

Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, declaro ter realizado avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

Apartamento nº T2, localizado no pavimento térreo do **BLOCO 2**, integrante do **Conjunto Habitacional Graciliano Ramos**, situado à Rua Graciliano Ramos, nº 111 – São Paulo/SP, com a área privativa de 48,03m², área comum de divisão proporcional de 11,38m², perfazendo uma área total construída de 59,41m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio de 59,40m².

Imóvel devidamente **registrado sob nº 153.924 de matrícula**, junto ao Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

Imagens da Fachada:



Localização:



Matrícula:

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis CNM: 111005.2.0153924-08

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRÍCULA 153.924 FICHA 1 Santo André, 12 de março de 2.018

Imóvel: - Apartamento T2, localizado no pavimento térreo do Bloco 3, integrante do Conjunto Habitacional Graciliano Ramos, com entrada pelo número 111 da Rua Graciliano Ramos. Possui uma área privativa de 48,03m², área comum de divisão proporcional de 11,38m², perfazendo uma área total construída de 59,41m² correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e das demais coisas de uso comum do condomínio de 59,40m². O Conjunto Habitacional Graciliano Ramos, objeto de regularização fundiária (REURB-S), foi construído em um terreno designado como lote nº. 01, com área de 6.278,11m², descrito e caracterizado na Matrícula nº. 145.488.

Proprietária: - PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 46.522.942/0001-30.

Registros anteriores: - Transcrição nº. 23.292 (de 08 de Maio de 1.961) deste Oficial de Registro de Imóveis; e Matrícula nº. 145.488 (de 11 de Julho de 2.016) – Registro nº. 02 – Averbação nº. 03.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

R. 01, aos 12 de março de 2.018

Promessa de compra e venda

Por requerimento de 05 de Janeiro de 2.018, da listagem que acompanha a Certidão de Regularização Fundiária (REURB-S), o imóvel objeto da presente matrícula foi comprometido a JANAINA CAMILA PEREIRA DE SOUZA, brasileira, solteira, portadora da carteira de identidade RG nº. 475227517, inscrita no CPF/MF sob nº. 416.311.308-89.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

Av. 02, os 10 de outubro de 2.024 111005331000AV2M15392424K

Título prenotado sob nº. 556137, aos 03 de outubro de 2.024.

Penhora

Por certidão passada aos 03 de outubro de 2.024, pelo 2º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Bruno Bezerra Francisco, no processo de Execução Civil nº. 1017873-17.2022.8.26.0554, no qual figura como exequente CONDOMÍNIO

...continua no verso...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDINEI MARTINS ROQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2025 às 15:48, sob o número WSNE25701197883. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017873-17.2022.8.26.0554 e código rGpo3T8P.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CDB: 111005.2.0153924-08

MATRÍCULA

153.924

FICHA

1

VERSO

RESIDENCIAL GRACILIANO RAMOS, inscrito no CNPJ sob nº. 35.354.966/0001-01, e como executada JANAINA CAMILA PEREIRA DE SOUZA, já qualificada, cujo valor da dívida é R\$12.873,79, foram **penhorados** os "direitos de compromissária compradora" que a executada Janaina Camila Pereira de Souza possui sobre o imóvel da presente matrícula, sendo esta nomeada depositária do bem.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

O processo de avaliação ocorreu através do comparativo de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado **em R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais).

Eu, Gabriela Gotti Morales Baessa, corretora de imóveis, inscrita no CRECI - sob nº 240166, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 14 de Abril de 2025.

Gabriela Gotti M. Baessa

Gabriela Gotti Morales Baessa

CPF: 469.748.458-47

Creci F - SP - 240166



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

	PÁGINA
1 – DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER	2
2 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	2
3 – FINALIDADE DO PARECER	2
4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	2
6 – LOCALIZAÇÃO EM MAPA	3
7 – VISTA AÉREA	3
8 – PROPRIETÁRIA/COMPROMISSÁRIA COMPRADORA DO IMÓVEL	4
9 – DOCUMENTOS	4
10 – CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL	6
11 – SERVIÇOS PÚBLICOS	7
12 – METODOLOGIA EMPREGADA	7
13 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	7
14 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	8
15 – TABELA DAS AMOSTRAS	8
16 – AMOSTRAS ANALISADAS	8
17 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
18 – ENCERRAMENTO	11
19 – AVALIAÇÃO	11

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

14 de abril de 2025.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação do *Condomínio Graciliano Ramos*, inscrito no CNPJ sob o nº 35.354.966/0001-01, com endereço na Rua Graciliano Ramos, 33, Vila Scarpelli, Santo André/SP, CEP 09050-490.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel situado na Rua Graciliano Ramos, 111, apartamento T2, térreo, bloco 03 do Condomínio Graciliano Ramos, no bairro Vila Scarpelli, na cidade de Santo André, Estado de São Paulo, CEP 09050-490.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial urbano, sendo um apartamento, com as seguintes dimensões:

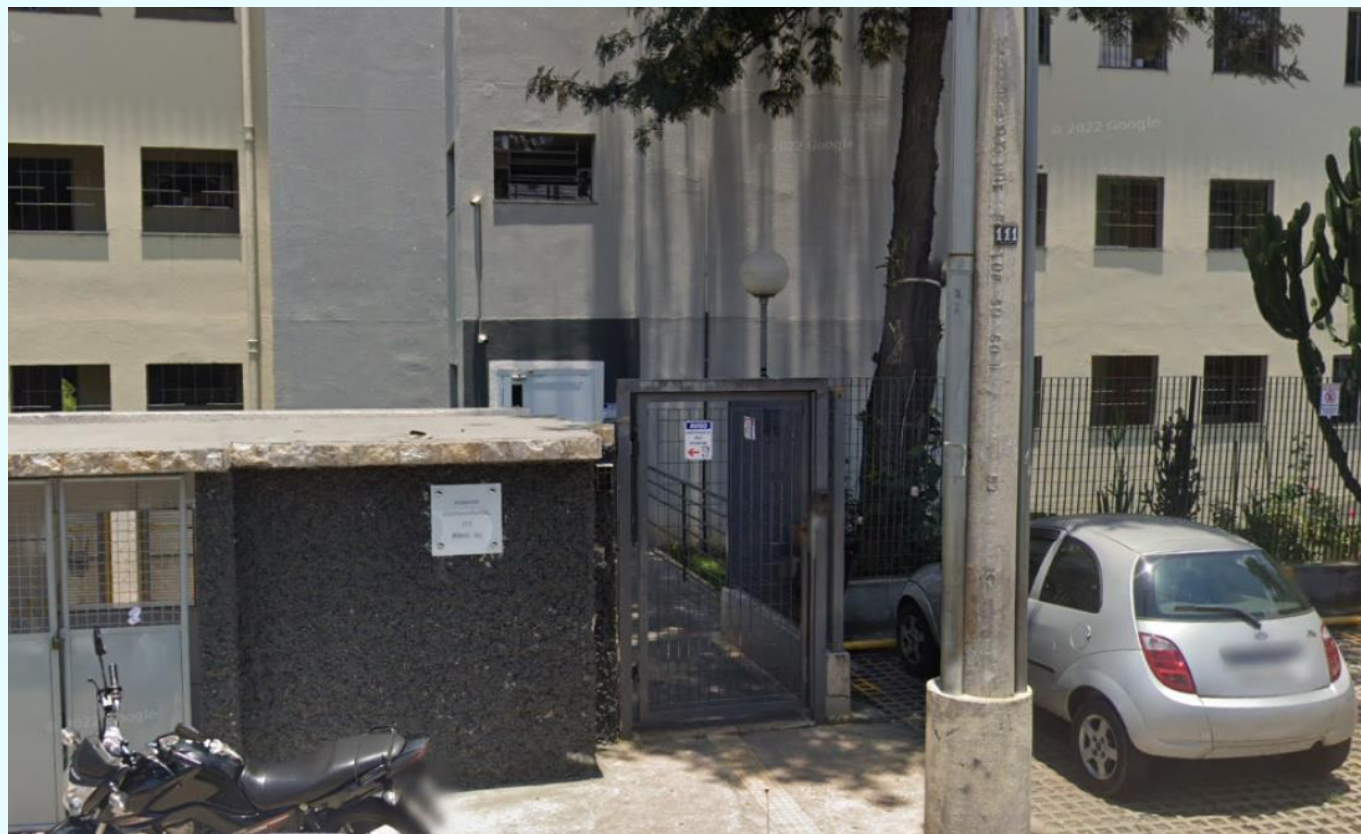
Área útil = 48,03m²

Área comum = 11,38m²

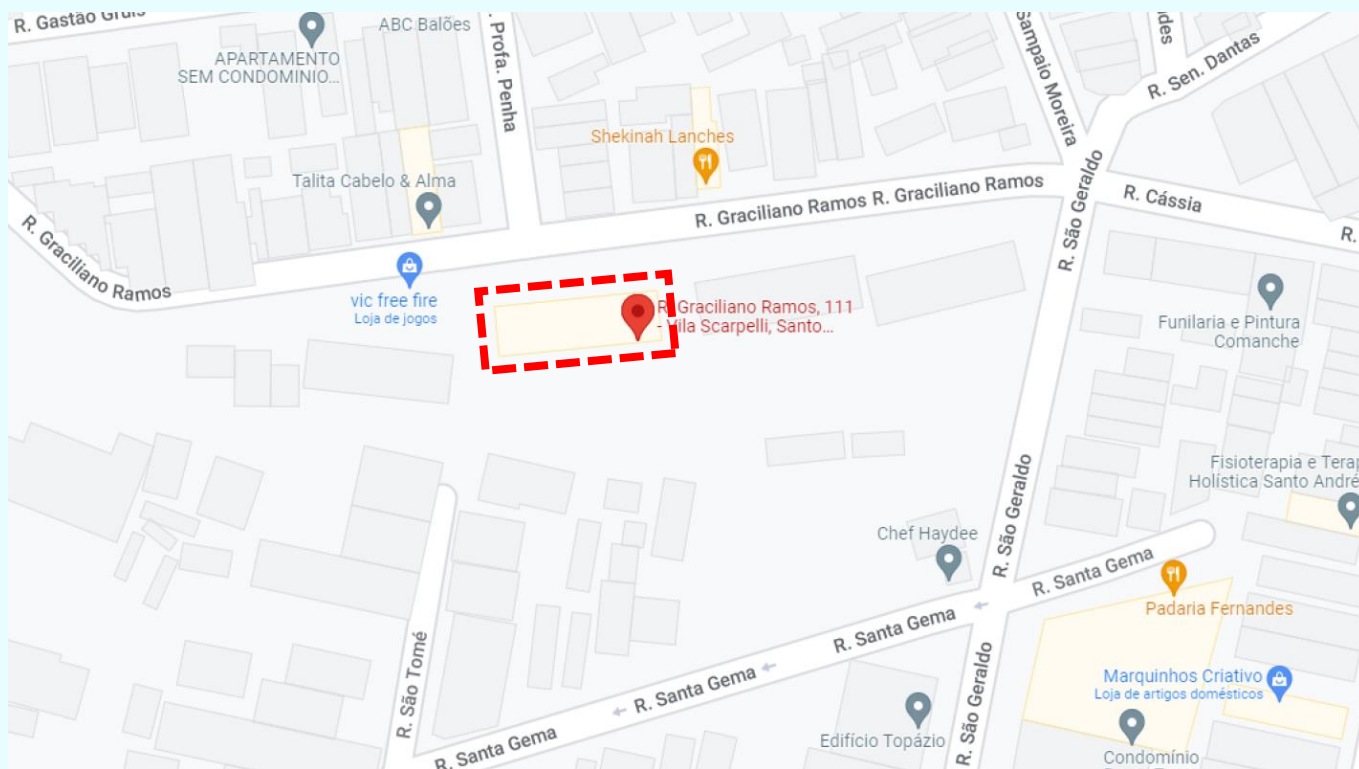
Área total = 59,41m²

Parte ideal no terreno: 59,40m²

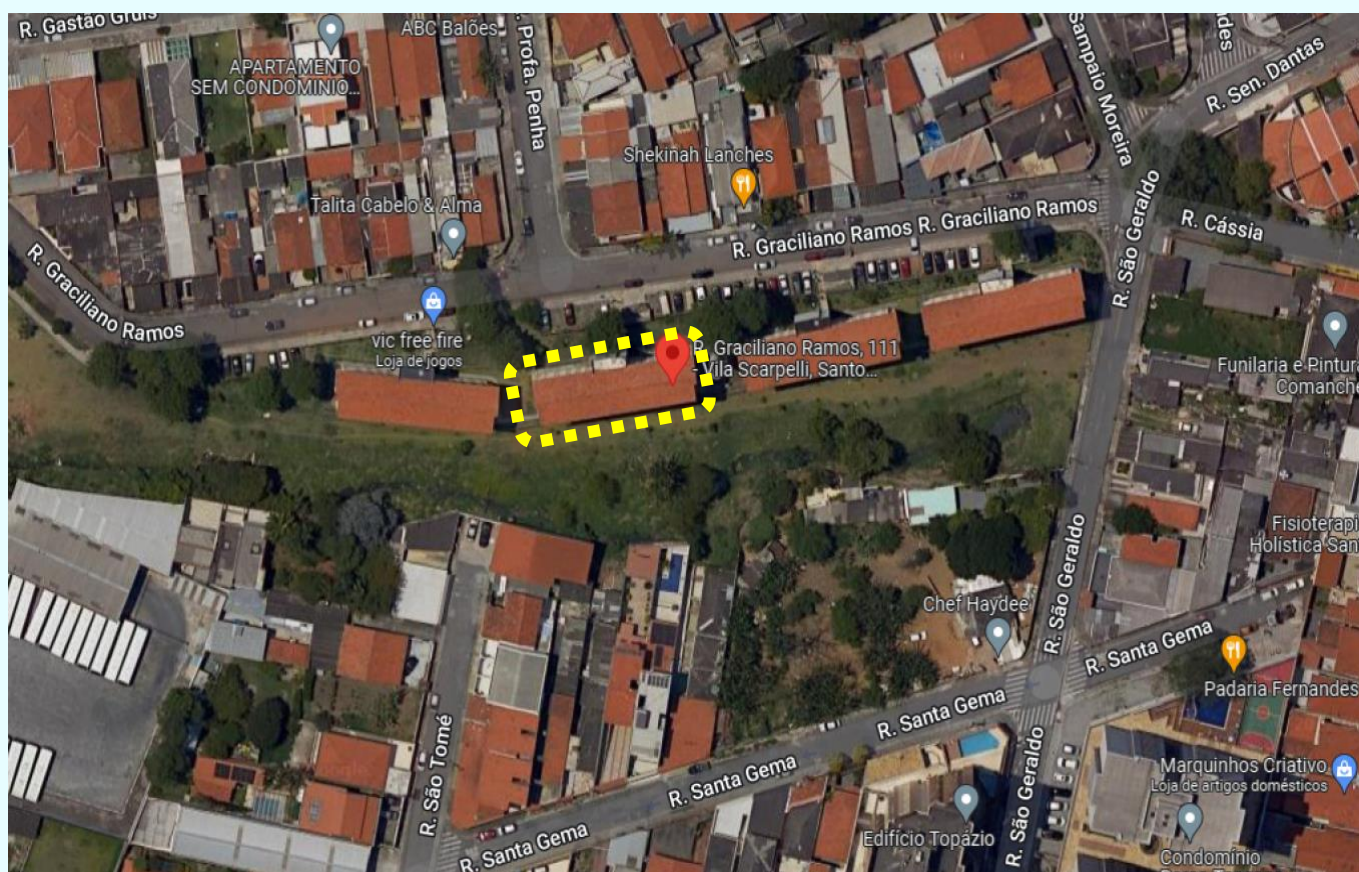
ENTRADA DO BLOCO 03 DO *CONDOMÍNIO GRACILIANO RAMOS*



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIA/COMPROMISSÁRIA COMPRADORA DO IMÓVEL

Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ, inscrita no CNPJ nº 46.522.942/0001-30;
Compromissária Compradora: JANAINA CAMILA PEREIRA DE SOUZA, inscrita no CPF nº 416.311.308-89.

9. DOCUMENTOS

- Matrícula nº 153.924, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP;
- Inscrição junto à Prefeitura de Santo André sob Classificação Fiscal nº 19.108.070.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5
MATRÍCULA 153.924	FICHA 1	Santo André, 12 de março de 2.018
Imóvel: - Apartamento T2, localizado no pavimento térreo do Bloco 3, integrante do Conjunto Habitacional Graciliano Ramos, com entrada pelo número 111 da Rua Graciliano Ramos. Possui uma área privativa de 48,03m²; área comum de divisão proporcional de 11,38m²; perfazendo uma área total construída de 59,41m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio de 59,40m². O Conjunto Habitacional Graciliano Ramos, objeto de regularização fundiária (REURB-S), foi construído em um terreno designado como lote nº. 01, com área de 6.278,11m², descrito e caracterizado na Matrícula nº. 145.488. Proprietária: - PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 46.522.942/0001-30. Registros anteriores: - Transcrição nº. 23.292 (de 08 de Maio de 1.961) deste Oficial de Registro de Imóveis; e Matrícula nº. 145.488 (de 11 de Julho de 2.016) – Registro nº. 02 – Averbação nº. 03. Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado R. 01, aos 12 de março de 2.018 Promessa de compra e venda Por requerimento de 05 de Janeiro de 2.018, da listagem que acompanha a Certidão de Regularização Fundiária (REURB-S), o imóvel objeto da presente matrícula foi comprometido à JANAINA CAMILA PEREIRA DE SOUZA, brasileira, solteira, portadora da carteira de identidade RG nº. 475227517, inscrita no CPF/MF sob nº. 416.311.308-89. Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado Av. 02, os 10 de outubro de 2.024 111005331000AV2M15392424K Título prenotado sob nº. 556137, aos 03 de outubro de 2.024. Penhora Por certidão passada aos 03 de outubro de 2.024, pelo 2º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Bruno Bezerra Francisco, no processo de Execução Civil nº. 1017873-17.2022.8.26.0554, no qual figura como exequente CONDOMÍNIO ...continua no verso...		

MATRÍCULA
153.924FICHA
1

VERSO

RESIDENCIAL GRACILIANO RAMOS, inscrito no CNPJ sob nº. 35.354.966/0001-01; e como executada JANAINA CAMILA PEREIRA DE SOUZA, já qualificada, cujo valor da dívida é R\$12.873,79, foram **penhorados** os "direitos de *compromissária compradora*" que a executada Janaina Camila Pereira de Souza possui sobre o imóvel da presente matrícula, sendo esta nomeada depositária do bem.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operator Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

O imóvel avaliando está cadastrado junto a Municipalidade de Santo André pelo número:

CLASSIFICAÇÃO FISCAL: 19.108.070

Conforme certidão da Prefeitura para o exercício 2025, constam os seguintes dados para o imóvel avaliando:

Área do Terreno	59,40m ²
Área Construída	59,00m ²
Valor Venal do Imóvel	R\$ 120.999,91



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 6777874
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70000000114Coe57041342

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 19.108.070, DE PROPRIEDADE DE PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA LOTEAMENTO SCARPELLI VL SITUADO A RUA GRACILIANO RAMOS, 111 - APT. 02 - CONJ. HABITAC. GRACILIANO RAMOS SANTO ANDRÉ 09050-490 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE ABRIL DE 2025.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	59,40	
ÁREA CONSTRUÇÃO	59,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	7.013,18	38.950,52
VALOR VENAL PRÉDIO	14.773,29	82.049,39
VALOR VENAL TOTAL	21.786,48	120.999,91

FMP EM 2025 = R\$ 5,5539

SANTO ANDRÉ, 14 DE ABRIL DE 2025

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 13:57:42

11. SERVIÇOS PÚBLICOS

A região onde se situa o imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação;
- Transporte público;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

12. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

13. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação está situado na cidade de Santo André, município do estado de São Paulo localizado na Região do Grande ABC. O imóvel situa-se no bairro Vila Scarpelli, a aproximadamente 3 km do centro da cidade. Tem fácil acesso aos transportes coletivos e a toda estrutura comunitária, tais como escolas, hospitais, clínicas, igrejas, e em suas imediações tem à disposição mercados, padarias, farmácias, restaurantes, lojas e comércios em geral. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de energia elétrica, água, esgoto e telecomunicações.

14. LEVANTAMENTO COMPARATIVO

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, padrão e tipo dos exemplares, tendo-se constatado ofertas de imóveis apresentando similaridade de padrão e localização. Pelos imóveis compatíveis e similares com o imóvel avaliando, estima-se que o valor **do metro quadrado** no mercado da região do imóvel avaliando, fica entre R\$ 4.029,85 à R\$ 6.860,47, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 5.416,41 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NA VILA SCARPELLI, EM SANTO ANDRÉ/SP				
APARTAMENTO COM 48,03m ² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	BAIRRO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M ²
Santo André/SP	Vila Scarpelli	R\$ 270.000,00	67,00 m ²	R\$ 4.029,85
Santo André/SP	Vila Scarpelli	R\$ 250.000,00	60,00 m ²	R\$ 4.166,67
Santo André/SP	Vila Scarpelli	R\$ 279.500,00	53,00 m ²	R\$ 5.273,58
Santo André/SP	Vila Scarpelli	R\$ 297.000,00	44,00 m ²	R\$ 6.750,00
Santo André/SP	Vila Scarpelli	R\$ 295.000,00	43,00 m ²	R\$ 6.860,47

16. AMOSTRAS ANALISADAS

 [Comprar](#) [Vender](#) [Financiar](#) [Seja Corretor](#) [Acessar conta](#)



Santo André > Vila Scarpelli > Apartamento

R\$ 270.000,00

R\$ 370,00 Condomínio*

R\$ 16,67 IPTU Anual*

 1 dorm

 1 banheiro

 1 vaga

 67m² privativos
67m² totais

Sobre o imóvel

Código 818135

Vila Scarpelli - Santo André

Apartamento super bem localizado! Ponto de ônibus na porta I-06 Trólebus a 3 minutos

Sala 2 ambientes Cozinha Lavanderia 1 banheiro 2 quartos 1 vaga de carro ou moto

Alugar ▾ Comprar ▾ Anunciar ▾ QPreço ▾ Links úteis ▾ Ajuda ▾ Entrar

Apartamento à venda com 60m², 3 quartos e 1 vaga

R\$ 250.000

Agendar visita
 Receptor contato em breve

34 Fotos
 Video
 Mapa

Início > Santo André > Vila Scarpelli > Rua Graciliano Ramos > Imóvel 2102537

Rua Graciliano Ramos

Vila Scarpelli, Santo André

→

3 quartos
 60 m²
R\$ 4.167/m²

Sem metrô próx.
 1 vaga

1 banheiro
 Até 3º andar
 Sem mobília

Valor do imóvel

R\$ 250.000

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ R\$ 190

IPTU ⓘ 12x R\$ 25

Agendar visita
 Receptor contato em breve

Favoritar
 Compartilhar

Alugar ▾ Comprar ▾ Anunciar ▾ QPreço ▾ Links úteis ▾ Ajuda ▾ Entrar

Apartamento à venda com 53m², 2 quartos e 1 vaga

R\$ 279.500

Agendar visita
 Receptor contato em breve

39 Fotos
 Video
 Mapa

Início > Santo André > Vila Scarpelli > Rua Muritiba > Imóvel 718280

Rua Muritiba

Vila Scarpelli, Santo André

→

2 quartos
 53 m²
R\$ 5.274/m²

Sem metrô próx.
 1 vaga

1 banheiro
 Até 3º andar
 Sem mobília

Valor do imóvel

R\$ 279.500

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ R\$ 482

IPTU ⓘ 12x R\$ 9

Agendar visita
 Receptor contato em breve

Favoritar
 Compartilhar





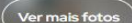
Apartamento com 2 quartos, 44 m², à venda por R\$ 297.000- Vila Scarpelli - Santo André/SP

R\$ 297.000









Sobre apartamento com 44 m² à venda em Santo André - SP

 44 m²
Área útil
  2 Quartos
  1 Banheiro
  1 Vaga

Venda
R\$ 297.000
R\$ 6.750/m²

Condomínio
R\$ 0,10/mês

Agendar visita

Quero mais informações



(11) 94388-3131

BS House imóveis
Rua das Pitangueiras, 717 - Jardim

Apartamento sem condomínio 43m² - 2 dormitórios e 1 vaga - Vila Scarpelli

Venda: **R\$ 295.000,00**

2 dormitórios
Código: **12535**







Quartos	2
Banheiros	1
Vagas cobertas	1
Área útil	43,00m ²
Área construída	43,00m ²
Área total	43,00 m ²
Venda	R\$ 295.000,00
- Aceita financiamento	

17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de apartamentos para venda no entorno, cujos preços pedidos para venda mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Em observância aos principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

18. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 14 de abril de 2025, composto de 11 (onze) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 5.416,41. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados na avaliação, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Rua Graciliano Ramos, 111, apto. T2, térreo, bloco 03, Condomínio Graciliano Ramos, Vila Scarpelli, Santo André/SP, CEP 09050-490, corresponde a **R\$ 260.150,00 (duzentos e sessenta mil e cento e cinquenta reais).///**

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº T2, térreo do bloco 03 do Condomínio Graciliano Ramos, situado na Rua Graciliano Ramos, 111, Vila Scarpelli, Santo André/SP, CEP 09050-490.

VALOR AVALIADO: R\$ 260.150,00 (duzentos e sessenta mil e cento e cinquenta reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Abril/2025.



POMPEIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CRECI 22.327-J

///--- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL CONCLUÍDO ---///

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378
CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Imóvel residencial, Apartamento nº T2, Térreo do Bloco 3 do Condomínio Graciliano Ramos, localizado na Rua Graciliano Ramos, 111, Vila Scarpelli, Santo André, SP, CEP 09050-490.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



- 3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO:** CONDOMÍNIO GRACILIANO RAMOS, CNPJ nº 35.354.966/0001-01.
- 4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento com a área privativa de 48,03 m², área comum de 11,38 m², e área total de 59,41 m², correspondendo a 59,40 m² do terreno.
- 5 – PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Santo André. Possuidora: Janaina Camila Pereira de Souza.
- 6 – DOCUMENTAÇÃO:** Certidão de matrícula expedida sob o número 153.924, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de SANTO ANDRÉ / SP.

unr Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111005.2.0153924-08

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5

MATRÍCULA

153.924

FICHA

1

Santo André, 12 de março de 2.018

Imóvel: - Apartamento T2, localizado no pavimento térreo do **Bloco 3**, integrante do **Conjunto Habitacional Graciliano Ramos**, com entrada pelo número 111 da Rua **Graciliano Ramos**. Possui uma área privativa de 48,03m²; área comum de divisão proporcional de 11,38m²; perfazendo uma área total construída de 59,41m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio de 59,40m². O Conjunto Habitacional Graciliano Ramos, objeto de regularização fundiária (REURB-S), foi construído em um terreno designado como lote nº. 01, com área de 6.278,11m², descrito e caracterizado na Matrícula nº. **145.488**.

Proprietária: - **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 46.522.942/0001-30.

Registros anteriores: - **Transcrição nº. 23.292** (de 08 de Maio de 1.961) deste Oficial de Registro de Imóveis; e **Matrícula nº. 145.488** (de 11 de Julho de 2.016) – Registro nº. 02 – Averbação nº. 03.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

R. 01, aos 12 de março de 2.018

Promessa de compra e venda

Por requerimento de 05 de Janeiro de 2.018, da listagem que acompanha a Certidão de Regularização Fundiária (REURB-S), o imóvel objeto da presente matrícula foi compromissado a **JANAINA CAMILA PEREIRA DE SOUZA**, brasileira, solteira, portadora da carteira de identidade RG nº. 475227517, inscrita no CPF/MF sob nº. 416.311.308-89.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

Av. 02, os 10 de outubro de 2.024 111005331000AV2M15392424K

Título prenotado sob nº. 556137, aos 03 de outubro de 2.024.

Penhora

Por certidão passada aos 03 de outubro de 2.024, pelo 2º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Bruno Bezerra Francisco, no processo de Execução Civil nº. 1017873-17.2022.8.26.0554, no qual figura como exequente **CONDOMÍNIO**

...continua no verso...



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111005.2.0153924-08

MATRÍCULA

153.924

FICHA

1

VERSO

RESIDENCIAL GRACILIANO RAMOS, inscrito no CNPJ sob nº. 35.354.966/0001-01, e como executada JANAINA CAMILA PEREIRA DE SOUZA, já qualificada, cujo valor da dívida é R\$12.873,79, foram **penhorados** os "*direitos de comprissária compradora*" que a executada Janaina Camila Pereira de Souza possui sobre o imóvel da presente matrícula, sendo esta nomeada depositária do bem.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



7 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel objeto da avaliação refere-se a um apartamento com boas dimensões e excelente localização para a região em que se situa. A região está servida de todos os serviços públicos, possuindo favoráveis condições de habitação, ocupada de forma mista, tanto residencial como comercial. Além disso, constata-se também que o bem avaliado, por seu porte e potencial de aproveitamento, bem como pelo porte de construção, apresenta liquidez média, e possui capacidade física e econômica de potencial geração de receitas e de garantias e resultados para o mercado em caráter de investimento.*

8 – METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

9 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (V_u) DO IMÓVEL: *Para a obtenção do valor unitário básico de metro quadrado de área útil do imóvel, será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata, através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.*

A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a compilação de dados amostrais.

O planejamento da pesquisa estabelece:

- *A abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.*
- *A caracterização e delimitação da região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.*
- *A obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.*

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.

10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS COLETADOS: E¹ – E² – E³ – E⁴

Apartamento 2 Quartos Vila Scarpelli 66m²
Vila Scarpelli - Santo André/SP

Economize R\$ 20.000,00
VENDA: DE R\$ 320.000,00
POR: R\$ 300.000,00
+ Condomínio R\$ 100,00
+ IPTU Anual R\$ 125,02



Apartamento à venda na Vila Scarpelli em Santo André

Apartamento com 66 m² de área útil

Possui 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem

Próximo à Avenida Bom Pastor, Rua Dom Silvério Pimenta e Avenida Lauro Gomes. Fácil acesso à Avenida Kennedy, Avenida Pereira Barreto e variedade de comércios na região incluindo o Golden Square Shopping.

$$E^1 \rightarrow VU = R\$ 4.545,45 / m^2$$



FOTOS MAPA VÍDEO

Início / Venda / Vila Scarpelli - Vila Floresta / *****

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 63 m² por R\$ 293.000,00 - Vila Floresta - Santo André/SP

Vila Scarpelli, Santo André - SP

63,00 m² 63,00 m² 2 quarto(s) 1 banheiro(s) 1 Vaga(s) 0 Suite(s)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lindo apartamento à venda no Bairro Vila Floresta em Santo André. Excelente localização pois a região traz toda comodidade para o dia a dia, próximo a Rua Caminho do Pilar e Mercado Extra. São 53 m² de área útil com 02 dormitórios, sala dois ambientes, cozinha, área de serviço, 01 banheiro e 01 vaga de garagem. O condomínio possui salão de festas, área gourmet, brinquedoteca, playground e quadra poliesportiva. COD: AP1257 Agende sua visita com um dos nossos corretores e venha conhecer!!

IMÓVEL Cód. imóvel: 27897

VALOR R\$ 293.000,00
Condomínio R\$ 423,00
IPTU R\$ 22,00



(11) 4994-8763

TENHO INTERESSE

AGENDAR VISITA

$$E^2 \rightarrow VU = R\$ 4.650,79 / m^2$$

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)



WALTER NUNES FILHO
Creci: 034178-J-SP

★ 3.3/5 (3 classificações) ⓘ
🏠 2.753 imóveis cadastrados

Venda / SP / Apartamentos à venda em Santo André / Vila Scarpelli / Rua Abrahão Deleaga

Venda
R\$ 296.900 Condomínio R\$ 100 IPTU R\$ 199

🏠 50 m² 2 quartos 2 banheiros
🚗 1 vaga 1 suíte Aceita animais
✓ Área de serviço ✓ Conexão à internet ✓ Cozinha americana
✓ Portão eletrônico ✓ Ambientes integrados ✓ Piso frio

$E^3 \rightarrow VU = R\$ 5.938,00 / m^2$

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias [Meus contatos](#) [Anunciar](#) [Entrar](#)



Apartamento · 43m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 290.000 IPTU R\$ 40

43 m² tot. **43 m² útil** 1 banheiro 1 vaga 2 quartos 2 anos

Apartamento com 2 quartos, à venda, 43m² por R\$ 290.000,00 - Vila Scarpelli - Santo André/SP

Apartamento Sem Condomínio à venda na Vila Scarpelli, em Santo André, com 43 m² de Área útil, distribuídos em 2 dormitórios; Sala; Cozinha; Área de serviço; 1 vaga de garagem. Excelente localização, venha conhecer, agende sua visita com nossos, imóveis, olx, alugando, aluguel, casa, venda, imobiliária, carisma imóveis, cobertura

$E^4 \rightarrow VU = R\$ 6.744,19 / m^2$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E¹	4.545,45
E²	4.650,79
E³	5.938,00
E⁴	6.744,19
MÉDIA ARITMÉTICA = 5.469,61	
Vu = R\$ 5.469,61/m² - ABRIL / 2025	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 5.469,61 / m^2$

12 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.).*

Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis semelhantes, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem.

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 4.545,45 e R\$ 6.744,19/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 5.469,61.

Conforme os Elementos coletados chegou-se ao resultado final da pesquisa acima mencionada, apurando-se o valor unitário (Vu) básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 5.469,61 / m^2$.

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 11 de abril de 2025, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o imóvel localizado na Rua Graciliano Ramos, 111, apartamento nº T2, Térreo do Bloco 3 do Condomínio Graciliano Ramos, Vila Scarpelli, Santo André, SP, CEP 09050-490, tem boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 262.705,37 (duzentos e sessenta e dois mil e setecentos e cinco reais e trinta e sete centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 263.000,00 (duzentos e sessenta e três mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (ABRIL / 2025):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 263.000,00 (duzentos e sessenta e três mil reais).



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTO ANDRÉ****FORO DE SANTO ANDRÉ****2ª VARA CÍVEL**Praça IV Centenário, 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4573-3283,
Santo André-SP - E-mail: upj1a5cvstoandre@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017873-17.2022.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condomínio Residencial Graciliano Ramos**
 Executado: **Janaina Camila Pereira de Souza**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Giorgetti Peres**

Vistos.

Compulsando os autos, verifico que o exequente apresentou três avaliações referentes ao imóvel penhorado, elaboradas por diferentes pareceres técnicos (fls.154/176).

Aberta oportunidade para a parte executada manifestar-se, esta permaneceu silente (fls. 204).

Desta maneira, considero como correta a média das três avaliações apresentadas pela parte exequente, qual seja, R\$ 257.716,66 , válida para abril de 2025.

Sem prejuízo, deverá o exequente informar, ainda, se pretende a futura adjudicação ou alienação por leilão eletrônico, hipótese em que poderá indicar o leiloeiro. Prazo de 15 dias.

Oportunamente, tornem conclusos.

Intimem-se.

Santo André, 27 de novembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**