

Renato Ribeiro de Moura

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

fls. 724

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE

Processo 1002973-47.2024.8.26.0590

Reqte: Condomínio Edifício Renata

Reqdo: Ricardo Capusso Velloso

Renato Ribeiro de Moura, Engenheiro, CREA/SP nº 5061283150, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls 579), tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, contidas no seguinte:

Renato Ribeiro de Moura

Perito de Engenharia Orea/SP 5061283150
Av. Bernardino de Campos, 654/114 Santos-SP
Cep 11065-000 Cel. (13) 98184-0575

fls. 725

L A U D O

- PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação de bem imóvel, de uso residencial, 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:** Condomínio Edifício Renata.
- **Requerido:** Ricardo Capusso Velloso.

- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O imóvel sito na Rua Visconde do Rio Branco nº 90, constituído pelo apartamento 201, situado, no 2º andar do Edifício Brasil, coma área aproximada de 112 m2, confrontado pela frente com a Rua Frei Gaspar, do lado esquerdo de quem entra no apartamento com a Rua Visconde do Rio Branco, com a qual faz esquina, do outro lado com o apartamento 202 e pelos fundos com o hall de entrada do elevador."

- **Informações complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de 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

- **Prescrições 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,

Renato Ribeiro de Moura

Perito de Engenharia Orea/SP 5061283150
Av. Bernardino de Campos, 654/114 Santos-SP
Cep 11065-000 Cel. (13) 98184-0575

fls. 727

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 o de 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 **janeiro de 2026**.

III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, e bem como sobre 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: Rua Visconde do Rio Branco nº 90 esquina com a Rua Frei Gaspar, Centro do Município de São Vicente.

Renato Ribeiro de Moura

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

fls. 729

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano
 - Solo, subsolo: Não foi dado conhecido
 - Formato do terreno: Polígono formato regular
 - Esquina: sim
 - Classificação do imóvel: Residencial
 - Padrão construtivo: Médio com elevador (-).
 - Estado de Conservação: Regular.
- Descritivo do imóvel: "O imóvel sito na Rua Visconde do Rio Branco n° 90, constituído pelo apartamento 201, situado, no 2° andar do Edifício Brasil, coma área aproximada de 112 m2, confrontado pela frente com a Rua Frei Gaspar, do lado esquerdo de quem entra no apartamento com a Rua Visconde do Rio Branco, com a qual faz esquina, do outro lado com o apartamento 202 e pelos fundos com o hall de entrada do elevador".
 - Idade aparente: 40 anos.

Renato Ribeiro de Moura

Perito de Engenharia Orea/SP 5061283150
Av. Bernardino de Campos, 654/114 Santos-SP
Cep 11065-000 Cel. (13) 98184-0575

fls. 730

A classificação do imóvel e seu padrão construtivo são baseados na publicação do IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP".

▪ Vistoria:

A vistoria no local do imóvel foi realizada no dia 23/01/2026 às 10:00, conforme comunicado nos autos, com a antecedência necessária.

O acesso ao imóvel foi franqueado ao subscritor pelo inquilino, Sr. Alex Willian Teodoro, RG. 46.262.734-4.

Foram obtidas as fotografias internas e externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.

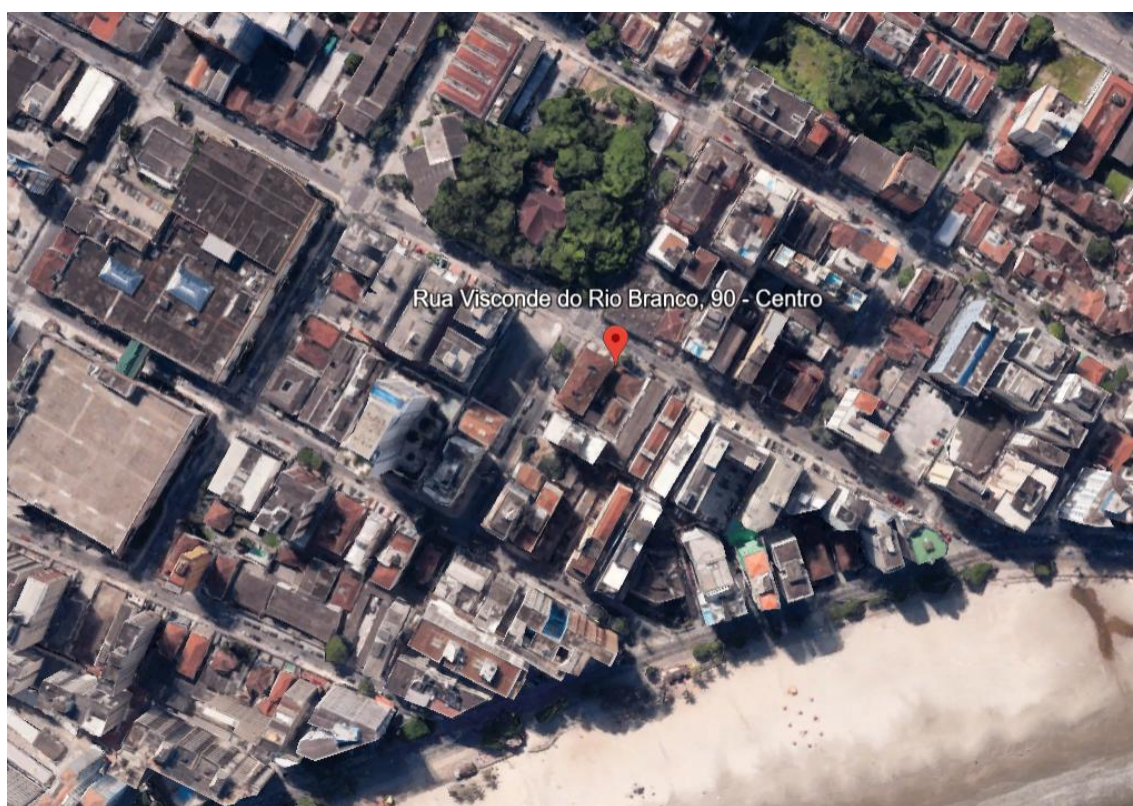


Figura 1: A Região do objeto da perícia. Fonte: Google Earth.

Renato Ribeiro de Moura

Perito de Engenharia Orea/SP 5061283150
Av. Bernardino de Campos, 654/114 Santos-SP
Cep 11065-000 Cel. (13) 98184-0575

fls. 731



Figura 2: Frente do Edifício.



Figura 3: Vista da esquina do edifício.



Figura 4: Porta de entrada ao apartamento 201.



Figura 5: Vista da sala.



Figura 6: Vista da sala, outro ângulo.



Figura 7: Vista da sala, outro ângulo.

Renato Ribeiro de Moura

Perito de Engenharia Orea/SP 5061283150
Av. Bernardino de Campos, 654/114 Santos-SP
Cep 11065-000 Cel. (13) 98184-0575

fls. 733



Figura 8: Vista da sala outro ângulo.



Figura 9: Vista da cozinha.



Figura 10: Vista da cozinha, outro ângulo.



Figura 11: Vista da área de serviço.



Figura 12: Vista do banheiro de serviço.



Figura 13: Corredor de acesso as áreas íntimas.

Renato Ribeiro de Moura

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

fls. 735



Figura 14: Vista 1º quarto.



Figura 15: Vista do 1º quarto, outro ângulo.

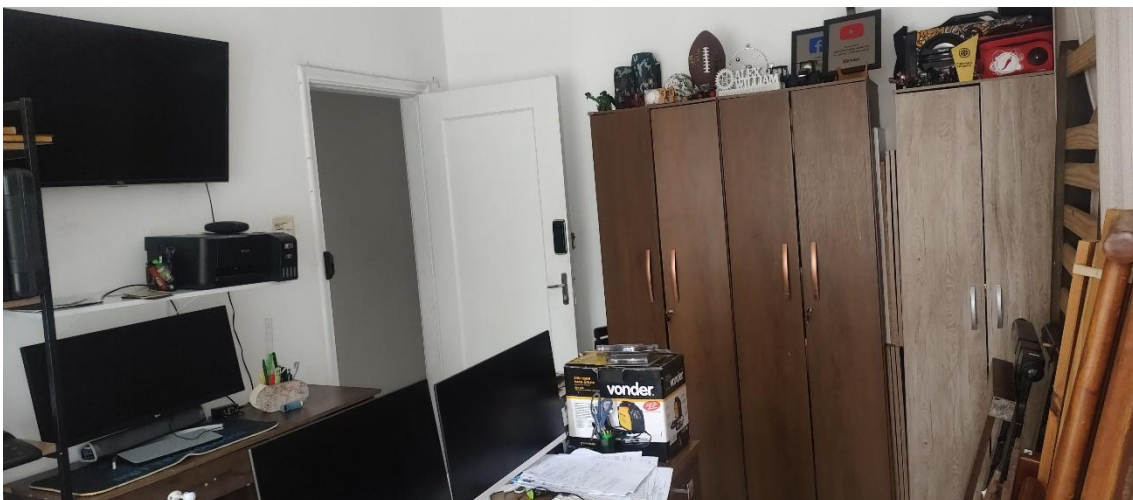


Figura 16: Vista do 2º quarto.



Figura 17: Vista do quarto 2º quarto, outro ângulo.



Figura 18: Vista do 3º quarto.



Figura 19: Vista do 3º quarto, outro ângulo.



Figura 20: Vista da suíte.



Figura 21: Vista da suíte, outro ângulo.



Figura 22: Vista do banheiro social.



Figura 23: Vista do banheiro social, outro ângulo.



Figura 24: Hall de acesso ao imóvel.



Figura 25: Hall de acesso ao Edifício.

Renato Ribeiro de Moura

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

fls. 739

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:

$$VI = 369.806,08$$

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

$$\underline{VI = 370.000,00}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que os valores de mercado, correspondente para ao imóvel: "O imóvel sito na Rua Visconde do Rio Branco nº 90, constituído pelo apartamento 201, situado, no 2º andar do Edifício Brasil, coma área aproximada de 112 m2, confrontado pela frente com a Rua Frei Gaspar, do lado esquerdo de quem entra no apartamento com a Rua Visconde do Rio Branco, com a qual faz esquina, do outro lado com o apartamento 202 e pelos fundos com o hall de entrada do elevador".

VI = R\$ 369.806,08 (trezentos e sessenta e nove mil oitocentos e seis reais e oito centavos).

Renato Ribeiro de Moura

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

fls. 740

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

VI = R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta 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 20 (vinte) páginas, assinadas digitalmente para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

Pede-se o deferimento.

Santos, 02 de fevereiro de 2026.

Renato Ribeiro de Moura
Engenheiro CREA/SP 5061283150

Renato Ribeiro de Moura

Perito de Engenharia Orea/SP 5061283150
Av. Bernardino de Campos, 654/114 Santos-SP
Cep 11065-000 Cel. (13) 98184-0575

fls. 741

A P Ê N D I C E

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/01/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.050,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV PRESIDENTE WILSON

NÚMERO : 400

COMP.: BAIRRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11320-001 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. EQUÍV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 98,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PRAIA MAR REF: 900

CONTATO : VERA

TELEFONE : (13)-97405768

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-39,36	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.132,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.093,00
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 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 950,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PRAÇA 22 DE JANEIRO

NÚMERO : 380

COMP.: BARRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-090 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 : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 113,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 113,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PRAIA MAR - REF: 4372-82

CONTATO : GRAÇA

TELEFONE : (13)-97402220

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	31,44	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.986,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-281,33	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.736,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,91
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 - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CANDIDO RODRIGUES

NÚMERO : 1002

COMP.: BARRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11320-050 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. EQUÍV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 102,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 102,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 465.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PRAIA MAR REF: 5272-94

CONTATO : MARGARETH

TELEFONE : (13)-98106508

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.102,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.098,11	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.004,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,73
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CANDIDO RODRIGUES

NÚMERO : 1002

COMP.: BARRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11320-050 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. EQUÍV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 109,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 109,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PRAIA MAR REF: 4193-90

CONTATO : MARGARETH

TELEFONE : (13)-98106588

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.302,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -851,27	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.451,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,74
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.050,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA EM BAIXADOR PEDRO DE TO LEDO

NÚMERO : 629

COMP.: BARRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11320-440 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. EQUÍV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 131,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 131,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PRAIA MAR IMOVEIS - REF: 8404-94

CONTATO : MARGARETH

TELEFONE : (13)-98106508

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-35,99	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.778,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.742,00
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 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JACOBEMMERICH

NÚMERO : 60

COMP.: BARRO : 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 : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 325.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PRAIA MAR IMOVEIS - REF: 5540-82

CONTATO : VINÍCIUS

TELEFONE : (13)-997716093

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.431,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.431,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,00
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 - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/01/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VISCONDE DO RIO BRANCO

NÚMERO : 433

COMP.: 32

BAIRRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11320-030 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. EQUÍV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : SÉCULO 21 IMOVEIS REF: AP7394

CONTATO : KAUÁ FERRARI

TELEFONE : (13)-97417269

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.150,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.150,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VISCONDE DO RIO BRANCO

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11320-030 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. EQUÍV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,630 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PAINEL IMOVEIS COD: 2132

CONTATO :

TELEFONE : (13)-32221810

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.675,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-387,33	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.287,67
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,89
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VISCONDE DO RIO BRANCO

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11320-030 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. EQUÍV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,630 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : SÉCULO 21 IMOVEIS

CONTATO : CÉLIA

TELEFONE : (13)-34686868

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.150,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-332,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.818,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,89
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A

DESCRIÇÃO : PRO C 1002973-47.2024.8.26.0590

DATA : 30/01/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO VICENTE - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

0,8

OBSERVAÇÃO :

VISTORIA ACOMPANHADA PELO INQUILINO SR ALEX WILLIAN TEODORO RG
46.262.735-4

FA T O R E S

FA T O R	Í N D I C E
☒ Localização	1.000,00
☒ Obsolescência	40
	Estado de Conservação C - REGULAR
☐ Padrão	apartamento médio c / elev. (-)
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

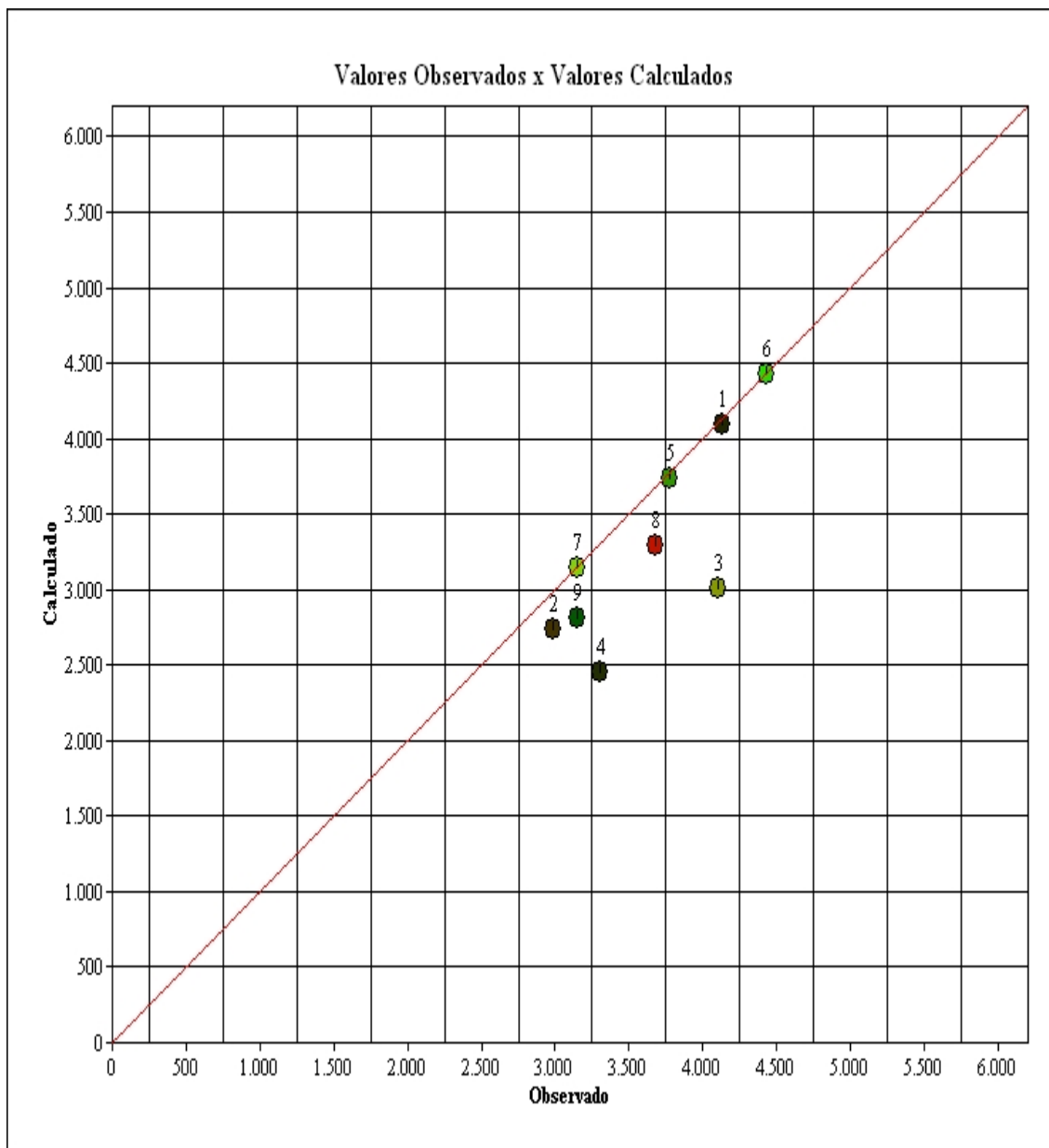
M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm .	End e r e ç o	V a l o r Unitá rio	Hom o g e n e i z a ç ã o	V a r i a ç ã o
☒ 1	AV PRESIDENTE WILSON ,400	4.132,65	4.093,29	0,9905
☒ 2	PRAÇA 22 DE JANEIRO ,380	2.986,73	2.736,83	0,9163
☒ 3	RUA CANDIDO RODRIGUES ,1002	4.102,94	3.004,83	0,7324
☒ 4	RUA CANDIDO RODRIGUES ,1002	3.302,75	2.451,49	0,7423
☒ 5	RUA EM BAIXADOR PEDRO DE TOLEDO ,629	3.778,63	3.742,64	0,9905
☒ 6	RUA JACOBEMMERICH ,60	4.431,82	4.431,82	1,0000
☒ 7	RUA VISCONDEDO RIO BRANCO ,433	3.150,00	3.150,00	1,0000
☒ 8	RUA VISCONDEDO RIO BRANCO ,SN	3.675,00	3.287,67	0,8946
☒ 9	RUA VISCONDEDO RIO BRANCO ,SN	3.150,00	2.818,00	0,8946

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	4.132,65	4.093,29
2	2.986,73	2.736,83
3	4.102,94	3.004,83
4	3.302,75	2.451,49
5	3.778,63	3.742,64
6	4.431,82	4.431,82
7	3.150,00	3.150,00
8	3.675,00	3.287,67
9	3.150,00	2.818,00

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O



A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA VISCONDE DE RIO BRANCO 90 AP 201 CENTRO SAO VICENTE - SP Data : 30/01/2026

Cliente : TJSP

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 112,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.634,50

Desvio Padrão : 515,37

- 30% : 2.544,15

+ 30% : 4.724,85

Coeficiente de Variação : 14,1800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.301,84

Desvio Padrão : 660,06

- 30% : 2.311,29

+ 30% : 4.292,39

Coeficiente de Variação : 19,9900

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 para dígma	☐
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 refa os 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\$): 3.301,84

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.301,84000

VALOR TOTAL (R\$) : 369.806,08

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dígma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.994,47

INTERVALO MÍNIMO : 2.994,47

INTERVALO MÁXIMO : 3.609,21

INTERVALO MÁXIMO : 3.609,21

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III