

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA SÃO VICENTE - SP**

AUTOS Nº: 1010810-32.2019.8.26.0590

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II**, em face de **MARIA ANTÔNIA DA SILVA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo **apartamento nº 01, Bloco 04, localizado no andar térreo do Condomínio Residencial São Vicente II, situado na Rua Antônio Victor Lopes, nº 573, São Vicente - São Paulo.**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Vicente, 20 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº145.206, no Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente, SP.

Apartamento nº 01 - Condomínio Residencial São Vicente II.

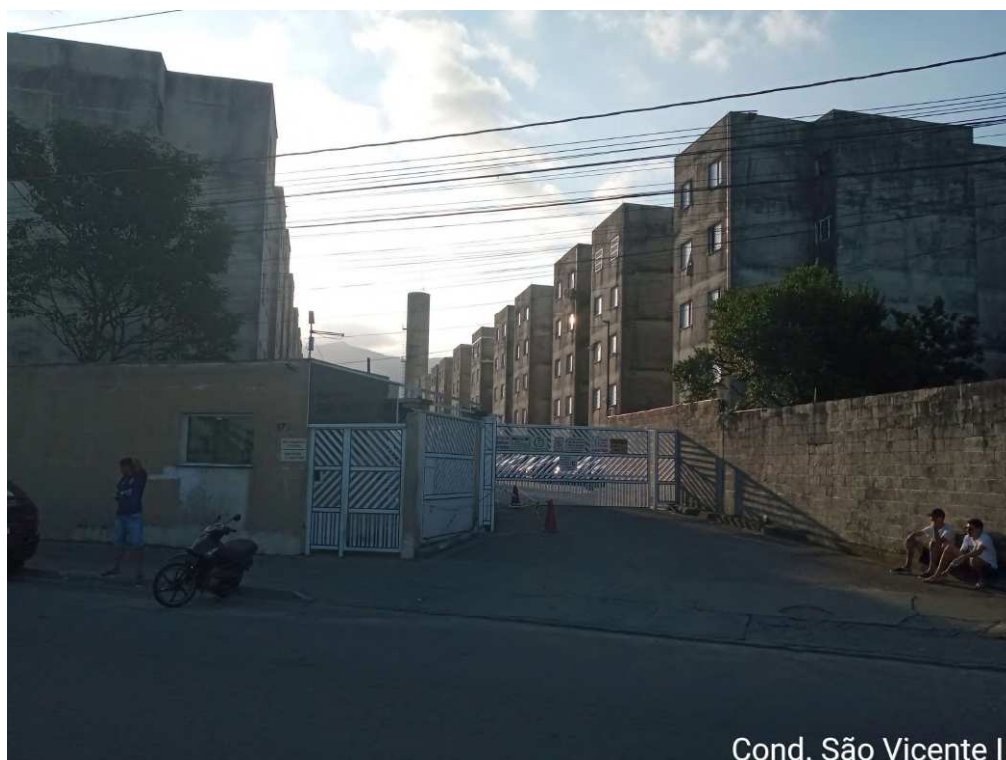
Rua Antônio Victor Lopes, nº 573, São Vicente - SP.

R\$ 107.000,00

(Cento e sete mil reais)

MAIO / 2025

FOTO 01



Cond. São Vicente II

FACHADA DO CONJUNTO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II**, em face de **MARIA ANTÔNIA DA SILVA**:

Apartamento nº 01, localizado no andar térreo do Bloco 04 do Condomínio Residencial São Vicente II, situado na rua Antônio Victor Lopes, nº 573, no perímetro urbano desta comarca, com a área útil de $46,35\text{m}^2$, área comum total de $5,23164\text{m}^2$ e área construída de $51,581640\text{m}^2$, com uma fração ideal de $55,145\text{m}^2$, equivalente a 0,262398% na totalidade do terreno. Matriculado no Registro de Imóveis de São Vicente, SP, sob nº 145.206.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia.

Em diligência ao imóvel, situado na Rua Antônio Victor Lopes, nº 573, São Vicente, São Paulo, a requerida Sra. Maria Antônia da Silva e a Sra. Vandeci França (síndica), franquearam o acesso ao imóvel e acompanharam as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Vicente, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

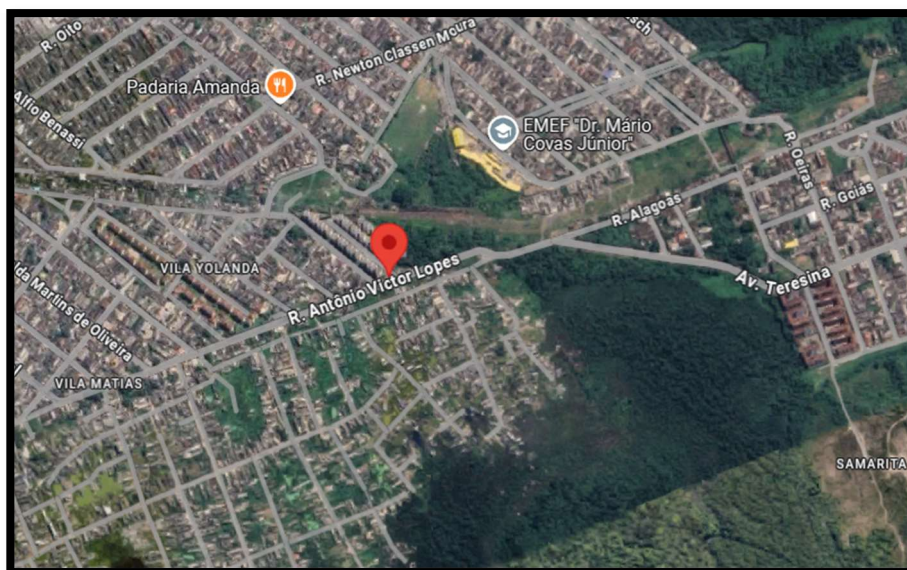
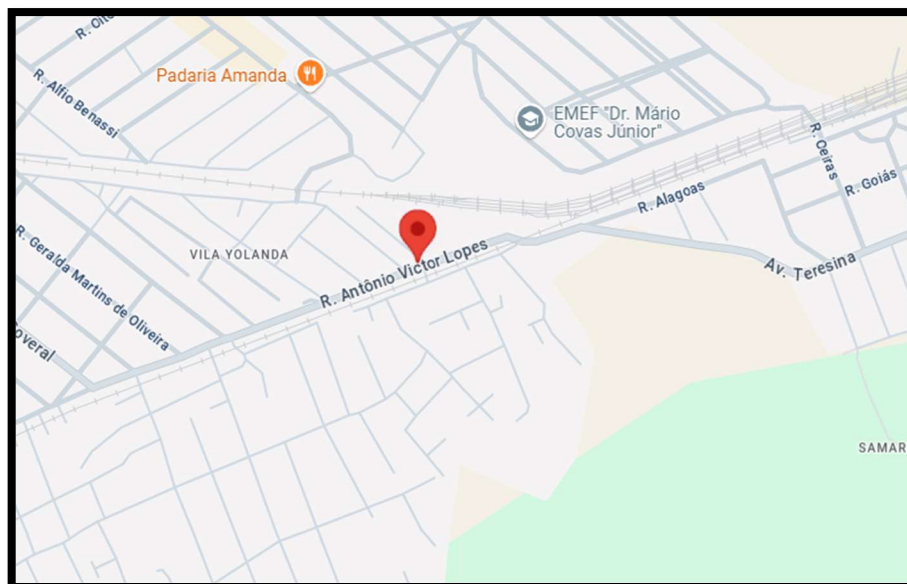
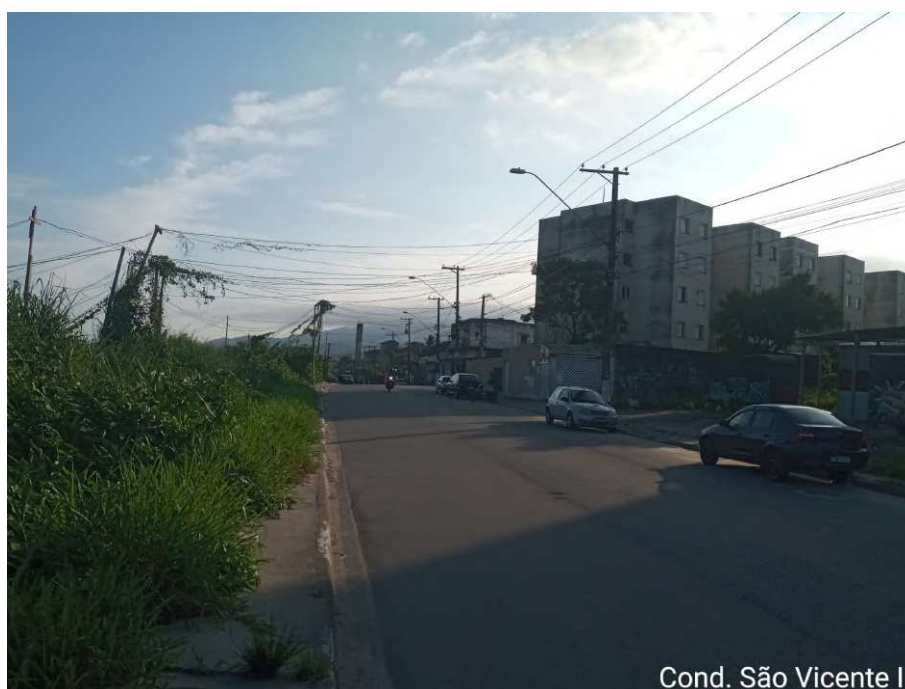


FOTO 02/03



RUA ANTÔNIO VICTOR LOPES, TRECHO ONDE SE
LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Vicente - SP, o imóvel possui a seguinte identificação:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 124410/2025

Certificamos que, ao imóvel situado na RUA ANTONIO VICTOR LOPES, 573 - AP 01 BL 04 - VILA YOLANDA, sob Inscrição Cadastral de nº 71-09003-1726-00573-061, é atribuído para o exercício de 2025 o Valor Venal de R\$ 71.354,04 (Setenta e Um Mil, Trezentos e Cinquenta e Quatro Reais e Quatro Centavos), para fins de cálculo de IPTU e de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 842/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Certidão emitida em 18/06/2026 às 18:27:07h (data e hora de Brasília).

Acessada pelo IP: 182.168.7.1 / 188.110.29.88

Código de Controle da Certidão: 0C74.0776.C9822

Validade: Vitalícia (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço
<http://www.saovicente.sp.gov.br>.

Certidão expedida gratuitamente pela Internet.

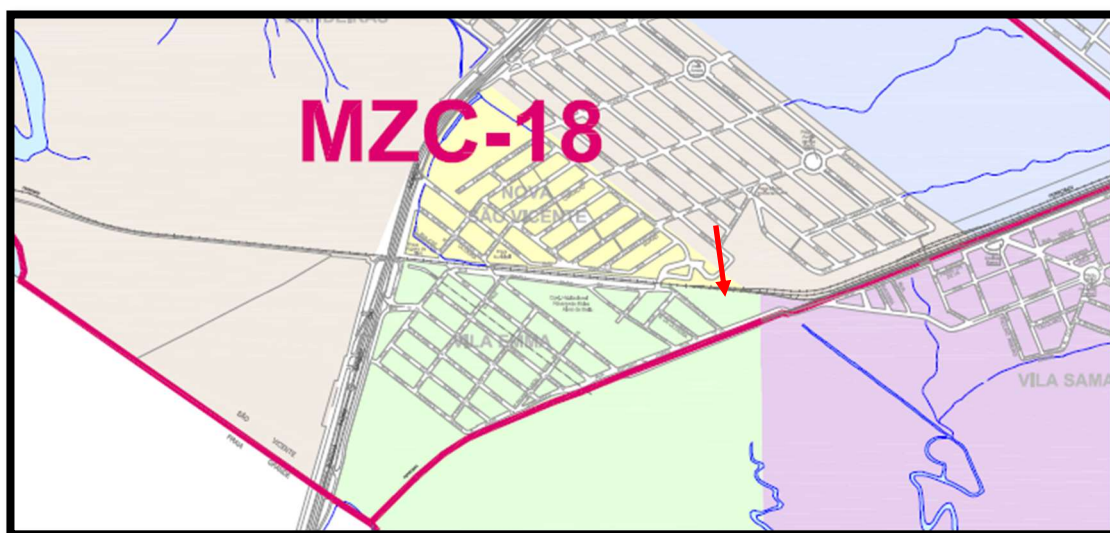
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 917 / 2020, institui o Plano de Desenvolvimento e Expansão do Município de São Vicente e dá outras providências. Para o planejamento e gestão do uso e da ocupação do território, o Município fica dividido em vinte Macrozonas de acordo com as características urbanas, ambientais, sociais e econômicas diferenciadas em relação à política de desenvolvimento urbano, assim o local integra a MZC-18 (Macrozona Continental Dezoito), área urbanizada, de urbanização futura e de preservação ambiental, onde se pretende incentivar a solução de conflitos urbanos, sociais ou com malha viária; o uso residencial e institucional, público ou privado compatível com os usos existentes ou com os usos a se incentivar; o incremento do uso comercial e de serviços não conflitantes com o residencial na porção urbanizada; a regularização fundiária; os usos comerciais, de serviços portuários e industriais de médio e grande porte na porção urbanizável ao longo da Rodovia; a melhoria das condições urbanas e ambientais nos assentamentos; a preservação, conservação, proteção e recuperação das características naturais dos seus ecossistemas naturais; as atividades turísticas, esportivas e de lazer; o transporte aquaviário; a integração intermodal e os usos metropolitanos, com suas respectivas compensações da mesma macroárea.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local está inserido em uma área de uso predominantemente residencial, uma zona de urbanização consolidada voltada para uso habitacional.

A ocupação comercial é diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Deputado Ulisses Guimarães e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao **APARTAMENTO de nº 01 - Bloco 04**, a fração ideal de 0,232698% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Residencial São Vicente II, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Residencial São Vicente II é constituído por 19 blocos, com apartamentos residenciais. O acesso principal de pedestres e de veículos é pela Rua Antônio Victor Lopes, nº 573.

- DO EDIFÍCIO

O Bloco 04 do Condomínio Residencial São Vicente II, onde está localizado o apartamento avaliando nº 01, constitui-se de prédio residencial contendo 04 pavimentos superiores e pavimento térreo, com 4 apartamentos por andar e no pavimento térreo temos *hall* social e escadas, com salão de festas, churrasqueira e playground em área separada e garagem descoberta.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 01)

O apartamento nº 01 está localizado no andar térreo do Condomínio Residencial São Vicente II, situado na Rua Antônio Victor Lopes, nº 573, São Vicente - São Paulo, com área útil de 46,35m².

Possui idade física estimada de 11 anos, podendo ser classificado como "1.3.2 - apartamento padrão Simples", limite médio (sem elevador), de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos".

**ibape SP**
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

CLASSE 1- RESIDENCIAL/ GRUPO 1.3 – APARTAMENTO

1.3.2 - Apartamento: Padrão Simples

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.
Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue.

CROQUI

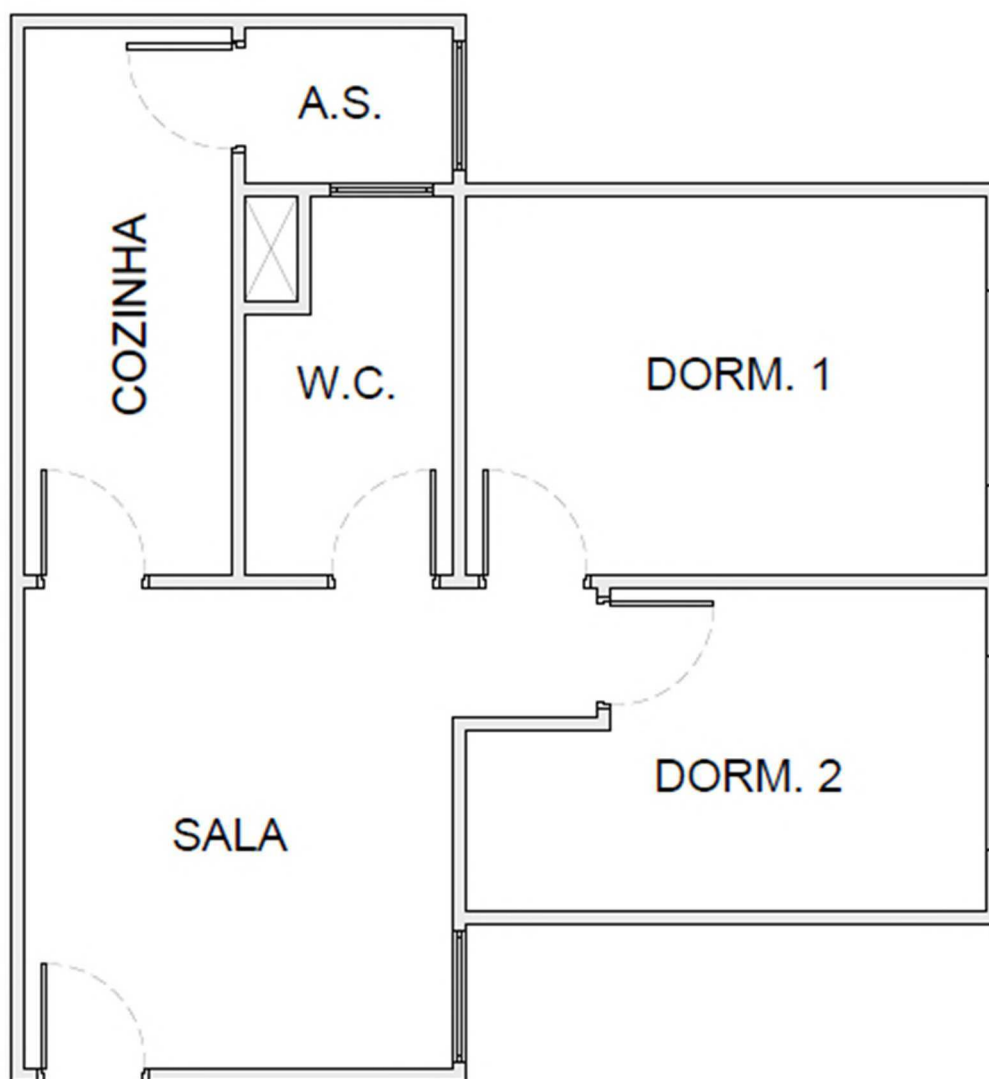
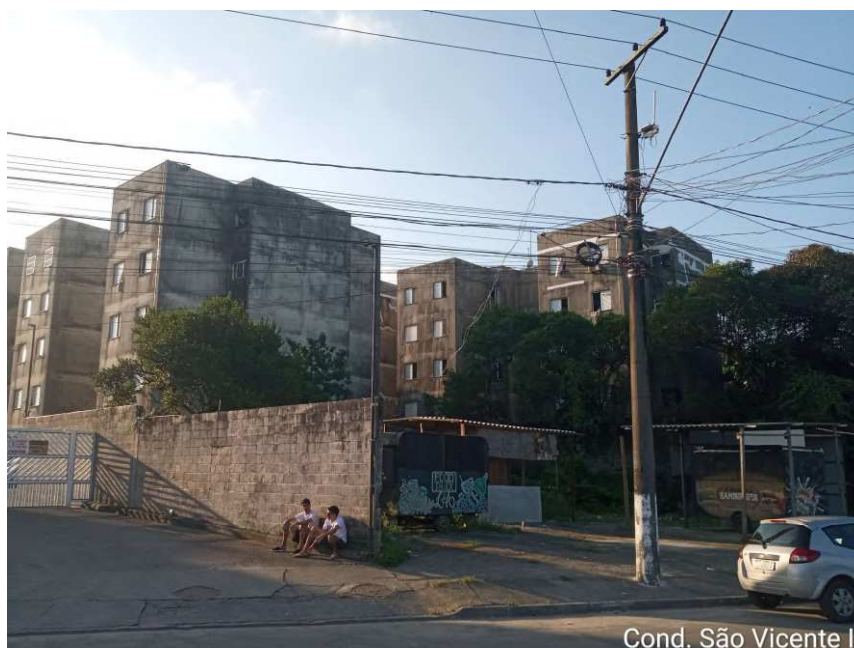


FOTO 04/05

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



Cond. São Vicente II

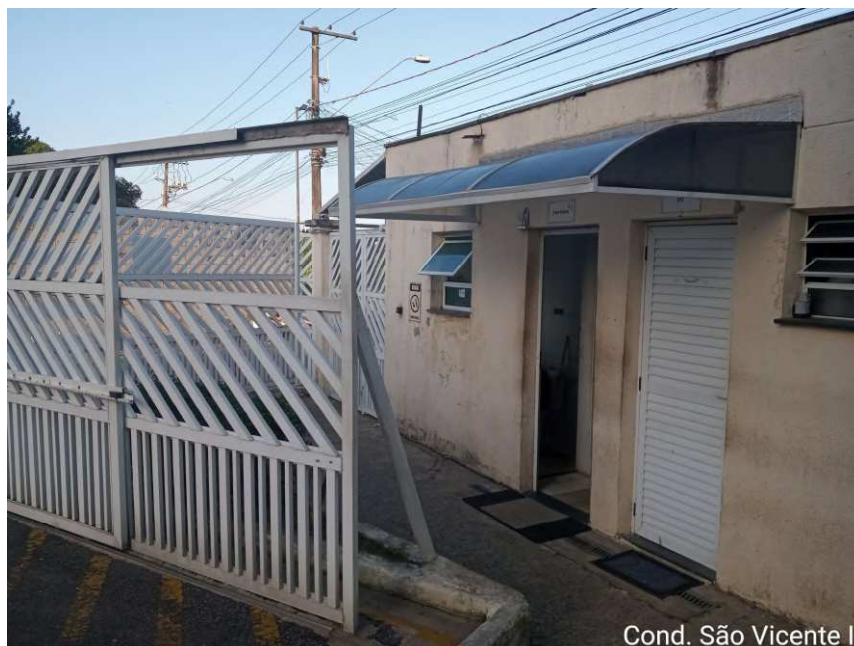
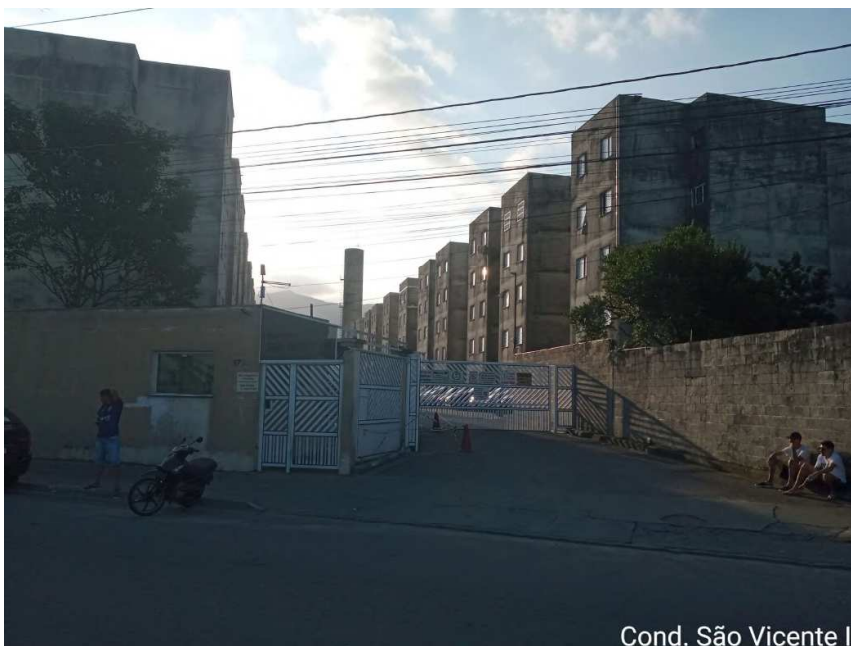


Cond. São Vicente II

ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO.

FOTO 06/07

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



ENTRADA DE VEÍCULOS E DE PEDESTRES.

FOTO 08/09

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO.

FOTO 10/11

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



PAYGROUN - ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO.

FOTO 12/13

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



SALÃO DE FESTAS - ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO.

FOTO 14/15

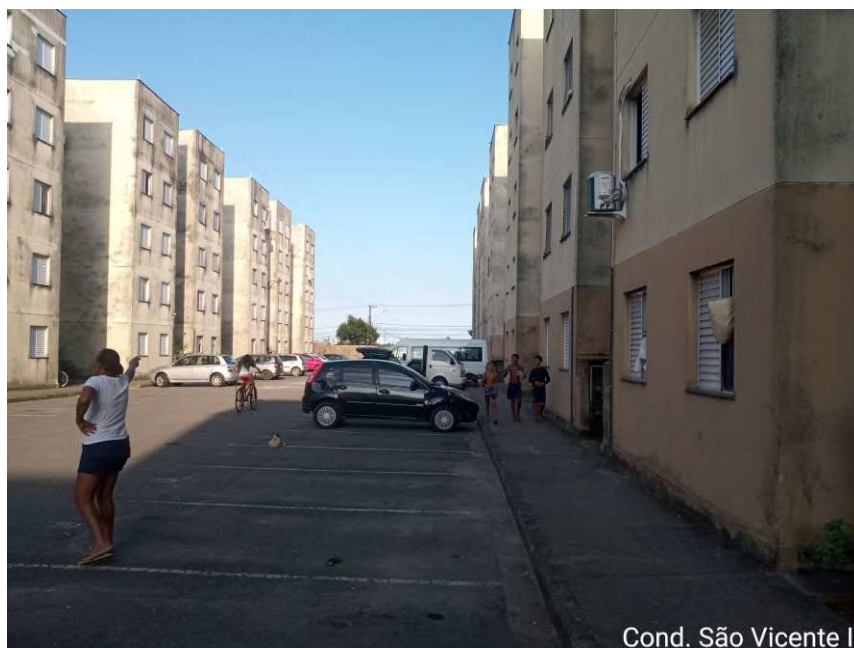
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



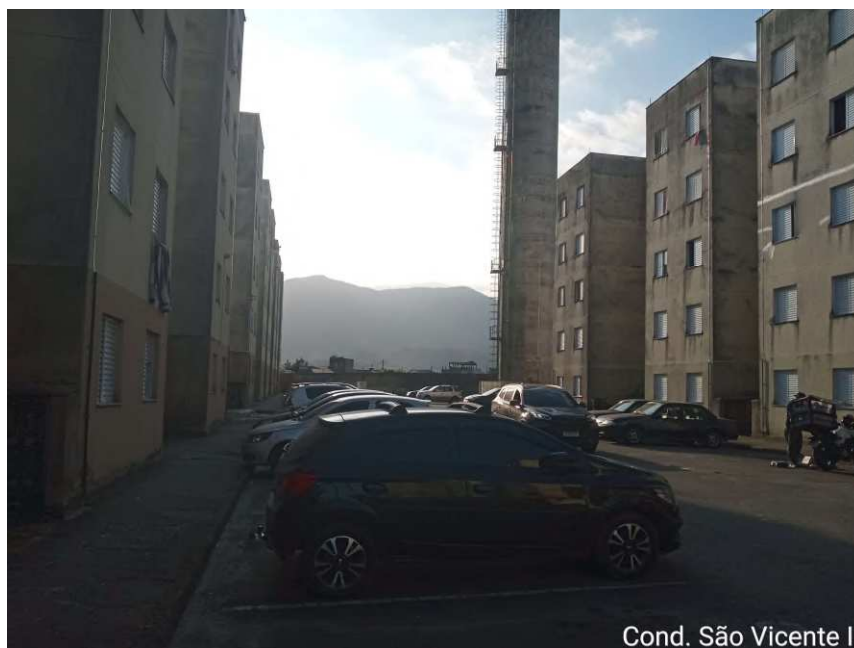
CHURRASQUEIRA - ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO.

FOTO 16/17

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



Cond. São Vicente II



Cond. São Vicente II

ESTACIONAMENTO - ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO.

FOTO 18/19

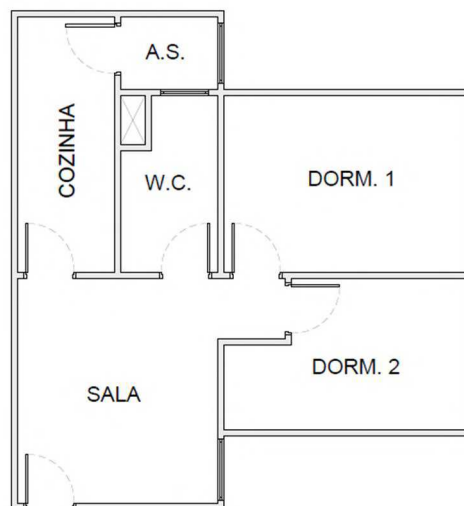
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



ENTRADA DO BLOCO 04 E HALL INTERNO DO BLOCO.

FOTOS 20

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



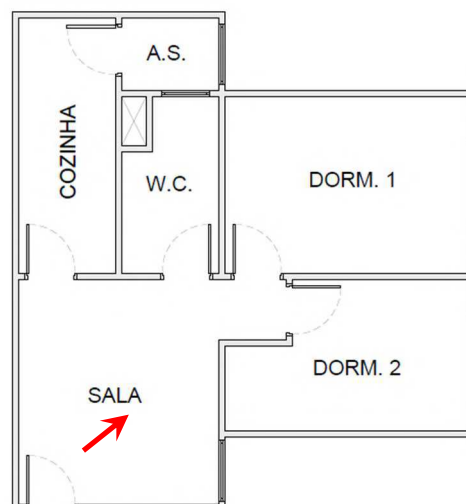
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



PORTA DE ACESSO AO APARTAMENTO.

FOTOS 21

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



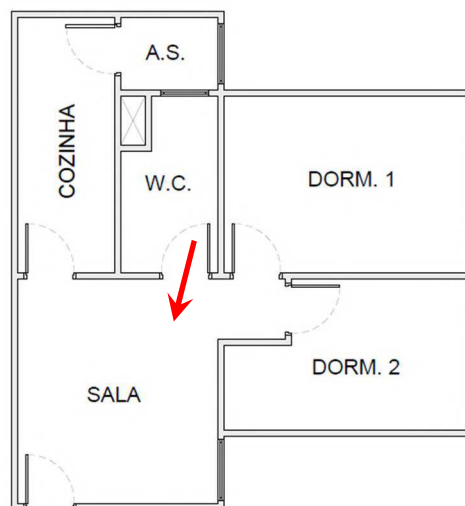
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



SALA.

FOTOS 22

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



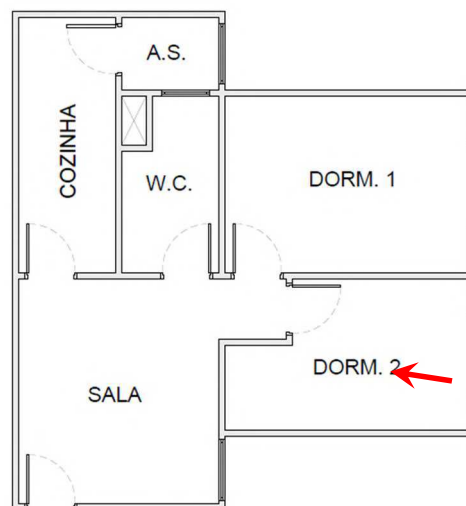
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTOS 23

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II

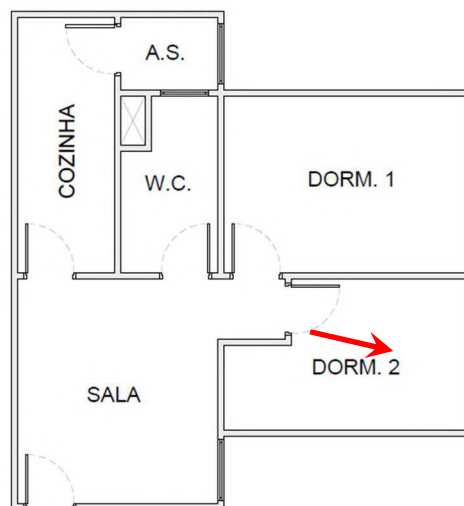


Cond. São Vicente II

VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTOS 24

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



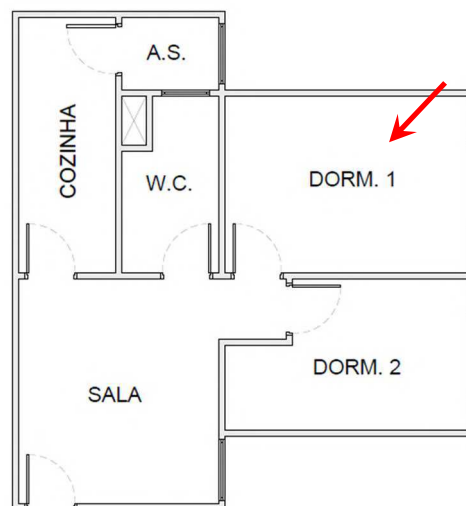
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTOS 25

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



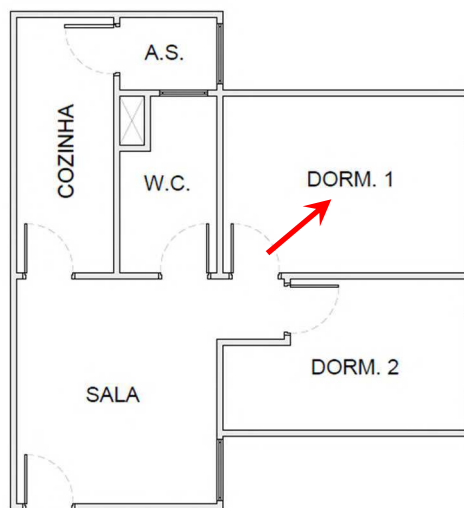
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



DORMITÓRIO 1.

FOTOS 26

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II

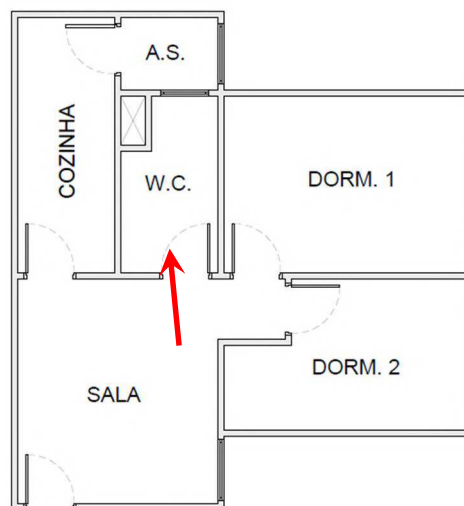


Cond. São Vicente II

OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.

FOTOS 27

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



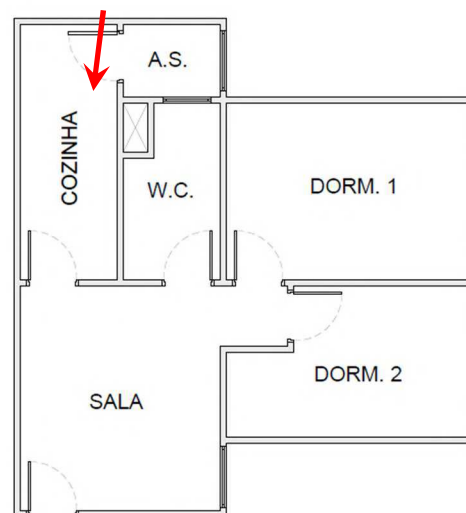
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



BANHEIRO.

FOTOS 28

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II

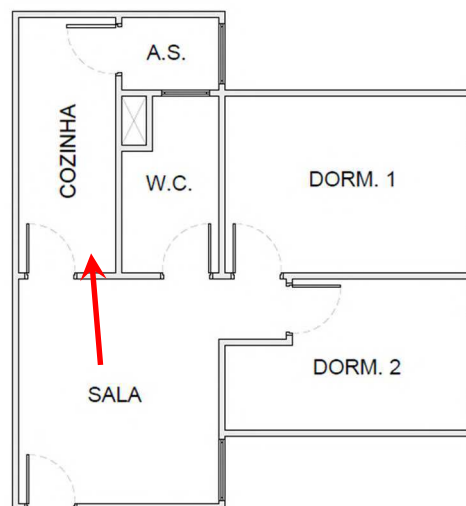


Cond. São Vicente II

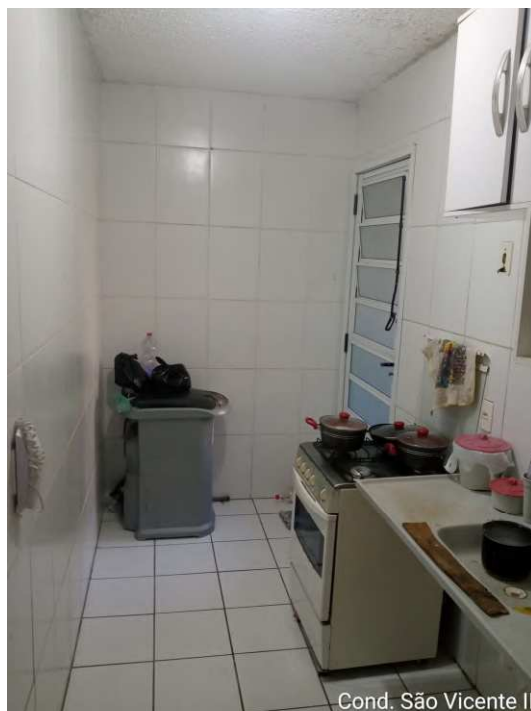
COZINHA.

FOTOS 29

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II

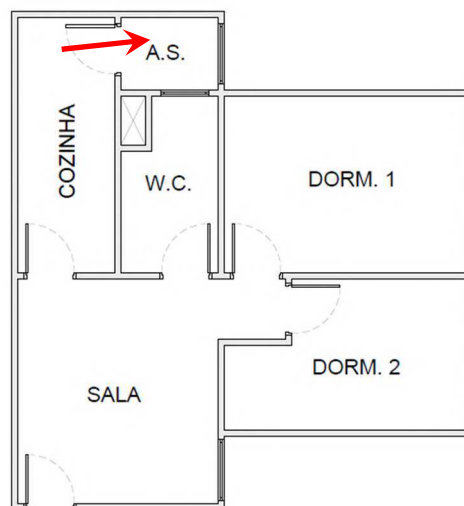


Cond. São Vicente II

OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTOS 30

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE-SANTOS", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 09 (nove) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (*trinta por cento*) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização;
Tipo do Imóvel;
Dimensões;
Padrão Construtivo;
Idade;
Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (*dez por cento*) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SANTOS - 2006".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **"1.3.2 - APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO (SEM ELEVADOR)"**.

Quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS - 2006" será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".



IV – TABELA DE VALORES UNITÁRIOS

IV.1 – Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, vinculados ao valor do H₂N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela abaixo.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,55		
		1.1.2- Padrão Simples	0,56	0,65	0,74
		1.1.3- Padrão Médio	0,75	0,93	1,11
		1.1.4- Padrão Superior	1,12	1,13	1,14
		1.1.5- Padrão Fino	1,15	1,47	1,79
		1.1.6- Padrão Luxo	Acima de 1,80		
	2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	0,88	0,98	1,08
		1.2.2- Padrão Superior	1,09	1,32	1,55
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 1,56		
	3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,64		
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,65	0,69
			Com elevador	Abaixo de 0,90	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 0,74	
			Com elevador	0,91	1,08
		1.3.4- Padrão Superior	1,26	1,28	1,30
2- COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	1- ESCRITÓRIO	1.3.5- Padrão Fino	1,31	1,66	2,01
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,02		
	2- GALPÃO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,59		
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,60	0,66
			Com elevador	Abaixo de 0,98	
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 0,73	
			Com elevador	0,99	1,09
		2.1.4- Padrão Superior	1,20	1,21	1,22
		2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,23		
		2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,37		
		2.2.2- Padrão Simples	0,38	0,43	0,48
		2.2.3- Padrão Médio	0,49	0,88	1,27
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,28		

D) – DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross/Heidecke.

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria;

A = Área total construída;

V_u = Valor unitário da construção;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresenta apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresenta necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Avaliações e Perícias de Engenharia

V.10- A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

Idade em % da vida remanescente	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,881	0,480	0,245
4	0,979	0,978	0,955	0,900	0,802	0,854	0,484	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,847	0,450	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,870	0,784	0,839	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,860	0,774	0,831	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,784	0,823	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,848	0,754	0,815	0,438	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,808	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,868	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,580	0,403	0,211
26	0,838	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,398	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,518	0,368	0,192
36	0,755	0,753	0,738	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,458	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,308	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,298	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,378	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,428	0,347	0,248	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,238	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,288	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,358	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,308	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,228	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,056	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 9 (nove) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	46,35 m ²
ÁREA DE GARAGEM (1 VAGA) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 2.078,36 / m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [46,35 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 2.078,36 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 106.723,79$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO APARTAMENTO Nº 01:

R\$ 107.000,00

(Cento e sete mil reais)

MAIO / 2025

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 2.078,36 / \text{m}^2$ (dois mil e setenta e oito reais e trinta e seis centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

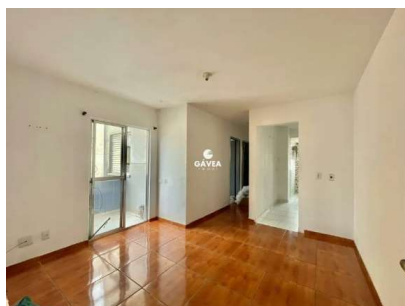
Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/05/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ALAMEDA DOIS		NÚMERO : 150	
COMP.:	BAIRRO : SAMARITA - SAO VICENTE	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	3,562	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,60	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 2
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	62,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M² :	72,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	4	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	116.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :
IMOBILIÁRIA :	GAVEA IMOBILIARIA		
CONTATO :	TELEFONE : (13)-32275649		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	387,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-10,97	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-168,39	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	1.683,87
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.891,61
		VARIAÇÃO :	1.1234



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/05/2025	
SETOR : QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ANTONIO VICTOR LOPES		NÚMERO : 573	
COMP. :	BAIRRO : VILA EMMA - SAO VICENTE	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² : 1,00	TESTADA - (cf) m : 1,00	PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+)	COEF. PADRÃO : 3,837	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² : 45,00	ÁREA COMUM M² : 0,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 45,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 4	APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00	
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 128.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : GAVEA IMOBILIARIA			
CONTATO :		TELEFONE : (13)-32275849	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.560,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -176,63	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.477,11
PADRÃO Fp : -162,26	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9676
VAGAS 256,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/05/2025	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ANTONIO VICTOR LOPES		NÚMERO : 273	
COMP. : BAIRRO : VILA EMMA - SAO VICENTE	CIDADE : SAO VICENTE - SP		
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO: 3,533	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k): 0,753	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 46,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 5,00	TOTAL M²: 51,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 4	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: DEBORA GOMES IMOVEIS			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-997444883		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.347,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 77,33	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.425,15
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0329
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/05/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DILMA TAIPINA PEDRO

NÚMERO : 76

COMP.: BAIRRO : SAO VICENTE

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 3,180 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,609 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 65,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 4 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : IMOBILIARIA ESTRELA DO PARQUE

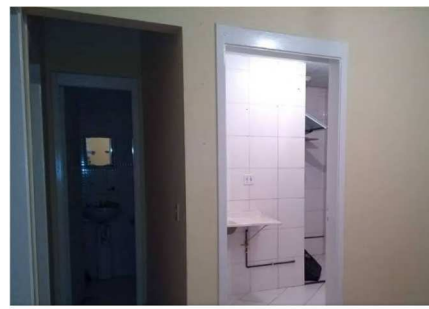
CONTATO :

TELEFONE : (13)-988469908

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	344,83	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	133,21	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 1.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.978,04
		VARIAÇÃO : 1,3187



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/05/2025	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA GROMESORO SILVEIRA		NÚMERO : 130	
COMP. :	BAIRRO : SAMARITA SAO VICENTE	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	1,00	TESTADA - (ct) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	3,180	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,609	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	52,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
		GARAGEM M² :	5,00
		TOTAL M² :	57,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
ELEVADORES :	0	W.C. :	1
		PLAYGROUND :	1
		QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	2
		APTO/ANDAR :	4
		PISCINA :	0
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 81.902,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	POSSIBILITA MOVEIS		
CONTATO :	SP 011	TELEFONE : (13)-20870781	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBsolescência Fobs :	325,87	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	125,88	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	1.417,53
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.869,29
		VARIAÇÃO :	1,3187



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/05/2025		
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA IRMÃ MARIA ALBERTA			NÚMERO : 52		
COMP. :	BAIRRO : SAMARITA - SAO VICENTE		CIDADE : SAO VICENTE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M² :	1,00	TESTADA - (ct) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-)		COEF. PADRÃO :	3,180	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,710	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
		VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	
		1			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² :	75,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	5,00
		TOTAL M² :		80,00	
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	4	APTO/ANDAR :	4
		PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :		0	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	139.250,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
IMOBILIÁRIA :	NEWCORE				
CONTATO :	SP 011	TELEFONE : (13)-45804274			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	139,33	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	148,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 1.671,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.958,72
		VARIAÇÃO : 1,1722



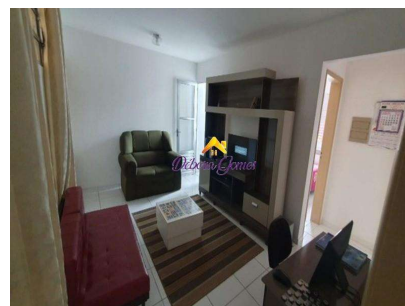
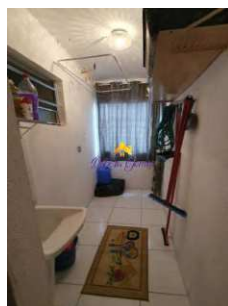
Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/05/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA IRMÃ MARIA ALBERTA		NÚMERO : 76	
COMP.:	BAIRRO : SAMARITA - SAO VICENTE	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO :	3,533	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,710	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	62,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	5,00	TOTAL M² :	67,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :	4	APTO/ANDAR :	4
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	120.000,00
IMOBILIÁRIA :	LD4S BRASIL	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	SP 011	TELEFONE :	(11)-919550864
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	145,24	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	1.741,94
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.887,18
		VARIAÇÃO :	1,0834



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/05/2025		
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA IRMÃ MARIA ALBERTA			NÚMERO : 76		
COMP. :	BAIRRO : SAMARITA - SAO VICENTE		CIDADE : SAO VICENTE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento simples s/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	3,837	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,807	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO:	0,00 TAXA:	0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	51,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	5,00 TOTAL M²: 56,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
		SUPERIORES:		4	APTO/ANDAR:
				0	PISCINA:
				0	SALÃO DE FESTAS:
				0	SUB-SOLOS:
				0	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	150.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	ON DUTY MOVEIS				
CONTATO:					
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (13)-981146644				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-60,35	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-167,78	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.647,06
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.418,93
		VARIAÇÃO : 0,9138



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/05/2025	
SETOR: QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA QUATRO	BAIRRO: VILA EMMA - SAO VICENTE	NÚMERO: 0	
COMP.: UF: SP	CIDADE: SAO VICENTE - SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO: 3,533	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k): 0,753	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 2
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 56,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 10,00	TOTAL M²: 66,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0	SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 4	APTO/ANDAR: 4	SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: GAVEA IMOBILIARIA			
CONTATO:		TELEFONE: (13)-32275649	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.928,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 63,52	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.799,23
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9329
VAGAS -192,86	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	





GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RES.S.VICENTE II - 1010810-32.2019.8.26.0590

DATA : 09/05/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

SÃO VICENTE SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples s/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 ALAMEDA DOIS ,150	1.683,87	1.891,61	1,1234
☒	2 RUA ANTONIO VICTOR LOPES ,573	2.560,00	2.477,11	0,9676
☒	3 RUA ANTONIO VICTOR LOPES ,273	2.347,83	2.425,15	1,0329
☒	4 RUA DILMA TAIPINA PEDRO ,76	1.500,00	1.978,04	1,3187
☒	5 RUA GROMESORO SILVEIRA ,130	1.417,53	1.869,29	1,3187
☒	6 RUA IRMÃ MARIA ALBERTA ,52	1.671,00	1.958,72	1,1722
☒	7 RUA IRMÃ MARIA ALBERTA ,76	1.741,94	1.887,18	1,0834
☒	8 RUA IRMÃ MARIA ALBERTA ,76	2.647,06	2.418,93	0,9138
☒	9 RUA QUATRO ,0	1.928,57	1.799,23	0,9329

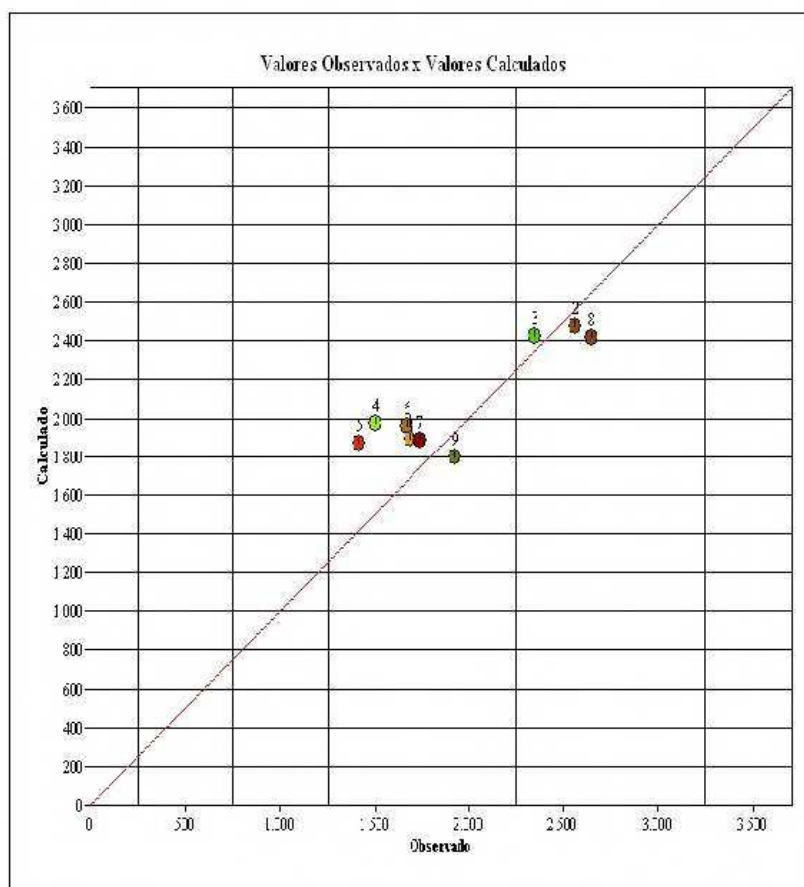


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.683,87	1.891,61
2	2.560,00	2.477,11
3	2.347,83	2.425,15
4	1.500,00	1.978,04
5	1.417,53	1.869,29
6	1.671,00	1.958,72
7	1.741,94	1.887,18
8	2.647,06	2.418,93
9	1.928,57	1.799,23



GRÁFICO DE DISPERSÃO





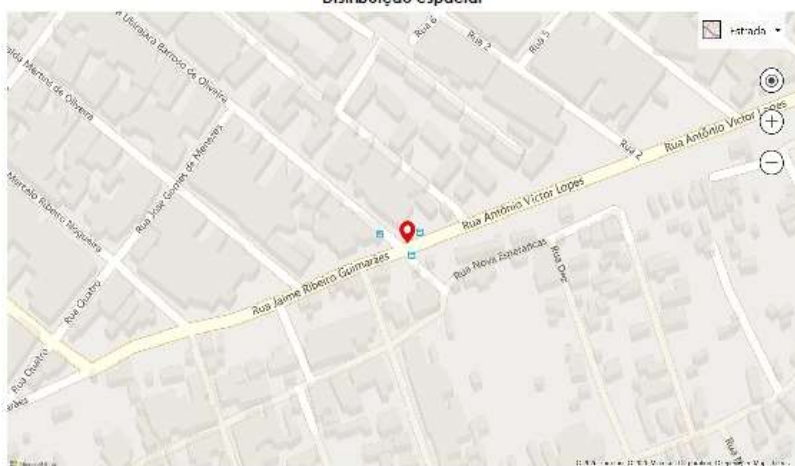
GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA ANTONIO VICTOR LOPES 273 VILA EMMA SAO VICENTE - SP Data : 09/05/2025
Cliente : CONDOMINIO RESIDENCIAL SAO VICENTE II
Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 51,35 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.944,20
Desvio Padrão : 460,22
- 30% : 1.360,94
+ 30% : 2.527,46

Coeficiente de Variação : 23,6700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.078,36
Desvio Padrão : 276,74
- 30% : 1.454,85
+ 30% : 2.701,87

Coeficiente de Variação : 13,3200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as carac dos dados ref aos fatores	☐
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.078,36

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.078,36000

VALOR TOTAL (R\$): 106.723,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.949,49

INTERVALO MÁXIMO : 2.207,23

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.949,49

INTERVALO MÁXIMO : 2.207,23

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II**, em face de **MARIA ANTÔNIA DA SILVA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO APARTAMENTO.

Matrícula nº145.206, no Registro de Imóveis de São Vicente, SP.

Apartamento nº 01 -Bloco 04-Condomínio Residencial São Vicente II.

Rua Antônio Victor Lopes, nº 573, São Vicente - SP.

R\$ 107.000,00

(Cento e sete mil reais)



Cond. São Vicente II

MAIO / 2025

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 58 (cinquenta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Vicente, 20 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D