

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 DE SÃO VICENTE - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 0011354-96.2003.8.26.0590

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA**, requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **HELTON DE OLIVEIRA VERGARA**, 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 306, localizado no 3º andar do Bloco B - Edifício Manchester, integrante do Conjunto Residencial Reino Unido, situado na Rua José Bonifácio, nº 147, São Vicente - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Vicente, 11 de novembro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 116.675, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - SP

Apartamento nº 306 - Bloco B - Edifício Manchester

Conjunto Residencial Reino Unido

Rua José Bonifácio, nº 147, São Vicente - SP

R\$ 240.000,00

(duzentos e quarenta mil reais)

NOVEMBRO / 2025

FOTO 01



FACHADA DO CONJUNTO RESIDENCIAL REINO UNIDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA**, requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **HELTON DE OLIVEIRA VERGARA**:

Apartamento nº 306, localizado no 3º andar ou 5º pavimento do Edifício Manchester, bloco B, parte integrante do Conjunto Residencial denominado "Conjunto Reino Unido", situado na Rua José Bonifácio, nº 147, nesta cidade e Comarca de São Vicente, tendo a área útil de 53,41 metros quadrados, área comum de 39,118 metros quadrados, área de garagem de 12,00 metros quadrados, correspondente a uma vaga situada no subsolo ou andar térreo ou 1º pavimento ou ainda no mezanino ou 2º pavimento, em lugar indeterminado com o auxílio de manobrista e a área total de 104,528 metros quadrados, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,477% do todo, Contribuinte nº 2.13.00000.0017.00147.136, matrícula nº 116.675, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - SP.

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, o Sr. Fábio, zelador, informou que o apartamento nº 306-B se encontrava inabitado e que não havia ninguém para franquear o acesso para as vistorias internas. Assim, a perícia tomou como base

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

The map shows the location of the 'Lugar Certo' restaurant, marked with a red pin. The restaurant is situated on R. José Bonifácio, near the intersection with R. Jacob Emmerich. Other visible landmarks include Igreja Matriz São Vicente Mártir, Igreja Bola de Neve - Centro, and Praia do Gonzaginha. The map also shows several streets, including R. Martin Afonso, R. Jacob Emmerich, R. José Bonifácio, Av. Embaixador Pedro de Toledo, and Av. Pres. Getúlio Vargas.



FOTOS 02/03



RUA JOSÉ BONIFÁCIO,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Vicente

- SP, o imóvel possui a seguinte identificação: **2.13.00000.0017.001.47.136** (área maior):

IMÓVEL :- O APARTAMENTO nº 306, localizado no 3º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO MANCHESTER, bloco "B", parte integrante do Conjunto Residencial denominado "CONJUNTO REINO UNIDO", situado à rua José Bonifácio, nº 147, nesta cidade e comarca de São Vicente, tendo a área útil de 53,41 m², área comum de 39,118 m², área de garagem de 12,00 m², correspondente a uma vaga situada no sub-solo ou andar térreo ou 1º pavimento ou ainda no mezanino ou 2º pavimento, em lugar indeterminado com o auxílio de manobristas e a área total de 104,528 m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,477 % do todo.

Contribuinte:- 2 13 00000 0017 00147 136

PROPRIETÁRIA:- IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA., com sede em São Paulo, Capital, à rua Estados Unidos, nº 322, inscrita no CC/RF, sob nº 60.760.824/0001-91.

REGISTRO ANTERIOR:- R.4/71 251; R.2/57 174; R.7/93 936 (fusão), e Matrículas nºs 111.760 e 111.761 todas deste Cartório

O Oficial: Nelson Roberti da Costa *Renato Terra da Costa*
OFICIAL MAIOR

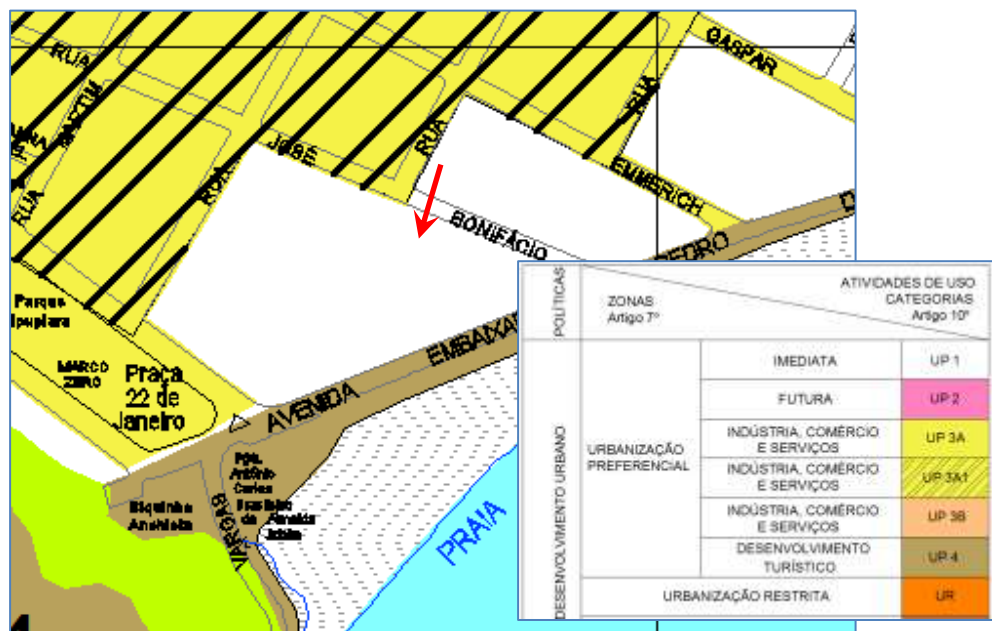
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

As Leis Complementares nº 270/99 e nº 271/99, instituem o Plano Diretor, o Uso e Ocupação do Solo do Município de São

Vicente. O local em causa integra a Zona de Urbanização Preferencial UP 1 - Imediata, que são áreas urbanizadas, loteadas ou parceladas que apresentam diferentes níveis de infraestrutura urbana e de equipamentos urbanos e comunitários. A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

LEI COMPLEMENTAR 271/99 - Uso e Ocupação do Solo

ANEXO III

QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS											
ZONA		RECUSOS MÍNIMOS LATERAL E FUNDO (metros)			ÍNDICES MÍNIMOS		ÍNDICES MÁXIMOS		NÚMERO DE PAVIMENTOS	OBSERVAÇÕES:	
		ATE O 4º (QUARTO) PAVIMENTO	DO 5º (QUINTO) AO 7º (SÉTIMO) PAVIMENTO	ACIMA DO 7º (SÉTIMO) PAVIMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO (N DO TERRENO)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (N DO TERRENO)	TAXA DE OCUPAÇÃO (N DO TERRENO)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (N DO TERRENO)			
UP1		5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	60	5,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA OS BARRIOS: GONZALUINHA, ITARAÉ E BOA VISTA
		5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	60	6,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
UP2		5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0*	60	5,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	* EM CASO DE ÁREAS NÃO OCUPADAS, OS ÍNDICES MÍNIMOS SERÃO EM CONFORMIDADE COM O TÍTULO II DA LC 27/1999
UP3A		5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	80	6,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	INCLUSIVE PARA CORREDORES COMERCIAIS
UP3A1	SEM RECUSOS	SEM RECUSOS	SEM RECUSOS	SEM RECUSOS	-	0	80	8,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PERMITIDA A TAXA DE OCUPAÇÃO DE 100%, PARA USO COMERCIAL OU DE SERVIÇOS PARA O PAVIMENTO TERREIRO, GARANTINDO VENTILAÇÃO ARTIFICIAL, ILUMINAÇÃO ADEQUADA AO USO. PARA OS DEBANS PAVIMENTOS A TAXA DE OCUPAÇÃO É DE 80%.	
UP3B		10,00	3,00	5,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	80	3,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA AS ÁREAS DOS BARRIOS: CIDADÊ NAUTICA E Av. VIEIRA ANJELINA PRETTO DA SILVA
		20,00	10,00	10,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	50	1,5	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA AS ÁREAS CONTIGUAS A RODOVIA PADRE MANOEL DA NOBREZA.
		5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	60	6,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA ATIVIDADES TURÍSTICAS, EXCLUÍDAS AS ÁREAS DE DOMÊNIO PÚBLICO QUE OBEDECEM LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
UP4		5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	60	6,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA OS BARRIOS: GONZALUINHA, ITARAÉ E BOA VISTA
		5,00	2,00	-	-	-	0	40	1,2	3 TERCEIROS PAVIMENTOS INCLUINDO O TERREIRO	PARA OS USOS PERMITIDOS DE ACORDO COM O ANEXO I, NOS MORROS DO ITARAÉ, VOTURUNA, BARROSAS, PARQUE PRAÍNA E LHA PORCHAT
		5,00	2,00	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	20	2,4	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA OS USOS PERMITIDOS DE ACORDO COM O ANEXO I, NOS MORROS DO ITARAÉ, VOTURUNA, BARROSAS, PARQUE PRAÍNA E LHA PORCHAT
		5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	60	5,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA OS USOS PERMITIDOS DE ACORDO COM O ANEXO I, NOS MORROS DO ITARAÉ, VOTURUNA, BARROSAS, PARQUE PRAÍNA E LHA PORCHAT
ZHIS	-	-	-	-	-	-	0*	80	5,0	*****	* EM CASO DE ÁREAS NÃO OCUPADAS, OS ÍNDICES MÍNIMOS SERÃO EM CONFORMIDADE COM O TÍTULO II DA LC 27/1999
X IR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*****	DIRETRIZES A SEREM DEPENDIDAS PELA REGIÃO METROPOLITANA DA BAIXADA SANTISTA
TM	10,00	5,00	5,00	-	-	-	0	50	1,5	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	SERVINDO O REDUZO MÍNIMO DE 20,00 METROS PARA AS ÁREAS AO LONGO DA RODOVIA PADRE MANOEL DA NOBREZA
PPDS	-	-	-	-	-	-	-	5	-	*****	*****
CA1	-	-	-	-	-	-	-	20	-	*****	*****
CA2	-	-	-	-	-	-	-	5	-	*****	*****
RA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*****	OS ÍNDICES SERÃO DEFINIDOS APÓS A AVALIAÇÃO DO PROJETO E DOS ESTÁGIOS DE RECUPERAÇÃO DA ÁREA

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Urbanização Preferencial UP 1 - Imediata.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Embaixador Pedro de Toledo e de 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 306, a fração ideal de 0,477% do todo.

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

O Conjunto Reino Unido é constituído por 3 blocos com 182 apartamentos residenciais, com entrada social com acesso pela Rua José Bonifácio.

- DO EDIFÍCIO

O Bloco B - Edifício Manchester, integrante do Conjunto Residencial Reino Unido, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 306), constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres e hall social, que atende ao Bloco A com 10 andares e 2 apartamentos por andar, o Bloco B com 9 andares e 7 apartamentos por andar, e ao Bloco C com 9 andares e 11 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 2 elevadores por bloco, bem como vagas coletivas de estacionamento, localizadas no subsolo, térreo e mezanino.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento n.º 306)

O apartamento n.º 306 está localizado no 5º pavimento, ou 3º andar-tipo do Bloco B - Edifício Manchester, integrante do Conjunto Residencial Reino Unido, situado na Rua José Bonifácio, n.º 147, São

Vicente - São Paulo. Contém a área bruta total de 104,53 m², sendo 53,410 m² de área privativa e possui tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,477% do todo.

Possui ainda: dois dormitórios, banheiro social, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviço, com idade física estimada de 34 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos", enquadra-se na referência (D): entre regular e necessitando de reparos simples.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS INTERNAS E EXTERNAS E O CROQUI DO APARTAMENTO AVALIANDO:

CROQUI



FOTO 04

RUA JOSÉ BONIFÁCIO, Nº 147
CONJUNTO RESIDENCIAL REINO UNIDO



FACHADA.

FOTO 05/06

CONJUNTO RESIDENCIAL REINO UNIDO



ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 07/08

CONJUNTO RESIDENCIAL REINO UNIDO



ENTRADA SOCIAL.

FOTOS 09/10

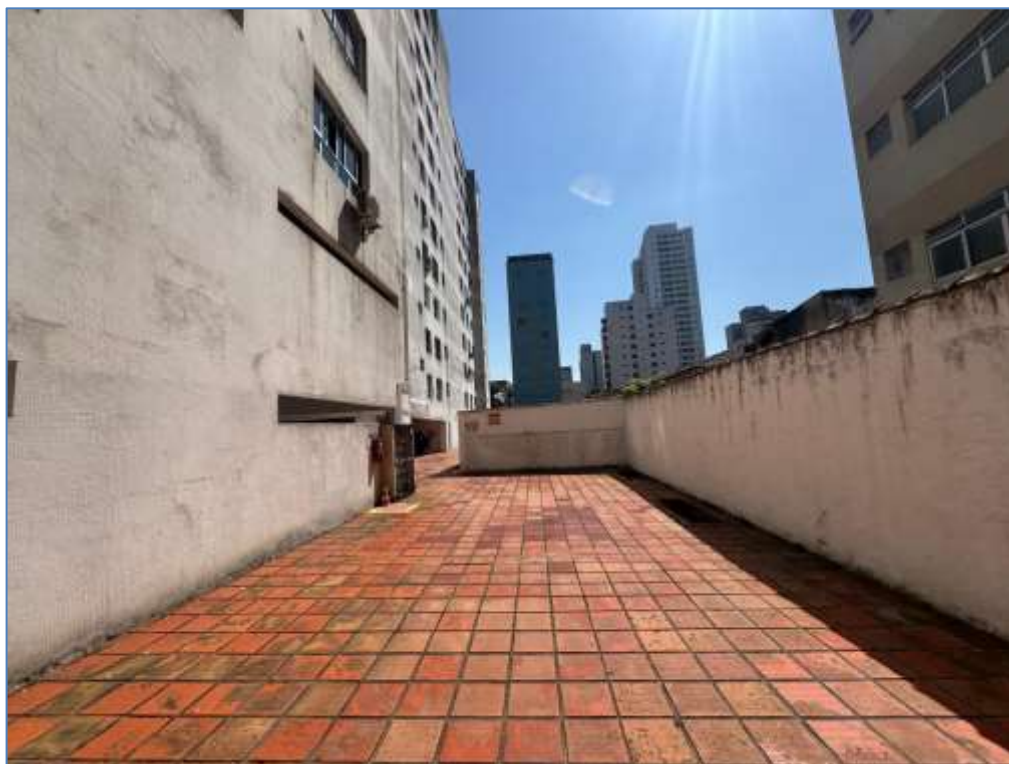
CONJUNTO RESIDENCIAL REINO UNIDO



ÁREAS DE CIRCULAÇÃO.

FOTOS 11/12

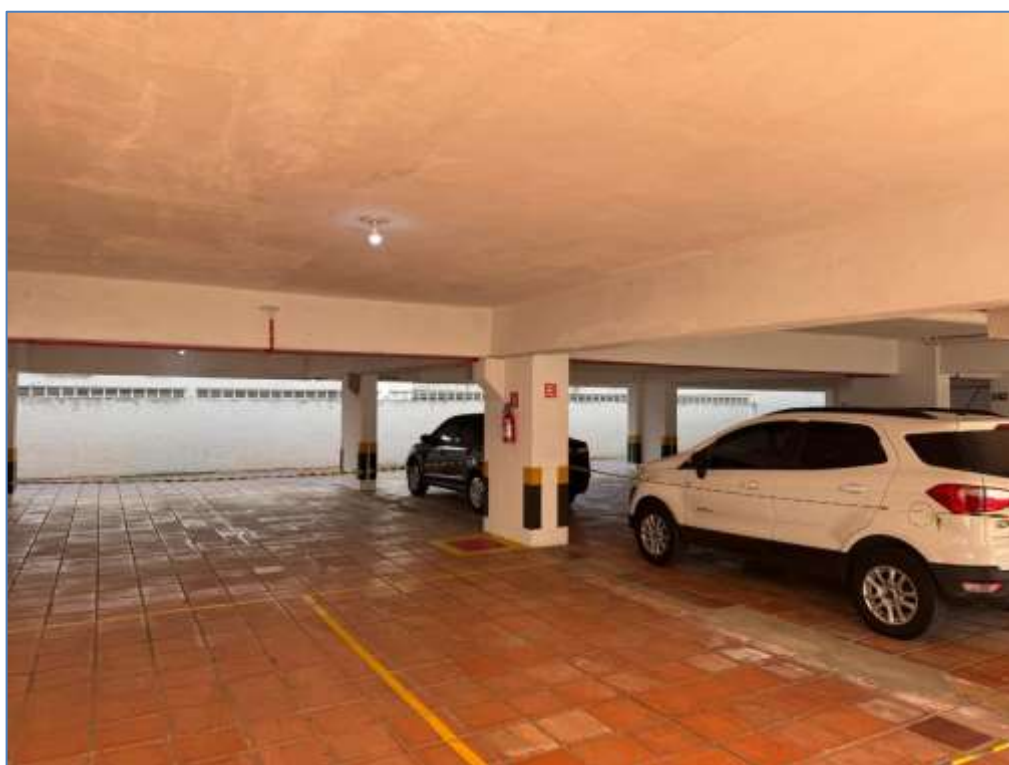
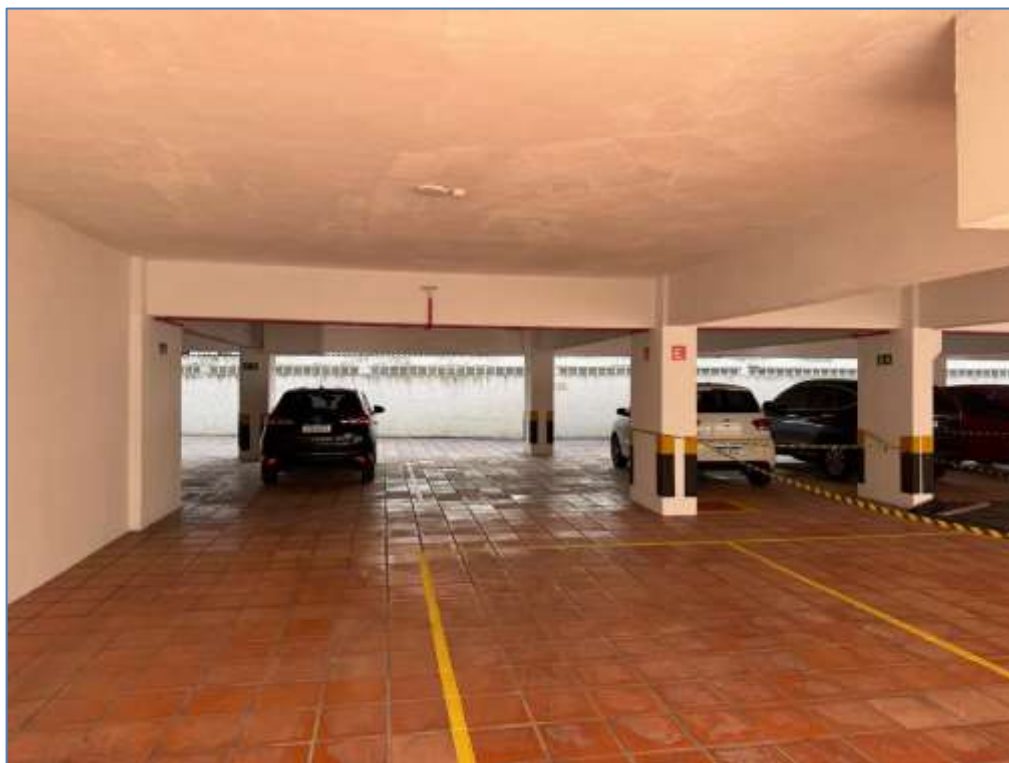
CONJUNTO RESIDENCIAL REINO UNIDO



ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E DUCHA.

FOTO 13/14

CONJUNTO RESIDENCIAL REINO UNIDO



VAGAS DE ESTACIONAMENTO, NO PAVIMENTO TÉRREO.

FOTO 15/16

CONJUNTO RESIDENCIAL REINO UNIDO



VAGAS DE ESTACIONAMENTO, NO PAVIMENTO TÉRREO.

FOTO 17/18

CONJUNTO RESIDENCIAL REINO UNIDO



ACESSO AO SUBSOLO E MEZANINO (VAGAS DE GARAGEM).

FOTO 19/20

CONJUNTO RESIDENCIAL REINO UNIDO



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTO 21/22

EDIFÍCIO MANCHESTER - BLOCO B



ACESSO AO SALÃO DE FESTAS E ADMINISTRAÇÃO.

FOTO 23/24

CONJUNTO RESIDENCIAL REINO UNIDO



ENTRADA SOCIAL DO BLOCO B.

FOTO 25/26

EDIFÍCIO MANCHESTER - BLOCO B



HALL SOCIAL.

FOTOS 27/28

EDIFÍCIO MANCHESTER - BLOCO B



HALL DOS ELEVADORES.

FOTOS 29/30

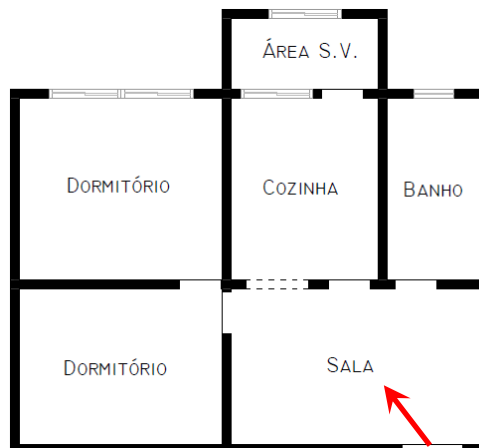
EDIFÍCIO MANCHESTER - BLOCO B



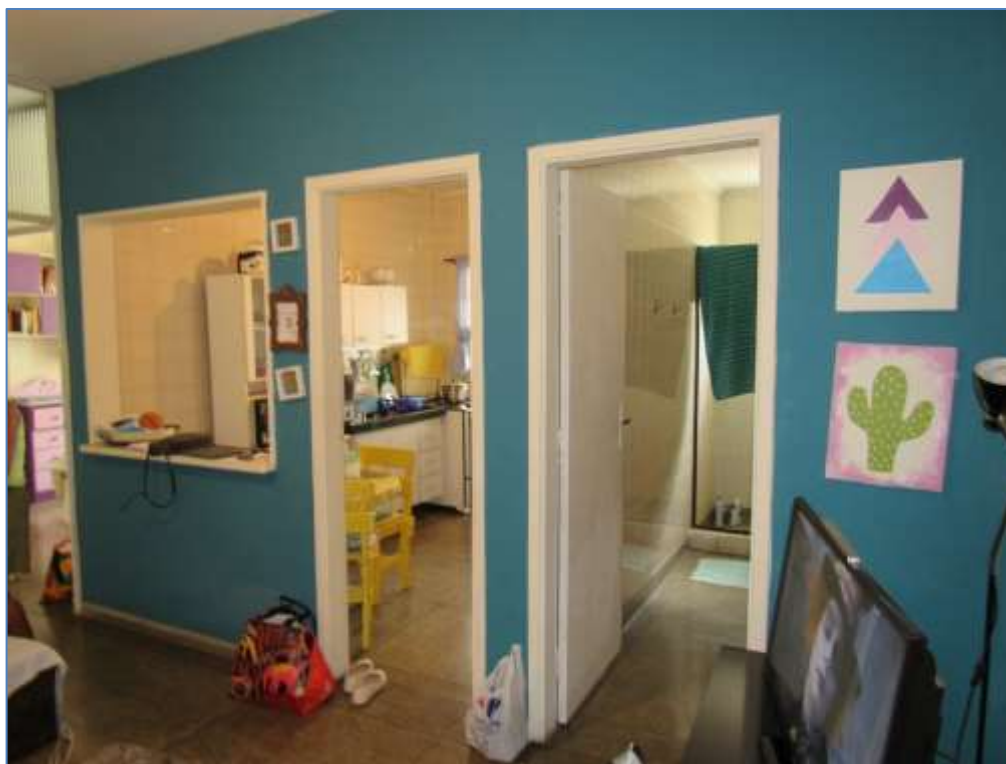
ACESSO AO APARTAMENTO Nº 306-B - 3º ANDAR.

FOTOS 31

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



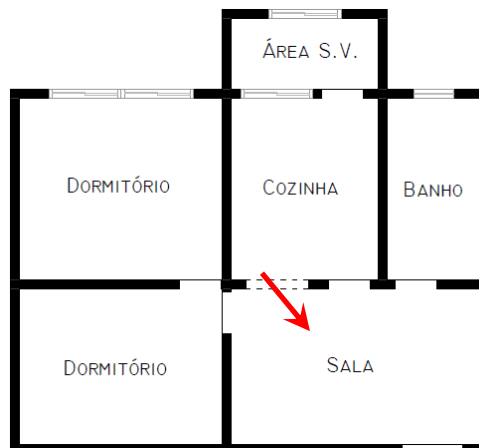
APARTAMENTO N° 306



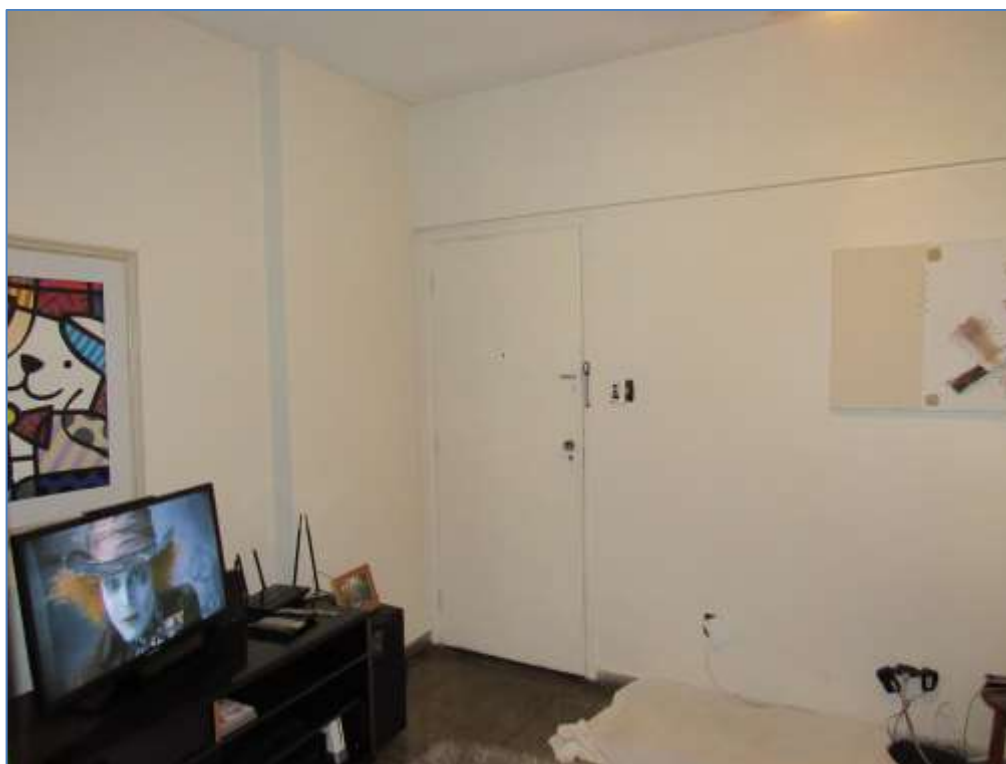
SALA.

FOTOS 32

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



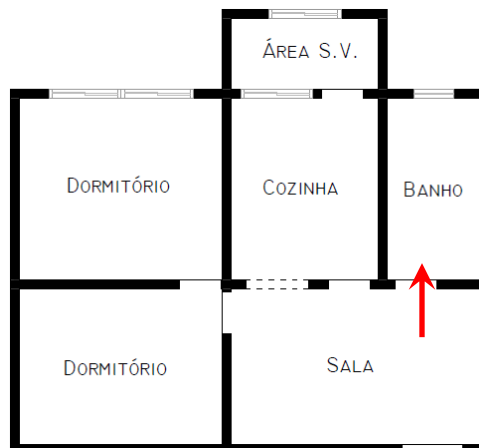
APARTAMENTO N° 306



SALA.

FOTOS 33

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



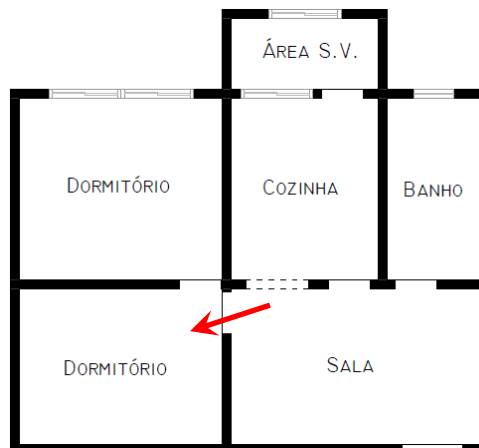
APARTAMENTO Nº 306



BANHEIRO.

FOTOS 34

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



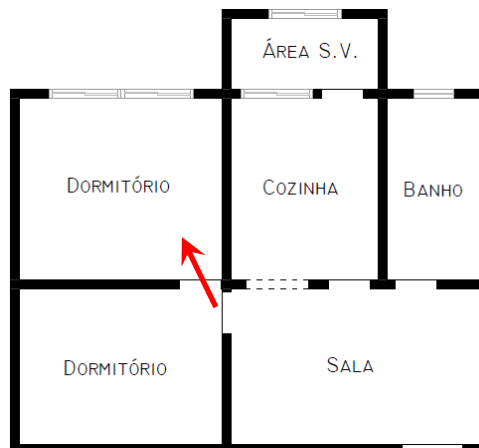
APARTAMENTO N° 306



DORMITÓRIO.

FOTOS 35

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



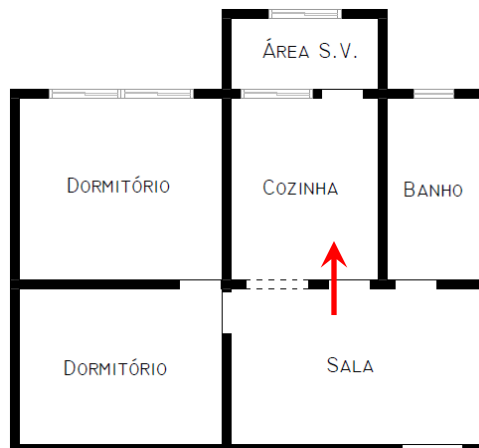
APARTAMENTO Nº 306



DORMITÓRIO.

FOTOS 36

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



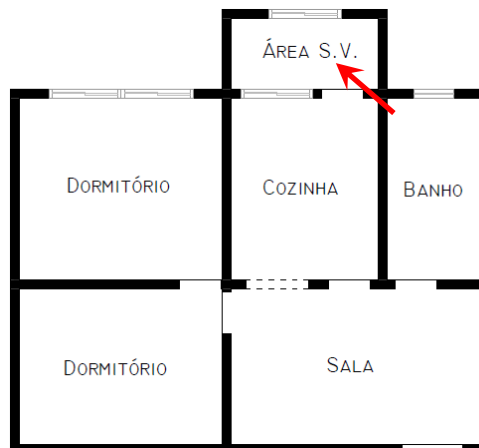
APARTAMENTO N° 306



COZINHA.

FOTOS 37

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



APARTAMENTO Nº 306



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 10 (dez) 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 superestimativa 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 **"1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)"**, adotando-se o valor unitário igual a **1,51**.

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"**.

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de **"0,575"**.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77		
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52		
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89		
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96
			Com elevador	Abaixo de 1,26	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03	
			Com elevador	1,27	1,51
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82
		1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82		
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92
			Com elevador	Abaixo de 1,37	
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02	
			Com elevador	1,38	1,52
		2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71
		2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52		
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79		

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

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

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

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:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

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.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	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	0,866	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	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	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	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	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	0,456	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	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

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 presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: 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 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 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 DO APARTAMENTO =	53,41 m ²
ÁREA DE GARAGEM (1 VAGA) =	12,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 4.033,28 / m ²

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

Substituindo e calculando:

$$VI = [53,41 \text{ m}^2 + (12,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 4.033,28 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 239.617,16$$

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 240.000,00

(duzentos e quarenta mil reais)

NOVEMBRO / 2025

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 4.033,28 / \text{m}^2$ (quatro mil, trinta e três reais e vinte e oito centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 1											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE-SP-2025					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2025						
SETOR : 2	QUADRA : 15	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00			CHAVE GEOGRÁFICA : 4						
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : Rua José Bonifácio					NÚMERO : 1						
COMP. : Ed. Lord		BAIRRO : Centro			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:		1.000,00		TESTADA - (cf) m :		20,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		50,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Irregular		ESQUINA :		Sim	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :			Apartamento			ESTADO : Original		FACE :			
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento médio o/ elev.			COEF. PADRÃO :			1,510		CONSERVAÇÃO : a - regular			
COEF. DEF. (k) :		0,634		IDADE : 34 anos		FRAÇÃO : 0,00		TAXA : 0,00		VAGAS COB. : 1	
								VAGAS DESCOB. :		0	
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		61,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M² :		0,00	
								TOTAL M² :		61,00	
EDIFÍCIO											
DORMITÓRIOS :		1		SUÍTES :		0		W.C. :		1	
ELEVADORES :		2		PLAYGROUND :		1		QUARTO EMPREGADAS :		0	
								PISCINA :		0	
								SALÃO DE FESTAS :		1	
								APTO/ANDAR :		8	
								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\$) :		320.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00			
IMOBILIÁRIA :		Stella Burns									
CONTATO :		corretor - (13) 99806-9986									
OBSERVAÇÃO :											
Au = 55,00 m2 + 1 vaga = 61,00 m2. Código do anunciante: 777SJU2023075 - Descrição: Apartamento com 1 dormitório, sendo ele suíte, sala, cozinha e banheiro social. Condomínio fechado, com portaria 24h, elevadores, salão de											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 : 0,00							
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-148,94		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 : 4.721,31							
				HOMOGENEIZAÇÃO : 4.572,37							
				VARIAÇÃO : 0,9685							



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 2						
NÚMERO DA PESQUISA :		SAO VICENTE-SP - 2025		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 11/11/2025	
SETOR : 2	QUADRA : 13	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 1			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Rua José Bonifácio		NÚMERO : 147				
COMP. : Conjunto Reino Unido	BAIRRO : Centro	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:	1.000,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE :			
CARACTERÍSTICAS						
FADRÃO :	apartamento médio o/ elev.	COEF. FADRÃO :	1,510	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEF. (k) :	0,609	IDADE : 34 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00	
		VAGAS COB. :		1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	59,41	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M² :	0,00	
		TOTAL M² :		59,41		
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0	
		SUPERIORES :		9	PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :		7	SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :		1
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\$) :	229.880,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	Newcoore					
CONTATO :	corretor - (11) 4580-4274	TELEFONE : (11)-45804274				
OBSERVAÇÃO :						
Au = 53,41 m2 + 1 vaga = 59,41 m2. Código do anunciante: 429282Z - Descrição: Studio no Conjunto Edifício Reino Unido. Sala Living com quarto integrado em L , Sala de Jantar com ventilador de teto, cozinha Americana, área de						

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.482,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.482,14
FADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																							
DADOS DA FICHA 3																							
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2025					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2025																		
SETOR : 2	QUADRA : 13	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA : 9																			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																							
ENDEREÇO : Rua José Bonifácio					NÚMERO : 147																		
COMP. : Conjunto Reino Unido		BAIRRO : Centro			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:		1.000,00		TESTADA - (cf) m :		20,00		PROF. EQUIV. (Fe) :		50,00													
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Irregular		ESQUINA :		Não													
TOPOGRAFIA :		plano																					
CONSISTÊNCIA :		seco																					
DADOS DO APARTAMENTO																							
TIPO DA EDIFICAÇÃO :			Apartamento			ESTADO :		Original		FACE :													
CARACTERÍSTICAS																							
PADRÃO :			apartamento médio a/ elev.			COEF. PADRÃO :		1,510		CONSERVAÇÃO :		d - entre regular e reparos simples											
COEF. DEF. (k) :		0,609		IDADE :		34 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA :		0,00		VAGAS COB.:		1		VAGAS DESCOB.:		0	
DIMENSÕES																							
A. PRIVATIVA M²:		57,27		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M² :		0,00		TOTAL M² :		57,27									
EDIFÍCIO																							
DORMITÓRIOS :		1		SUÍTES :		0		W.C. :		1		QUARTO EMPREGADAS :		0		PISCINA :		0		SALÃO DE FESTAS:		1	
ELEVADORES :		2		PLAYGROUND :		0		SUPERIORES :		9		AFTO/ANDAR :		7		SUB-SOLOS :		1					
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\$) :		240.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00													
IMOBILIÁRIA :		Praia Mar Imóveis																					
CONTATO :		corretor - (13) 97414-0279																					
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (13)-974140279																					
Au = 51,27 m2 + 1 vaga = 57,27 m2. Código do anunciante: 930 - Descrição: apartamento com sala living, 1 dormitório, 1 vaga.																							
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																							
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO																			
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		3.771,61													
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		0,00		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		3.771,61													
PADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		1,0000													
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00																	
				FT ADICIONAL 05 :		0,00																	
				FT ADICIONAL 06 :		0,00																	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 4											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2025					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2025						
SETOR : 2	QUADRA : 13	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA : 8							
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : Rua José Bonifácio					NÚMERO : 147						
COMP. : Conjunto Reino Unido		BAIRRO : Centro			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:		1.000,00		TESTADA - (cf) m :		20,00		PROF. EQUIV. (Fe) :		50,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Irregular		ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
FADRÃO : apartamento médio a/ elev.				COEF. FADRÃO :		1,510		CONSERVAÇÃO :		o - regular	
COEF. DEF. (k) :		0,634		IDADE : 34 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		57,27		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M² :		0,00 TOTAL M² : 57,27	
EDIFÍCIO											
DORMITÓRIOS : 1		SUÍTES : 0		W.C. : 1		QUARTO EMPREGADAS : 0		PISCINA : 0		SALÃO DE FESTAS : 1	
ELEVADORES : 2		PLAYGROUND : 0		SUPERIORES : 9		AFTO/ANDAR : 7		SUB-SOLOS : 1			
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\$) :		280.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00			
IMOBILIÁRIA :		Gávea Imobiliária									
CONTATO :		corretor - (13) 99198-8080						TELEFONE :		(13)-991988080	
OBSERVAÇÃO :											
Au = 51,27 m2 + 1 vaga = 57,27 m2. Código do anunciante: 22968 - Descrição: Sala Living, 1 dormitório proprietário optou por separar a sala do dormitório através de persiana, Área de serviço, Cozinha americana, Banheiro grande com											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		4.400,21	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-138,81		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		4.261,40	
FADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		0,9655	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00					
				FT ADICIONAL 05 :		0,00					
				FT ADICIONAL 06 :		0,00					



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA FICHA 5										
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2025										
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2025										
SETOR : 2	QUADRA : 13	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 10							
DADOS DA LOCALIZAÇÃO										
ENDEREÇO : Rua José Bonifácio										
NÚMERO : 154										
COMP. : Condo. Flambolam										
BAIRRO : Centro										
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:	1.000,00	TESTADA - (cf) m :	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00					
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não					
TOPOGRAFIA :	plano									
CONSISTÊNCIA :	seco									
DADOS DO APARTAMENTO										
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :						
CARACTERÍSTICAS										
PADRÃO :	apartamento médio o/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,510	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples					
COEF. DEP. (k) :	0,582	IDADE :	38 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1	
DIMENSÕES										
A. PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	60,00			
EDIFÍCIO										
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	10	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\$) :	300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00					
IMOBILIÁRIA :	R3 Imóveis									
CONTATO :	corretor - (13) 3233-1410									
OBSERVAÇÃO :										
Au = 54,00 m2 + 1 vaga = 60,00 m2. Código do anunciante: AP15470 - Descrição: apartamento com 54m², 1 dormitório, Sala espaçosa, Cozinha, Banheiro, Área de serviço e 1 vaga de garagem.										
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO										
FATORES NORMA IBAPE/SP										
FATORES ADICIONAIS										
VALORES/VARIAÇÃO										
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.500,00					
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1,67,01	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.667,01					
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0371					
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00							
		FT ADICIONAL 05 :	0,00							
		FT ADICIONAL 06 :	0,00							



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 6									
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE-SP-2025					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2025				
SETOR : 2	QUADRA : 15	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00			CHAVE GEOGRÁFICA : 7				
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO : Rua José Bonifácio					NÚMERO : 233				
COMP. : Ed. N. S. Fátima		BAIRRO : Centro			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:		1.000,00	TESTADA - (cf) m :		20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :		50,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta	FORMATO :		Irregular	ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano							
CONSISTÊNCIA :		seco							
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO :			Apartamento		ESTADO : Reformado		FACE :		
CARACTERÍSTICAS									
PADRÃO :			apartamento médio a/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,510	CONSERVAÇÃO : a - regular	
COEF. DEF. (k) :		0,634	IDADE :	34 anos	FRAÇÃO :		0,00	TAXA :	0,00
					VAGAS COB. :		1	VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES									
A. PRIVATIVA M²:		62,00	ÁREA COMUM M²		0,00	GARAGEM M² :		0,00	TOTAL M² : 62,00
EDIFÍCIO									
DORMITÓRIOS :		2	SUÍTES :	1	W.C. :		2	QUARTO EMPREGADAS : 0	
ELEVADORES :		2	PLAYGROUND :		0	SUPERIORES :		6	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\$) :		340.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA :		Off Imóveis							
CONTATO :		corretor - (19) 3307-3777 - (19) 98928-1130							
OBSERVAÇÃO :									
Au = 56,00 m2 + 1 vaga = 62,00 m2. Código do anunciante: AP019113 - Descrição: 2 DORM. 1 SUITE, SALA, LAVABO, COZINHA COM PLANEJADOS. AREA DE SERVIÇO, 01 VAGA GARAGEM COBERTA. COM ELEVADOR.									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00	FT ADICIONAL 01 :		0,00	VALOR UNITÁRIO :		4.935,48	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-155,69	FT ADICIONAL 02 :		0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :		4.779,79	
PADRÃO Fp :		0,00	FT ADICIONAL 03 :		0,00	VARIAÇÃO :		0,9655	
VAGAS		0,00	FT ADICIONAL 04 :		0,00				
			FT ADICIONAL 05 :		0,00				
			FT ADICIONAL 06 :		0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																							
DADOS DA FICHA 7																							
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2025					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2025																		
SETOR : 2		QUADRA : 13		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA : 2																	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																							
ENDEREÇO : Rua José Bonifácio					NÚMERO : 52																		
COMP. : Ed. Isabel Cristina		BAIRRO : Centro			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:		1.000,00		TESTADA - (cf) m :		20,00		PROF. EQUIV. (Fe) :		50,00													
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Irregular		ESQUINA :		Não													
TOPOGRAFIA :		plano																					
CONSISTÊNCIA :		seco																					
DADOS DO APARTAMENTO																							
TIPO DA EDIFICAÇÃO :			Apartamento			ESTADO :		Reformado		FACE :													
CARACTERÍSTICAS																							
PADRÃO :			apartamento médio c/ elev.			COEF. PADRÃO :		1,510		CONSERVAÇÃO :		c - regular											
COEF. DEF. (k) :		0,687		IDADE :		30 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA :		0,00		VAGAS COB.:		1		VAGAS DESCOB.:		0	
DIMENSÕES																							
A. PRIVATIVA M²:		61,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M² :		0,00		TOTAL M² :		61,00									
EDIFÍCIO																							
DORMITÓRIOS :		1		SUÍTES :		0		W.C. :		1		QUARTO EMPREGADAS :		0		PISCINA :		0		SALÃO DE FESTAS:		1	
ELEVADORES :		2		PLAYGROUND :		0		SUPERIORES :		11		AFTO/ANDAR :		6		SUB-SOLOS :		1					
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\$) :			319.670,00			VALOR LOCAÇÃO (R\$) :			0,00								
IMOBILIÁRIA :			Newoore																				
CONTATO :			corretor - (11) 4580-4274										TELEFONE : (11)-45804274										
OBSERVAÇÃO :																							
Au = 55,00 m2 + 1 vaga = 61,00 m2. Código do anunciante: 487258 - Descrição: Foi reformado em 2025 , o acabamento é de primeira qualidade.																							
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																							
FATORES NORMA IBAPE/SP				FATORES ADICIONAIS				VALORES/VARIAÇÃO															
LOCALIZAÇÃO Floc :				0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		4.716,44											
OBSOLESCÊNCIA Fobs :				-428,39		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		4.288,05											
PADRÃO Fp :				0,00		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		0,9092											
VAGAS				0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00															
						FT ADICIONAL 05 :		0,00															
						FT ADICIONAL 06 :		0,00															



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2025		
SETOR : 2	QUADRA : 13	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 8		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua José Bonifácio			NÚMERO : 61		
COMP. : Ed. Calçara		BAIRRO : Centro	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:	1.000,00	TESTADA - (cf) m :	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio o/ elev.:		COEF. PADRÃO :	1,510	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,609	IDADE: 34 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	61,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M² :	0,00 TOTAL M² : 61,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	1 SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES :	2 PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	12	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\$) : 250.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	A.F. Imobiliária				
CONTATO :	corretor - (11) 2193-1548 - (11) 94738-3169				TELEFONE : (11)-947383169
OBSERVAÇÃO :					
Au = 55,00 m2 + 1 vaga = 61,00 m2. Código do anunciante: 12581 - Descrição: 1 dormitório amplo e arejado, Banheiro com box moderno e funcional, Cozinha prática, Sala espaçosa, 1 vaga de garagem. Condomínio com 2 elevadores e					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.688,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.688,52
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE-SP-2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2025			
SETOR : 2	QUADRA : 13	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 3		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua José Bonifácio		NÚMERO : 61			
COMP. : Ed. Calçara	BAIRRO : Centro	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:	1.000,00	TESTADA - (cf) m :	20,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original		
FACE :					
CARACTERÍSTICAS					
FADRÃO :	apartamento médio o/ elev.	COEF. FADRÃO :	1,510		
COEF. DEF. (k) :	0,609	IDADE :	34 anos		
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00		
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	58,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	58,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0		
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0		
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1		
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0		
SUPERIORES :	12	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\$) :	219.120,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00				
IMOBILIÁRIA :	Newcore				
CONTATO :	corretor - (11) 4580-4274	TELEFONE : (11)-45804274			
OBSERVAÇÃO :					
Au = 52,00 m2 + 1 vaga = 58,00 m2. Código do anunciante: 485005 - Descrição: com uma dormitório, 52m², Prédio com duas entradas, uma pela avenida principal da praia, com elevador, bicicletário, portaria 24 hrs.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.400,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.400,14
FADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA		10							
NÚMERO DA PESQUISA :		SAO VICENTE - SP - 2025				☒ UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 11/11/2025	
SETOR :	2	QUADRA :	13	ÍNDICE DO LOCAL :	1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		5	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO :		Rua Padre Anchieta				NÚMERO :		181	
COMP.:		Ed. Marabá		BAIRRO :		Centro		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:		1.000,00		TESTADA - (cf) m :		20,00		PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Irregular		ESQUINA : Sim	
TOPOGRAFIA :		plano							
CONSISTÊNCIA :		seco							
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Apartamento		ESTADO :		Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS									
FADRÃO :		apartamento médio c/ elev.		COEF. FADRÃO :		1,510		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :		0,541		IDADE :		38 anos		FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES									
A. PRIVATIVA M²:		55,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 55,00	
EDIFÍCIO									
DORMITÓRIOS :		1		SUÍTES :		0		W.C. : 1	
ELEVADORES :		2		PLAYGROUND :		0		QUARTO EMPREGADAS : 0	
								PISCINA : 0	
								SALÃO DE FESTAS : 1	
								SUB-SOLOS : 0	
								APTO/ANDAR : 8	
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\$) :		190.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		Ganan Imóveis							
CONTATO :		corretor - (11) 2613-1667 - (11) 94735-0007							
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-947350007							
Au = 49,00 m2 + 1 vaga = 55,00 m2. Código do anunciante: AP7982 - Descrição: 55 metros quadrados, 1 quarto e 1 banheiro, Salão de festas ,									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO : 3.109,09	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		312,63		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.421,72	
FADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO : 1,1006	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00			
				FT ADICIONAL 05 :		0,00			
				FT ADICIONAL 06 :		0,00			





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : José Bonifácio, nº 147, São Vicente DATA : 11/11/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 0,8

OBSERVAÇÃO :
Matrícula nº 116.675, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente – SP - Au
= 53,41 m2 + 1 vaga = 59,41 m2

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	34
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio a/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua José Bonifácio ,1	4.721,31	4.572,37	0,9685
☒ 2	Rua José Bonifácio ,147	3.482,14	3.482,14	1,0000
☒ 3	Rua José Bonifácio ,147	3.771,61	3.771,61	1,0000
☒ 4	Rua José Bonifácio ,147	4.400,21	4.261,40	0,9685
☒ 5	Rua José Bonifácio ,154	4.500,00	4.667,01	1,0371
☒ 6	Rua José Bonifácio ,233	4.935,48	4.779,79	0,9685
☒ 7	Rua José Bonifácio ,52	4.716,44	4.288,05	0,9092
☒ 8	Rua José Bonifácio ,61	3.688,52	3.688,52	1,0000
☒ 9	Rua José Bonifácio ,61	3.400,14	3.400,14	1,0000
☒ 10	Rua Padre Anchieta ,181	3.109,09	3.421,72	1,1006

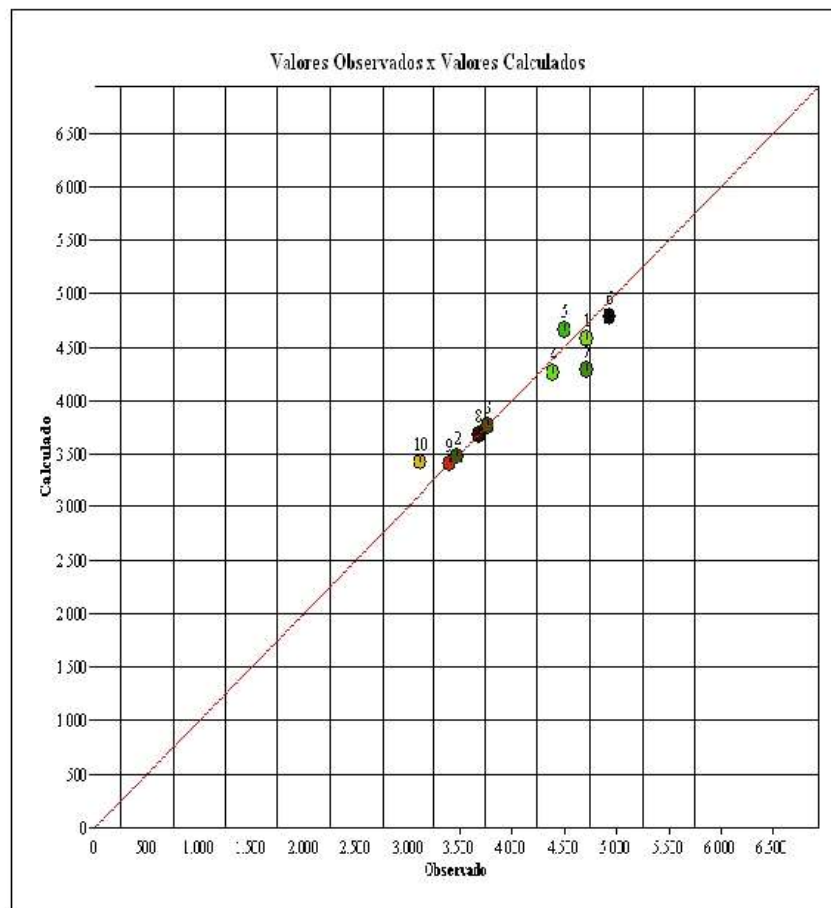


GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.721,31	4.572,37
2	3.482,14	3.482,14
3	3.771,61	3.771,61
4	4.400,21	4.261,40
5	4.500,00	4.667,01
6	4.935,48	4.779,79
7	4.716,44	4.288,05
8	3.688,52	3.688,52
9	3.400,14	3.400,14
10	3.109,09	3.421,72

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : José Bonifácio 147 Apto nº 306 - B - Ed. Manchester Centro SAO VICENTE- Data : 11/11/2025
Cliente : proc. 0011354-96.2003.8.26.0590
Área terreno m² : 1.000,00 Edificação m² : 59,41 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários :	4.072,50	Média Unitários :	4.033,28
Desvio Padrão :	652,96	Desvio Padrão :	540,82
- 30% :	2.850,75	- 30% :	2.823,29
+ 30% :	5.294,24	+ 30% :	5.243,26
Coefficiente de Variação :	16,0300	Coefficiente de Variação :	13,4100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação Inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
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	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	4.033,28	VALOR TOTAL (R\$):	239.617,16
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	4.033,28000	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO :	3.796,76	INTERVALO MÍNIMO :	3.796,75
INTERVALO MÁXIMO :	4.269,80	INTERVALO MÁXIMO :	4.269,81

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 EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA**, requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **HELTON DE OLIVEIRA VERGARA**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 116.675, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - SP.

Apartamento nº 306 - Bloco B - Edifício Manchester

Conjunto Residencial Reino Unido

Rua José Bonifácio, nº 147, São Vicente - SP

R\$ 240.000,00

(duzentos e quarenta mil reais)



NOVEMBRO / 2025

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 57 (cinquenta e sete) folhas datilografadas, 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 Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Vicente, 11 de novembro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D