



Luciana Ribeiro de Jesus
Advogada

AO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP –
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO – TJ/SP

Processo nº: 4002759-68.2025.8.26.0590

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TIBIRIÇA, já qualificado nos autos em epígrafe, por meio de sua advogada, in fine assinada, constituída na forma da procuração anexa, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência **informar e requerer:**

1-) Em atendimento ao **evento 67**, a juntada de nova avaliação devidamente assinada, para que o este r. Juízo possa calcular a média das cotações apresentadas e homologar o valor da da avaliação do bem e prosseguimento do feito.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Vicente, 12 de maio de 2026.

LUCIANA RIBEIRO DE JESUS

OAB/SP 34284

Documento 2

Tipo documento:

DOCUMENTAÇÃO

Evento:

PETIÇÃO - REFER. AO EVENTO: 68

Data:

12/05/2026 10:06:16

Usuário:

SP342584 - LUCIANA RIBEIRO DE JESUS

Processo:

4002759-68.2025.8.26.0590

Sequência Evento:

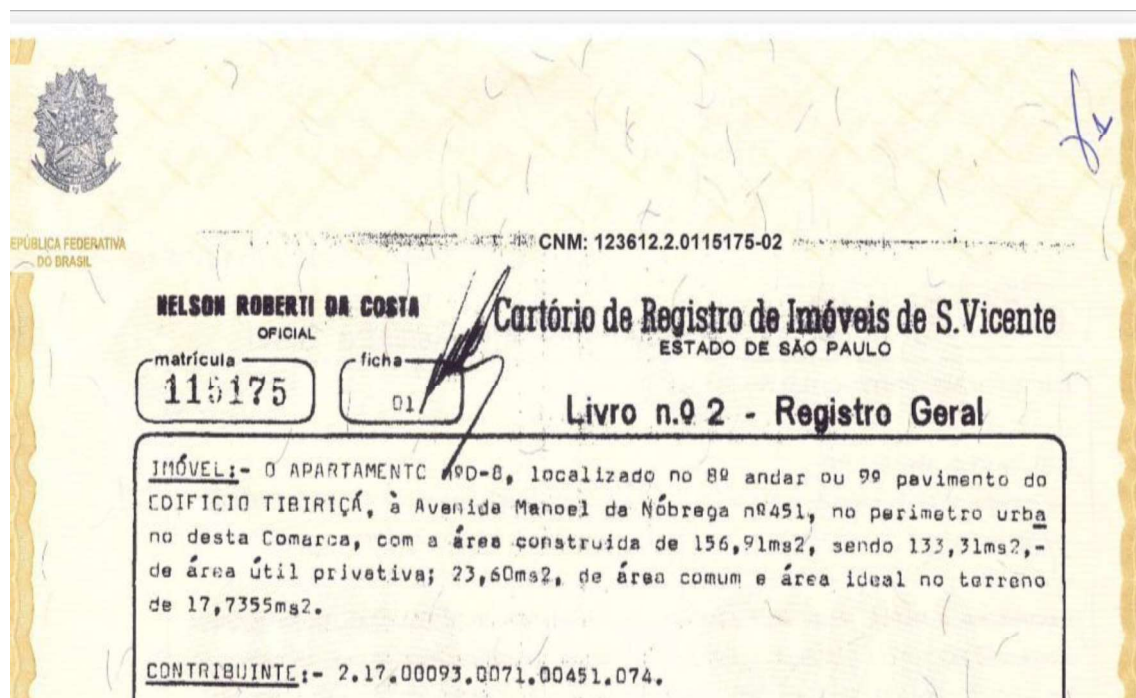
71

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº **4002759-68.2025.8.26.0590**

Matrícula: **115.175** (Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente)

Imóvel avaliado



EPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 123612.2.0115175-02

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

matrícula **115175** ficha **01**

Cartório de Registro de Imóveis de S.Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO

Livro n.º 2 - Registro Geral

IMÓVEL: - O APARTAMENTO 99D-0, localizado no 8º andar ou 9º pavimento do EDIFÍCIO TIBIRIÇÁ, à Avenida Manoel da Nóbrega nº451, no perímetro urbano desta Comarca, com a área construída de 156,91ms², sendo 133,31ms², - de área útil privativa; 23,60ms², de área comum e área ideal no terreno de 17,7355ms².

CONTRIBUINTE: - 2.17.00093.0071.00451.074.

Objetivo

Proceder a avaliação do apartamento de **133,31 m² de área útil privativa**, localizado no edifício **TIBIRIÇÁ**, situado na **Avenida Manoel da Nóbrega, nº 451, Itararé, São Vicente/SP**.

Da Localização

Trata-se de uma região consolidada, com boa infraestrutura urbana, com comércio ativo, próxima da praia e de fácil acesso a comércio e serviços. Possui demanda para compra, boa liquidez e forte apelo para locação de temporada.

Ademais, tem predominância de prédios antigos e muita oferta (imóveis à venda), o que torna o preço dos imóveis atraente ao investidor.

Metodologia Utilizada

O Método utilizado para a avaliação é o Comparativo de Mercado, utilizando imóveis semelhantes como referência, o preço do **metro quadrado da região**, o qual permite determinar o valor médio onde o imóvel fica localizado, bem como as **condições de preservação** no qual se encontra.

Amostras Comparativas

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-vicente-itarare-133m2-RS445200/id-40507557/>



Endereço: Avenida Manoel da Nóbrega – São Vicente/SP

Área: 133,00 m²

Valor: R\$ 445.200,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e duzentos reais)

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-vicente-itarare-122m2-RS380000/id-35011904/>



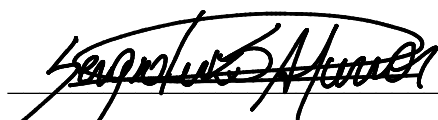
Endereço: Avenida Manoel da Nóbrega – São Vicente/SP

Área: 122,00 m²

Valor: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

Da avaliação

Conforme a pesquisa de imóveis de natureza semelhante e as condições na qual o imóvel se encontra, concluí-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação **para venda forçada** é de **RS\$415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais)**.


Sérgio Luiz Simões Amparo Junior
Corretor de imóveis
CRECI/SP: 259513



Documento assinado digitalmente
SERGIO LUIZ SIMOES AMPARO JUNIOR
Data: 30/04/2026 14:23:07-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>