



São Vicente, 06 de maio de 2026.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA SIMPLIFICADO

Atendendo a solicitação de V.Sas., segue o parecer técnico do imóvel abaixo descrito com a finalidade de determinar seu o valor de mercado, conforme segue:

DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Identificação do Imóvel

Imóvel Localizado na Avenida Embaixador Pedro de Toledo nº 358, Centro, no Edifício denominado Cruzeiro do Sul, São Vicente/SP CEP 11320-440, Trata-se do Apartamento 1.611 classificado como tipo “I”, situado no 18º pavimento (correspondente ao 16º andar)

Matrícula: nº 29.210 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

Finalidade da Avaliação: O presente laudo tem por objetivo determinar o **valor de mercado do imóvel**, para fins judiciais, em atendimento à nomeação como avaliador.



Fachada do Edifício Cruzeiro do Sul



Mapa aéreo da Região

Descrição do Imóvel:

De acordo com a matrícula, o imóvel possui:

- Área útil: **29,94 m²**
- Área comum: **7,65 m²**
- Fração ideal: **0,24487% do terreno**
- Área total estimada: **37,59 m²**

Distribuição interna:

- Vestíbulo
- Dormitório
- Banheiro
- Cozinha
- Área de serviço

Confrontações:

- Frente: espaço lateral do terreno
- Lado direito: apartamento nº 1.612
- Lado esquerdo: apartamento nº 1.607
- Fundos: corredor de circulação

Características de Localização: O local está servido por redes elétricas e telefônicas, passeio público, guias e sarjetas, pavimentação, redes de água e esgoto, iluminação pública, coleta de lixo e proximidade a transporte público, com serviços de farmácia, supermercados, Shopping, escola a menos de 300 metros do local, considerado de uso misto (residencial e comercial).

A avaliação foi elaborada com base no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, amplamente utilizado para determinação de valor de imóveis urbanos.

Em razão da **impossibilidade de acesso ao interior do imóvel**, decorrente da ausência de colaboração do executado, a avaliação foi realizada na modalidade **indireta**, considerando:

- dados constantes da matrícula
- padrão construtivo do edifício
- localização
- análise de imóveis similares

Para efeito de cálculo, considerou-se o imóvel em **estado médio de conservação**, compatível com unidades semelhantes.

1 – Apartamento de 1 dormitório (Centro) São Vicente R\$ 195.000,00 – 28m² área útil



Apartamento para comprar com 28 m², 1 quarto, 1 banheiro em
Centro, São Vicente
Avenida Embaixador Pedro de Toledo

28 m² 1 1

R\$ 195.000
Cond. R\$ 480 • IPTU R\$ 126

Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-sao-vicente-28m2-venda-RS195000-id-2847431898/?source=ranking%2Crp>

2 – Apartamento de 1 dormitório (Centro) São Vicente R\$ 210.000,00 - 35m²



Apartamento para comprar com 35 m², 1 quarto, 1 banheiro em
Centro, São Vicente
Avenida Embaixador Pedro de Toledo

35 m² 1 1

R\$ 210.000
Cond. R\$ 440 • IPTU R\$ 120

Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-sao-vicente-35m2-venda-RS210000-id-2883709810/?source=ranking%2Crp>

3 – Apartamento de 1 dormitório (Gonzaguinha) São Vicente R\$ 185.000,00 39m²



Apartamento com 1 dormitório à venda, 39 m² por R\$ 185.000,00 - Gonzaguinha - São Vicente/SP

Avenida Embaixador Pedro De Toledo
Gonzaguinha, São Vicente/SP

39m² 1 1 1

R\$ 185.000
Condomínio R\$ 493

Contatar

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-sp-sao-vicente-gonzaguinha-RS185000/id-36116241/>

4 – Apartamento de 1 dormitório (Centro) São Vicente R\$ 300.000,00 - 40 m²



Apartamento com 1 quarto à venda na Avenida Embaixador Pedro de Toledo, Centro, São Vicente

Avenida Embaixador Pedro De Toledo
Centro, São Vicente/SP

40m² 1 1 1

R\$ 300.000
Condomínio R\$ 493

Contatar

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-vicente-centro-40m2-RS300000/id-36586473/>

5 – Apartamento de 1 dormitório (Centro) São Vicente R\$ 235.000,00 – 49 m²



Apartamento com 1 dormitório à venda, 49 m² por R\$ 235.000,00 - Centro - São Vicente/SP

Avenida Embaixador Pedro De Toledo
Centro, São Vicente/SP

49m² 1 1 1

R\$ 235.000
Condomínio R\$ 538

Contatar

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-vicente-centro-RS235000/id-35808275/>

6 – Apartamento de 1 dormitório (Centro) São Vicente R\$ 250.000,00 – 76 m²



Apartamento para comprar com 76 m², 1 quarto, 1 banheiro, 1 vaga em Centro, São Vicente

76 m² 1 1 1

R\$ 250.000
Cond. R\$ 1.085 • IPTU R\$ 320
Preço abaixo do mercado

Alvaro Sbrissa Creci 43663-J-Sp

Contatar

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-gonzaguinha-bairros-sao-vicente-com-garagem-76m2-venda-R\\$250000-id-2880732907/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-gonzaguinha-bairros-sao-vicente-com-garagem-76m2-venda-R$250000-id-2880732907/?source=ranking%2Crp)

Amostra 1 - valor R\$ 195.000,00 - 28m² - valor do m² R\$ 6.964,28
 Amostra 2 - valor R\$ 210.000,00 - 35m² - valor do m² R\$ 6.000,00
 Amostra 3 - valor R\$ 185.000,00 - 39m² - valor do m² R\$ 4.743,58
 Amostra 4 - valor R\$ 300.000,00 - 40m² - valor do m² R\$ 7.500,00
 Amostra 5 - valor R\$ 235.000,00 - 49m² - valor do m² R\$ 4.795,00
 Amostra 6 - valor R\$ 250.000,00 - 76m² - valor do m² R\$ 3.289,47

TRATAMENTO DOS DADOS

Os valores unitários obtidos variaram entre aproximadamente **R\$ 3.289,00/m²** e **R\$ 7.500,00/m²**.

Considerando a tipologia do imóvel avaliando (unidade compacta), foram atribuídos maiores pesos aos imóveis de menor metragem, mais semelhantes ao bem em questão, desconsiderando parcialmente os imóveis de maior área.

Dessa forma, foi adotado como valor médio de referência o montante de:

 **R\$ 5.800,00/m²**

AVALIAÇÃO FINAL

Área total considerada: **37,59 m²**

Cálculo:  37,59 m² x R\$ 5.800,00/m² = **R\$ 218.022,00**

VALOR DE MERCADO

Valor de mercado estimado:

- **R\$ 218.000,00 (duzentos e dezoito mil reais)**

Observação: A avaliação foi realizada sem vistoria interna, podendo haver variação estimada de $\pm 10\%$.

O valor refere-se ao preço de mercado em condições normais de comercialização, não se confundindo com valor de liquidação forçada ou valor venal.

CONCLUSÃO

O valor apurado representa, na data da avaliação, o **valor de mercado do imóvel**, considerando suas características, localização e condições médias de conservação, conforme prática do mercado imobiliário

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado *Valor de venda do imóvel avaliado* = *Área do imóvel* $\times$ *Valor/m²* *Área do imóvel avaliado* = 37,59m²/ Valor médio = R\$ 5.800,00
Valor de venda do imóvel avaliado = 37,59m² $\times$ R\$ 5.800,00/m² = **RS 218.022,00**



Documento assinado digitalmente

REGINALDO MEDINA

Data: 07/05/2026 16:29:43-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

^ tenciosamente

REGINALDO MEDINA

CRECI 156.384F

Rua Londrina nº 375 apto 32, Boqueirão – Praia Grande/SP - CEP 11700-020

Email: medinacorretordeimoveispg@gmail.com

(13) 98811-4407

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO – LAUDO: nº 01/2026

DATA BASE: Julho 2026

Solicitante: Sra. Marlene Castro de Oliveira

De acordo com a solicitação de V.Sa. na qualidade de interessada na avaliação da propriedade abaixo descrita, o corretor e Consultor Imobiliário, **Wilton Gonçalves de Souza**, portador do CRECI nº 108192-F, procedeu a avaliação do imóvel abaixo discriminado.

Apresento a seguir a conclusão, quanto ao valor de comercialização do imóvel objeto da presente avaliação para venda.

1- DO IMÓVEL:

**Residencial Cruzeiro do Sul: Avenida Embaixador Pedro de Toledo nº 358 – apartamento 1.611 – Centro – São Vicente – SP
Cep 11320-440**

O objeto do presente laudo de matrícula 29.210 registrado no 1º cartório de imóveis de São Vicente – SP, corresponde a um imóvel residencial apartamento número 1.611, tipo I, localizado no 18º pavimento ou 16º andar do edifício citado acima com área útil de 25,94 m², área comum 7,65 m², ao qual corresponde no terreno a fração ideal de 3,74 m², ou seja, 0,24487% do total e composto dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço... confrontando pela seguinte forma: na frente com espaço lateral do terreno, no seu lado direito com o apartamento 1.612 e no seu lado esquerdo com o apartamento 1.607 e por fim nos fundos com corredor de circulação do andar.



2- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

- 1- A presente avaliação tem como objetivo verificar o valor de mercado do imóvel acima descrito para uma eventual venda;
- 2- A vistoria foi realizada em julho de 2026.

3- NÍVEL DE PRECISÃO:

O nível de precisão está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade dos proprietários, engenheiros, corretor de avaliações e/ou de seu contratante.

4- DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO:

De acordo com as disposições do solicitante, no presente laudo definimos o Valor de Mercado, cuja definição técnica é a seguinte:

A – Valor de Mercado: é o preço que uma propriedade terá, se exposta à venda no mercado aberto, num razoável espaço de tempo, com um comprador e um vendedor, desejosos, interessados e supostos a concordar, estando ambas as partes plenamente informadas das condições pertinentes e nenhuma sob necessidade indevida ou constrangimento para agir.

5- VALOR DE MERCADO:

O valor de mercado será obtido através de pesquisa de mercado com utilização do **MÉTODO COMPARATIVO**, incidindo sobre o mesmo o fator de “comercialização”, que depende de algumas variações e condições para se chegar a uma conclusão final.

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes, levando-se sempre em conta no valor final, as sutis diferenças existentes em cada imóvel, sendo observado dentre outros, principalmente a localização,

metragem do imóvel, da área construída, o nível de acabamento e idade da construção, proximidade com o centro da cidade e com avenidas.

Fazem parte deste processo alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do valor de comercialização, podem ser mencionadas:

- - Distância do imóvel em relação ao centro da cidade;
- - Localização do imóvel no bairro;
- - Escassez de imóveis similares;
- - Proximidade de avenidas;
- - Idade da construção;
- - Conservação da construção;
- - Nível da construção;
- - Funcionalidade;
- - Equilíbrio econômico do país;
- - Características geoeconômicas da região;
- - Comparação com outros imóveis, vendidos na região e municípios;
- - Retração ou euforia do setor imobiliário;
- - Nível de acabamento;
- - Benfeitorias, etc.

Desta forma, a aferição deste valor com precisão requer do avaliador muita experiência no mercado imobiliário, conhecimento técnico para que, através de uma análise comparativa de valores de imóveis de imóveis similares, possa definir os limites dos valores de mercado do objeto da avaliação percebendo os detalhes e as sutilezas do conjunto de atributos do bem exposto no mercado, como localização, escassez de oferta de imóveis similares, proximidade com a avenida, comércio, idade da construção e outros.

6- CONCLUSÃO:



A presente avaliação, dentre outros fatores, analisou as opiniões e valores de metro quadrado de imóveis coletados junto a alguns corretores e valores de imóveis com venda efetivada na cidade de São Vicente, mas levou sempre em consideração a situação do mercado imobiliário local ao tipo de imóvel em pauta, construção, idade da mesma, benfeitorias, localização, segurança, bem como a escassez do produto no mercado.

Atualmente os valores estão se adequando a situação do mercado imobiliário e do Brasil do momento, assim não é certo que haja uma rápida liquidez do valor abaixo atribuído ao imóvel se o mesmo for exposto ao mercado. Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista que a oferta e procura de um imóvel com as características do objeto, concluímos que o valor de mercado para o imóvel acima descrito, é de

R\$ 222.000,00 (Duzentos e vinte e dois mil reais), sujeitos a uma variação de 10% (dez) de negociação, dependendo da necessidade de urgência ou não pela venda do mesmo.

Estando o laudo de avaliação concluído, composto por 04 (quatro) folhas, sendo objeto de avaliado pelo Corretor e Consultor Imobiliário, Wilton Gonçalves de Souza, creci 108.192 F, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Vicente, 20 de Julho de 2026



Assinado digitalmente via ZapSign por
wilton gonçalves de souza
Data 20/07/2026 17:27:20.882 (UTC-0300)

WILTON GONÇALVES DE SOUZA
CRECI 108.192 - F



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente

Rua Jacob Emmerick, 1367, Sala 63 - Bairro: Parque Bitaru - CEP: 11310906 - Fone: (13)2102-6430 - Email: saovicente1cv@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0008170-44.2017.8.26.0590/SP

EXEQUENTE: MARLENE CASTRO DE OLIVEIRA

EXECUTADO: BENEDITO DE FABIO

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Diante da manifestação da parte exequente, verifica-se que foram juntados aos autos os documentos destinados ao cumprimento das determinações constantes dos eventos 443, 464 e 470, bem como a cotação elaborada pelo segundo corretor imobiliário.

Desse modo, estando as avaliações feita credor dentro dos parâmetros determinados pelo Juízo. Além disso, o mercado imobiliário nesse período não experimentou brusca alteração, observando-se o princípio da menor onerosidade ao devedor, **HOMOLOGO O VALOR PELA MÉDIA DAS AVALIAÇÕES apresentadas no valor de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).**

No mais, intimo o executado, que, discordando dos valores, deverá instruir a impugnação com laudo administrativo, indicando o valor que defende como correto, sob pena de a impugnação ser liminarmente rejeitada.

Em seguida, nos termos do art. 885 do CPC, estabelecerei o prazo mínimo a ser observado no leilão, que será realizado sem demora, podendo o credor indicar leiloeiro (art. 883). Se o credor não indicar leiloeiro, o escrivão, com base na relação de cadastrados na vara, fará a indicação nos autos, ficando nomeado para o leilão.

Intime-se.

Documento eletrônico assinado por **LEANDRO DE PAULA MARTINS CONSTANT, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610014757562v4** e do código CRC **27c323e2**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LEANDRO DE PAULA MARTINS CONSTANT
Data e Hora: 30/07/2026, às 16:17:27

0008170-44.2017.8.26.0590

610014757562 .V4