ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

EXCELENTÍSSÍMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL – COMARCA DE SÃO PAULO – SP

PROCESSO nº. 0023495-93.2025.8.26.0100

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada nos autos de **CUMPRIMENTO DE SETENÇA - NULIDADE,** ajuizada por **RODRIGO ALEX MARCHI SANCHES,** em face de **CELSO LUIS ANDRIOLE,** tendo encerrado seu trabalho para avaliação do imóvel situado na Avenida Bartholomeu de Gusmão, n°.19, apartamento 132, Bloco "I", Boqueirão, CEP: 11045-400, Santos / SP, vem, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, através do seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

1. RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Avenida Bartholomeu de Gusmão, 19, Boqueirão, CEP: 11045-400, - Município de Santos / SP – APARTAMENTO 132 – BLOCO “I”.

Data da avaliação: maio de 2026

Valor de mercado para venda: R$ 3.166.046,00

(três milhões, cento e sessenta e seis mil e quarenta e seis reais)



Foto 01 – Vista da fachada do imóvel avaliando.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel e para tanto foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- NBR-14653-1/2019 - Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais;
- NBR-14653-2/2019 – Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 20/03/2026 sem acompanhamento das partes. O Requerido permitiu a entrada desta signatária no apartamento. As partes não apresentaram quesitos.

4. IMÓVEL

4.1. Do imóvel e características gerais da localização

O imóvel avaliando, **Apartamento 132 - Bloco "I"** integrante do Condomínio Edifício Villa D"Este, localiza-se na Avenida Bartholomeu de Gusmão, 19, bairro Boqueirão, Santos/SP.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps, ilustra a localização do imóvel.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Figura 1 - Mapa de localização (Fonte: Google)

O imóvel está registrado no 2° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos – SP, com o número de matrícula 56.566. Possui área privativa de 244,29m² e fração ideal no terreno de 1,9487%, cabendo-lhe o direito de duas vagas de garagem no andar térreo.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



CNM nº 112474.2.0052566-77

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTOS

52.566 | 1

Santos, 12 de outubro de 19 89.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- O apartamento nº 132, localizado no 13º andar -tipo do Bloco "1" do EDIFICIO "VILLA D'ESTE", situado na Av. Bartolomeu de Guamão nº 19, composto de living com terraço, circulação, um dormitório com terraço, cujo acesso verifica-se pelo living, uma suite com banheiro completo, banheiro social, cozinha, quarto e W.C. de empregada e área de serviço, escada de acesso ao duplex onde tem estar, hall, WC., piscina e terraço, contendo a área bruta privativa de 244,29 ms2, a área comum de 63,70 ms2, e a área bruta total de 307,99 ms2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,9487% do terreno; pelo frente confronta-se - com o apartamento de nº 131 e escadaria; pelo lado direito com o recuo lateral direito, poço do elevador e hall social do andar; pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo e nos fundos com o apartamento nº - 133, poço do elevador e hall de serviço; as dependências do duplex confrontam-se pelo frente com o duplex do apartamento nº 131 e escadaria;- pelo lado direito com o recuo lateral direito, poço fechado do elevador e depósito; pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo e nos fundos com o duplex do apartamento nº 133, poço fechado do elevador e hall de serviço do andar; são de propriedade exclusiva do referido apartamento as VAGAS nºs. 92 e 93, localizadas no andar térreo, cada qual com a área de 12,50 ms2, já compreendidas na área privativa bruta do respectivo apartamento ao qual se encontram vinculadas, sendo de propriedade exclusive do respectivo titular, indivisíveis e inseparáveis para fins de alienação; o terreno onde está construído o citado edifício se acha descrito na respectiva especificação condominial; Certidão nº 03890/89, expedida em 1º de agosto de 1.989, pelo SPU.- PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA PHOENIX LIMITADA, com séde em Santos, CGC nº 45.066.149/0001-01.- REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula número 38.086.-

O Escrevente Autorizado:-

Figura 2 – Trechos extraídos da matrícula do imóvel.

4.2. Zoneamento

De acordo com o Plano Diretor do Município de Santos e demais legislações vigentes, o imóvel avaliando encontra-se dentro do perímetro da Zona da Orla (ZO), que é uma das áreas mais valorizadas da cidade, destinada predominantemente a empreendimentos residenciais verticais e turísticos.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

4.3. Características efetivas da região

O local apresenta características de uso residencial e comercial.

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais de construção, padarias, farmácias, consultórios, escolas, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

4.4. Do Terreno

- ✓ **Topografia:** plano;
- ✓ **Características do solo:** aparentemente seco, firme e próprio para construção civil;
- ✓ **Formato:** regular;
- ✓ **Acessibilidade:** o acesso é fácil e direto pela rua.

4.5. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de Santos, o imóvel possui a seguinte situação:

Zona: ZO – Zona da Orla

Setor: **77**

Quadra: **1**

Índice Fiscal: **R$ 7.178,00 / 2026**

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

4.6. Melhoramentos Públicos

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como:

- ✓ Rede de água encanada;
- ✓ Rede de esgoto sanitário;
- ✓ Rede de telefonia fixa;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede de energia elétrica domiciliar;
- ✓ Pavimentação asfáltica;
- ✓ Guias e sarjetas;
- ✓ Correios;
- ✓ Transporte coletivo nas proximidades.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

4.7. Ilustração fotográfica dos ambientes



Fotos 02 – Vista da porta de entrada de serviço do apartamento no 13° andar.



Fotos 03 – Vista da porta pelo lado interno – cozinha.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 04 – Vista de parte da cozinha e ao fundo da lavanderia e despensa.



Fotos 05 – Vista interna do pavimento inferior da área comercial – loja.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 06 – Foto mostrando a cozinha.



Fotos 07 – Foto mostrando a sala e ao fundo a sacada.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 08 – Vista de outro lado da sala e da porta de entrada social.



Fotos 09 – Vista de outro lado da sala.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 10 – Vista da sacada.



Fotos 11 – Vista do dormitório 1.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 12 – Vista do dormitório 2.



Fotos 13 – Vista do banheiro.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 14 – Vista da entrada da suíte.



Fotos 15 – Vista da suíte.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 16 – Vista da sala no pavimento superior.



Fotos 17 – Vista da sala no pavimento superior.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 18 – Vista do depósito no pavimento superior.



Fotos 19 – Vista interna do depósito no pavimento superior.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 20– Vista do banheiro no pavimento superior.



Fotos 21– Vista da churrasqueira e da sacada no pavimento superior.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 22 – Vista da sacada no pavimento superior.

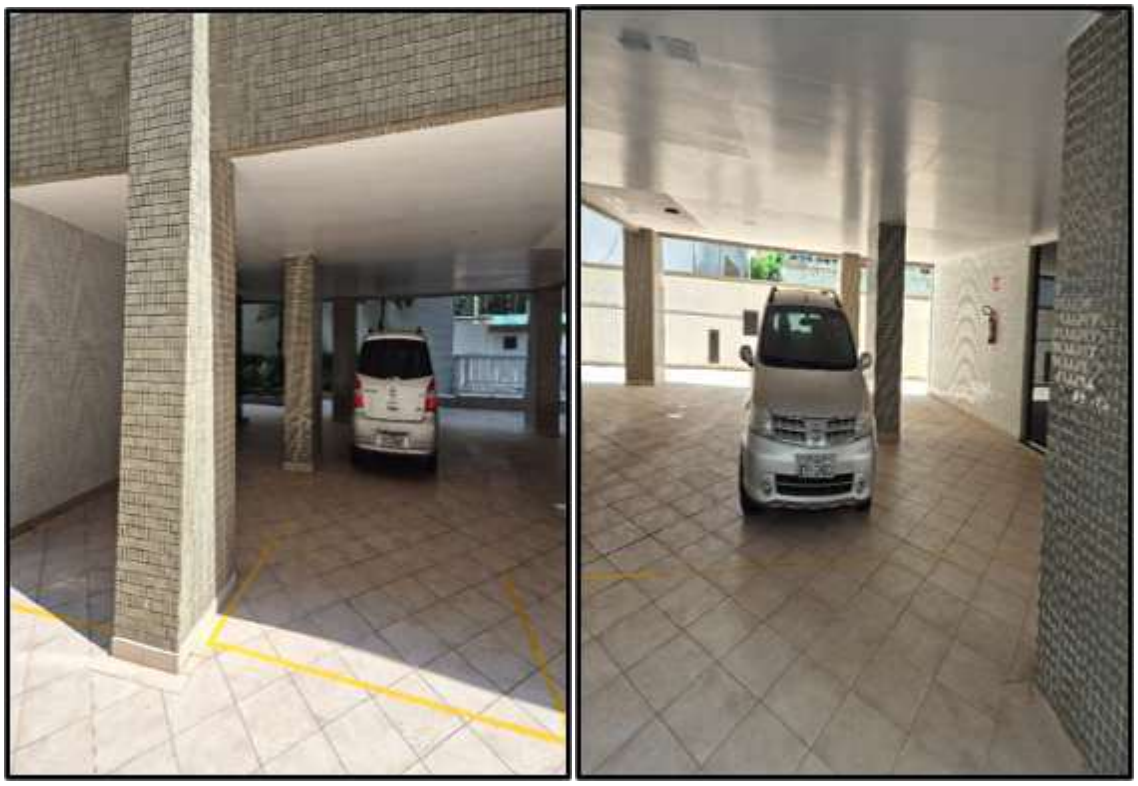


Fotos 23 – Vista da sacada no pavimento superior.

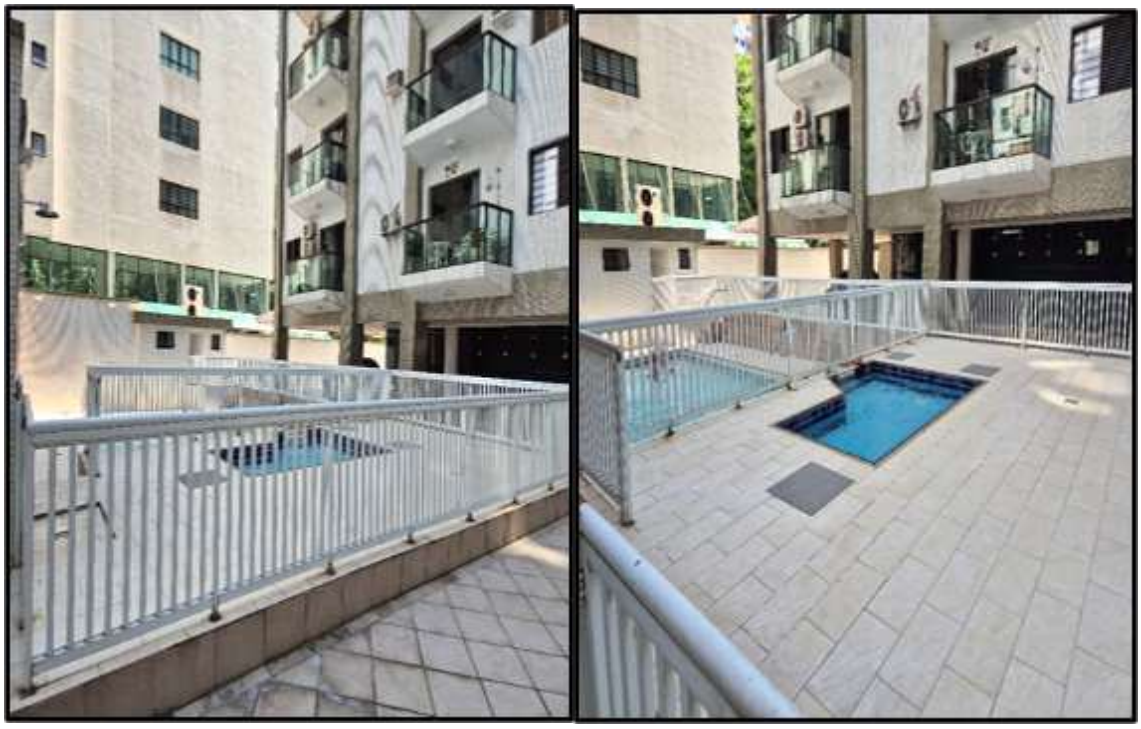
ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 24 – Vista das vagas no andar térreo.



Fotos 25 – Vista da área da piscina do andar térreo.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 26 – Vista do salão de festas no andar térreo.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

4.8. Benfeitorias

Diante das características das benfeitorias, conforme Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos realizado pelo IBAPE-SP, pode-se classifica-las em **"Apartamento Padrão Superior"**, que apresenta as seguintes propriedades: *"Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito; Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica; Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central; Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone*

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

nas principais acomodações; Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio." **O coeficiente do padrão máximo é 6,827.**

O estado de conservação do imóvel avaliando pode ser classificado, de acordo com o referido estudo, como "*F – Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura."*

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

5. METODOLOGIA APLICADA

O presente laudo fundamenta-se na norma da ABNT NBR-14.653/2011 – "Avaliação de Imóveis Urbanos", "Norma para avaliação de imóveis urbanos" do IBAPE /SP, assim como estudo de "Valores de edificações de imóveis urbanos – unidades padronizadas – versão 2019".

Na presente avaliação adotou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados.

Para a coleta de dados de mercado fora observado os elementos semelhantes ao do imóvel avaliando, quanto as suas características físicas, localização e melhoramentos públicos que os atendem, de modo que a determinação do valor unitário básico reflita a realidade mercadológica imobiliária da região.

Para desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 18 (dezoito) elementos comparativos (Anexo I) e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% 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 de imóvel;
- ✓ Dimensões;
- ✓ Padrão Construtivo;
- ✓ Idade;
- ✓ Data da oferta.

Obedecidas as condições acima será adotado o processo de homogeneização, 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 os seguintes fatores:

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

5.1. Fator 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.

5.2. Atualização

Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

5.3. Padrão Construtivo

O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas", realizado pelo IBAPE/SP.

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.5 – Padrão Fino	
		1.1.6 – Padrão Luxo	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITORIO	2.1.1 – Padrão Econômico	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.5 – Padrão Fino	
		2.1.6 – Padrão Luxo	

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

5.4. Depreciação pelo obsoletismo da construção

Para cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo de construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

FOB = R + [K x (1 - R)], sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke.

No cálculo de K será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão		Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico		60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino		50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo		50	20%

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. RevisÃo da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado

O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção;

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

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,

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

hidráulico e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

5.5. Transposição

Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do imóvel, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

6. ESPECIFICAÇÃO - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada de acordo com o item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2 e conforme a tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

A pontuação atingida no laudo foi 11 (onze) pontos, sendo 3 pontos para cada item do Grau III atingido e 2 pontos os itens do Grau II, o intervalo de ajuste utilizado foi o do grau II, tornando o enquadramento global do laudo no Grau II.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

7. ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicação apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori.*

A norma NBR 14653-2 estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. O intervalo de confiança é obtido pela expressão apresentada a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤ 50%

O enquadramento do laudo está no Grau de Precisão III.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

8. AVALIAÇÃO

8.1. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de maio de 2026, é de:

V_u = R$ 12.944,30 (maio/2026) - (Pesquisa Anexo II)

8.2. Valor de Mercado do Imóvel

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor do imóvel:

FÓRMULA PARA CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

$V_i = V_u \times A_i$, onde:

V_u = valor unitário básico homogeneizado (Pesquisa Anexo II)

A_i = área do imóvel = 244,59m²

V_i = R$ 12.944,30 x 244,59m² ➡ **V_i = R$ 3.166.046,00 (maio/2026)**

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

9. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel avaliando, **Apartamento 132, do Bloco "I" do Condomínio Edifício Villa D'Este,** localizado na Avenida Bartholomeu de Gusmão, 19, Boqueirão, CEP: 11045-400, Santos / SP, **Matrícula 56.566 - 2° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos – SP**, corresponde a:

R$ 3.166.046,00

(Três milhões, cento e sessenta e seis mil e quarenta e seis reais)

Data base: MAIO / 2026

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

10. ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão emitiu a signatária o presente laudo com 32 (trinta e duas) folhas, sendo esta última datada e assinada.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

Anexo I – Elementos Comparativos

Anexo II – Quadro resumo de homogeneização

São Paulo, 26 de maio de 2026.



Adriana Alves de Mello Feliciano

Perita Judicial

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

ANEXO I

e-mail: adriana@newcon.com.br / adriana.amello@gmail.com

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

1

NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	x	utilizado	DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	77			INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 7.178,00
QUADRA:	1				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃO	NÚMERO:	19
CEP:	11045-400	BAIRRO:	BOQUEIRÃO
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

X	PAVIMENTAÇÃO	X	REDE DE COLETA DE ESGOTO
X	REDE DE GÁS	X	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
X	TV A CABO	X	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	NÃO
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA m²:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO			USO DA EDIFICAÇÃO:		RESIDENCIAL	
DIMENSÕES:							
ÁREA PRIVATIVA (m²):	146	ÁREA COMUM (m²):	0	GARAGEM(m²):	0	TOTAL (m²):	146
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO SUPERIOR			CONSERVAÇÃO:		E - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	
COEF. PADRÃO:	6,827			IDADE REAL:		37 anos	
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,528						

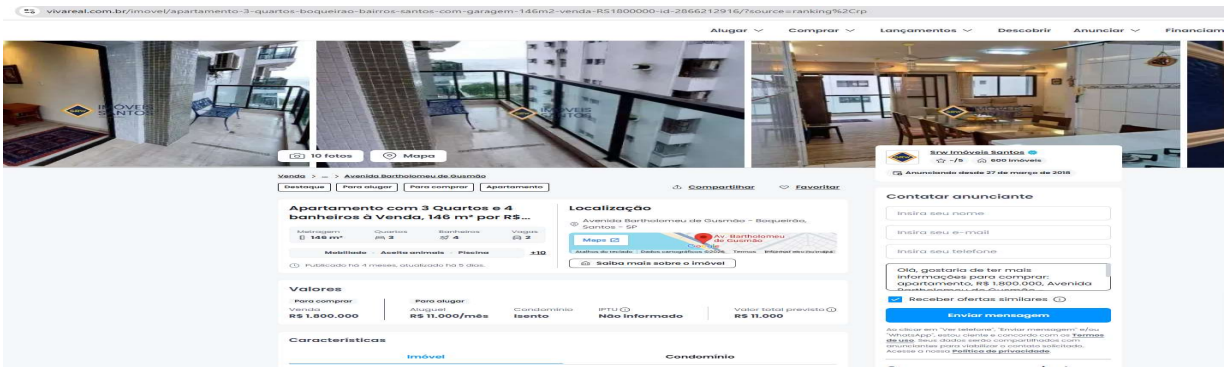
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	R$ 1.800.000,00
IMOBILIÁRIA:	VIVA REAL		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-146m2-venda-RS1800000-id-2866212916/?source=ranking%2Crp		

OBSERVAÇÃO:
Condomínio Edifício Villa D'Este - 9° andar - 3 dormitórios (2 suítes), 04 banheiros e 2 vagas

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	R$ 11.095,89
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	-0,06	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 10.460,01
PADRÃO (F_p).:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9427
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

2

NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	X	utilizado	DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	77			INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 3.131,00
QUADRA:	2				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	RUA NASCIMENTO	NÚMERO:	17
CEP:	11040-170	BAIRRO:	EMBARÉ
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

X	PAVIMENTAÇÃO	X	REDE DE COLETA DE ESGOTO
X	REDE DE GÁS	X	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
X	TV A CABO	X	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	NÃO
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA m²:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO			USO DA EDIFICAÇÃO:		RESIDENCIAL	
DIMENSÕES:							
ÁREA PRIVATIVA (m²):	166	ÁREA COMUM (m²):	0	GARAGEM(m²):	0	TOTAL (m²):	166
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO SUPERIOR			CONSERVAÇÃO:	A - NOVA		
COEF. PADRÃO:	6,827			IDADE REAL:	3 anos		
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,988						

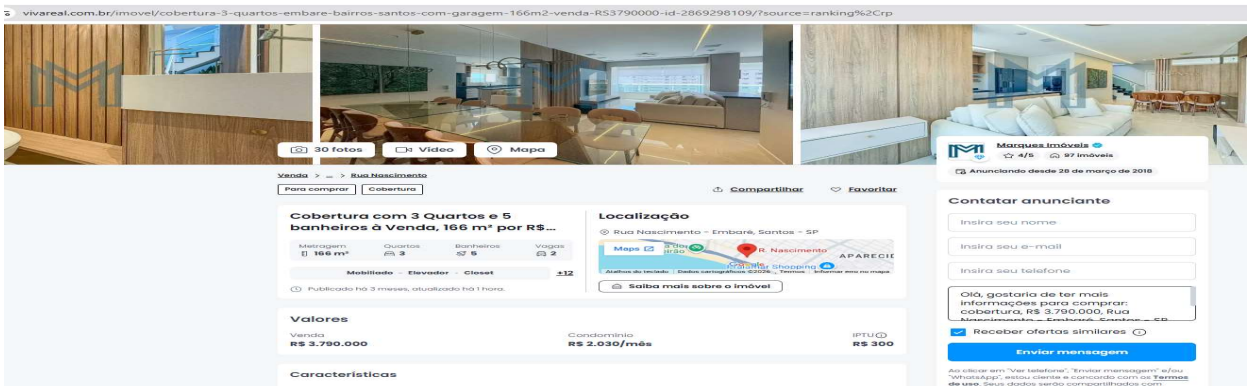
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	3.790.000,00
IMOBILIÁRIA:	VIVA REAL		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-166m2-venda-RS3790000-id-2869298109/?source=ranking%2Crp		

OBSERVAÇÃO:
Condomínio Residencial Torre Branca Praia - 3 dormitórios (3 suítes), 05 banheiros e 2 vagas

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,65	VALOR UNITÁRIO:	R$ 20.548,19
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	-1,05	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 12.197,45
PADRÃO (F_p).:	0,00	VARIAÇÃO:	0,5936
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

3

NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	x	utilizado	DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	77			INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 3.654,00
QUADRA:	1				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	AVENIDA SIQUEIRA CAMPOS	NÚMERO:	672
CEP:	11045-200	BAIRRO:	MACUCO
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

X	PAVIMENTAÇÃO	X	REDE DE COLETA DE ESGOTO
X	REDE DE GÁS	X	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
X	TV A CABO	X	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	NÃO
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA m²:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO	USO DA EDIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL
DIMENSÕES:			
ÁREA PRIVATIVA (m²):	233	ÁREA COMUM (m²):	GARAGEM(m²):
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO SUPERIOR	CONSERVAÇÃO:	D - ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPA
COEF. PADRÃO:	6,827	IDADE REAL:	36 ANOS
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,582		

TOTAL (m²): 233

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	2.130.000,00
IMOBILIÁRIA:	VIVA REAL		
TELEFONE:			
CONTATO:			

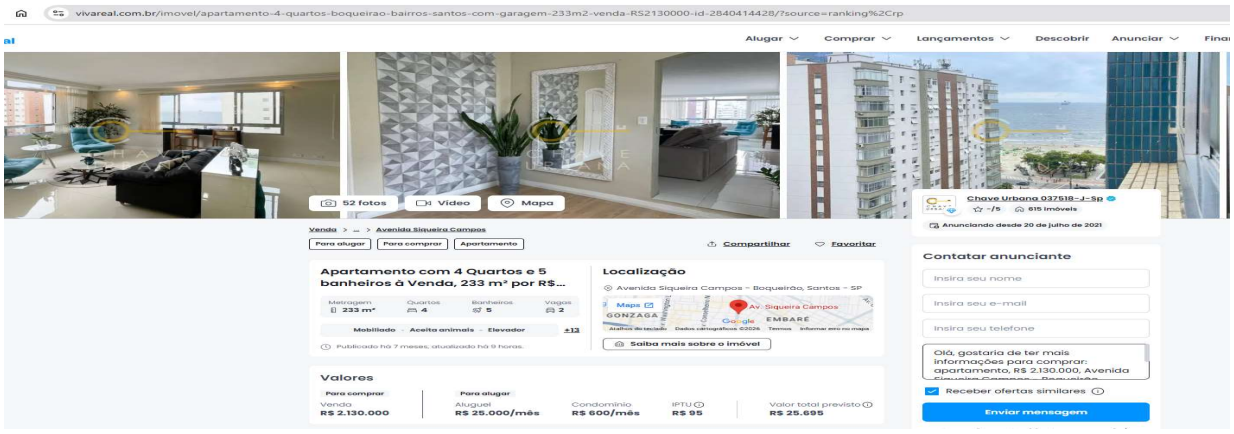
.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-233m2-venda-RS2130000-id-284041442

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Edifício Salamanca - 4 dormitórios (2 suítes), 5 banheiros, 2 vagas

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,77	VALOR UNITÁRIO:	R$ 8.227,47
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	-0,16	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 13.280,71
PADRÃO (F_p).:	0,00	VARIAÇÃO:	1,6142
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

4

NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2024	[ ] utilizado		DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	77			INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 7.178,00
QUADRA:	1				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃO	NÚMERO:	19
CEP:	11045-400	BAIRRO:	BOQUEIRÃO
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

[X]	PAVIMENTAÇÃO	[X]	REDE DE COLETA DE ESGOTO
[X]	REDE DE GÁS	[X]	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
[X]	TV A CABO	[X]	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	NÃO
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA m²:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO		USO DA EDIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL	
DIMENSÕES:					
ÁREA PRIVATIVA (m²):	259	ÁREA COMUM (m²):	GARAGEM(m²):	TOTAL (m²):	259
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO SUPERIOR		CONSERVAÇÃO:	E - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	
COEF. PADRÃO:	6,827		IDADE REAL:	37 ANOS	
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,528				

DADOS DA TRANSAÇÃO

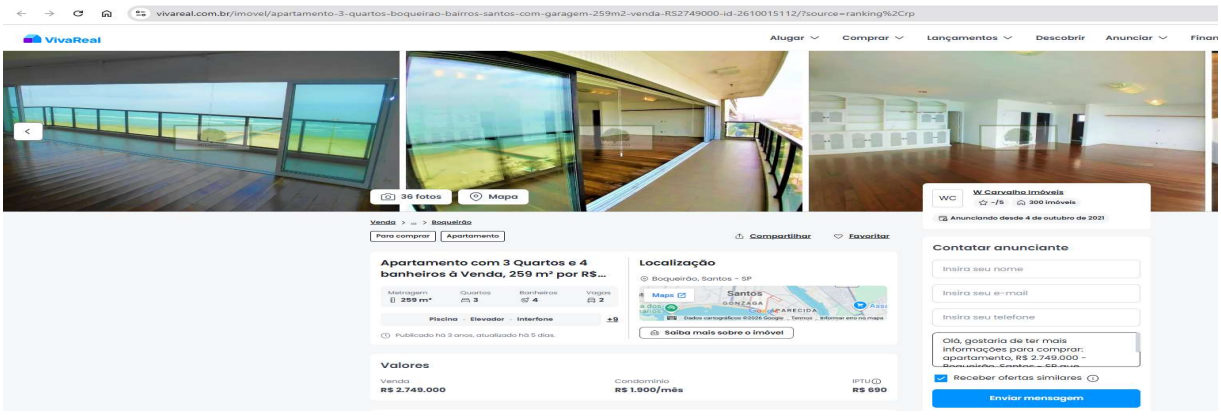
NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	2.749.000,00
IMOBILIÁRIA:	BARRETO IMÓVEIS		
TELEFONE:	(11) 4523-3733		
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-259m2-venda-RS2749000-id-2610015112/?source=ranking%2Crp		

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Edifício Villa D'Este - 10° andar - 3 dormitórios (1 suítes), 04 banheiros e 2 vagas

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	R$ 9.552,51
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	-0,06	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 9.005,08
PADRÃO (F_p).:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9427
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

5

NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2024	[ ] utilizado	DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	77		INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 7.178,00
QUADRA:	1			

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃO	NÚMERO:	19	
CEP:	11045-400	BAIRRO:	BOQUEIRÃO	
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP	

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

[X]	PAVIMENTAÇÃO	[X]	REDE DE COLETA DE ESGOTO
[X]	REDE DE GÁS	[X]	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
[X]	TV A CABO	[X]	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-		ESQUINA:	NÃO	
TOPOGRAFIA:	-		ÁREA CONSTRUIDA:		1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO		USO DA EDIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL	
DIMENSÕES:					
ÁREA PRIVATIVA (m²):	315	ÁREA COMUM (m²):	GARAGEM(m²):	TOTAL (m²):	315
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO SUPERIOR		CONSERVAÇÃO:	E - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	
COEF. PADRÃO:	6,827		IDADE REAL:	37 ANOS	
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,528				

DADOS DA TRANSAÇÃO

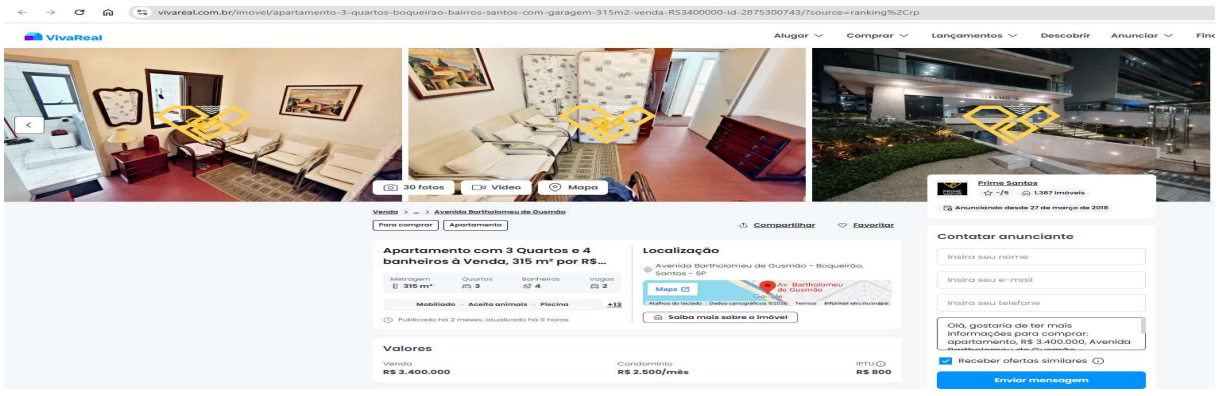
NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	R$ 3.400.000,00
IMOBILIÁRIA:	VIVA REAL		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-315m2-venda-RS3400000-id-2875300743/?source=ranking%2Crp		

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Edifício Villa D'Este - 1° andar - 3 dormitórios (1 suítes), 04 banheiros e 2 vagas

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	R$ 9.714,29
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	-0,06	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 9.157,59
PADRÃO (F_p).:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9427
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

6

NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	X	utilizado	DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	77			INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 3.654,00
QUADRA:	2				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	AVENIDA SIQUEIRA CAMPOS	NÚMERO:	673
CEP:	11045-201	BAIRRO:	MACUCO
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

X	PAVIMENTAÇÃO	X	REDE DE COLETA DE ESGOTO
X	REDE DE GÁS	X	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
X	TV A CABO	X	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	NÃO
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO	USO DA EDIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL
DIMENSÕES:			
ÁREA PRIVATIVA (m²):	152	ÁREA COMUM (m²):	GARAGEM(m²):
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO SUPERIOR	CONSERVAÇÃO:	C - REGULAR
COEF. PADRÃO:	6,827	IDADE REAL:	36 ANOS
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,606		

TOTAL (m²): 152

DADOS DA TRANSAÇÃO

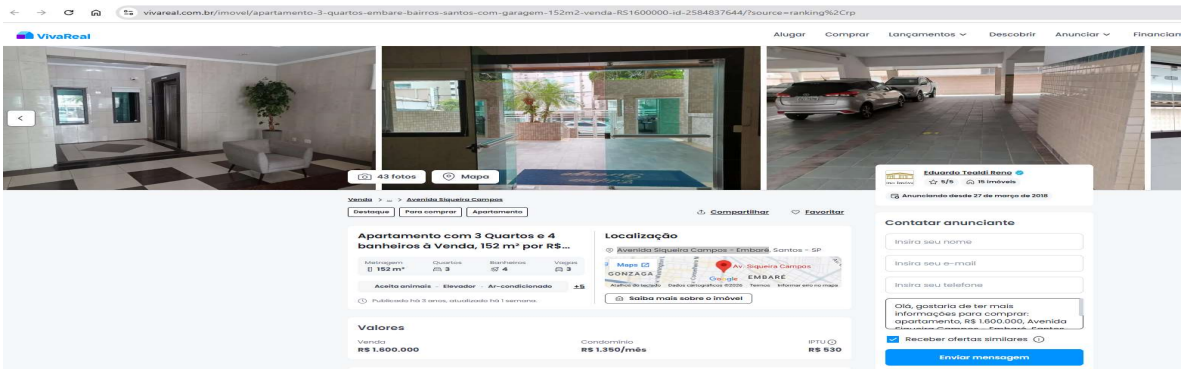
NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	1.600.000,00
IMOBILIÁRIA:	VIVA REAL		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-152m2-venda-RS1600000-id-2584837644/?source=ranking%2Crp		

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Edifício Firenze - 3 dormitórios (1 suíte), 4 banheiros, 3 vaga

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,96	VALOR UNITÁRIO:	R$ 9.473,68
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	-0,45	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 14.300,54
PADRÃO (F_p).:	0,00	VARIAÇÃO:	1,5095
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

7

NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	[ ] utilizado		DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	77			INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 6.355,00
QUADRA:	2				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃO	NÚMERO:	29
CEP:	11045-400	BAIRRO:	APARECIDA
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

[X]	PAVIMENTAÇÃO	[X]	REDE DE COLETA DE ESGOTO
[X]	REDE DE GÁS	[X]	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
[X]	TV A CABO	[X]	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	NÃO
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO	USO DA EDIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL
DIMENSÕES:			
ÁREA PRIVATIVA (m²):	131	ÁREA COMUM (m²):	GARAGEM(m²):
TOTAL (m²):	131		
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO MÉDIO	CONSERVAÇÃO:	F- NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTAI
COEF. PADRÃO:	5,075	IDADE REAL:	60 ANOS
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,200		

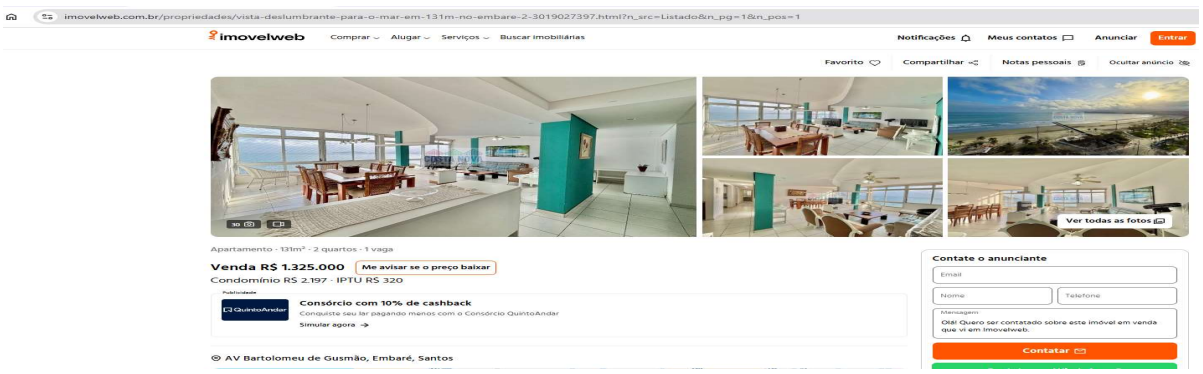
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	1.325.000,00
IMOBILIÁRIA:	IMOVELWEB		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vista-deslumbrante-para-o-mar-em-131m-no-embare-2-3019027397.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1		
OBSERVAÇÃO:			

Condomínio Edifício Vera Lúcia - 2 dormitórios (1 suíte), 3 banheiros, 1 vaga

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,06	VALOR UNITÁRIO:	R$ 9.103,05
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	0,67	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 17.358,00
PADRÃO (F_p).:	0,17	VARIAÇÃO:	1,9068
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

8

NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	[X] utilizado	DATA DA PESQUISA:		18/05/2026
SETOR:	02		INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):		R$ 2.648,00
QUADRA:	004				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	RUA CASTRO ALVES	NÚMERO:		20
CEP:	11040-191	BAIRRO:	EMBARÉ	
CIDADE:	SANTOS	UF:		SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

[X]	PAVIMENTAÇÃO	[X]	REDE DE COLETA DE ESGOTO
[X]	REDE DE GÁS	[X]	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
[X]	TV A CABO	[X]	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	NÃO
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO			USO DA EDIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL
DIMENSÕES:					
ÁREA PRIVATIVA (m²):	100	ÁREA COMUM (m²):		GARAGEM(m²):	TOTAL (m²): 100
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO SUPERIOR			CONSERVAÇÃO:	C-REGULAR
COEF. PADRÃO:	6,827			IDADE REAL:	17 ANOS
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,838				

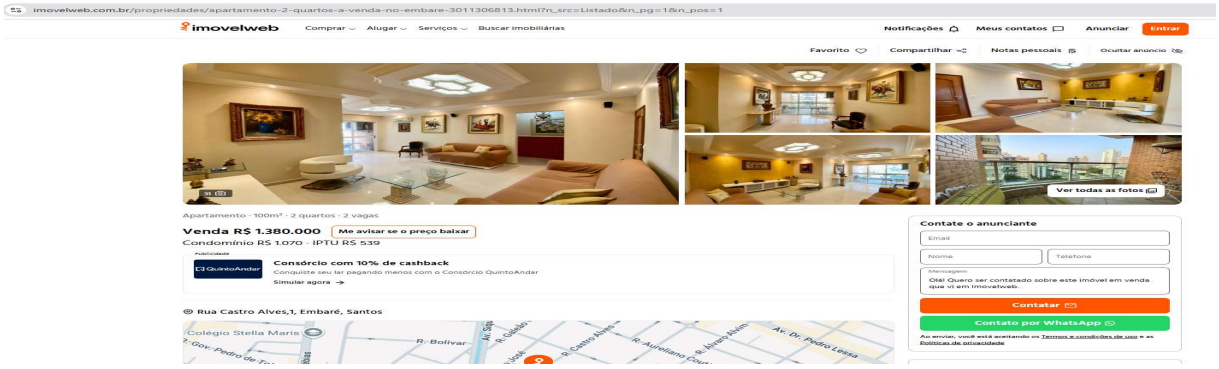
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	1.380.000,00
IMOBILIÁRIA:	IMOVELWEB		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-quartos-a-venda-no-embare-3011306813.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1		

OBSERVAÇÃO:
Condomínio Edifício SIERRA PUERTO REAL - 2 dormitórios (2 suítes), 3 banheiros, 2 vagas

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,86	VALOR UNITÁRIO:	R$ 12.420,00
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	-0,88	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 12.076,13
PADRÃO (F_p).:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9723
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

9

NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	[x] utilizado	DATA DA PESQUISA:		18/05/2026
SETOR:	78		INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):		R$ 5.326,00
QUADRA:	50				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃO	NÚMERO:		97
CEP:	11045-401	BAIRRO:	APARECIDA	
CIDADE:	SANTOS	UF:		SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

[X]	PAVIMENTAÇÃO	[X]	REDE DE COLETA DE ESGOTO
[X]	REDE DE GÁS	[X]	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
[X]	TV A CABO	[X]	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	NÃO
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO		USO DA EDIFICAÇÃO:		RESIDENCIAL
DIMENSÕES:					
ÁREA PRIVATIVA (m²):	148	ÁREA COMUM (m²):	GARAGEM(m²):	TOTAL (m²):	148
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO MÉDIO		CONSERVAÇÃO:	C -REGULAR	
COEF. PADRÃO:	5,075		IDADE REAL:	36 ANOS	
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,606				

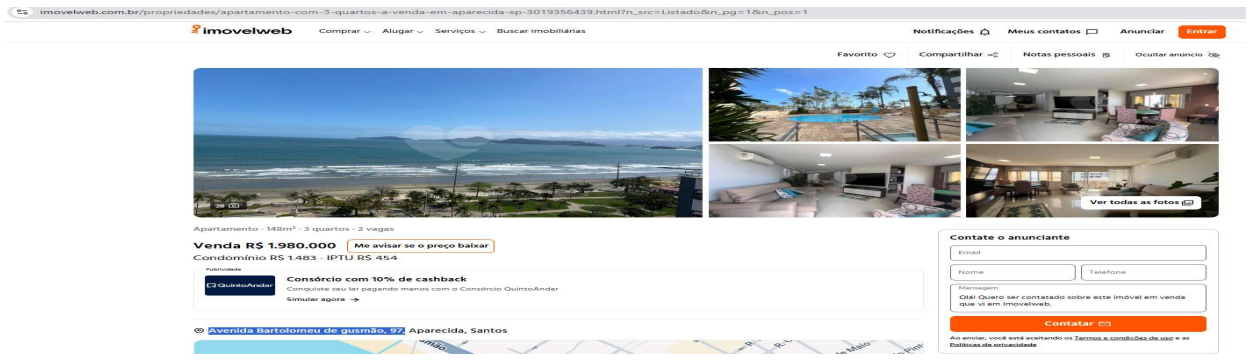
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	1.980.000,00
IMOBILIÁRIA:	IMOVELWEB		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-a-venda-em-aparecida-sp-3019356439.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1		

OBSERVAÇÃO:
Condomínio Costa Blanca - 3 dormitórios (3 suítes), 4 banheiros, 1 vaga coberta

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,24	VALOR UNITÁRIO:	R$ 12.040,54
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	-0,41	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 12.951,23
PADRÃO (F_p).:	0,24	VARIAÇÃO:	1,0756
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

	10			
NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	[x] utilizado	DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	77		INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 3.770,00
QUADRA:	1			

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	RUA OSWALDO CRUZ	NÚMERO:	559
CEP:	11045-101	BAIRRO:	BOQUEIRÃO
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

[X]	PAVIMENTAÇÃO	[X]	REDE DE COLETA DE ESGOTO
[X]	REDE DE GÁS	[X]	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
[X]	TV A CABO	[X]	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	NÃO
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO			USO DA EDIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL
DIMENSÕES:					
ÁREA PRIVATIVA (m²):	200	ÁREA COMUM (m²):		GARAGEM(m²):	TOTAL (m²): 200
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO MÉDIO			CONSERVAÇÃO:	E - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES
COEF. PADRÃO:	5,075			IDADE REAL:	50 ANOS
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,354				

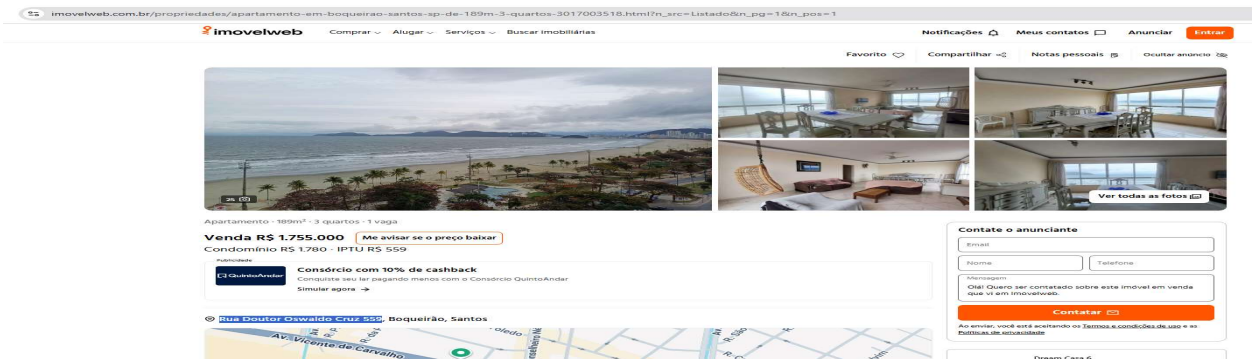
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	1.755.000,00
IMOBILIÁRIA:	IMOVEL WEB		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-boqueirao-santos-sp-de-189m-3-quartos-3017003518.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1		

OBSERVAÇÃO:
Condomínio Edifício Cristovão Colombo - 3 dormitórios (1 suíte), 1 banheiros, 1 vaga

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,45	VALOR UNITÁRIO:	R$ 7.897,50
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	0,16	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 14.097,90
PADRÃO (F_p).:	0,17	VARIAÇÃO:	1,7851
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

	11				
NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	[ ] utilizado		DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	77			INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 6.063,00
QUADRA:	15				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃO	NÚMERO:	63
CEP:	11045-400	BAIRRO:	EMBARÉ
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

[X]	PAVIMENTAÇÃO	[X]	REDE DE COLETA DE ESGOTO
[X]	REDE DE GÁS	[X]	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
[X]	TV A CABO	[X]	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	NÃO
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO			USO DA EDIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL
DIMENSÕES:					
ÁREA PRIVATIVA (m²):	117	ÁREA COMUM (m²):		GARAGEM(m²):	TOTAL (m²): 117
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO MÉDIO			CONSERVAÇÃO:	D- ENTRE REGULAR E NECESSITANTO DE REP
COEF. PADRÃO:	5,075			IDADE REAL:	36 ANOS
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,582				

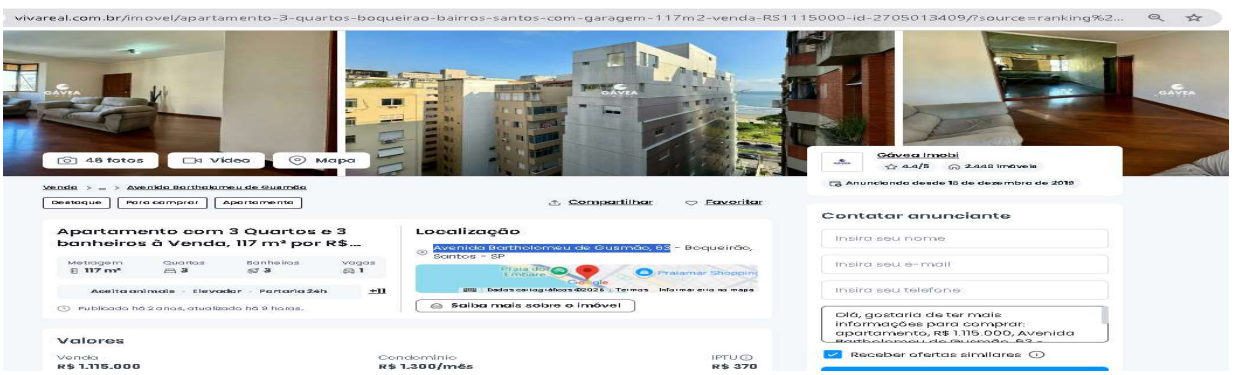
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	1.115.000,00
IMOBILIÁRIA:	VIVAL REAL		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-117m2-venda-RS1115000-id-2705013409/?source=ranking%2Crp		

OBSERVAÇÃO:
Condomínio Edifício Ópera - 3 dormitórios (1suíte), 3 banheiros, 1 vaga

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,09	VALOR UNITÁRIO:	R$ 8.576,92
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	-0,35	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 8.697,86
PADRÃO (F_p).:	0,28	VARIAÇÃO:	1,0141
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

	12				
NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	x	utilizado	DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	67			INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 2.318,00
QUADRA:	59				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	RUA ÁLVARO ALVIM	NÚMERO:	85
CEP:	11040-130	BAIRRO:	EMBARÉ
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

X	PAVIMENTAÇÃO	X	REDE DE COLETA DE ESGOTO
X	REDE DE GÁS	X	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
X	TV A CABO	X	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	NÃO
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO	USO DA EDIFICAÇÃO:		RESIDENCIAL	
DIMENSÕES:					
ÁREA PRIVATIVA (m²):	150	ÁREA COMUM (m²):		GARAGEM(m²):	TOTAL (m²): 150
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO MÉDIO	CONSERVAÇÃO:	C - REGULAR		
COEF. PADRÃO:	5,273	IDADE REAL:	13 ANOS		
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,877				

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	1.980.000,00
IMOBILIÁRIA:	ZAP IMOVEIS		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-embare-santos-sp-150m2-id-2821977114/?source=ranking%2Crp		

OBSERVAÇÃO:
Condomínio Palazzo Embaré - 3 dormitórios (3 suítes), 04 banheiros e 2 vagas

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	1,05	VALOR UNITÁRIO:	R$ 11.880,00
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	-0,93	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 15.000,15
PADRÃO (F_p).:	0,15	VARIAÇÃO:	1,2626
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

	13				
NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	x	utilizado	DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	77			INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 6.063,00
QUADRA:	4				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃO	NÚMERO:	34
CEP:	11045-400	BAIRRO:	EMBARÉ
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

X	PAVIMENTAÇÃO	X	REDE DE COLETA DE ESGOTO
X	REDE DE GÁS	X	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
X	TV A CABO	X	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	SIM
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO	USO DA EDIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL
DIMENSÕES:			
ÁREA PRIVATIVA (m²):	66 ÁREA COMUM (m²):	GARAGEM(m²):	TOTAL (m²): 66
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO MÉDIO	CONSERVAÇÃO:	F- NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORT
COEF. PADRÃO:	5,075	IDADE REAL:	50 ANOS
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,326		

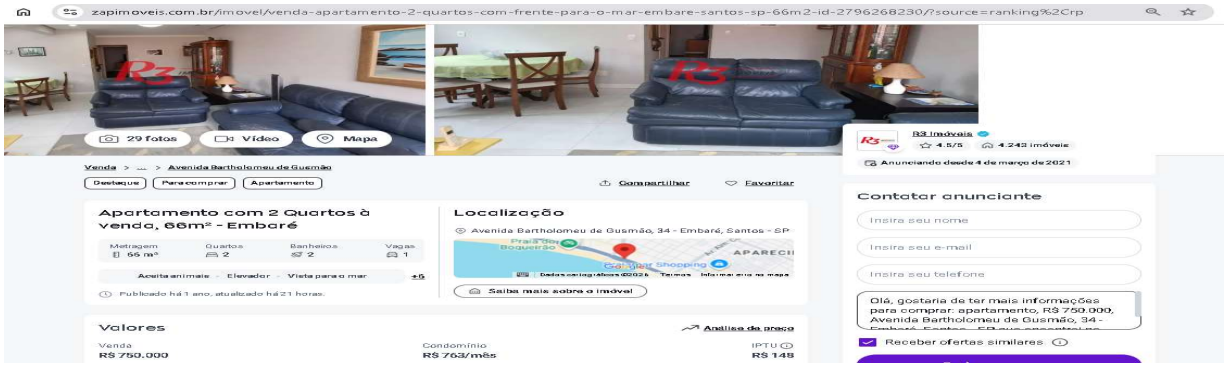
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	750.000,00
IMOBILIÁRIA:	ZAP IMOVEIS		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-frente-para-o-mar-embare-santos-sp-66m2-id-2796268230/?source=ranking%2Crp		

OBSERVAÇÃO:
Condomínio Edifício Lucy - 2 dormitórios, 02 banheiros e 1 vaga

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,09	VALOR UNITÁRIO:	R$ 10.227,27
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	0,22	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 15.164,14
PADRÃO (F_p).:	0,17	VARIAÇÃO:	1,4827
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

	14				
NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	x	utilizado	DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	77			INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 3.912,00
QUADRA:	16				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	AVENIDA ALMIRANTE COCHRANE	NÚMERO:	29
CEP:	11040-001	BAIRRO:	EMBARÉ
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

X	PAVIMENTAÇÃO	X	REDE DE COLETA DE ESGOTO
X	REDE DE GÁS	X	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
X	TV A CABO	X	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	SIM
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO	USO DA EDIFICAÇÃO:		RESIDENCIAL	
DIMENSÕES:					
ÁREA PRIVATIVA (m²):	160	ÁREA COMUM (m²):		GARAGEM(m²):	TOTAL (m²): 160
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO SUPERIOR	CONSERVAÇÃO:	C- REGULAR		
COEF. PADRÃO:	6,827	IDADE REAL:	14 ANOS		
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,737				

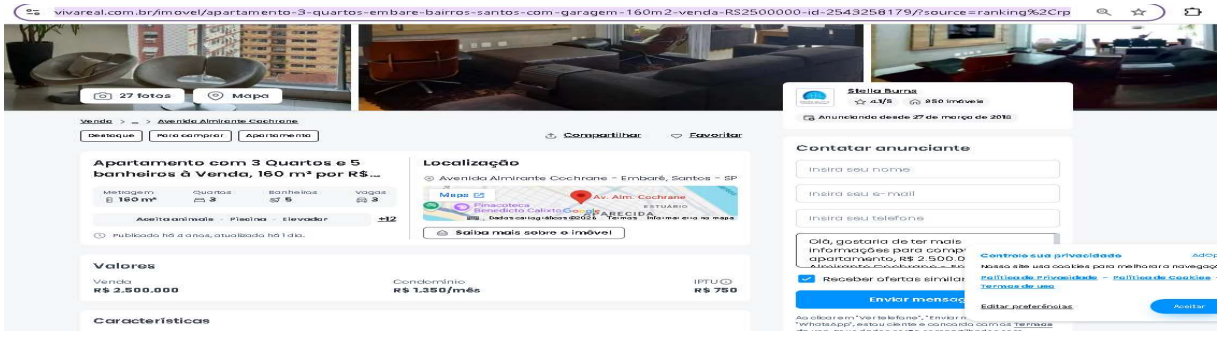
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	2.500.000,00
IMOBILIÁRIA:	VIVA REAL		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-160m2-venda-RS2500000-id-2543258179/?source=ranking%2Crp		

OBSERVAÇÃO:
Condomínio Ype da Praia - 3 dormitórios (3suíte), 05 banheiros e 3 vagas

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,42	VALOR UNITÁRIO:	R$ 14.062,50
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	-0,66	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 10.683,35
PADRÃO (F_p).:	0,00	VARIAÇÃO:	0,7597
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

	15				
NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	X	utilizado	DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	67			INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 2.062,00
QUADRA:	44				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	RUA SÃO JOSÉ	NÚMERO:	160
CEP:	11040-200	BAIRRO:	EMBARÉ
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

X	PAVIMENTAÇÃO	X	REDE DE COLETA DE ESGOTO
X	REDE DE GÁS	X	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
X	TV A CABO	X	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	NÃO
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO	USO DA EDIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL
DIMENSÕES:			
ÁREA PRIVATIVA (m²):	107	ÁREA COMUM (m²):	GARAGEM(m²): TOTAL (m²): 107
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO MÉDIO	CONSERVAÇÃO:	F- NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORT
COEF. PADRÃO:	5,075	IDADE REAL:	50 ANOS
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,416		

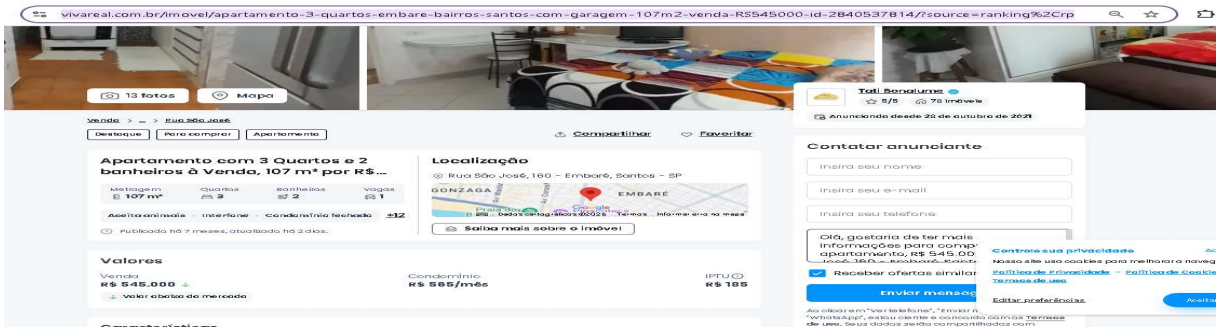
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	545.000,00
IMOBILIÁRIA:	VIVA REAL		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-107m2-venda-RS545000-id-2840537814/?source=ranking%2Crp		

OBSERVAÇÃO:
Condomínio Residencial - 3 dormitórios, 02 banheiros e 1 vaga

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	1,24	VALOR UNITÁRIO:	R$ 4.584,11
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	0,06	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 11.345,03
PADRÃO (F_p).:	0,17	VARIAÇÃO:	2,4749
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

	16				
NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	x	utilizado	DATA DA PESQUISA:	18/05/2026
SETOR:	67			INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):	R$ 2.547,00
QUADRA:	49				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	RUA CASTRO ALVES	NÚMERO:	57
CEP:	11425-900	BAIRRO:	EMBARÉ
CIDADE:	SANTOS	UF:	SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

X	PAVIMENTAÇÃO	X	REDE DE COLETA DE ESGOTO
X	REDE DE GÁS	X	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
X	TV A CABO	X	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-			ESQUINA:	NÃO
TOPOGRAFIA:	-			ÁREA CONSTRUIDA:	1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO	USO DA EDIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL
DIMENSÕES:			
ÁREA PRIVATIVA (m²):	191	ÁREA COMUM (m²):	GARAGEM(m²):
			TOTAL (m²): 191
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO SUPERIOR	CONSERVAÇÃO:	C- RREGULAR
COEF. PADRÃO:	6,827	IDADE REAL:	13 ANOS
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,877		

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	2.995.000,00
IMOBILIÁRIA:	VIVA REAL		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-191m2-venda-RS2995000-id-2653154376/?source=ranking%2Crp		

OBSERVAÇÃO:
Condomínio Costa Classica Residence -03 dormitórios, 05 banheiros e 3 vagas

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,91	VALOR UNITÁRIO:	R$ 14.112,57
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	-0,93	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 13.774,93
PADRÃO (F_p).:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9761
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

17

NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	[ ] utilizado	DATA DA PESQUISA:		18/05/2026
SETOR:	77		INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):		R$ 3.467,00
QUADRA:	4				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	AVENIDA DOUTOR EPITÁCIO PESSOA	NÚMERO:		186
CEP:	11040-096	BAIRRO:	EMBARÉ	
CIDADE:	SANTOS	UF:		SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

[X]	PAVIMENTAÇÃO	[X]	REDE DE COLETA DE ESGOTO
[X]	REDE DE GÁS	[X]	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
[X]	TV A CABO	[X]	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-		ESQUINA:	NÃO	
TOPOGRAFIA:	-		ÁREA CONSTRUIDA:		1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO		USO DA EDIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL	
DIMENSÕES:					
ÁREA PRIVATIVA (m²):	92	ÁREA COMUM (m²):	GARAGEM(m²):	TOTAL (m²):	92
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO SUPERIOR		CONSERVAÇÃO:	A - NOVA	
COEF. PADRÃO:	6,827		IDADE REAL:	0 ANOS	
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,200				

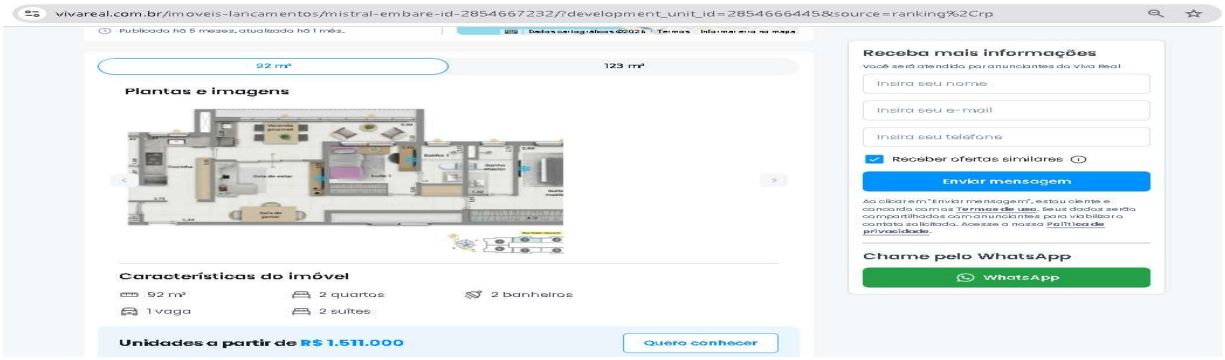
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	1.511.000,00
IMOBILIÁRIA:	VIVA REAL		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imoveis-lancamentos/mistral-embare-id-2854667232/?development_unit_id=2854666445&source=ranking%2Crp		

OBSERVAÇÃO:
Condomínio Mistral Embaré - 2 dormitórios - 2 suítes, 2 banheiros, 1 vaga

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,54	VALOR UNITÁRIO:	R$ 14.781,52
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	0,67	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 32.588,21
PADRÃO (F_p).:	0,00	VARIAÇÃO:	2,2047
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

18

NÚMERO DA PESQUISA:	SANTOS - SP -2026	[ ] utilizado	DATA DA PESQUISA:		18/05/2026
SETOR:	77		INDÍCE DO LOCAL (R$/m²):		R$ 3.467,00
QUADRA:	4				

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:	AVENIDA DOUTOR EPITÁCIO PESSOA	NÚMERO:		186
CEP:	11040-096	BAIRRO:	EMBARÉ	
CIDADE:	SANTOS	UF:		SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

[X]	PAVIMENTAÇÃO	[X]	REDE DE COLETA DE ESGOTO
[X]	REDE DE GÁS	[X]	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
[X]	TV A CABO	[X]	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²:	1	TESTADA (C_T) m:	1,00	PROF. EQUIV. (P_E):	1
ACESSIBILIDADE:	-				
FORMATO:	-		ESQUINA:	NÃO	
TOPOGRAFIA:	-		ÁREA CONSTRUIDA:		1
CONSTISTÊNCIA:	-				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO:	APARTAMENTO		USO DA EDIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL	
DIMENSÕES:					
ÁREA PRIVATIVA (m²):	123	ÁREA COMUM (m²):	GARAGEM(m²):	TOTAL (m²):	123
PADRÃO DE CONSTR.:	PADRÃO SUPERIOR		CONSERVAÇÃO:	A - NOVA	
COEF. PADRÃO:	6,827		IDADE REAL:	0 ANOS	
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,200				

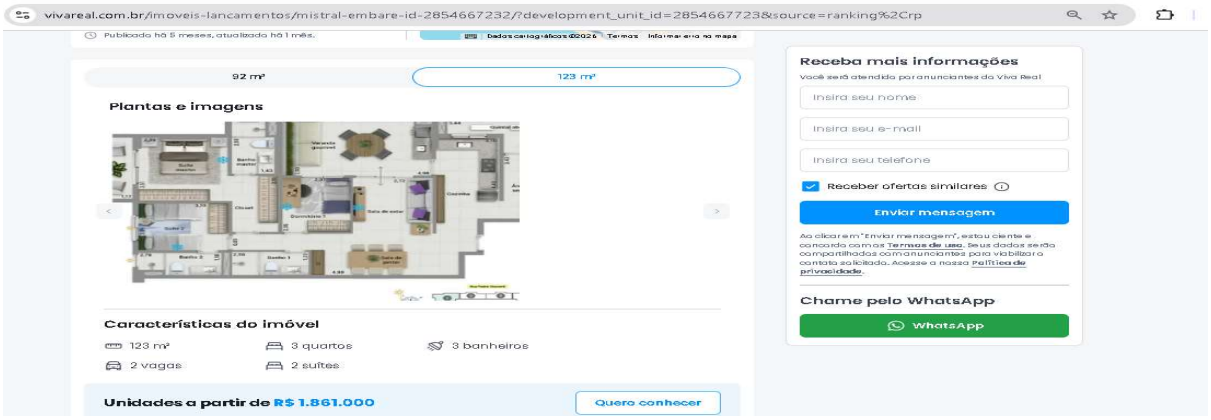
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	OFERTA	VALOR DO IMÓVEL (R$):	1.861.000,00
IMOBILIÁRIA:	VIVA REAL		
TELEFONE:			
CONTATO:	https://www.vivareal.com.br/imoveis-lancamentos/mistral-embare-id-2854667232/?development_unit_id=2854667723&source=ranking%2Crp		

OBSERVAÇÃO:
Condomínio Mistral Embaré - 3 dormitórios - 2 suítes, 3 banheiros, 2 vaga

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO (Floc).:	0,54	VALOR UNITÁRIO:	R$ 13.617,07
OBSOLESCÊNCIA (Fobs).:	0,67	HOMOGENEIZAÇÃO:	R$ 30.021,00
PADRÃO (F_p).:	0,00	VARIAÇÃO:	2,2047
VAGAS	0,00		



ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

ANEXO II

e-mail: adriana@newcon.com.br / adriana.amello@gmail.com

RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

DESCRIÇÃO: CONDOMINIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE **DATA:** 18/5/2026
CLASSE: RESIDENCIAL **GRUPO:** APARTAMENTO
PADRÃO: SUPERIOR COM ELEVADOR **6,827**
ÁREA ÚTIL: 244,59 m²
IDADE DO IMÓVEL: 37 anos
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES (F)
Foc: 0,467788
ÍNDICE FISCAL: 7178

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Número		Endereço		Valor Unitário	Homogeneização	Variação
1	X	AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃ(	n°. 19	R$ 11.095,89	R$ 10.460,01	0,94
2	X	RUA NASCIMENTO	n°. 17	R$ 20.548,19	R$ 12.197,45	0,59
3	X	AVENIDA SIQUEIRA CAMPOS	n°. 672	R$ 8.227,47	R$ 13.280,71	1,61
4		AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃ(	n°. 19	R$ 9.552,51	R$ 9.005,08	0,94
5		AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃ(	n°. 19	R$ 9.714,29	R$ 9.157,59	0,94
6	X	AVENIDA SIQUEIRA CAMPOS	n°. 673	R$ 9.473,68	R$ 14.300,54	1,51
7		AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃ(	n°. 29	R$ 9.103,05	R$ 17.358,00	1,91
8	X	RUA CASTRO ALVES	n°. 20	R$ 12.420,00	R$ 12.076,13	0,97
9	X	AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃ(	n°. 97	R$ 12.040,54	R$ 12.951,23	1,08
10	X	RUA OSWALDO CRUZ	n°. 559	R$ 7.897,50	R$ 14.097,90	1,79
11		AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃ(	n°. 63	R$ 8.576,92	R$ 8.697,86	1,01
12	X	RUA ÁLVARO ALVIM	n°. 85	R$ 11.880,00	R$ 15.000,15	1,26
13	X	AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃ(	n°. 34	R$ 10.227,27	R$ 15.164,14	1,48
14	X	AVENIDA ALMIRANTE COCHRANE	n°. 29	R$ 15.164,14	R$ 10.683,35	0,70
15	X	RUA SÃO JOSÉ	n°. 160	R$ 11.345,03	R$ 11.345,03	1,00
16	X	RUA CASTRO ALVES	n°. 57	R$ 32.588,21	R$ 13.774,93	0,42
17		AVENIDA DOUTOR EPITÁCIO PESSOA	n°. 186	R$ 32.588,21	R$ 32.588,21	1,00
18		AVENIDA DOUTOR EPITÁCIO PESSOA	n°. 186	R$ 30.021,00	R$ 30.021,00	1,00

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários:	R$ 13.575,66
Desvio Padrão:	6.577,69
-30%	R$ 9.502,96
+30%	R$ 17.648,36
Coeficiente de Variação:	48,4521

VALORES UNITÁRIO HOMOGENEIZADOS

Média Unitários:	R$ 12.944,30
Desvio Padrão:	1.535,15
-30%	R$ 9.061,01
30%	R$ 16.827,59
Coeficiente de Variação:	11,8597

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo	Apartamento
Modalidade	Venda
Data:	18/05/2026
Local:	Av. Bartholomeu de Gusmão, 19
Cliente:	0023495-93-2025.8.26.0100
Área (m²):	244,59
MÉDIA SANEADA (R$):	R$ 12.944,30

FORMAÇÃO DOS VALORES

Média Saneada (R$):	R$ 12.944,30
VALOR UNITÁRIO (R$/m²):	R$ 12.944,30
VALOR TOTAL (R$):	R$ 3.166.045,65

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I		Total
								11
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	x	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma		3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	X	5		3		3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados		3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,5 a 2,00	X	0,40 a 2,50		2

II

INTERVALOS DE CONFIANÇA

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

Intervalo mínimo:	R$ 12.151,87
Intervalo máximo:	R$ 13.736,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

Intervalo mínimo:	R$ 12.151,87
Intervalo máximo:	R$ 13.736,72

GRAU DE PRECISÃO

III