

Perito de Engenharia Crea/\$P 5061283150
Av. Bernardino de Campos, 654/114 Santos-\$P
Cep 11065-000 Cel. (13) 98184-0575

MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

Renato Ribeiro de Moura, Engenheiro, CREA/SP nº 5061283150, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls.19), tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, contidas no seguinte:

L A U D O

I - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação do valor de bem imóvel, de uso comercial, localizado em zona urbana, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, num mercado vigente."
- **Requerente:** Petrobrás Distribuidora S/A.
- **Requerido:** Espólio de Luigi Nicastro e outro
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem imóvel urbano: **Sala de nº 13, localizada no 1º andar do "Edifício Elda", com frente para a Rua 15 de novembro nº 112, nesta cidade de São Vicente, contendo uma sala com frente para circulação coletiva do andar, de um lado com o escritório nº 12, de outro com o escritório nº 14, e nos fundos com área descoberta (poço), com área útil de 17,688 m², área comum de 3,841 m², área bruta de 16,529 m², parte ideal de 8,95 m², conforme Matrícula nº 62.166, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.**

- **Dados complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros são boa-fé, sendo confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não integrarem o objeto do estudo.

II - INTRODUÇÃO

- **Prescrição normativas:** O presente laudo atende às seguintes normas:

"Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" **NBR - 14653-1**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos" **NBR - 14653-2**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Normas para Avaliação de Imóveis" do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

- **Metodologia:** Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário, no desenvolvimento da apresentação da questão, o fará com objetividade. Para a determinação do valor unitário de imóveis na região do avaliando, será utilizado o **Método Comparativo Direto**, a partir da coleta de dados do mercado imobiliário. Consiste tal metodologia, basicamente, na

determinação do valor de mercado de um imóvel por comparação direta com outros semelhantes.

- **Ferramenta utilizada:** Tratamento por Fatores por meio do *software* "GeoAvaliar Pro". Para os dados de mercados coletados será utilizado o tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos cálculos, aplicando-se fatores numéricos e critérios.

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos passíveis de comparação segura. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os elementos semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervém na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de homogeneização quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Os valores serão calculados para o mês de julho de 2024.

III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, e bem como o resumo dos cálculos de avaliação de cada imóvel. Desse modo, veja-se a caracterização da região:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano.
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
 - Infraestrutura: A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgotos, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.
 - Equipamentos comunitários: É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, bancos, equipamentos de lazer, etc.
 - Localização: Quadra completada pela Rua José Bonifácio, Rua Martim Afonso e Rua Jacob Emmerich.
 - Zona: ZC - Zona de Qualificação Central, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar nº 1057 de 07 de julho de 2022.

Perito de Engenharia Crea/\$P 5061283150
Av. Bernardino de Campos, 654/114 Santos-\$P
Cep 11065-000 Cel. (13) 98184-0575

[illegible]

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevô: Plano.
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
 - Formato do terreno: Polígono retangular.
 - Esquina: Não.
 - Classificação do imóvel: Comercial.
 - Padrão construtivo: Escritório econômico sem elevador.
 - Estado de Conservação: "Entre regular e reparos simples".
 - Descritivo do imóvel: **Sala de nº 13, localizada no 1º andar do "Edifício Elda", com frente para a Rua 15 de novembro nº 112, nesta cidade de São Vicente, contendo uma sala com frente para circulação coletiva do andar, de um lado com o escritório nº 12, de outro com o escritório nº 14, e nos fundos com área descoberta (poço), com área útil de 17,688 m², área comum de 3,841 m², área bruta de 16,529 m², parte ideal de 8,95 m², conforme Matrícula nº 62.166, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.**
 - Idade aparente: 45 anos.

Perito de Engenharia Crea/\$P 5061283150
Av. Bernardino de Campos, 654/114 Santos-\$P
Cep 11065-000 Cel. (13) 98184-0575

Este documento contém informações sigilosas e deve ser tratado como tal. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0988278-84.2026.8.26.0590 e código 00000000.

Data de emissão: 15/07/2024 às 09:17, sob o número WSV24701360422

- Vistoria:

O acesso ao imóvel foi franqueado ao subscritor pelo Sr. José Roberto Corrêa, locatário atual da sala.

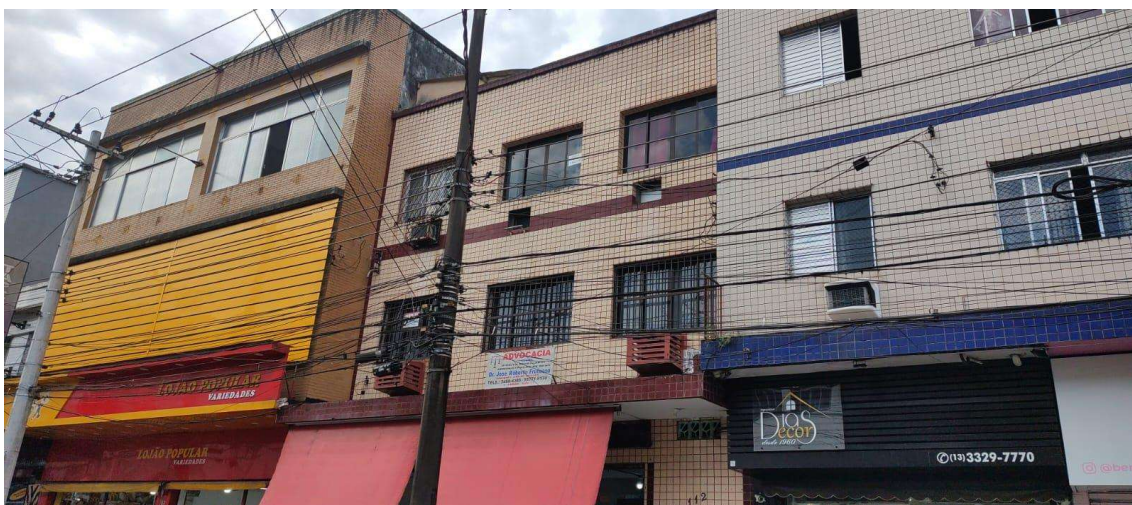


Figura 1: Vista geral do Edifício Elda



Figura 2: Porta de acesso ao Edifício Elda



Figura 3: Corredor de distribuição das salas.



Figura 6: Vista da sala 13, outro ângulo.

IV - AVALIAÇÃO

Após pesquisa imobiliária na região e cálculos de homogeneização (em anexo), concluiu-se, para o imóvel em questão, o valor de mercado de:

$$\mathbf{VI = 48.904,29}$$

Portanto, arredondando-se ao limite de $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

$$\mathbf{\underline{VI = 49.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **A sala nº 13, localizada no 1º andar do "Edifício Elda", situado a Rua 15 de novembro, 112, nesta cidade de São Vicente/SP, é:**

R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais)

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo em 11 (onze) páginas, que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos,

pede-se deferimento.

Santos, 13 de julho de 2024.

Renato Ribeiro de Moura
CREA-SP 5061283150

A P Ê N D I C E

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROC 1003171-84.2024.8.26.0590 SALA 13 DATA : 05/07/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO VICENTE - SP

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

OBSERVAÇÃO :

VISTA ACOMPANHADA PELO SR. JOSÉ ROBERTO CORRÊA - RG 78.744.490-8

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.900,00
☐ Obsolescência	Idade 45
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☐ Padrão	escritório econômico
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

Este documento é uma cópia autêntica gerada pelo sistema de gestão documental da Prefeitura Municipal de São Vicente, SP, em 15/07/2024 às 09:17, sob o número WSV/C24701360422. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0098278-84.2024.8.26.0590 e código QNBS90R7h.

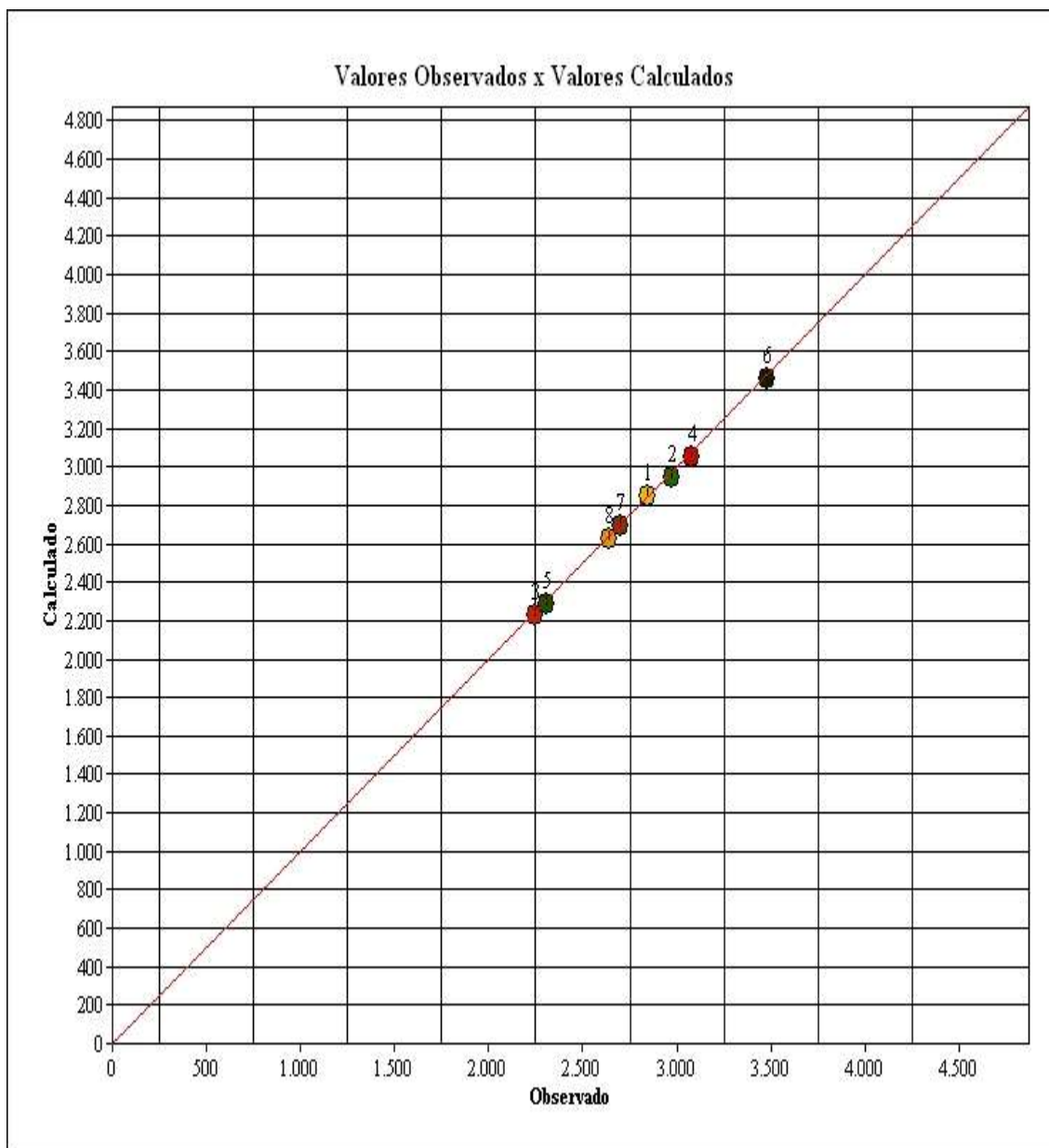


Núm.	Endereço	Valor Unitá rio	Homogeneiza ç ã o	Varia ç ã o
☒	1 RUA 15 DE NO VEMBRO ,112	2.848,10	2.848,10	1,0000
☒	2 RUA JAC O BEMMERICH ,379	2.970,00	2.940,79	0,9902
☒	3 RUA JAC O BEMMERICH ,379	2.250,00	2.227,87	0,9902
☒	4 RUA JAC O BEMMERICH ,S/N	3.078,95	3.048,66	0,9902
☒	5 RUA JO Ã O RAMALHO ,825	2.304,88	2.289,51	0,9933
☒	6 RUA JO Ã O RAMALHO ,S/N	3.480,00	3.456,80	0,9933
☒	7 RUA PADRE ANC HIETA ,614	2.700,00	2.690,85	0,9966
☒	8 RUA PADRE ANC HIETA ,S/N	2.643,68	2.626,05	0,9933

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.848,10	2.848,10
2	2.970,00	2.940,79
3	2.250,00	2.227,87
4	3.078,95	3.048,66
5	2.304,88	2.289,51
6	3.480,00	3.456,80
7	2.700,00	2.690,85
8	2.643,68	2.626,05

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : RUA 15 DE NOVEMBRO 112 13 CENTRO SAO VICENTE- SP Data : 05/07/2024

Cliente : TJSP -SV

Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 17,68 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.784,45

Desvio Padrão : 405,60

- 30% : 1.949,12

+ 30% : 3.619,79

Coefficiente de Variação : 14,5700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.766,08

Desvio Padrão : 402,89

- 30% : 1.936,26

+ 30% : 3.595,90

Coefficiente de Variação : 14,5700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	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 refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde 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\$): 2.766,08

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.766,08000

VALOR TOTAL (R\$) : 48.904,29

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.564,52

INTERVALO MÁXIMO : 2.967,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.564,52

INTERVALO MÁXIMO : 2.967,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 2.900,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA 15 DE NOVENBRO

NÚMERO : 112

COMP.: 22

BAIRRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11314-00 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 : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório econômico	COEF. PADRÃO :	0,780	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,547	IDADE : 45 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
		VAGAS COB. : 0	VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	23,70	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	23,70
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 75.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RCM IMÓVEIS

CONTATO : OSCAR

TELEFONE : (13)-357915

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.848
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.848
		VARIAÇÃO : 1,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL: 3.050,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JACOBEMMERICH

NÚMERO : 379

COMP.:

BAIRRO : CENTRO

CIDADE: SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-071 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 : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 50,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 165.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : FAMÍLIA IMÓVEIS

CONTATO : JOÃO CARLOS

TELEFONE : (13)-323219

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -29,21	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.970,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.940,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 3.050,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JACOBEMMERICH

NÚMERO : 379

COMP.: 22

BAIRRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-071 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 : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,620	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
		VAGAS COB. : 0	VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : EDUARDO

TELEFONE : (13)-991033

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-22,13	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.250,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.227,00
		VARIAÇÃO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 3.050,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JACOBEMMERICH

NÚMERO : S/N

COMP.:

BAIRRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-071 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 : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) : 0,596	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 0	VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	38,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	38,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RCM IMÓVEIS

CONTATO : OSCAR

TELEFONE : (13)-357915

OBSERVAÇÃO :

ENDEREÇO PRÓXIMO AO NÚMERO, 300 - INFORMADO PELO CORRETOR.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-30,28	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.078,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.048,00
		VARIAÇÃO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL: 3.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO RAMALHO

NÚMERO : 825

COMP.: 21

BAIRRO : CENTRO

CIDADE: SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-50 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 : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,620	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
		VAGAS COB.: 0	VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	82,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : RUGGERO

TELEFONE : (13)-99172016

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-15,37	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.304,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.289,00
		VARIAÇÃO : 0,99%

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 3.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO RAMALHO

NÚMERO : S/N

COMP.:

BARRIO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-050 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 : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) : 0,620	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 0	VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	75,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RCM IMÓVEIS

CONTATO : OSCAR

TELEFONE : (13)-357915

OBSERVAÇÃO :

LOCALIZAÇÃO PRÓXIMA AO NÚMERO 700 - INFORMADO PELO CORRETOR.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-23,20	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.480,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.456,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,99%
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 2.950,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE ANCHIETA

NÚMERO : 614

COMP.:

BAIRRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-040 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 : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples s/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,206	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) : 0,605	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 0	VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	50,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	50,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PABLO MONTALVO MÓVEIS

CONTATO : PABLO

TELEFONE : (13)-991073

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-9,15	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.700,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.690,00
		VARIAÇÃO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL: 3.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE ANCHIETA

NÚMERO : S/N

COMP.:

BAIRRO : CENTRO

CIDADE: SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-040 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 : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,527	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
		VAGAS COB.:	0
		VAGAS DESCOB.:	0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	78,30	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	78,30
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RCM IMÓVEIS

CONTATO : OSCAR

TELEFONE : (13)-357915

OBSERVAÇÃO :

LOCALIZAÇÃO PRÓXIMO AO NÚMERO 500- INFORMADO PELO CORRETOR.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-17,62	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.643,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.626,00
		VARIAÇÃO : 0,99