

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ DE SÃO PAULO**Processo nº: **1032669-80.2023.8.26.0003**Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**Exequente: **Itaú Unibanco S.A.**Executado: **Elite Distribuidora Farmacêutica Ltda e outros**

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA, Perita Judicial, inscrita no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo sob o número 101017-F e no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o número 30248, nomeada e compromissada nos Autos do processo em epígrafe, após efetuar estudos e pesquisas com o objetivo de cumprir plenamente a honrosa função que lhe foi delegada, vem apresentar o resultado de seus trabalhos, os quais estão consubstanciados no seguinte:

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

CONCLUSÃO

Com base na avaliação técnica realizada, o valor de mercado do imóvel, para a data de:

Setembro/2025: R\$ 1.544.000,00 (um milhão, quinhentos e quarenta e quatro mil reais)

SUMÁRIO

1- Objetivo.....	3
2- Vistoria.....	3
3- Do Imóvel Avaliando.....	3
3.1 Localização.....	3
3.2 Zoneamento.....	5
3.3 Terreno.....	7
3.4 Construções.....	8
3.5 Relatório Fotográfico.....	9
4- Critérios da Avaliação.....	14
5- Pesquisa de Mercado e Cálculos.....	16
6- Enquadramento da Avaliação.....	19
7- Conclusão.....	20
8- Encerramento.....	21

1. OBJETIVO

O objetivo do laudo técnico de avaliação é determinar o valor de mercado de venda do imóvel por meio de pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica em que está situado. Esse processo envolve uma análise minuciosa das características físicas, localização e demais aspectos relevantes do imóvel, culminando na apresentação de uma conclusão embasada e fundamentada sobre o seu valor de mercado.

2. VISTORIA

Em 15 de agosto de 2025, esta Perita realizou a inspeção técnica in loco com o objetivo de identificar os elementos físicos e os aspectos essenciais para a definição do método avaliatório, bem como os níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

A vistoria foi devidamente autorizada e acompanhada pela proprietária do imóvel. Durante a inspeção, foram analisados e registrados todos os dados necessários para a conclusão deste trabalho pericial.

3. DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na **Rua Amaral Gurgel, nº 65, Vila Príncipe de Gales, Santo André/SP**, bairro residencial, com presença de pequenos comércios e serviços de apoio distribuídos nas vias coletoras do entorno, notadamente Av. Príncipe de Gales e adjacências (ex.: Rua Pedro Taques, Rua Grã-Bretanha). Trata-se de área urbana consolidada do município, integrada à malha viária principal e servida por transporte coletivo.

A acessibilidade local é favorecida pela proximidade com eixos arteriais que conectam Santo André às cidades vizinhas do ABC: Av. Lauro Gomes (ligação Santo André–São Bernardo do Campo) e Av. Pereira Barreto (integração com São Bernardo e com o Corredor ABD), além de rotas para o Centro de Santo André. O traçado viário do bairro é regular, com vias locais de baixa a média capacidade e velocidade controlada, condição compatível com uso residencial.

A região é atendida por linhas de ônibus municipais e intermunicipais e integra o Corredor Metropolitano ABD (EMTU), eixo troncal de ônibus/trolebus que percorre o ABC e possui estações próximas aos complexos de saúde e ensino da Av. Lauro Gomes, facilitando deslocamentos intraurbanos e intermunicipais. Há ainda conexão com a malha sobre trilhos da CPTM – Linha 10-Turquesa, mediante acesso ao entorno da Estação Prefeito Celso Daniel–Santo André (região do Grand Plaza).

O logradouro e o bairro contam, de forma geral, com rede de água, coleta e afastamento de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos, pavimentação asfáltica e sinalização viária, compatíveis com o padrão urbano de Santo André. Há oferta de equipamentos educacionais, religiosos e de lazer de bairro, além de comércio de proximidade (mercados, farmácias e serviços pessoais) nas vias coletoras.

Uso e ocupação do solo (caracterização do entorno imediato).

Predomina uso residencial (casas térreas e sobrados) e edificações multifamiliares de pequeno a médio porte, com presença pontual de usos não residenciais de baixo impacto (comércio de vizinhança e serviços). O gabarito construtivo do entorno imediato é baixo a médio, preservando ambiência residencial. Não foram observadas, na vistoria, fontes significativas de incômodo ambiental direto (ruído intenso contínuo, indústrias pesadas, depósitos perigosos) no quarteirão do avaliando.

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA

Perita Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais - Grafotécnica - Documentoscópica

SIGA Sistema de Informações
Geográficas Andreense

Dados do Lote
17.040.008

Tipo do Logradouro:	Rua
Título do Logradouro:	
Nome do Logradouro:	Amaral Gurgel
Número do Logradouro:	
Endereço Completo:	Rua Amaral Gurgel, s/n
Código Postal:	09060-660
Nome Oficial do Bairro:	Vila Príncipe De Gales
Nome do Loteamento:	Princ Gales VI
Macrozoneamento:	Macrozona Urbana
Zoneamento:	Zona De Qualificacao Urbana
Zoneamento Especial:	Nada consta
Eixo Tamanduateí:	Não
Setorização:	Nada Consta
Restrição Específica:	Nada Consta
Área do Terreno (m²):	376
Área Coberta (m²):	270
Área Construída (m²):	270
Área Testada Córrego (m²):	0
Testada Principal:	10 (RUA AMARAL GURGEL - TRECHO: A - VALOR M2 FMP: 123,9061411)
Outras Testadas:	Nada consta
Esquina:	Não
Encravado:	Não
Propriedade Municipal:	Não
Lote Contaminado:	Nada consta
Classificação Fiscal Vinculada:	Nada consta
Situação do Patrimônio:	Nada consta
Hierarquizacao Viária:	Via Local
Hierarquizacao Viária 2:	Nada Consta
Largura do Leito Carroçável:	0
Núm. Máx. Pavimentos:	21 PAVIMENTOS
Valor m² Venal FMP (2):	123,9061
Valor m² REF FMP OODC (3):	250

- (1) Lei 10.191/19 - Anexo II
 (2) Lei 9.924/16 Art.43 Parágrafo 7
 (3) Lei 9.924/16 Art.81 Parágrafo 1

Interferências ou Restrições	
PASV:	Não
Heliponto:	Não
Restrição:	Não
APP:	Não
Macrozoneamento:	Macrozona urbana
Zoneamento:	Zona de qualificação urbana
Núm Máx Pavim HIS (1):	21 pavimentos
Eixo Tamanduateí:	Nada consta
Zoneamento Especial:	Nada consta
Área Pública:	Nada consta
Área Envolvória:	Nada consta
Bens Cul. Tombados:	Nada consta
Bens Estudo Proteção:	Nada consta

3.3 TERRENO

Imóvel situado à Rua Amaral Gurgel, nº 65 – Vila Príncipe de Gales – Santo André/SP, correspondente ao lote 08 da quadra 10, classificado na PMSA sob nº 17.040.008. Matrícula nº 99.740 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André (certidão anexada).

Dimensões do Terreno:

- **Área do terreno:** 376,00 m²
- **Testada principal:** 10,00 m para a Rua Amaral Gurgel
- **Profundidade:** 37,60 m
- **Forma:** retangular regular
- **Posição:** não-esquina



3.4 BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão, encontra-se erigida uma edificação do tipo galpão com vão livre central e pátio descoberto frontal para estacionamento/carga/descarga.

Composição dos ambientes.

Pavimento térreo – vão principal: espaço retangular, livre de pilares internos, com piso industrial em concreto; marcações amarelas de circulação/produção; pé-direito livre.

Apoio em mezanino: área de copa/refeitório simples e guarda-corpo em alvenaria.

Sanitários masculino e feminino independentes piso e paredes em cerâmica, louças convencionais; manutenção pontual pendente de reposição de azulejos em um dos ambientes e acabamento de luminária.

Pátio frontal descoberto: pavimentado em concreto, com marquise metálica sobre o vão de entrada do galpão; área útil para manobra/estacionamento.

Sistemas construtivos e acabamentos.

Estrutura: alvenaria de blocos aparentes/pintados; contraventamentos/ligações metálicas na cobertura.

Cobertura: estrutura metálica treliçada com forração/isolamento aparente e luminárias pendentes tipo industrial (high-bay).

Fechamentos e esquadrias: janelas metálicas gradeadas nas laterais e fundos; portão metálico de acesso ao vão principal sob marquise; portas internas em madeira.

Instalações aparentes: elétrica com eletrodutos metálicos e luminárias pendentes; hidráulica básica dos sanitários/copa; extintores presentes.

Ventilação/iluminação natural: janelas altas laterais e no fundo; iluminação artificial reforçada por luminárias pendentes.

Área construída: 270,00 m².

CLASSIFICAÇÃO

O imóvel classifica-se como “Galpão – Padrão Médio.

Conservação Regular - C -

Vida útil da edificação: 60 anos - Idade aparente estimada: 20 anos

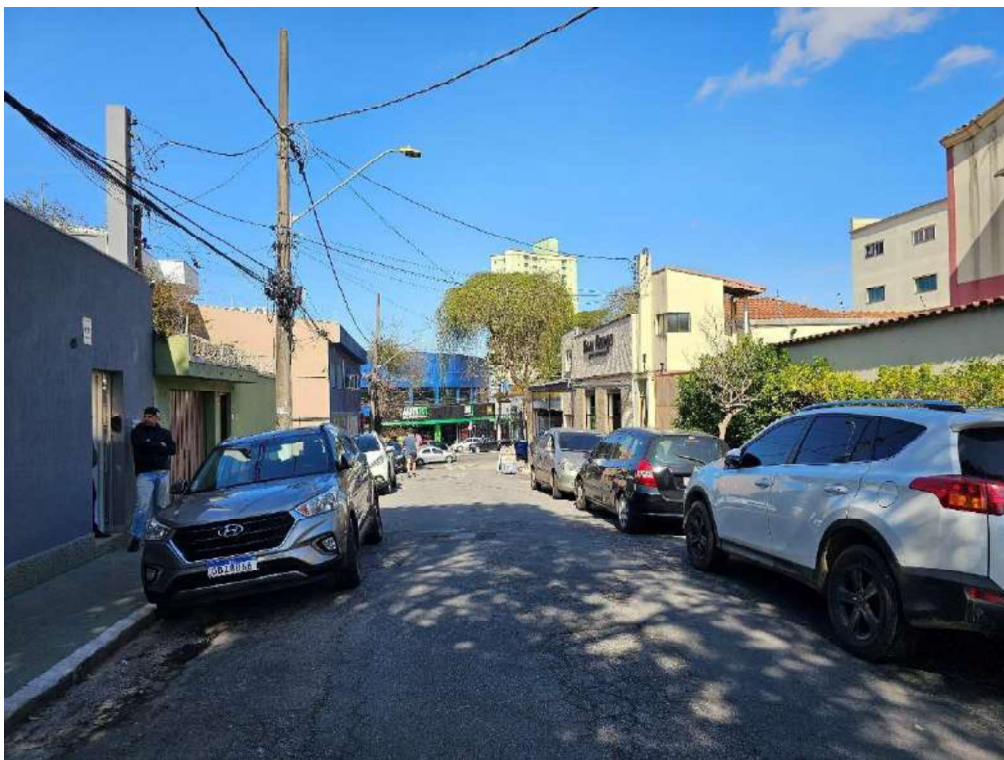
3.5 RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL NA VISTORIA



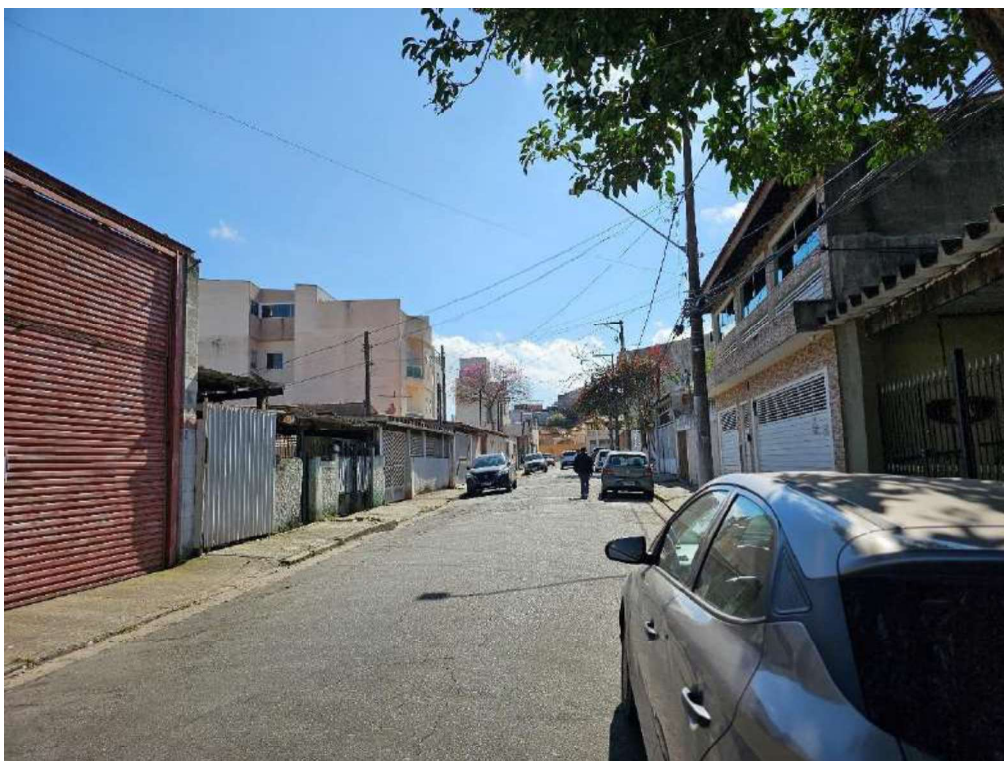
FACHADA

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA

Perita Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais - Grafotécnica - Documentoscópica



RUA AMARAL GURGEL ACESSO À ESQUERDA.



RUA AMARAL GURGEL ACESSO À DIREITA.

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA

Perita Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais - Grafotécnica - Documentoscópica



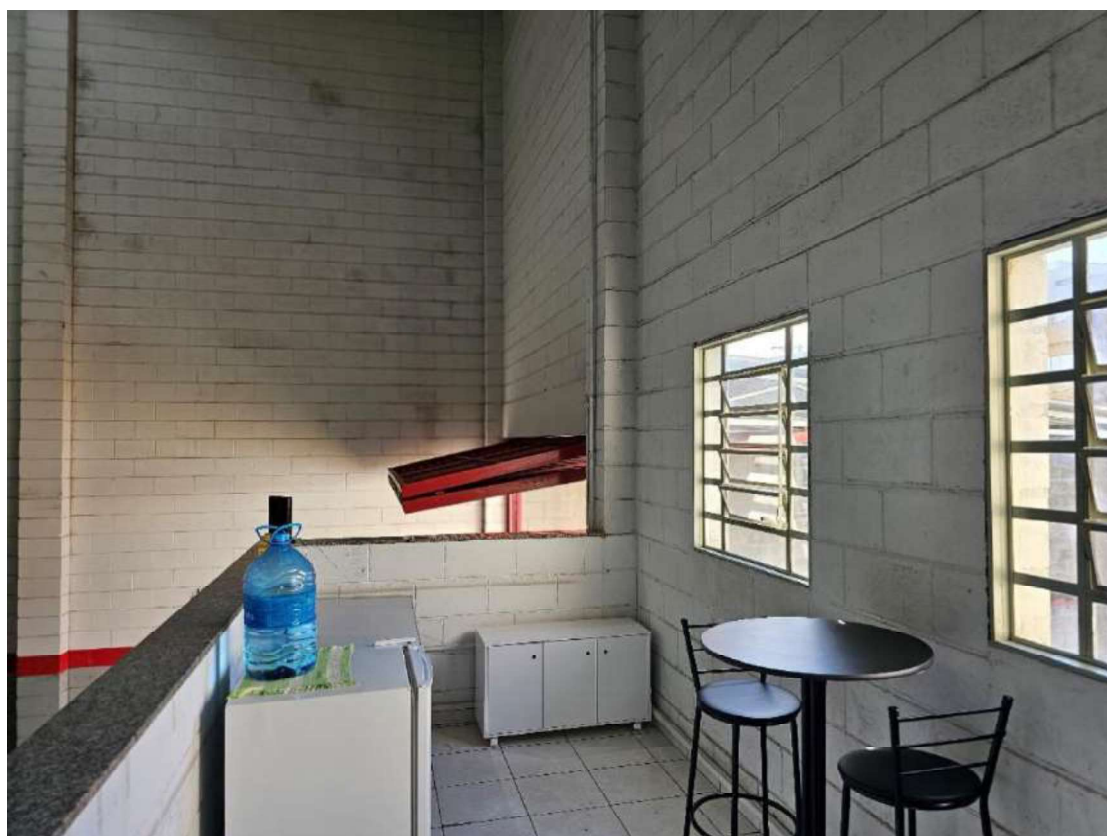
ENTRADA GALPÃO



INTERIOR DO GALPÃO

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA

Perita Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais - Grafotécnica - Documentoscópica



COPA MEZANINO



BANHEIRO MASCULINO

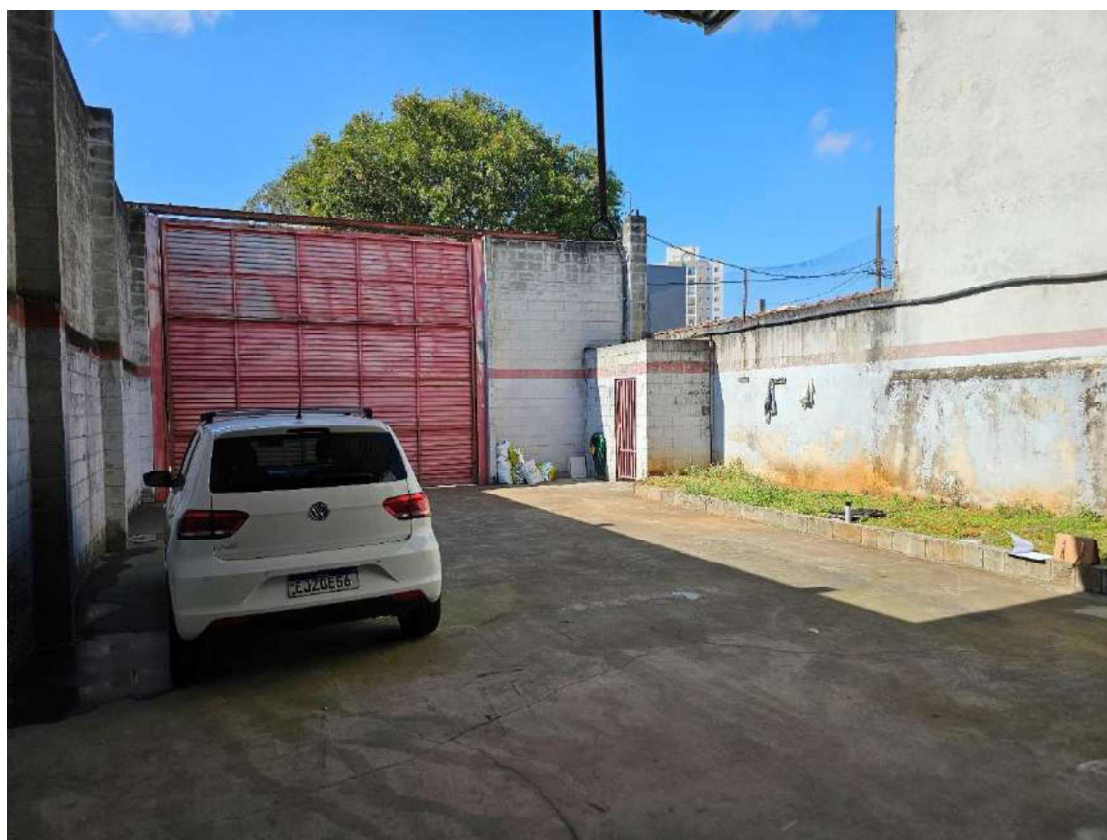


ADRIANA SOARES DE ALMEIDA

Perita Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais - Grafotécnica - Documentoscópica



BANHEIRO FEMININO



ÁREA EXTERNA

4. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda, concluímos pela aplicação do Método direto comparativo de dados de mercado, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtêm-se referências sobre outros imóveis semelhantes.

Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, topografia, padrão construtivo, idade e conservação etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré-selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).

Tudo segue conforme:

- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)**
- **NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);**
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP.**

A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes, para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado.

O Valor de Mercado representa o preço pelo qual um comprador e um vendedor concordam voluntariamente em transacionar um bem, ambos com pleno conhecimento da utilidade e das condições dele. Este valor é estabelecido quando há um equilíbrio entre a oferta e a demanda, refletindo as preferências e as circunstâncias individuais de ambas as partes envolvidas na negociação.

Valor é uma grandeza mensurável e, portanto, medir é comparar. E não é uma característica inerente à propriedade em si, mas depende do interesse econômico do homem. Avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida em comparação com outras semelhantes.

O rigor da avaliação independe da sua finalidade, porque avaliar já é a finalidade, porque não há razão jurídica, administrativa, contábil ou de qualquer outra natureza, capaz de alterar os métodos de uma ciência definida por seus próprios fins, como é a avaliação.

Foram consultadas as imobiliárias da região para facilitar possível busca e conferência dos imóveis amostrais. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos.

Foram aplicados os fatores descritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 10% conforme informações de imobiliárias na região.
- **Fator de localização ou transposição (Fl):** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator Estado de Conservação (Fc):** corresponde às condições gerais de manutenção e funcionalidade do imóvel, considerando cobertura, piso, instalações e acabamentos, servindo para ajustar diferenças entre o avaliando e os comparáveis.
- **Fator Área (Fa):** Corrige as diferenças de escala entre a área construída do comparável e a do imóvel avaliando, evitando distorções típicas em galpões (quanto maior a área, menor tende a ser o valor unitário e vice-versa). A homogeneização é feita sobre a área construída, por ser o principal driver de capacidade funcional do imóvel industrial/comercial.

5. PESQUISA DE MERCADO E CÁLCULOS

Nesta avaliação, foram coletados dados junto às imobiliárias locais, assim como informações relacionadas a eventos de mercado envolvendo imóveis semelhantes. A partir dessa amostra, foi conduzida uma análise minuciosa das características intrínsecas dos elementos, visando identificar os atributos que exercem influência na formação dos valores de mercado.

ELEMENTOS AMOSTRAIS

Foram obtidas no mercado imobiliário cinco ofertas contemporâneas, as descrições estão apresentadas no Anexo 01 do corpo do laudo.

Elemento	Localização	Fonte
1	Rua Voluntários Paulistas, 87 - Vila Príncipe de Gales, Santo André - SP	INVICTUS IMOVEIS
2	Rua Brasília Machado, 350, Vila Príncipe de Gales, Santo André - SP	THERA IMÓVEIS
3	Av. Príncipe de Gales, 466 - Vila Príncipe de Gales, Santo André - SP	LEARDI SANTO ANDRÉ
4	Av. Príncipe de Gales, 466 - Vila Príncipe de Gales, Santo André - SP	GUAÍRA IMÓVEIS
5	Estrada do Pedroso, 574 - Vila Luzita, Santo André - SP	GUAÍRA IMÓVEIS

Elemento	At m²	Ac m²	Valor Oferta	Vu R\$/m²	Fo	FI	Fc	Fa	Vu Homog. (R\$)
1	524,00	414,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 7.246,37	0,90	1,00	1,00	0,938	R\$ 6.117,38
2	500,00	334,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 5.988,02	0,90	1,00	1,00	0,969	R\$ 5.222,15
3	320,00	300,00	R\$ 2.300.000,00	R\$ 7.666,66	0,90	0,95	0,97	0,984	R\$ 6.256,66
4	444,00	383,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 6.527,41	0,90	0,93	0,97	0,949	R\$ 5.029,26
5	250,00	250,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 6.000,00	0,90	1,06	1,03	1,012	R\$ 5.966,46

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética: $\frac{\text{Somatório dos Valores Pesquisados}}{\text{Número de valores Pesquisados}}$

Média Aritmética: $\frac{\text{R\$ 28.591,86 m}^2}{5} = \text{R\$ 5.718,37}$

Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores a **R\$ 4.002,85** (média aritmética - 30%) e superiores a **R\$ 7.433,88** (média aritmética + 30%).

Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos nenhum elemento fora da média ponderada.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização:

Valor médio do m² = R\$ 5.718,37

Valor de venda = Área da construção X Valor médio do m²

Valor de mercado do imóvel avaliando em setembro de 2025 = 270,00 m²
X R\$ 5.718,37 = R\$ 1.543.959,90

Valor em números redondos = **R\$ 1.544.000,00 (um milhão, quinhentos e quarenta e quatro mil reais)**

Em termos comerciais, o imóvel tem, por avaliação, o valor justo de mercado, com data-base em setembro de 2025, de **R\$ 1.544.000,00 (um milhão, quinhentos e quarenta e quatro mil reais)**.

6. ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a norma NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, as avaliações devem ser enquadradas em função de sua fundamentação e precisão.

Deste modo, apresentamos a seguir o enquadramento da presente avaliação, conforme tabelas relacionadas nos tópicos seguintes:

Tabela — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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 de ajuste 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.				

Tabela - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

Assim sendo, a avaliação do imóvel em questão enquadra-se no Grau de Fundamentação II.

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤50%
Grau de PRECISÃO	Grau III		
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Deste modo, em virtude da amplitude do intervalo de confiança, a avaliação do imóvel em questão classifica-se como Grau de Precisão III.

7. CONCLUSÃO

Este parecer é elaborado conforme o artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, bem como com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006, e nº 1.066, de 22 de novembro de 2007. Essas resoluções dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Ademais, este parecer foi desenvolvido conforme as normas da ABNT/NBR 14653-1 e 14653-2, intituladas "Avaliações de Bens", que estabelecem Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos, garantindo assim a qualidade e a precisão do processo de avaliação.

Após a realização dos estudos necessários e da vistoria "in loco", concluiu-se que o valor avaliado do imóvel em questão é de: **R\$ 1.544.000,00 (um milhão, quinhentos e quarenta e quatro mil reais).**

8. ENCERRAMENTO

Este laudo pericial vai elaborado no anverso de vinte e uma (21) páginas e os anexos abaixo descritos.

Anexo 1 – Elementos amostrais:

Anexo 2 – Matrícula do Imóvel avaliando.

São Paulo, 18 de setembro de 2025.

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA
CRECI n.º 101017-F - 2ª Região (São Paulo)
CNAI n.º 30248

ANEXO 1 - ELEMENTOS AMOSTRAIS:

	LOCAL	FONTE	FOTO
Elemento 1	Rua Voluntários Paulistas, 87 - Vila Príncipe de Gales, Santo André - SP Oferta Venda R\$ 3.000.000,00 Área Terreno: 524,00 m² Área Construída: 414,00 m² Valor m²: R\$ 7.246,37	INVICTUS IMOVEIS (11) 4432-4112 COD. 3144	
Elemento 2	Rua Brasília Machado, 350, Vila Príncipe de Gales, Santo André - SP Oferta Venda R\$ R\$ 2.000.000,00 Área de terreno: 500,00 m² Área Construída: 334,00 m² Valor m²: R\$ 5.988,02	THERA IMÓVEIS (11) 4990-0707 COD. GA0703	
Elemento 3	Av. Príncipe de Gales, 466 - Vila Príncipe de Gales, Santo André - SP Oferta Venda R\$ 2.300.000,00 Área de Terreno: 320,00 m² Área Construída: 300,00 m² Valor m²: R\$ 7.666,66	LEARDI SANTO ANDRÉ 255 (11) 4316-6679 COD. 761546	
Elemento 4	Rua Carijós, 1371 - Vila Alzira, Santo André - SP Oferta Venda R\$ 2.500.000,00 Área Terreno: 444,00 m² Área Construída: 383,00 m² Valor m²: R\$ 6.527,41	GUAÍRA IMÓVEIS (11) 4993-9500 COD. 64864	

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA

Perita Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais - Grafotécnica - Documentoscópica

Elemento 5	Estrada do Pedroso, 574 - Vila Luzita, Santo André - SP Oferta Venda R\$ 1.500.000,00 Área terreno: 250,00 m² - Área construída: 250,00 m² Valor m²: R\$ 6.000	GUAÍRA IMÓVEIS (11) 4993-9500 COD. 118601	
--------------------------	--	---	--

ANEXO 2- Documentos do Imóvel Avaliando.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 128



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
99.740FICHA
1

Santo André, 12 de junho de 2.006

IMÓVEL:- A casa sob nº 65 da Rua Amaral Gurgel e seu respectivo terreno constituído do lote 08 da quadra 10, situado na Vila Príncipe de Gales, medindo 10,00m de frente para a Rua Amaral Gurgel; do lado direito, olhando para o terreno mede 38,36m confinando com o imóvel 17.040.009, Rua Amaral Gurgel, nº 75, lote 09; do lado esquerdo mede 37,00m confinando com o imóvel 17.040.042, Rua Amaral Gurgel, nºs 55 e 45, lote p/01 e p/07; e, nos fundos mede 10,00m confinando com o imóvel 17.040.027, Rua Pedro Taques, nº 82, lote 27 e também com o imóvel 17.040.028, Rua Pedro Taques, nºs 56 e 66, lote 28, encerrando a área de 376,50m².- Classificado na PMSA sob nº 17.040.008.-

Proprietários:- JOSÉ CABRAIC, brasileiro, escriturário e sua mulher ELISABETH CABRAIC, brasileira, do lar, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Amaral Gurgel, nº 65, nesta cidade.-

Registro anterior:- Transcrição nº 52.470-(de 25.04.1968) deste Oficial de Registro de Imóveis.-

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra – escrevente autorizado

Av.01, aos 12 de junho de 2.006

Promessa de venda e compra

Pela inscrição de R.D. nº 15.242, feita aos 14/08/1972, no Livro 4-D deste registro, verifica-se que o imóvel objeto da matrícula, acha-se comprometido a EDIVALDO MATTOS ROCHA, brasileiro, casado, comerciante, CIC nº 345.888.008-04, pelo valor de Cr\$80.000,00.-

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra – escrevente autorizado

Av.02, aos 12 de junho de 2.006

Título prenotado sob nº 257872 em 01/06/2006.

Divórcio

Da escritura de 05/09/2003 do 5º Tabelião desta cidade, Livro 172-Fls.278/280, apresentada por certidão, e da certidão com a respectiva averbação, microfilmada nesta data, verifica-se que os proprietários supra mencionados, divorciou-se por sentença

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash af885f4a-ada2-42d3-bc87-6dd6581be1f4

Pag: 001/004

Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ RODRIGUES WAMBIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2024 às 09:30, sob o número WJAB24700135760. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032669-80.2023.8.26.0003 e código uOcxRTW.

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA

Perita Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais - Grafotécnica - Documentoscópica

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 129



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

MATRÍCULA
99.740

FICHA
1
VERSO

proferida aos 22/06/1989, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ELISABETH GAL.-

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra – escrevente autorizado

Av.03, aos 12 de junho de 2.006

Óbito

Da escritura referida na Av.02 e da certidão microfilmada nesta data, verifica-se que o proprietário, JOSÉ CABRAIC, faleceu aos 17/10/1995.-

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra – escrevente autorizado

Av.04, aos 12 de junho de 2.006

Demolição

Da escritura referida na Av.02 e da certidão nº 2695/2005, verifica-se que a casa nº 65 da Rua Amaral Gurgel, já mencionada, foi totalmente demolida. CND do INSS nº 138122005-21032030.-

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra – escrevente autorizado

Av.05, aos 12 de junho de 2.006

Casamento

Da escritura referida na Av.02 e da certidão microfilmada nesta data, verifica-se que EDIVALDO MATOS ROCHA, já mencionado, é casado com DANUZIA MATOS ROCHA, no regime da comunhão de bens, desde 10.02.1968.-

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra – escrevente autorizado

R.06, aos 12 de junho de 2.006

Cessão de direitos

Por escritura referida na Av.02, EDIVALDO MATOS ROCHA, portador do RG. nº 13.450.496-3 e sua mulher DANUZIA MATOS ROCHA, brasileira, do lar, RG. nº 15.333.574-9, CPF nº 079.983.628-12, cederam e transferiram para **PAULO DE TARSO MONTOYA ROJAS**, brasileiro, do comércio, RG. nº 4.717.005-0, CPF nº 597.434.258-53, casado em regime de comunhão de bens anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com **ELZA YOSHIDA ROJAS**, brasileira, do comércio, RG. nº 7.536.759, CPF nº 773.261.648-

continua na ficha 2

Pág. 002/004

Certidão na última página

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.oni.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: a185514a-ada2-42d3-bd07-6dd656581be14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ RODRIGUES WAMBIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2024 às 09:30, sob o número WJAB24700135760. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032669-80.2023.8.26.0003 e código uOCxjRTW.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ADRIANA SOARES DE ALMEIDA. Protocolado em 18/09/2025 às 15:19:06, sob o número WSNE25703100771. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1001028-02.2025.8.26.0554 e o código 9YOBegps.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Jaderson Da Silva Souza, liberado nos autos em 28/04/2026 às 21:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032669-80.2023.8.26.0003 e código 67kRnqJD.

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA
Perita Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais - Grafotécnica - Documentoscópica

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 130



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
99.740

FICHA
2

Santo André, 12 de junho de 2.006
continuação da ficha 1

00, residentes e domiciliados na Rua Silveria Martins, nº 477, ap.42, nesta cidade; OTACILIO JOSE PEREIRA, brasileiro, comerciante, RG. nº 2.806.319, CPF nº 210.319.088-20, casado em regime de comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com MANOELA ROSA PEREIRA, brasileira, do lar, RG. nº 10.228.856, CPF nº 097.358.888-82, residentes e domiciliados na Rua das Violetas, nº 226, nesta cidade; JOÃO OROLOGIO MARCHIORI, brasileiro, empresário, RG. nº 7.162.588, CPF nº 988.566.008-97, casado em regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA MAIZA FERREIRA MARCHIORI, brasileira, empresária, RG. nº 24.118.704, CPF nº 119.935.882-72, residente e domiciliado na Rua Indiana, nº 437, ap. 12, em S.Paulo-SP e SELMA DE FATIMA PEREIRA, brasileira, divorciada, arquiteta, RG. nº 14.270.305-9, CPF nº 056.339.198-74, residente e domiciliada na Rua das Violetas, nº 226, nesta cidade, pelo valor de R\$56.000,00, todos os direitos e obrigações decorrentes da promessa de venda e compra, transportada pela Av.01 da matrícula.-
V.venal-R\$92.772,10.-

Wilson Humberto Guerra - escrevente autorizado

R.07, aos 12 de junho de 2.006

Venda e compra

Por escritura referida na Av.02, o Espólio de JOSÉ CABRAIC, CPF nº 115.889.268-00, nos termos do alvará mencionado no título e ELISABETH GAL, divorciada, portadora do RG. nº 8.058.958-3 e do CPF nº 124.472.628-17, transmitiram por venda feita a PAULO DE TARSO MONTOYA ROJAS e sua mulher ELZA YOSHIDA ROJAS; OTACILIO JOSE PEREIRA e sua mulher MANOELA ROSA PEREIRA; JOÃO OROLOGIO MARCHIORI e sua mulher MARIA MAIZA FERREIRA MARCHIORI e SELMA DE FATIMA PEREIRA, todos já qualificados, pelo valor de R\$0,01, o imóvel objeto da matrícula, em solução a promessa de venda e compra transportada pela Av.01 e cessão registrada sob nº 06 da presente. V.venal-R\$92.772,10.-

Wilson Humberto Guerra - escrevente autorizado

...continua no verso...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: a185514a-ada2-42d3-bd77-6dd66581be14

www.registradores.onr.org.br

Sapec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ RODRIGUES WAMBIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2024 às 09:30, sob o número WJAB24700135760. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032669-80.2023.8.26.0003 e código uOCxjRTW.

Pág: 003/004
Certidão na última página

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA

Perita Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais - Grafotécnica - Documentoscópica

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 131



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

MATRÍCULA
99.740

FICHA
2
VERSO

R. 08, aos 29 de abril de 2.015

Título prenotado sob nº. 384381, aos 14 de abril de 2.015.

Venda e compra

Por escritura de 26 de fevereiro de 2.015, do 5º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, livro 392, folhas 245/248, PAULO DE TARSO MONTOYA ROJAS e sua mulher ELZA YOSHIDA ROJAS; OTACILIO JOSÉ PEREIRA e sua mulher MANOELA ROSA PEREIRA; JOÃO OROLOGIO MARCHIORI e sua mulher MARIA MAIZA FERREIRA MARCHIORI; e, SELMA DE FATIMA PEREIRA transmitiram por venda para ELITE DISTRIBUIDORA FARMACEUTICA LTDA., com sede na Rua Amaral Gurgel, nº 55, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 61.072.302/0001-60, pelo valor de R\$347.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula. Valor venal R\$347.215,96.

Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho – Substituto do Oficial

Av. 09, aos 02 de setembro de 2.015

Título prenotado sob nº. 390695, aos 28 de agosto de 2.015.

Construção

Por requerimento de 14 de agosto de 2.015, e da certidão nº. 2.212/2.015, expedida pela Prefeitura Municipal de Santo André aos 03 de junho de 2.015, foi construído o prédio nº. 65 da Rua Amaral Gurgel, com uma área total de 250,00m². Valor R\$199.063,87.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

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

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

O OFICIAL



Título(s) prenotado(s):

Ao Oficial.: R\$ 42,22
 Ao Estado.: R\$ 12,00
 Ao IDESP.: R\$ 9,21
 Ao Reg. Civil R\$ 2,22
 Ao Trib. Just R\$ 2,90
 Ao FIDM.: R\$ 2,03
 Ao Município R\$ 9,54
 Total.: R\$ 70,42
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR: VERRA

539861 de 18/12/2023, 539859 de 18/12/2023.

Certidão expedida em 22/01/2024. Certidão assinada digitalmente.

Para levatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCJUSP, XIV, 12, "a").

Código de controle da certidão:



Selo Digital Nº 1110053C3099740C161117247

09974022012024



Pag.: 004/004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ RODRIGUES WAMBIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2024 às 09:30, sob o número WJAB24700135760. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032669-80.2023.8.26.0003 e código uOCxjRW.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ADRIANA SOARES DE ALMEIDA. Protocolado em 18/09/2025 às 15:19:06, sob o número WSNE25703100771. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1001028-02.2025.8.26.0554 e o código 9YOBegps.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Jaderson Da Silva Souza, liberado nos autos em 28/04/2026 às 21:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032669-80.2023.8.26.0003 e código 67kRnqJD.

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA

Perita Grafotécnica – Documentoscópica - Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ DE SÃO PAULO**

Processo nº: **1001028-02.2025.8.26.0554**

Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**

Exequente: **Itaú Unibanco S.A.**

Executado: **Elite Distribuidora Farmacêutica Ltda e outros**

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA, Perita Judicial no processo em questão e tendo concluído o Laudo Técnico Pericial, vem requerer a Vossa Excelência a autorização para expedição da Guia de Mandado de Levantamento Eletrônico - MLE referente ao **depósito judicial** registrado à **fl. 500** destes autos. O formulário necessário segue em anexo, no valor de R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais).

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

São Paulo, 18 de setembro de 2025.

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA
PERITA JUDICIAL

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **1032669-80.2023.8.26.0003**

Nome do beneficiário do levantamento: **ADRIANA SOARES DE ALMEIDA**

CPF/CNPJ: **205.511.488-37**

Tipo de Beneficiário: **PERITO JUDICIAL**

() Parte

() Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(X) Terceiro

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **500**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 6.800,00**

Tipo de levantamento:

() I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial.

*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:

Nome do titular da conta: **ADRIANA SOARES DE ALMEIDA**

CPF/CNPJ do titular da conta: **205.511.488-37**

Banco: **BANCO DO BRASIL**

Código do Banco: **001**

Agência: **4038-X**

Conta nº: **22.624-6**

Tipo de Conta: (X) Corrente

() Poupança

Observações: **Com os acréscimos legais.**