** $Au = 63,00 m^2$
- **Índice Fiscal:** $R\$ 797,80$
- **Nº garagem:** 1 vaga
- **Nº de dormitórios:** 1
- **Nº de Suíte:** 1

Análise do Elemento Comparativo 11

[illegible]

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 11** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 11:** Oferta de imóvel, localizado à Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50 - Vila América, Santo André - SP, 09110-305
- **Fonte:** Freire Imobiliária, tel. (11) 4238-4845
- **Data da Oferta:** setembro / 2025
- **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
- **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta:** $Vo = R\$ 320.000,00$
- **Área Útil:** $Au = 50,00 \text{ m}^2$
- **Índice Fiscal:** $R\$ 698,90$
- **Nº garagens:** 1 vaga
- **Nº de dormitórios:** 2

Análise do Elemento Comparativo 12

Apartamento à venda com 70m², 2 quartos e 1 vaga

R\$ 375.000

Seu imóvel de 70m², 2 quartos e 1 vaga, localizado no bairro de São Paulo, oferece uma excelente oportunidade para quem busca um lar confortável e seguro. O imóvel possui uma sala ampla e bem iluminada, com piso de madeira e móveis planejados. A cozinha é equipada com armários brancos e eletrodomésticos modernos. Os dois quartos são espaçosos e possuem armários embutidos. O banheiro é completo e moderno. O apartamento também conta com uma varanda coberta e uma vaga de garagem para o seu carro. Não perca esta oportunidade! Contate o corretor para mais informações e agende sua visita hoje mesmo.

Características do imóvel:

- Área total: 70m²
- Quartos: 2
- Banheiro: 1
- Vaga: 1
- Piso: Madeira
- Móveis: Planejados
- Cozinha: Equipada
- Varanda: Coberta
- Vaga: Garagem

Valor estimado: R\$ 375.000

Contate o corretor para mais informações e agende sua visita hoje mesmo.

Seu imóvel de 70m², 2 quartos e 1 vaga, localizado no bairro de São Paulo, oferece uma excelente oportunidade para quem busca um lar confortável e seguro. O imóvel possui uma sala ampla e bem iluminada, com piso de madeira e móveis planejados. A cozinha é equipada com armários brancos e eletrodomésticos modernos. Os dois quartos são espaçosos e possuem armários embutidos. O banheiro é completo e moderno. O apartamento também conta com uma varanda coberta e uma vaga de garagem para o seu carro. Não perca esta oportunidade! Contate o corretor para mais informações e agende sua visita hoje mesmo.

Na página anterior o Perito ilustrou o **elemento comparativo 12** colhido através da Empresa do Ramo Imobiliário:

- **Elemento Comparativo nº 12:** Oferta de imóvel, localizado à Rua José do Patrocínio, Vila América, Santo André - SP, 09110-300
- **Fonte:** Imobiliária Quinto Andar Imóveis, tel. (11) 4020-1955
- **Data da Oferta:** setembro / 2025
- **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
- **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta:** $Vo = R\$ 375.000,00$
- **Área Útil:** $Au = 70,00 \text{ m}^2$
- **Índice Fiscal:** $R\$ 731,32$
- **Nº garagens:** 1 vaga
- **Nº de dormitório:** 2

Planilha apresentando o Tratamento de Fatores com a Homogeneização, entre ao Imóvel do Processo com os Comparativos Coletados.

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área útil (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Padrão -Fp				
					Fp av./ Fp pesq				
#	VO	Ff	At	Vu	Fator med aval.	Fp	Fp-1	incid. Constr	Valor da Influência Padrão
Avaliando:					1,7460				
1	R\$ 385.000,00	0,9	60,00	R\$ 5.775,00	1,7460	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
2	R\$ 430.000,00	0,9	60,00	R\$ 6.450,00	1,7460	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
3	R\$ 380.000,00	0,9	50,00	R\$ 6.840,00	1,7460	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
4	R\$ 345.000,00	0,9	60,00	R\$ 5.175,00	1,7460	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
5	R\$ 360.000,00	0,9	48,00	R\$ 6.750,00	1,7460	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
6	R\$ 370.000,00	0,9	60,00	R\$ 5.550,00	1,7460	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
7	R\$ 369.000,00	0,9	60,00	R\$ 5.535,00	1,7460	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
8	R\$ 362.000,00	0,9	58,00	R\$ 5.617,24	1,7460	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
9	R\$ 340.000,00	0,9	61,00	R\$ 5.016,39	1,7460	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
10	R\$ 445.000,00	0,9	63,00	R\$ 6.357,14	1,7460	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
11	R\$ 320.000,00	0,9	50,00	R\$ 5.760,00	1,7460	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -
12	R\$ 375.000,00	0,9	70,00	R\$ 4.821,43	1,7460	1,0000	0,0000	0,40	R\$ -

Fator de Absorção e Conservação - Foc						Fator Localização - FI				Somatoria dos Fatores
Idade do Pesq	Idade em % da	Estado de Conservação	Depreciação (%)							
Idade aval.	Referencial	#S	Kx	Foc aval.	Foc av/ foc pesq	Valor da Influência Foc	Ind.Fisc. Aval.	FI	Valor da Influência Loc	Σ
10				0,8970			R\$ 731,32			
15	25,00	entre regular e necessitando de reparos simples	0,7686	0,8149	1,1008	R\$ 0,1008	R\$ 731,32	R\$ 1,0000	R\$ -	R\$ 5.775,10
20	33,33	entre regular e necessitando de reparos simples	0,7097	0,7678	1,1683	R\$ 0,1683	R\$ 598,35	R\$ 1,2222	R\$ 0,2222	R\$ 6.450,30
20	33,33	necessitando de reparos simples	0,6324	0,7059	1,2707	R\$ 0,2707	R\$ 651,59	R\$ 1,1579	R\$ 0,1579	R\$ 6.840,40
20	33,33	necessitando de reparos simples	0,6324	0,7059	1,2707	R\$ 0,2707	R\$ 598,35	R\$ 1,2222	R\$ 0,2222	R\$ 5.175,40
16	30,00	entre regular e necessitando de reparos simples	0,7399	0,7919	1,1327	R\$ 0,1327	R\$ 731,32	R\$ 1,0000	R\$ -	R\$ 6.750,10
15	25,00	necessitando de reparos simples	0,6548	0,7478	1,1995	R\$ 0,1995	R\$ 498,65	R\$ 1,4667	R\$ 0,4667	R\$ 5.550,60
5	0,00	regular	0,9212	0,9370	0,9574	-R\$ 0,0426	R\$ 651,52	R\$ 0,8787	-R\$ 0,1203	R\$ 5.534,80
15	25,00	entre regular e necessitando de reparos simples	0,7686	0,8149	1,1008	R\$ 0,1008	R\$ 498,65	R\$ 1,4667	R\$ 0,4667	R\$ 5.617,80
20	33,33	necessitando de reparos simples	0,6324	0,7059	1,2707	R\$ 0,2707	R\$ 432,15	R\$ 1,6923	R\$ 0,6923	R\$ 5.017,30
20	33,33	necessitando de reparos simples	0,6324	0,7059	1,2707	R\$ 0,2707	R\$ 757,80	R\$ 0,9167	R\$ 0,0633	R\$ 6.357,30
20	33,33	necessitando de reparos simples	0,6324	0,7059	1,2707	R\$ 0,2707	R\$ 698,90	R\$ 1,0464	R\$ 0,0464	R\$ 5.760,30
15	25,00	entre regular e necessitando de reparos simples	0,7686	0,8149	1,1008	R\$ 0,1008	R\$ 731,32	R\$ 1,0000	R\$ -	R\$ 4.821,50

Média	R\$ 5.804,28
Área	R\$ 67,00
Valor	R\$ 388.886,93
desv .padrão	R\$ 663,77
coef de variação	R\$ 11,44

8- Média da Tendência Central Saneada com o seu Grau de Precisão

De acordo com as normas recomendadas pelo IBAPE para saneamento dos dados amostrais, deve-se considerar como intervalo de variação tolerável 30%. O grau de precisão é aplicável apenas no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação, para o caso em tela tem-se.

Limite Superior R\$ 7.545,57 / m²
Limite Inferior R\$ 4.063,00 / m²

Portanto:

Média do Valor Unit básico homogeneizado = R\$ 5.804,28 / m²

9- Cálculo do Coeficiente de Variação da Amostra e Amplitude

Portanto a média amostral = R\$ 5.804,28
Portanto o Desvio Padrão = R\$ 663,77

- S = desvio padrão
- X = média amostral

Sendo: CV = S/X

CV = 11,43 %

$$AP = \frac{Ls - Li}{X}$$

Limite Superior:

$$LS = \bar{X} + \frac{t \times S}{\sqrt{n-1}}$$

Limite Inferior:

$$LI = \bar{X} - \frac{t \times S}{\sqrt{n-1}}$$

- AP = amplitude do intervalo de confiança
- LS = limite superior
- LI = limite inferior
- X = estimativa de tendência central
- S = desvio padrão amostral
- N = número de elementos pesquisados
- T a/2 = variável de Student

Portanto:

$$Ls = R\$ 6.075,70$$

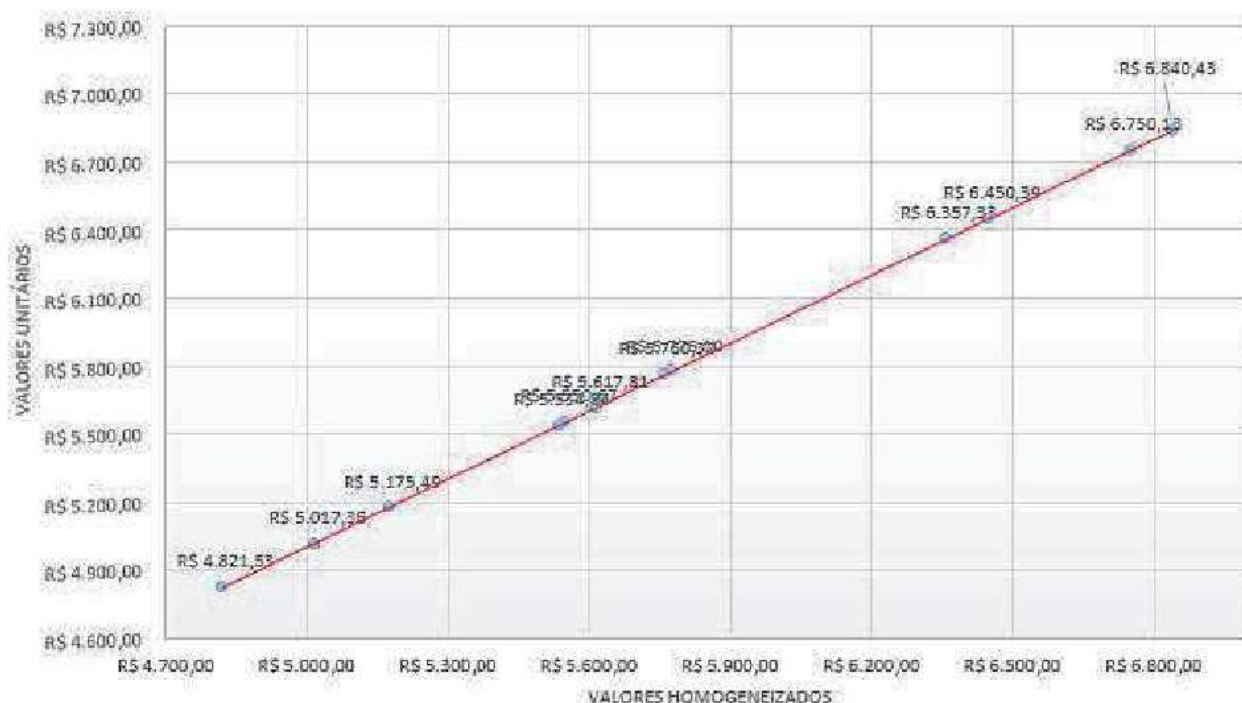
$$Li = R\$ 5.532,85$$

$$AP = 9,35 \%$$

10- Gráfico de Dispersão

Vunit	homog
R\$ 5.775,00	R\$ 5.775,10
R\$ 6.450,00	R\$ 6.450,39
R\$ 6.840,00	R\$ 6.840,43
R\$ 5.175,00	R\$ 5.175,49
R\$ 6.750,00	R\$ 6.750,13
R\$ 5.550,00	R\$ 5.550,67
R\$ 5.535,00	R\$ 5.534,84
R\$ 5.617,24	R\$ 5.617,81
R\$ 5.016,39	R\$ 5.017,36
R\$ 6.357,14	R\$ 6.357,33
R\$ 5.760,00	R\$ 5.760,32
R\$ 4.821,43	R\$ 4.821,53

Gráfico de Dispersão



11- Valor do Imóvel sob o Processo

O valor do imóvel sob o processo avaliando resulta do seguinte produto:

$V_i = A \times V_{ub}$, onde:

V_i = valor do imóvel avaliando

A = área privativa construída da unidade do apartamento

V_{ub} = valor unitário básico determinado

Portanto:

$V_i = 67,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.804,28$

$V_i = \text{R\$ } 388.886,93$

(Trezentos e Oitenta e Oito Mil e Oitocentos e Oitenta Seis Reais e Noventa e Três Centavos)
(PARA SETEMBRO DE 2025)

12- Conclusão do Perito

Conclui-se, portanto, a:

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP

, na **CONCLUSÃO FINAL** do Perito Judicial, o Engenheiro Civil Angelo Pavani, conclui-se:

Ao Parecer Técnico da Vistoria de Avaliação do imóvel referente ao apartamento nº 01, integrante do Edifício Condomínio Residencial Itororó, situado na Rua Itororó, nº 117, Vila América, Santo André/SP, CEP 09121-410, o seu Valor Capital Monetário estimativo é de

$V_i = \text{R\$ } 388.886,93$

(Trezentos e Oitenta e Oito Mil e Oitocentos e Oitenta Seis Reais e Noventa e Três Centavos)
(PARA SETEMBRO DE 2025)

13- Considerações do Perito

O laudo de Avaliação Técnica Pericial foi elaborado através dos dados colhidos no local da vistoria **in loco** ou seja no local do imóvel ,assim determinado entre ambas as partes na data mencionada da vistoria técnica como consta-se no início .

Na avaliação do trabalho realizado o perito procurou apresentar todas as documentações fotográficas com as suas anotações no local para assim haver um melhor entendimento das informações.

Nas pesquisas foram consideradas e coletadas e analisadas as informações obtidas nas demais fontes importantes dentro nos autos do processo e como as que o perito colheu em suas pesquisas.

O Laudo Pericial apresentado, portanto, o Perito não possui nenhum interesse pessoal na relação com os envoltos dentro do Processo e nem contempla para o futuro, interesse algum deste trabalho.

Assim o presente Laudo Pericial foi elaborado pelo Perito e analisado dentro assim dos autos do Processo, sendo assim encerrando o presente Laudo com as suas respectivas 46 folhas e coloco assim as informações ou esclarecimentos necessários, honrado, portanto com a Nomeação Presente.

Em termos em que,

Pede deferimento

Santo André, SP 17 de setembro de 2025

Angelo Pavani

Engenheiro Civil

Crea SP nº 5062992159