

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

Exmo. Sr. Dr.**Juiz de Direito da 7ª Vara Cível de São Bernardo do Campo - Foro de São Bernardo Do Campo - SP****Processo: 0030157-83.2018.8.26.0564****Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais****Exequente: Condomínio San Giacomo II****Executado: Daniela de Freitas Tengan**

Regina Rosa dos Reis Assis, infra assinado, Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos da presente ação, tendo procedido a vistoria do imóvel e a estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de V. Exa. o seguinte

LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

1. Considerações Preliminares

1.1 Constitui objeto de que trata os autos, a determinação do valor atual de mercado do imóvel residencial localizado à Avenida do Taboão nº 925 - Condomínio San Giacomo II - Bloco 2, 3º andar, apto. 31, - Bairro Taboão - São Bernardo do Campo - São Paulo, penhorado nos autos da ação em epígrafe.

A signatária foi honrada com sua nomeação para uma nova avaliação do bem.

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamentos de dados e cálculos foram realizados em 30 de outubro de 2025.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores imobiliários e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas e fornecidas de “boa fé”.

1.2 Informações complementares

Em 14 de outubro de 2002, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, anotado no Livro nº2 - Registro Geral, foi adquirido, o imóvel constante da matrícula 95.485.

Matricula 95.485 - 14 de outubro de 2002 (Anexo 1)

“Imóvel : - Apartamento nº31, localizado no 3º andar do Bloco 2, integrante do CONDOMÍNIO SAN GIACOMO II, com acesso pela Avenida do Taboão, nº 925, contendo dois dormitórios, sala de estar com terraço, banheiro, cozinha e área de serviço; com a área privativa real de 49,060m², a área real comum de divisão não proporcional de 10,00m², área real comum de divisão proporcional de 51,275m², totalizando a área real construída total de 110,335m², equivalente a uma fração ideal de 0,7332% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. Ao apartamento corresponde o direito de uso de uma vaga indeterminada para estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

porte, padrão nacional, dispensada a atuação de manobrista, cuja área está computada na respectiva área comum. O prédio está construído em terreno com a área de 9.393,72 metros quadrados."

PROPRIETÁRIOS: ALESSANDRO PEREIRA MARTINS, brasileiro, solteiro, maior, regulador de sinistro, RG 25.806.893-0-SSP-SP, CPF nº192.667.288-70, e DANIELA DE FREITAS TENGAN, brasileira, solteira, maior, programadora junior, RG 25.745.094-4-SSP-SP, CPF nº 272.307.978-37, ambos residentes e domiciliados na Rua Cristovão Colombo, nº 128, Vila Alice, em Diadema – SP."

Av.2 em 14 de outubro de 2002:

Conforme registro nº 21, feito na matrícula 82.334, procedo esta averbação, para ficar constando que o imóvel, objeto desta Matrícula encontra-se onerado com hipoteca a favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, sediada no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília – DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, para garantir dívida no valor de R\$ 50.400,00, com prazo de amortização de 240 meses."

Av.3 em 27 de maio de 2020.

Prenotação nº525.049, de 06 de maio de 2020.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 06 de maio de 2020, pelo Escrevente Técnico Judiciário do 7º Ofício Cível desta Comarca, Sr. Ebes Alves Romeu, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº30157-83.2018.8.26.0564, constando como exequente o CONDOMÍNIO SÃO GIACOMO II CNPJ/MF nº 05.193.440/0001-26; como executada DANIELA DE FREITAS TENGAN; e como terceiro CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, estas últimas anteriormente qualificadas, procedo esta averbação para constar que a PARTE IDEAL de ½ ou 50% do imóvel objeto desta matrícula, pertence a DANIELA DE FREITAS TENGAN, encontra-se PENHORADA nos referidos autos, com valor da dívida de R\$ 106.982,30, e figurando a executada como depositária do bem penhorado."

O Cadastro Municipal nº 014.019.015.000, que consta nessa matrícula é referente ao terreno do empreendimento.

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil

2. Localização e Características do imóvel

Localizado a Avenida do Taboão nº 925, Condomínio San Giacomo II, faz esquina com Av. 31 de março, Setor 014, Quadra 019, sendo o zoneamento local classificado como Zona - ZER-1 (Zona Empresarial Restritiva), registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP sob a matrícula nº 95.485 (documento - Anexo 1), e tem a seguinte descrição:

Matrícula 95.485 - 14 de outubro de 2002

“Imóvel : - Apartamento nº31, localizado no 3º andar do Bloco 2, integrante do CONDOMÍNIO SAN GIACOMO II, com acesso pela Avenida do Taboão, nº 925, contendo dois dormitórios, sala de estar com terraço, banheiro, cozinha e área de serviço; com a área privativa real de 49,060m², a área real comum de divisão não proporcional de 10,00m², área real comum de divisão proporcional de 51,275m², totalizando a área real construída total de 110,335m², equivalente a uma fração ideal de 0,7332% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. Ao apartamento corresponde o direito de uso de uma vaga indeterminada para estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno porte, padrão nacional, dispensada a atuação de manobrista, cuja área está computada na respectiva área comum. O prédio está construído em terreno com a área de 9.393,72 metros quadrados.”

O empreendimento é constituído pelos condomínios San Giacomo I e São Giacomo II, sendo este último composto por 10(dez) blocos, sendo que os blocos 1 a 4 com 4 pavimentos - pavimento térreo e 3 andares, e 2 apartamentos por andar; os demais blocos possuem 4 pavimentos - pavimento térreo e 3 andares, e 4 apartamentos por andar; não possuem elevador. Possui salão de festa com churrasqueira, quadra poli esportiva, brinquedoteca e playground, padrão simples.

É uma região da cidade que oferece boa infraestrutura, possui todos os melhoramentos públicos tais como, redes de água e esgoto, rede de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, transporte público, telefone, pavimentação, em seu entorno possui correios, serviço médico, bancos, a ocupação da região é heterogênea. Uma das principais vias de acesso é a Av. do Taboão.

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

apartamento nº 03, lado oposto do imóvel da executada mas com as mesmas características.

O apartamento se encontra habitado, e com a anuência da proprietária, gentilmente permitiu que fizéssemos a vistoria.

Pudemos constatar que o apartamento tem 2 dormitórios, sala de estar/jantar com pequena sacada, 1 banheiro, cozinha e área de serviço conjugada com a cozinha; hall de distribuição; esquadrias de alumínio; paredes - pintura, azulejos na cozinha, banheiro e área de serviço até o teto, piso cerâmico - cozinha, área de serviço e banheiro, e piso frio nos dormitórios, sala e sacada; sobre, cujas características construtivas e estado de conservação podem ser observados no relatório fotográfico apresentado a seguir:



Foto 01 Vista da entrada do Bloco 2



Foto 02 - Vista da entrada apto. 31 da executada

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 03 - Entrada apto. 03, vistoriado



Foto 04 - Vista da sala de estar e jantar

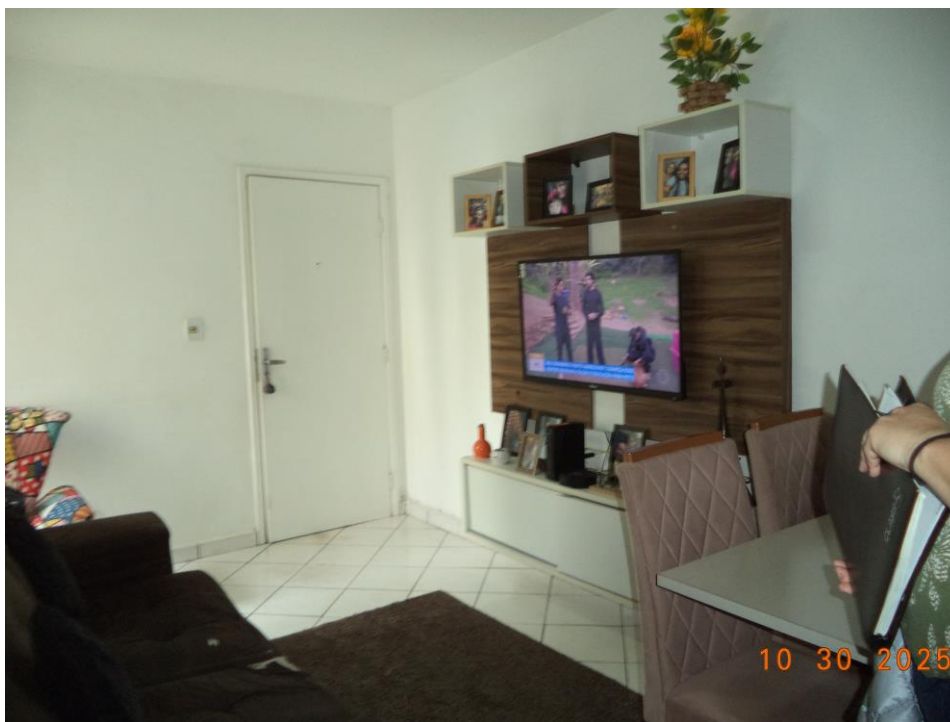


Foto 05 - Vista de outro ângulo a sala de estar, ao fundo porta de entrada

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

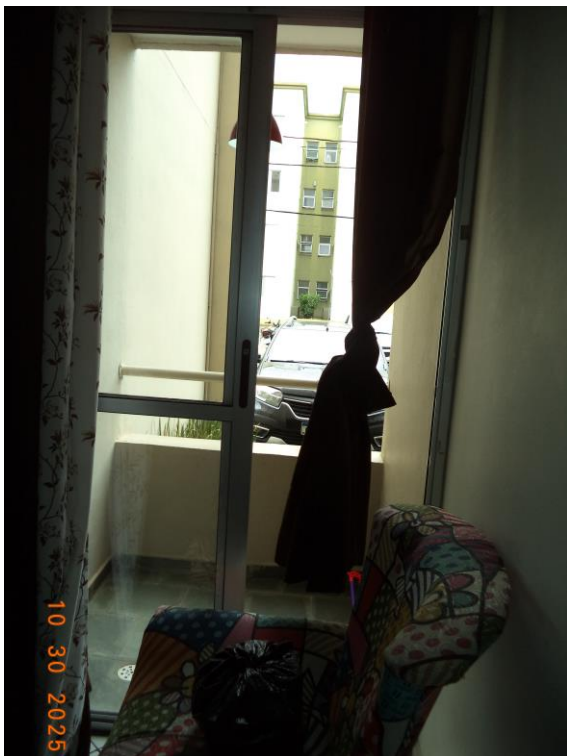


Foto 06 - Vista da sacada



Foto 07 - Vista da cozinha e lavanderia



Foto 08 - Vista do segundo dormitório

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 09 - Vista do primeiro dormitório



Foto 10 - Vista do banheiro

Apartamento 31 - executada

Apartamento 03 - Vistoriado



Foto 11 - Vista do Bloco 2

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 12 - Vaga de nº 09 destinada ao apartamento 31 da executada

Lavanderia apto. 31 - 2025



Foto 13 - Vista onde fica a lavanderia do aptoº 31 sem vidro

Lavanderia apto. 31 - 2021



Foto 14 - Idem datada de 2021 quando da primeira vistoria

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 15 - Playground - área comum



Foto 16 - Playground - área comum

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto - 17 - Vista da quadra poliesportiva



Foto 18 - Salão de festas

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 19 - Vista de outro ângulo do salão de festas



Foto 20 - Vista geral do salão de festas

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 21 - Entrada da cozinha do salão



Foto 22 - Cozinha do salão de festa



Foto 23 - Em frente área administrativa do salão e a esquerda banheiro

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 24 - Vista de dentro do condomínio da entrada/saída



Foto 25 - Vista da portaria remota com sensor facial

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 26 – Entrada condomínio São Giacomo

As fotos acima são ilustrativas, e nos mostram como está o condomínio, de um modo geral, nos dias de hoje.

Como o arquivo fotográfico feito em julho de 2021 quando da primeira vistoria está preservado passamos então a reproduzir o relatório fotográfico feito em 2021 quando da vistoria ao apartamento 31 – Bloco 2 objeto desta lide.

Vale lembrar que não encontramos ninguém, no dia da vistoria, no apartamento, que pudesse nos receber.

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 27 - Entrada do apartamento, vista da sala de estar



Foto 28 - Vista da sala, ao fundo banheiro e a direita cozinha

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil

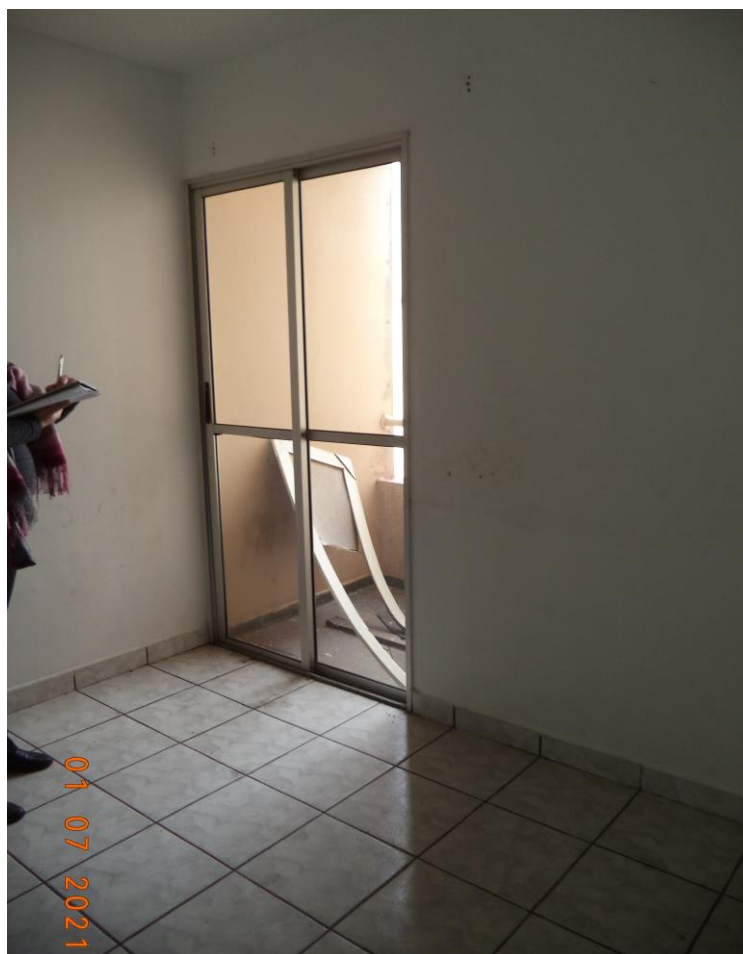


Foto 29 - Vista da sala e da sacada



Foto 30 - Vista do segundo dormitório

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

**Foto 31 - Entrada do segundo dormitório.****Foto 32 - Vista do primeiro dormitório****Escritório:**

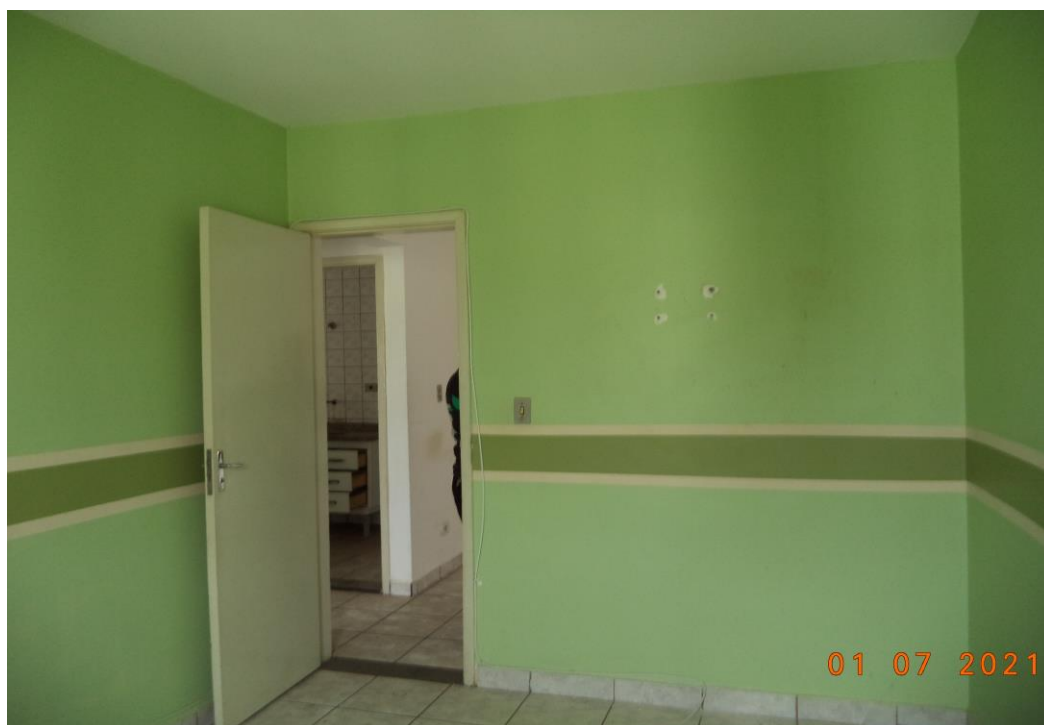
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

**Foto 33 - Idem , tirada de dentro do dormitório, em frente a sala de estar****Foto 34 - Cozinha****Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 35 - Cozinha



Foto 36 - Lavanderia, vidro da janela quebrado e até a data da vistoria estava sem vidro

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 37 - Vista da lavanderia, contigua a cozinha



Foto 38 - Banheiro ao lado do segundo dormitório

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 39 - Idem banheiro



Foto 40 - Box do banheiro

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 41 - Hall de entrada do apartamento



Foto 42 - Escada de acesso aos apartamentos

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

apto. 31, sacada



Foto 43 - Fachada do Bloco 2

lavanderia

dormitórios



Foto 44 - Ídem,

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil

CONDOMÍNIO
SAC
SANITÁRIO II

DISTRIBUIÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

BLOCO 2	
VAGA	APTO.
9	31
10	21
11	11
12	23
13	33
14	01
15	03
16	13

01 07 2021

neon
CONDOMÍNIOS
SEM QUEBRA DE CONTATO

fique
por
dentro

IMPORTANTE

Foto 45 - O apto, 31 tem direito de uso de uma vaga, a de número 9



Foto 46 - Vaga de número 09

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

**Foto 47 - Quadra de esportes - Área comum****Foto 48 - Playground - Área comum****Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 49 – Salão de festas – Área comum



Foto 50 – Salão de festas – Área comum

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 51 - Vista geral do salão de festas - Área comum



Foto 52 - Acesso ao condomínio vista de dentro do condomínio

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil



Foto 53 - Entrada do condomínio



Foto 54 - A esquerda entrada do condomínio vista da Av. do Taboão

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil

3. Metodologia

A avaliação segue a Norma Brasileira NBR-14653-2, que fixa as diretrizes para a Avaliação de Imóveis Urbanos e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e Valores de edificações de Imóveis Urbanos”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Para a determinação do valor do imóvel, foi usado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

Valor de mercado: é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.

Foram realizadas pesquisas de mercado na região onde se encontra o imóvel desta lide, sendo que o campo amostral é composto por 21(vinte e um) elementos comparativos que compõem o **Anexo 2**.

Pesquisas imobiliárias: atendem ao Item 8.2.1.3.2 da Norma, que define que o levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

Para compor o Método Comparativo Direto, foram usados fatores de homogeneização aplicados aos elementos comparativos, abaixo discriminados:

Para o presente trabalho foram adotados os seguintes fatores de homogeneização:

- **Fator de Oferta - F_o :** aproximação do valor de oferta ao provável valor de transação. O valor usual, corresponde ao deflator igual a 0,90. Na superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, aplicando-se o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

F_o = Valor do elemento comparativo x 0,9

- **Fator de área - F_a :** Devido a variação das áreas entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, foi adotada a formula do Eng. Sergio Abunahman, onde:

$$F_a = (A_r / A_a)^{0,25}$$

Onde:

A_r = Área da Amostra.

A_a = Área do imóvel avaliando.

Exponencial = 0,125 quando a diferença entre as áreas for maior que 30% e 0,25 para diferenças menores que 30%.

- **Fator de Obsolescência e Conservação - F_{oc} :** A depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das construções será calculada conforme método combinado de Ross-Heidecke. De acordo com o estado de conservação e acabamento do imóvel, adotar-se-á os seguintes Coeficientes de Obsolescência, conforme a Tabela do Estudo Edificações Valores de Venda do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE (Anexo 3). sendo:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

onde:

R = Coeficiente Residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

K = $I_e / I_r \times 100\%$ (Idade aparente / Vida útil)

- **Fator Padrão Construtivo - F_{cp} :** Adequa as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando.

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

3.1 Cálculo do valor do imóvel

Valor imóvel = área equivalente x valor unitário homogeneizado

$$Vi = Ae \times Vu$$

para o imóvel em tela:

idade aparente 30 anos

padrão simples sem elevador

estado de conservação: - regular necessitando de reparos simples - D

Homogeneização dos valores

Elem.	Valor R\$	Fo R\$	Área m ²	Vo/m ²	Est. Conserv.	Fcp	Ft obs F _{oc}	Fa	Vl/m ² homog.	Vl/m ² homog.
1	260.000,00	234.000,00	49,06	4.749,70	D	1	1,0000	1,0000	4.769,70	4.769,70
2	267.000,00	240.300,00	49,06	4.898,08	F	1	0,8097	1,0000	3.966,00	3.966,00
3	300.000,00	270.000,00	49,06	5.503,50	F	1	0,8097	1,0000	4.456,20	4.456,20
4	266.000,00	239.400,00	49,06	4.879,74	D	1	1,0000	1,0000	4.879,74	4.879,74
5	270.000,00	243.000,00	49,06	4.953,12	D	1	1,0000	1,0000	4.953,12	4.953,12
6	265.000,00	238.500,00	49,06	4.861,40	D	1	1,0000	1,0000	4.861,40	4.861,40
7	275.000,00	247.500,00	49,06	5.044,84	D	1	1,0000	1,0000	5.044,84	5.044,84
8	320.000,00	288.000,00	49,06	5.870,40	E	1	0,9242	1,0000	5.425,42	5.425,42
9	230.000,00	207.000,00	49,06	4.219,32	F	1	0,8097	1,0000	3.416,40	3.416,40
10	273.000,00	245.700,00	49,06	5.008,15	D	1	1,0000	1,0000	5.008,15	5.008,15
11	265.000,00	238.500,00	49,06	4.861,40	E	1	0,9242	1,0000	4.492,90	4.492,90
12	313.000,00	281.700,00	49,06	5.741,95	E	1	0,9242	1,0000	5.306,71	5.306,71
13	290.000,00	261.000,00	49,06	5.320,02	E	1	0,9242	1,0000	4.916,80	4.916,80
14	280.000,00	252.000,00	57,78	4.361,40	F	1	0,6602	1,0417	2.999,50	-
15	275.000,00	247.500,00	56,00	4.419,64	E	1	0,9242	1,0336	4.221,90	4.221,90
16	296.800,00	266.400,00	61,00	4.367,21	F	1	0,8097	1,0560	3.734,15	3.734,15
17	270.000,00	243.000,00	57,00	4.263,16	F	1	0,8719	1,0382	3.859,04	3.859,04
18	288.000,00	259.200,00	61,00	4.249,18	F	1	0,8097	1,0560	3.633,23	3.633,23
19	310.000,00	279.000,00	60,00	4.650,00	F	1	0,8097	1,0560	3.976,00	3.976,00
20	325.000,00	292.500,00	60,00	4.875,00	D	0,8376	0,8522	1,0516	3.659,34	3.659,34
21	256.000,00	230.400,00	53,00	4.347,17	F	1	0,8097	1,0195	3.588,54	3.588,54

$\Sigma =$ **91.169,04** **88.169,89**
Valor médio = 4.341,40 **4.408,50**
Valor + 30% = 5.644,00 **5.730,40**
Valor - 30% = 3.039,00 **3.085,95**

o elementos n^o 14, após análise preliminar foi eliminado, pois não se encaixa no intervalo de valores Superior e Inferior

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

como os intervalos apresentam d/S superior e inferior, abaixo do d/S crítico, concluímos que não há necessidade de saneamento amostral.

Grau de Precisão III

Campo de Arbítrio - Intervalo de confiança recomendado pela norma = 80%

Tabela de Student: 80% (n-1) = 19, $T_p = 1,33$ $t = 0,80$

$$V_{\min} = \text{Média} \pm T_p \times S / (n-1)^{0,5}$$

$$V_{\max} = \text{R\$ } 4.603,01/\text{m}^2 \quad V_{\min} = \text{R\$ } 4.214,00/\text{m}^2$$

Cálculo da área equivalente

Descrição	Área	Peso	Área Equivalente
Área privativa	49,06	1,0	49,06
Vaga garagem	10,00	0,1	1,00
Uso comum	51,275	0,3407	17,47
Total	110,375		67,53

$$V_{\max} = \text{R\$ } 4.603,01/\text{m}^2 \times 67,53 = \text{R\$ } 310.841,27$$

$$V_{\text{méd}} = \text{R\$ } 4.408,50/\text{m}^2 \times 67,53 = \text{R\$ } 297.706,00$$

$$V_{\min} = \text{R\$ } 4.214,00/\text{m}^2 \times 67,53 = \text{R\$ } 284.571,42$$

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

A partir dos valores acima, e de acordo com o estado que se encontra o imóvel, sugerimos o seguinte valor:

Valor do imóvel = 297.700,00 (duzentos e noventa e sete mil, e setecentos reais)

Valor do bem Penhorado = R\$ 297.700,00

Fração ideal 50% do imóvel temos:

R\$ 297.700,00 x 50% = R\$ 148.850,00 (cento e quarenta e oito mil e oitocentos e cinquenta reais)

4. Conclusão

Terminados os cálculos anteriores, e por decorrência de tudo o que foi exposto, concluímos que o valor do apartamento nº31, no 3º andar do Bloco II localizado no Condomínio San Giacommo II, para **outubro/2025** seja de:

R\$ 297.700,00

(Duzentos e noventa e sete mil e setecentos reais)

Valor Penhorado: Fração ideal 50%

R\$ 148.850,00

(Cento e quarenta e oito mil e oitocentos e cinquenta reais)

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

5. Encerramento

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 71(setenta e uma) folhas, sendo 38 (trinta e oito) folhas impressas por computador de um só lado e a última assinada. Acompanham 3 Anexos num total de 33 (trinta e tres) folhas.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.



Regina Rosa dos Reis Assis
Eng^a. Civil - CREA 0601106170

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

ANEXO 1

Cópia da Matrícula do Registro de Imóveis

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

95.485

ficha

1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 14 de outubro de 2002

IMÓVEL: Apartamento nº 31, localizado no 3º andar do Bloco 2, integrante do "CONDOMÍNIO SAN GIACOMO II", com acesso pela Avenida do Taboão, nº 925, contendo dois dormitórios, sala de estar com terraço, banheiro, circulação, cozinha e área de serviço; com a área privativa real de 49,060m², área real comum de divisão não proporcional de 10,00m², área real comum de divisão proporcional de 51,275m², totalizando a área real construída de 110,335m², equivalente a uma fração ideal de 0,7332% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. Ao apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga indeterminada para estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno porte, padrão nacional, dispensada a atuação de manobrista, cuja área está computada na respectiva área comum. O prédio está construído em terreno com a área de 9.393,72 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 014.019.015.000 (referente ao terreno).

PROPRIETARIOS: ALESSANDRO PEREIRA MARTINS, brasileiro, solteiro, maior, regulador de sinistro, RG. 25.806.893-0-SSP-SP, CPF nº 192.667.288-70; e DANIELA DE FREITAS TENGAN, brasileira, solteira, maior, programadora junior, RG. 25.745.094-4-SSP-SP, CPF nº 272.307.978-37, ambos residentes e domiciliados na Rua Cristovão Colombo, nº 128, Vila Alice, em Diadema-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Registros nºs 20 e 269, feitos na Matrícula nº 82.334, aberta em 23 de fevereiro de 1999, desta Serventia, onde a Instituição de Condomínio está sendo registrada sob nº 254, nesta data.

O Oficial Designado,

(HEITOR BECHELLI)

AV.1, em 14 de outubro de 2002.

1) Conforme registro nº 1, feito na Matrícula 82.334, desta Serventia, em 23 de fevereiro de 1999, verifica-se que sobre o terreno onde está construído o "CONDOMÍNIO SAN GIACOMO II", a proprietária e Incorporadora GALATI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LIMITADA, instituiu, em caráter perpétuo, SERVIDÃO DE PASSAGEM de veículos e pedestres para acesso à via pública, a título gratuito, em benefício do imóvel matriculado sob nº 78.475,

* CONTINUA NO VERSO *

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

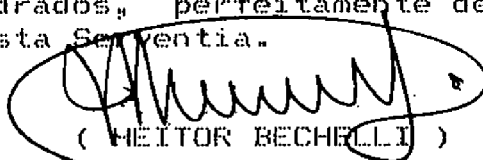
matricula
95.485

ficha
1
verso

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

abrangendo uma área de 1.402,96 metros quadrados, devidamente descrita naquela matrícula; 2) Conforme averbação nº 2, feita na Matrícula 82.334, em 23 de fevereiro de 1999, verifica-se que o terreno onde está construído o "CONDOMÍNIO SAN GIACOMO II", ficou beneficiado com SERVIDÃO DE PASSAGEM em caráter perpétuo, para acesso de veículos e pedestres, abrangendo uma área de 869,16 metros quadrados, perfeitamente descrita na matrícula nº 78.475, desta Serventia.

O Oficial Designado,

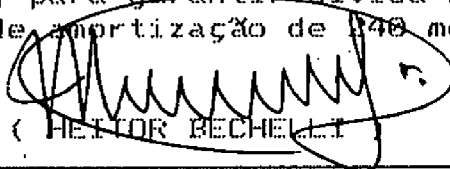


(HEITOR RECHELLI)

AV.2., em 14 de outubro de 2002.

Conforme registro nº 21, feito na Matrícula 82.334, procedo esta averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta Matrícula encontra-se onerado com hipoteca a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, sediada no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, para garantir dívida no valor de R\$50.400,00, com prazo de amortização de 340 meses.

O Oficial Designado,



(HEITOR RECHELLI)

AV.3, em 27 de maio de 2020.

Prenotação nº 525.049, de 06 de maio de 2020.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 06 de maio de 2020, pelo Escrevente Técnico Judiciário do 7º Ofício Cível desta Comarca, Sr. Eber Alves Romeu, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 030157-83.2018.8.26.0564, constando como exequente o CONDOMÍNIO SAN GIACOMO II, CNPJ/MF nº 05.193.440/0001-26; como executada DANIELA DE FREITAS TENGAN; e como terceiro a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, estas últimas anteriormente qualificadas, procedo esta averbação para constar que a PARTE IDEAL de 1/2 ou 50% do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a Daniela de Freitas Tengan, encontra-se PENHORADA nos referidos autos, com valor da dívida de R\$106.982,30, e figurando a executada como depositária do bem penhorado. Selo Nº: 1223173310000AV3M9548520C.

Continua na Ficha Nº 2

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO SOARES DE FREITAS, CPF nº 030.157.832-04, em 23/10/2022 às 14:54 sob o número WSB025704289878. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0080157-83-2018-8-26-0564 e código 61396330A.

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash a74176e7-47e6-4559-b0b9-b180fd541840

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

ANEXO 2

Pesquisa Imobiliária

Escritório:

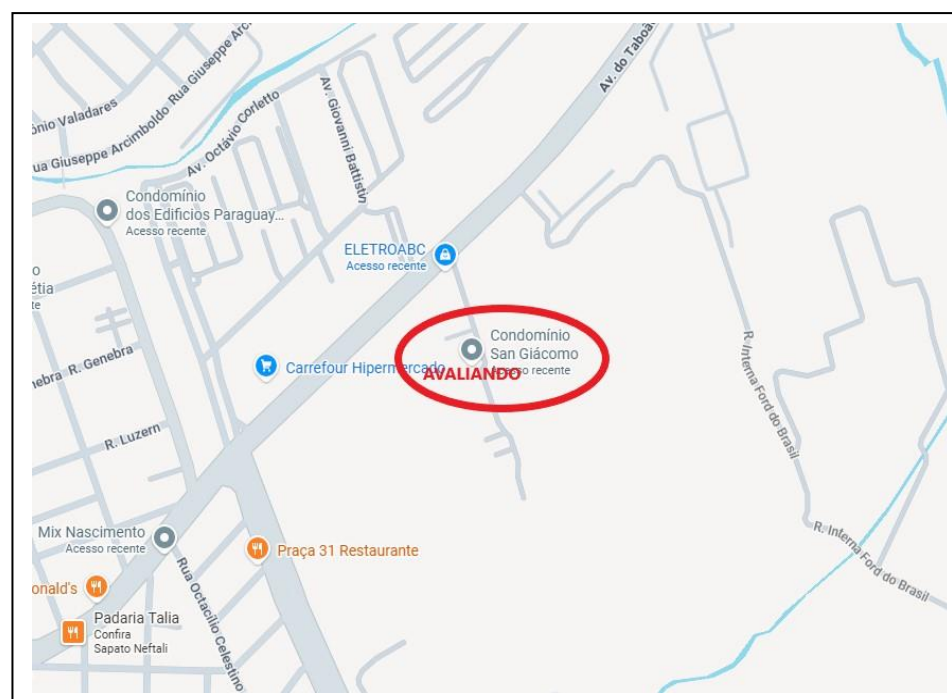
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

PESQUISA DE VALORES – VENDA DE APARTAMENTOS

SETOR 014 – QUADRA 019 – (ZER-1) – I.F: 875,00 / 2025

AVENIDA DO TABOÃO, 925/929 – TABOÃO – SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



www.msnpesquisas.com.br - Telefone: (11) 3242-4070 / (11) 98282-7688 / (11) 95805-4552 - Email: msn@msnpesquisas.com.br

NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	AV DO TABOAO, 925/929				
Empreendimento:	SAN GIACOMO I	Edifício:			
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor:	TABOAO	
Setor:	014	Quadra:	019	IF:	875,00
Zoneamento Atual:	ZER 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:260.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	0 m²	Fronte:	0 m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	49.06 m²	Vagas Descob.:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	49.06 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. COM BOX E PISO EM PORCELANATO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ALEXANDRA	Site:			
Imobiliária:	PROPRIETÁRIA (11) 99163-	Fone:	(11) 99163-5074		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
OBS: UNIDADE À VENDA NO BLOCO 01 - APTO. 31 - 3º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 413,00 MENSAIS.					



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	AV DO TABOAO, 925/929				
Empreendimento:	SAN GIACOMO I	Edifício:			
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor: TABOAO		
Setor:	014	Quadra:	019	IF:	875,00
Zoneamento Atual:	ZER 1	Antigo:	Tipo de via: N/F		
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:267.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	0 m²	Frente:	0 m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	49.06 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	49.06 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. COM BOX E PISO EM MADEIRA.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ELAINE	Site:			
Imobiliária:	GUÁIRA IMÓVEIS	Fone:	(11) 4126-7300 / (11) 99411-5579		
Endereço:	RUA CONTINENTAL, 853 - JARDIM DO MAR - S. B. CAMPO				

OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 550,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	AV DO TABOAO, 925/929		
Empreendimento:	SAN GIACOMO I	Edifício:	
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor: TABOAO
Setor:	014	Quadra:	019
Zoneamento Atual:	ZER 1	Antigo:	019
		IF:	875,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**

Valor: **R\$:300.000,00** Locação: **0,00**

Dados do Terreno:

Área: **0 m²** Frente: **0 m** Prof. Equiv.: **N/F**

Formato: **Regular** Situação:

Topografia: **Terreno plano** Fração Ideal: **N/F**

Dados da Construção:

Padrão: **PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR** Idade Estimada: **30** Conservação: **Reparos Simples/Importantes**

Área da Construção: **49.06 m²**

Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **49.06 m²**

Infra-Estrutura: **SI Festas, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.**

Características: **2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **UM DOS DORMITÓRIOS TEM UMA DIVISÃO PARA ESCRITÓRIO E SALA DE TV. - COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. COM BOX E PISO EM PORCELANATO E LAMINADO.**

Fonte de Informação:

Contato: **SRA. ELAINE** Site:
 Imobiliária: **GUÁIRA IMÓVEIS** Fone: **(11) 4126-7300 / (11) 99411-5579**
 Endereço: **RUA CONTINENTAL, 853 - JARDIM DO MAR - S. B. CAMPO**

OBS: UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 379,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	AV DO TABOAO, 925/929		
Empreendimento:	SAN GIACOMO I	Edifício:	
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor: TABOAO
Setor:	014	Quadra:	019 IF: 875,00
Zoneamento Atual:	ZER 1	Antigo:	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**

Valor: **R\$:266.000,00** Locação: **0,00**

Dados do Terreno:

Área: **0 m²** Frente: **0 m** Prof. Equiv.: **N/F**

Formato: **Regular** Situação:

Topografia: **Terreno plano** Fração Ideal: **N/F**

Dados da Construção:

Padrão: **PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR** Idade Estimada: **30** Conservação: **Regular/Reparos Simples**

Área da Construção: **49.06 m²** Vagas Descob.: **1**

Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **49.06 m²**

Infra-Estrutura: **SI Festas, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.**

Características: **2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **COM PISO EM PORCELANATO.**

Fonte de Informação:

Contato: **SRA. ANA LÚCIA**

Site:

Fone: **(11) 4122-7777 / (11) 99715-2729**

Imobiliária: **CASARI IMÓVEIS**

Endereço: **AV. KENNEDY, 159 - JARDIM DO MAR - SÃO BERNARDO DO CAMPO**

OBS: UNIDADE À VENDA NO 3º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 550,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	AV DO TABOAO, 925/929				
Empreendimento:	SAN GIACOMO II	Edifício:			
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor: TABOAO		
Setor:	014	Quadra:	019	IF:	875,00
Zoneamento Atual:	ZER 1	Antigo:	Tipo de via: N/F		
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:270.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	0 m²	Frete:	0 m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	49.06 m²	Vagas Descob.:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	49.06 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM W.C. COM BOX E PISO EM PORCELANATO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. HENRIQUE	Site:			
Imobiliária:	PATRÃO IMÓVEIS	Fone:	(11) 4123-2200 / (11) 99176-0010		
Endereço:	RUA LUIZ FERREIRA DA SILVA, 482 - PARQUE ANCHIETA - S.B. CAMPO				
OBS: UNIDADE À VENDA NO BLOCO 04 - 2º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 550,00 MENSAIS.					



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: **06/11/2025** Tipo: **APARTAMENTO TIPO**
 Estado: **SP** Município: **SAO BERNARDO DO CAMPO**
 Endereço: **AV DO TABOAO, 925/929**
 Empreendimento: **SAN GIACOMO II** Edifício:
 Bairro: **TABOAO** Distrito: Zona de Valor: **TABOAO**
 Setor: **014** Quadra: **019** IF: **875,00**
 Zoneamento Atual: **ZER 1** Antigo: Tipo de via: **N/F**

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**

Valor: **R\$:265.000,00** Locação: **0,00**

Dados do Terreno:

Área: **0 m²** Frente: **0 m** Prof. Equiv.: **N/F**

Formato: **Regular** Situação:

Topografia: **Terreno plano** Fração Ideal: **N/F**

Dados da Construção:

Padrão: **PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR** Idade Estimada: **30** Conservação: **Regular/Reparos Simples**

Área da Construção: **49.06 m²** Vagas Descob.: **1**

Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **49.06 m²**

Infra-Estrutura: **SI Festas, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.**

Características: **2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **COM TODA A MOBILIA - COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. COM BOX E PISO EM PORCELANATO.**

Fonte de Informação:

Contato: **SRA. RENATA DESSUNTE** Site:
ROSANA GODOI NEGÓCIOS Fone: **(11) 98166-2024 / (11) 95119-4810**

Imobiliária: **IMOBILIÁRIOS**

Endereço: **RUA DRÁUSIO, 720 – APTO. 11 – PAULICEIA - S.B. CAMPO**

OBS: UNIDADE À VENDA 4º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 423,00 MENSAIS.



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	AV DO TABOAO, 925/929				
Empreendimento:	SAN GIACOMO I	Edifício:			
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor:	TABOAO	
Setor:	014	Quadra:	019	IF:	875,00
Zoneamento Atual:	ZER 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:275.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	0 m²	Prof. Equiv.:	N/F		
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	49.06 m²	Vagas Descob.:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	49.06 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM W.C. COM BOX E PISO EM PORCELANATO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. AURORA	Site:			
		Fone:	(11) 4176-1835 / (11) 99175-6079		
Imobiliária:	MIX NASCIMENTO IMÓVEIS				
Endereço:	AVENIDA DO TABOÃO, 2367 – TABOÃO - S. B. CAMPO				
OBS: UNIDADE À VENDA NO BLOCO 03 – APTO. 33 – 3º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 550,00 MENSAIS.					



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	AV DO TABOAO, 925/929				
Empreendimento:	SAN GIACOMO II	Edifício:			
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor:	TABOAO	
Setor:	014	Quadra:	019	IF:	875,00
Zoneamento Atual:	ZER 1	Antigo:	Tipo de via:		N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:320.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	0 m²	Fronte:	0 m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	eparos Simples
Área da Construção:	49.06 m²	Vagas Descob.:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	49.06 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITORIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; BOX NO W.C. E PISO EM PORCELANATO				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. AURORA	Site:			
		Fone:	(11) 4176-1835 / (11) 99175-6079		
Imobiliária:	MIX NASCIMENTO IMÓVEIS				
Endereço:	AVENIDA DO TABOÃO, 2367 – TABOÃO - S. B. CAMPO				
OBS: UNIDADE À VENDA NO BLOCO 02 – 3º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 413,00 MENSAIS.					



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	AV DO TABOAO, 925/929				
Empreendimento:	SAN GIACOMO II	Edifício:			
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor: TABOAO		
Setor:	014	Quadra:	019	IF:	875,00
Zoneamento Atual:	ZER 1	Antigo:	Tipo de via: N/F		
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:230.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	0 m²	Frente:	0 m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular/Reparos Importantes
Área da Construção:	49.06 m²	Vagas Descob.:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	49.06 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITORIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; BOX NO W.C. E PISO EM PORCELANATO				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. AURORA	Site:			
Imobiliária:	MIX NASCIMENTO IMÓVEIS	Fone:	(11) 4176-1835 / (11) 99175-6079		
Endereço:	AVENIDA DO TABOÃO, 2367 – TABOÃO - S. B. CAMPO				
OBS: UNIDADE À VENDA NO BLOCO 06 – 1º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 550,00 MENSAIS.					



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: **06/11/2025** Tipo: **APARTAMENTO TIPO**
 Estado: **SP** Município: **SAO BERNARDO DO CAMPO**
 Endereço: **AV DO TABOAO, 925/929**
 Empreendimento: **SAN GIACOMO II** Edifício:
 Bairro: **TABOAO** Distrito: Zona de Valor: **TABOAO**
 Setor: **014** Quadra: **019** IF: **875,00**
 Zoneamento Atual: **ZER 1** Antigo: Tipo de via: **N/F**

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**

Valor: **R\$:273.000,00** Locação: **0,00**

Dados do Terreno:

Área: **0 m²** Frente: **0 m** Prof. Equiv.: **N/F**

Formato: **Regular** Situação:

Topografia: **Terreno plano** Fração Ideal: **N/F**

Dados da Construção:

Padrão: **PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR** Idade Estimada: **30** Conservação: **Regular/Reparos Simples**

Área da Construção: **49.06 m²** Vagas Descob.: **1**

Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **49.06 m²**

Infra-Estrutura: **SI Festas, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.**

Características: **2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; BOX NO W.C. E PISO EM MADEIRA.**

Fonte de Informação:

Contato: **SRA. SABRINA** Site:
 Fone: **(11) 4366-3977 / (11) 98272-2982**

Imobiliária: **PEDRO MARIANO IMÓVEIS**

Endereço: **AV. DR. RUDGE RAMOS, 208 - RUDGE RAMOS - S.B. CAMPO**

OBS: UNIDADE À VENDA NO BLOCO 10 – 3º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 370,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	AV DO TABOAO, 925/929		
Empreendimento:	SAN GIACOMO II	Edifício:	
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor: TABOAO
Setor:	014	Quadra:	019 IF: 875,00
Zoneamento Atual:	ZER 1	Antigo:	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:265.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	0 m²	Frete:	0 m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	49.06 m²	Vagas Descob.:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	49.06 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM BOX NO W.C. E PISO EM CERÂMICA.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. FÁBIO	Site:	
		Fone:	(11) 5555-1158 / (11) 97959-0919

Imobiliária: **TÔ NA VEZ IMÓVEIS**

Endereço: **AV. SENADOR VERGUEIRO 3597 – 9º ANDAR - RUDGE RAMOS - S.B. CAMPO**

OBS: UNIDADE À VENDA NO BLOCO 10 – 2º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 480,00 MENSAIS.



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	AV DO TABOAO, 925/929				
Empreendimento:	SAN GIACOMO II	Edifício:			
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor:	TABOAO	
Setor:	014	Quadra:	019	IF:	875,00
Zoneamento Atual:	ZER 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:313.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	0 m²	Frete:	0 m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	49.06 m²	Vagas Descob.:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	49.06 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; BOX NO W.C. E PISO EM MADEIRA.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ANA PAULA	Site:			
		Fone:	(11) 4122-2266 / (11) 94595-9764		
Imobiliária:	GRUPO RSIQUEIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS				
Endereço:	RUA DR. CASTELO BRANCO, 270 - VILA DUSI - S. B. CAMPO				
OBS: UNIDADE À VENDA NO 2º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 420,00 MENSAIS.					



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	AV DO TABOAO, 925/929				
Empreendimento:	SAN GIACOMO II	Edifício:			
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor:	TABOAO	
Setor:	014	Quadra:	019	IF:	875,00
Zoneamento Atual:	ZER 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:290.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	0 m²	Fronte:	0 m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	49.06 m²	Vagas Descob.:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	49.06 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Playground, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; BOX NO W.C. E PISO LAMINADO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. CHISTIANE	Site:			
		Fone:	(11) 99271-9728		
Imobiliária:	PROPRIETÁRIA				
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
OBS: UNIDADE À VENDA NO BLOCO 01 – APTO. 31 - 3º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 428,00 MENSAIS.					



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: **06/11/2025** Tipo: **APARTAMENTO TIPO**
 Estado: **SP** Município: **SAO BERNARDO DO CAMPO**
 Endereço: **R ZURICH, 77**
 Empreendimento: **PARQUE SUISSO** Edifício:
 Bairro: **TABOAO** Distrito: Zona de Valor: **TABOAO**
 Setor: **019** Quadra: **007** IF: **680,00**
 Zoneamento Atual: **ZUD 1** Antigo: Tipo de via: **N/F**

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**

Valor: **R\$:280.000,00** Locação: **0,00**

Dados do Terreno:

Área: **0 m²** Frente: **0 m** Prof. Equiv.: **N/F**

Formato: **Regular** Situação:

Topografia: **Terreno plano** Fração Ideal: **N/F**

Dados da Construção:

Padrão: **PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR** Idade Estimada: **40** Conservação: **Reparos Simples/Importantes**

Área da Construção: **57.78 m²** Vagas Cobertas: **1**

Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **57.78 m²**

Infra-Estrutura: **Vigilância Eletrônica.**

Características: **2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; W.C. COM BOX E PISO EM PORCELANATO E LAMINADO.**

Fonte de Informação:

Contato: **SRA. CRISTINA** Site:
 Imobiliária: **IMOBILIÁRIA SHANGRILAR** Fone: **(11) 4075-2400 / (11) 94180-5303**
 Endereço: **AV. FAGUNDES DE OLIVEIRA, 2011 - VILA SÃO JOSÉ - DIADEMA**

OBS: UNIDADE À VENDA NO BLOCO G - 2ª ANDAR – COM CONDOMÍNIO DE R\$ 450,00 MENSALIS – IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA ZURICH - I.F: 680,00 E RUA GUILHERME TELL - I.F: 680,00 / 2025.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	AV HELVETIA, 330				
Empreendimento:	SAO DOMINGOS	Edifício:			
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor:	TABOAO	
Setor:	019	Quadra:	024	IF: 768,00	
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via: N/F		
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:275.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	0 m²	Prof. Equiv.:	N/F		
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	56 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	56 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS EM UM DOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA E PISO EM MADEIRA.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ROSÂNGELA	Site:			
Imobiliária:	REIS IMÓVEIS	Fone:	(11) 3421-7725 / (11) 99942-4002		
Endereço:	RUA M.M.D.C., 427 - PAULICÉIA - S. B. CAMPO				
OBS: UNIDADE À VENDA 1º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 280,00 MENSAIS.					



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R RANIERI MAZZILLI, 159				
Empreendimento:	ANTONIO AMADIO	Edifício:			
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor:	TABOAO	
Setor:	019	Quadra:	029	IF: 680,00	
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:296.800,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	0 m²	Prof. Equiv.:	N/F		
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	61 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	0 m²	Área Comum:	0 m²	Área Privativa:	61 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM BOX NO W.C. E PISO EM PORCELANATO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. PAULA	Site:			
Imobiliária:	LANCASTER IMÓVEIS	Fone:	(11) 4994-6355 / (11) 97626-0874		
Endereço:	AV. INDUSTRIAL, 1680 – SL. 510/511 – CAMPESTRE – ST. ANDRÉ				
OBS: UNIDADE À VENDA NO 3º ANDAR – APTO. 31 - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 330,00 MENSAIS.					



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R RANIERI MAZZILLI, 173				
Empreendimento:	PHILOMENA AMADIO	Edifício:			
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor:	TABOAO	
Setor:	019	Quadra:	029	IF:	680,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:		N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:270.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	0 m²	Frete:	0 m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	57 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	57 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM BOX NO W.C. - PISO LAMINADO E CERÂMICO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ANA LÚCIA	Site:			
Imobiliária:	CASARI IMÓVEIS	Fone:	(11) 4122-7777 / (11) 99715-2729		
Endereço:	AV. KENNEDY, 159 - JARDIM DO MAR - SÃO BERNARDO DO CAMPO				

OBS: UNIDADE À VENDA NO 3º ANDAR – COM CONDOMÍNIO DE R\$ 250,00 MENSAIS.



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R RANIERI MAZZILLI, 172				
Empreendimento:	FLORIDA	Edifício:			
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor:	TABOAO	
Setor:	019	Quadra:	030	IF:	680,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:288.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	0 m²	Frete:	0 m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	61 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	0 m²	Área Comum:	0 m²	Área Privativa:	61 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS EM UM DOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. COM BOX E PISO EM MADEIRA.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. MAÍSA	Site:			
Imobiliária:	FZ ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS	Fone:	(11) 2356-7995 / (11) 97306-3466		
Endereço:	RUA CABREÚVA, 15 - RUDGE RAMOS, SÃO BERNARDO DO CAMPO				

OBS: UNIDADE À VENDA NO 1º ANDAR – COM CONDOMÍNIO DE R\$ 330,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	R RANIERI MAZZILLI, 56		
Empreendimento:	REDECAO	Edifício:	
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor: TABOAO
Setor:	019	Quadra:	027 IF: 680,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**

Valor: **R\$310.000,00** Locação: **0,00**

Dados do Terreno:

Área: **0 m²** Frente: **0 m** Prof. Equiv.: **N/F**

Formato: **Regular** Situação:

Topografia: **Terreno plano** Fração Ideal: **N/F**

Dados da Construção:

Padrão: **PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR** Idade Estimada: **30** Conservação: **Reparos Simples/Importantes**

Área da Construção: **60 m²**

Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **60 m²**

Infra-Estrutura: **Vigilância Eletrônica.**

Características: **2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. COM BOX E PISO EM CERÂMICA.**

Fonte de Informação:

Contato: **SR. RAFAEL** Site:

Imobiliária: **IMOBILIARIA AUXILIADORA PREDIAL SWISS PARK** Fone: **(11) 4396-3211 / (11) 97589-6198**

Endereço: **RUA OMAR DAIBERT, 340 - PQ. TERRA NOVA II - S. B. CAMPO**

OBS: UNIDADE À VENDA NO TÉRREO - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 368,00 MENSAIS



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereço:	R JOAO BATISTA DE ALMEIDA, 19		
Empreendimento:	JATIUCA	Edifício:	
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor TABOAO
Setor:	019	Quadra:	029
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	
		IF:	680,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**

Valor: **R\$:325.000,00** Locação: **0,00**

Dados do Terreno:

Área: **0 m²** Frente: **0 m** Prof. Equiv.: **N/F**

Formato: **Regular** Situação:

Topografia: **Caído para os fundos de 5% até 10%** Fração Ideal: **N/F**

Dados da Construção :

Padrão: **PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR** Idade Estimada: **20** Conservação: **Regular/Reparos Simples**

Área da Construção: **60 m²**

Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **60 m²**

Infra-Estrutura: **Vigilância Eletrônica.**

Características: **2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS EM UM DOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA E PISO LAMINADO.**

Fonte de Informação:

Contato: **SR. ANDRE FERREIRA LIMA** Site:

Imobiliária: **CORRETOR AUTÔNOMO** Fone: **(11) 99422-9119**

Endereço: **PLACA NO LOCAL**

OBS: UNIDADE À VENDA NO 1º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 437,00 MENSAIS - IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA OCTACÍLIO CELESTINO GALLO - I.F: 680,00 / 2025.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	06/11/2025	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO BERNARDO DO CAMPO		
Endereço:	R HORACIO DE CARVALHO, 105				
Empreendimento:	URUGUAI	Edifício:			
Bairro:	TABOAO	Distrito:	Zona de Valor:	TABOAO	
Setor:	019	Quadra:	058	IF:	680,00
Zoneamento Atual:	ZUD 1	Antigo:	Tipo de via:		N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:256.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	0 m²	Frete:	0 m	Prof. Equiv.:	0 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	53 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	53 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. COM BOX E PISO EM PORCELANATO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ELIS	Site:			
Imobiliária:	JACQUES GASSMANN IMÓVEIS	Fone:	(11) 4368-1900 / (11) 99100-3080		
Endereço:	RUA JACQUEY, 41 - RUDGE RAMOS - S. B. DO CAMPO				

OBS: UNIDADE À VENDA No 3º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 280,00 MENSALIS.



Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170

Engenheira Civil

ANEXO 3

Tabelas Ibape

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Cel.: 11 992217798

E-mail: regina@rrr.eng.br

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	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	60	20	
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	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	50	20	
		1.3.6- Padrão Luxo	50	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	

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.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Quadro A6 – Índice Mínimo, Médio e Máximo

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