

LAUDO DE AVALIAÇÃO

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail: jrconsultor.creci@gmail.com

ÍNDICE

- Solicitante
- Finalidade
- Identificação do Parecer
- Da competência (Lei 6.630/78)
- Abreviatura
- Preliminares
- Descrição do imóvel avaliando
- Característica da região
- Contexto Urbano
- Localização
- Vistoria
- Análise Mercadológica
- Metodologia Utilizada
- Pesquisa de Mercado
- Homogeneização dos dados e resultados das coletas
- Depreciação do imóvel pelo tempo e Uso (tabela Ross-Heidecke)
- Evolução dos Cálculos
- Conclusão
- Currículo do Perito
- Certificações do Perito e Regularidade
- Anexos I, II, III

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Apto nº 64 – “Condomínio Guaratuba”.
Residencial Athye Jorge Cury
Rua Maria Mercedes Féa nº 266 – Santos - SP

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins Judiciais

Solicitante: **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo –
Processo - 1009695-84.2024.8.26.0562 – 5ª Vara Cível
- Santos**


José Ricardo Barros de Souza

Consultor de Negócios Imobiliários

Perito Avaliador de Imóveis

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e atuante na Comarca de Santos

Gestor de Negócios Imobiliários

Técnico em Edificações

CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023

CREA: 5.061.998.103

End.: Rua Prof. Néilson Espíndola Lobato nº 275

Santos – SP – Cep: 11088-330

Fone: 013 - 997188602 - E-mail: jrconsultor.creci@gmail.com

Santos/SP, 10 de Fevereiro de 2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RICARDO BARROS DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/02/2026 às 14:09, sob o número WST526700415772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009695-84.2024.8.26.0562 e código Aarf1oflg

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

**Exma. Sra. Juiza do 5º Cartório Cível da
Comarca de Santos.**

José Ricardo Barros de Souza, Consultor de Negócios Imobiliários, formado pela Universidade de Maringá com registro no CRECI da 2ª Região- SP (Brasil) sob o nº 167.910-F, CNAI: 18.023 e CREA: 5.061.998.103, domiciliado à rua Prof. Nelson Espínola Lobato, nº 275 Santos - SP, na qualidade de Perito Avaliador Imobiliário nomeado por V.Sª., no processo em epígrafe.

Vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de conhecimento e satisfazer as necessidades do processo.

IDENTIFICAÇÃO DO PARECER

PTAM JR – 10/02/2026

Data de Referência: 10 de Fevereiro de 2026

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.630/78)

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

PARTES DA ABNT / NBR A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

ABREVIATURAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT - Área do terreno

ATC - Área Total construída

ATT - Área Total do Terreno

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COND– Condomínio

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

FD – Fator de Depreciação

IA - Imóvel em Avaliação

IAC - Idade Aparente da Construção

m² - Metro Quadrado

MG - Média Geral

NBR - Normas Brasileiras

R – Referenciais

R\$/m² - Custo por metro quadrado

RFD - Resultado do fator de depreciação

TG - Total Geral

VM - Valor Médio

VV - Valor de Venda

PRELIMINARES

Por solicitação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, especificamente do 5º cartório da comarca de Santos, conforme nomeação deste Perito na folha 168 do processoc já elencado constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "Valor de Mercado para Comercialização do rreferido Imóvel".

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Sandro Joaquim dos Santos, localizado a rua Maria Mercedes Féa nº 266 apto 64, conforme matricula no Município de Santos nº 72.991, Estado de São Paulo, e encontra-se registrado, Registro Geral (1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP), Conforme anexo abaixo, (matricula).

O referido Imóvel não apresenta ônus reais com comprometimentos, mas está em Execução de Título Extrajudicial – Débitos condominiais.

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

Matricula



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onrr.org.br/docs/6BW48-DCUPN-PEBXD-66L3Y>

MATRÍCULA **72.991** FOLHA **001**

CNM 111443.2.0072991-88

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL *Oficial - Bel. João Alves Franco*

MATRÍCULA **72.991** FOLHA **001** Santos, 06 de setembro de 2011

IMÓVEL: O APARTAMENTO sob nº.64, localizado no 6º andar ou 7º pavimento, do EDIFÍCIO GUARATUBA - Bloco 21, do CONDOMÍNIO PRAIAS DE SANTOS, da Rua Maria Mercedes Péa, nº.266, integrante do CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE RESIDENCIAL ATHIS JORGE COURY, situado na Avenida Martins Fontes, nº.1.051, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil de 57,73 m²., área de uso comum de 10,14 m²., área total de 67,87 m².. fração ideal no terreno de 0,14619883%, confrontando pela frente por onde tem sua entrada com o hall de circulação, do lado direito com o apartamento de final "3", do lado esquerdo e nos fundos com as áreas comuns do condomínio. Caberá o direito de utilização de uma vaga descoberta para guarda de 01 (um) veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos - Estância Balneária sob nº.23.019.207.580. **PROPRIETÁRIA:** COOPERATIVA HABITACIONAL DOS ASSOCIADOS DO SINDICATO DOS OPERÁRIOS NOS SERVIÇOS PORTUÁRIOS DE SANTOS, CNPJ.48.615.165/0001-02, com sede nesta cidade. **MATRÍCULA ANTERIOR:** 30.062 de 30.06.1988. Especificação Condominial registrada sob nº.12 e Av.13, na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob nº.2.026, no livro 3-Auxiliar. A Oficiala Substituta, _____

R.1/72.991. Santos, 06 de setembro de 2.011. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Financiado nas Condições do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº.4.380 de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei nº.5.049 de 29 de junho de 1.966, firmado nesta cidade, aos 22 de julho de 2.011, ARLINDO FERNANDES, portuário, CPF.138.837.558-34 e sua mulher ZILAH STONOGA FERNANDES, do lar, CPF.289.195.578-10, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº.8.515/77, domiciliados nesta cidade, adquiriram da proprietária nomeada e já qualificada, pelo preço de R\$.40,27, o imóvel objeto desta matrícula. RIP.nº.7071.0019917-09. A Oficiala Substituta, _____

Página: 0001/0002

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

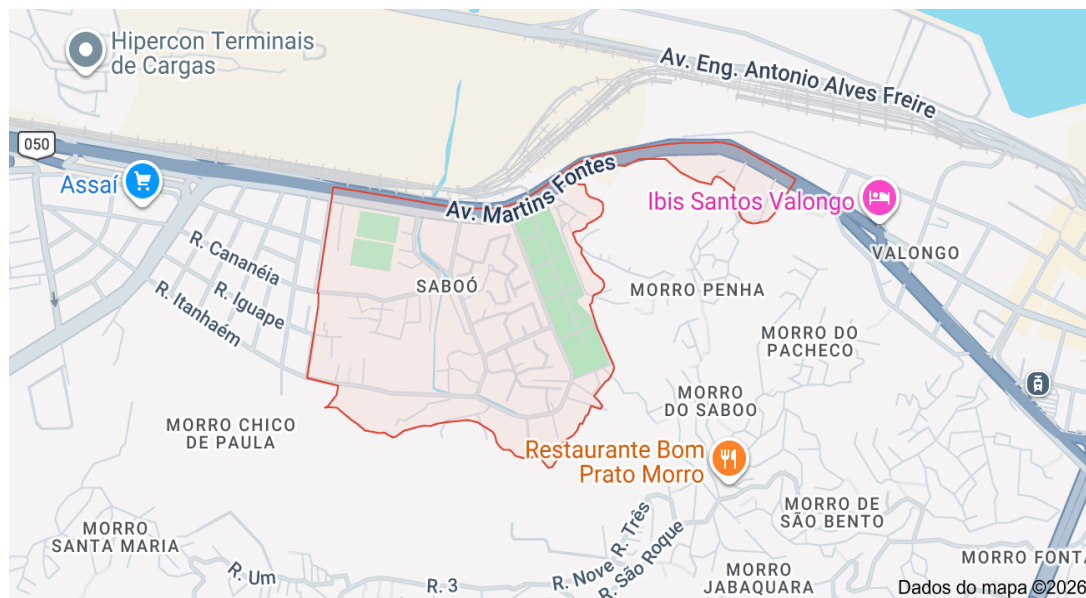
O bairro Saboó, localizado entre a zona central e noroeste de Santos, é uma área populosa com cerca de 10.500 habitantes, caracterizada pelos conjuntos habitacionais Athié Jorge Cury e Mário Covas. Historicamente uma rota de acesso, o bairro margeia importantes vias como a Av. Nossa Senhora de Fátima, enfrentando desafios de alagamentos, mas passando por obras de melhorias, como o programa "**Santos Novos Tempos**".

Principais características do bairro:

- **Localização:** Zona Noroeste/Central, com acesso próximo a morros como o de Nova Cintra e Jabaquara.
- **Habitação:** Grande adensamento populacional focado nos conjuntos habitacionais (Athié Jorge Cury/Mário Covas) e área de morros.
- **Infraestrutura e Problemas:** Enfrenta enchentes crônicas, necessitando de drenagem e melhorias no asfalto, embora obras de pavimentação e acessibilidade estejam em andamento.
- **Pontos de Referência:** Cemitério da Filosofia, clubes tradicionais como o Bandeirantes e áreas industriais/depósitos próximos.
- **Serviços:** Conta com unidades de educação e policlínica, além de receber obras de revitalização como as da rua Babalorixá Vivaldo Pires de Carvalho e da Rua Guarujá.

O bairro evoluiu de uma área de sítios e chácaras para um local com vida própria, incluindo a valorizada "zona rica" e o setor de oficinas e depósitos

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com



CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura, (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, policiamento), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO



José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

VISTORIA

Após duas tentativas de vistoria do imóvel avaliando realizadas em 29/01/2026 as 11h da manhã e uma segunda as 15h do mesmo dia, e não obtendo êxito e sabendo que tal vistoria pode ser dispensada pois por este perito já ter feito outras diversas diligências e visitas em aptos do mesmo tipo e semelhança, passei a etapa seguinte da elaboração deste.

Este Perito vistoriou o prédio por fora fazendo-a visualmente, pois trata-se de empreendimento já bem conhecido e com construção executada a partir do ano de 1984.

Não podendo este Perito detalhar estado do apto a ser avaliado por não poder executar a vistoria interna do mesmo "in loco", por isso a devida descrição do apto está detalhada na matrícula que faz parte desse documento detalhado e não irei considerar seu estado interno, deixando isso para considerações futuras na conclusão deste parecer.

Trata-se de um apto localizado no 6º andar, Apartamento n.º 64, localizado no sexto pavimento, com área privativa de 57,73 m², área comum de 10,14m² e uma vaga de garagem descoberta conforme descrito na matrícula, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,14619883%.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada econômica por tratar-se de conjunto habitacional. Possui rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação asfáltica e o tipo de construções do local.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é um imóvel já com aproximadamente 40 anos de construído, adquirido pelo atual proprietário.

Porém este imóvel tem particularidades, com uma procura especificamente para baixa por trata-se de imóvel de conjunto habitacional popular e renda econômica sem lazer e atrativos ao público alvo.

A viabilidade de sua comercialização depende muito do público específico interessado e do trabalho das imobiliárias da cidade em captar interessados neste

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

tipo de apartamento, porém não podendo este avaliador prever tempo para esta comercialização pois o mercado depende de demanda: “**Oferta e Procura**”. Que neste caso específico e levando em consideração o momento que o País está passando devido a taxa de juros alta para financiamentos imobiliários, existe muito mais oferta que procura e uma economia estagnada com alto índice de desemprego e fechamento de empresas.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Inferência Estatística**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

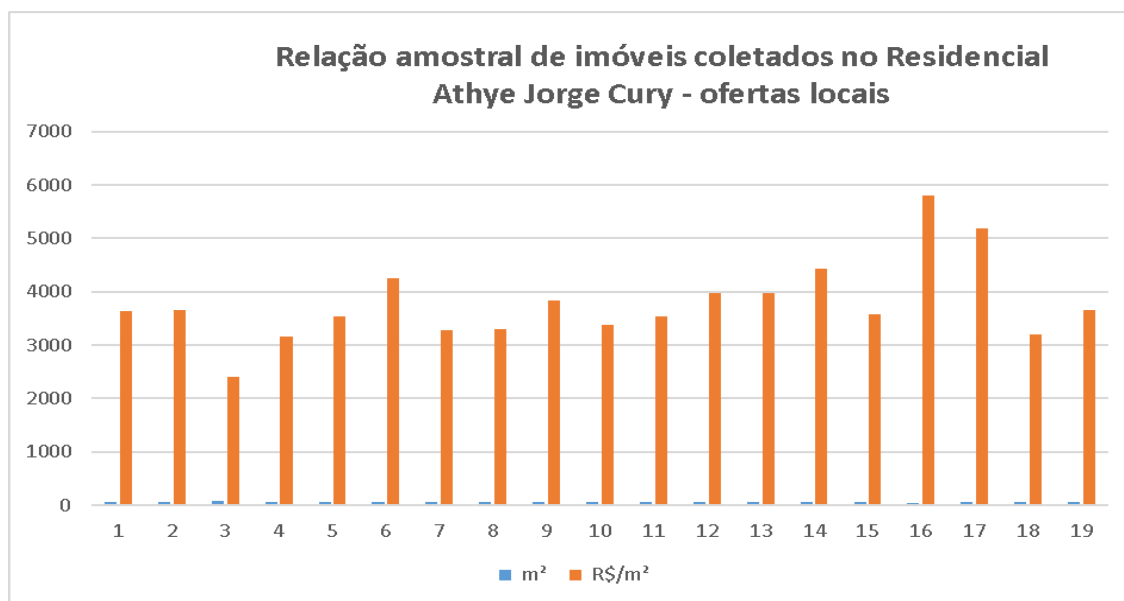
PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 19 (Dezenove) amostras referenciais para o bairro do Saboó, pois são imóveis com características intrínsecas, extrínsecas e semelhantes ao avaliando na região e no mesmo conjunto habitacional que conta com 26 prédios e 1976 apartamentos, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2 (amostras referenciais):

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS

Relação amostral de imóveis coletados no Residencial Athye Jorge Cury - ofertas locais					
Nº	Condomínio	Características	Valor R\$	m²	R\$/m²
1	Athye Jorge Cury	Apto	200.000,00	55	3.636,36
2	Athye Jorge Cury	Apto	205.000,00	56	3.660,71
3	Athye Jorge Cury	Apto	212.000,00	88	2.409,09
4	Athye Jorge Cury	Apto	215.000,00	68	3.161,76
5	Athye Jorge Cury	Apto	219.190,00	62	3.535,32
6	Athye Jorge Cury	Apto	230.000,00	54	4.259,26
7	Athye Jorge Cury	Apto	220.000,00	67	3.283,58
8	Athye Jorge Cury	Apto	225.000,00	68	3.308,82
9	Athye Jorge Cury	Apto	230.000,00	60	3.833,33
10	Athye Jorge Cury	Apto	230.000,00	68	3.382,35
11	Athye Jorge Cury	Apto	230.000,00	65	3.538,46
12	Athye Jorge Cury	Apto	230.000,00	58	3.965,52
13	Athye Jorge Cury	Apto	239.000,00	60	3.983,33
14	Athye Jorge Cury	Apto	239.710,00	54	4.439,07
15	Athye Jorge Cury	Apto	243.690,00	68	3.583,68
16	Athye Jorge Cury	Apto	250.000,00	43	5.813,95
17	Athye Jorge Cury	Apto	280.000,00	54	5.185,19
18	Athye Jorge Cury	Apto	215.000,00	67	3.208,96
19	Athye Jorge Cury	Apto	220.000,00	60	3.666,67
				Média m²	3.781,86



José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

1) Cálculo da Média Aritmética para ofertas do Residencial Athye Jorge Cury

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados (m²)
	Número de imóveis pesquisados

Média Aritmética do Bairro =
$$\frac{\text{R\$ 71.855,43}}{19}$$

Média Aritmética do Bairro = Média Aritmética do Bairro = R\$ 3.781,96/m²

Valor adotado para média de venda dentro do empreendimento para cálculo do valor do apto fator oferta:

R\$ 3.781,96/m²

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta. Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 20% aos preços do tipo "oferta", pois no mesmo residencial existem muitas ofertas de aptos.

2) Cálculo da Média Aritmética do Bairro para o tipo Oferta com redução de 20%:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados (m²)
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética do Bairro =
$$\frac{\text{R\$ 71.855,43}}{19}$$

Média Aritmética do Bairro = R\$ 3.781,96/m² - 20% = R\$ 3.025,49/m²

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

Valor adotado para média do Bairro para cálculo do valor do apto fator oferta:

R\$ 3.025,49/m²

CÁLCULO DA MÉDIA PONDERADA:

Média Ponderada iremos adotar para homogeneizar os cálculos e chegar a um valor de M² mais próximo do real de mercado sem prejuízo a nenhuma parte. Como Fator de Ponderação, faremos a soma de todas as médias aritméticas que encontradas pelas amostras acima e os devidos cálculos, que neste caso são duas:

3) Cálculo da Média Aritmética Ponderada:

Média Aritmética Ponderada =	Média Aritmética Bairro + Média Oferta Fator 20%
	Número de médias

Média Aritmética Ponderada = $\frac{\text{R\$ 6.807,36}}{2}$

Média Aritmética Ponderada = R\$ 3.403,68 m²

Valor adotado final como média ponderada para cálculo do valor do apto:

R\$ 3.403,68/m²

DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DO IMÓVEL E USO DO MESMO

O imóvel avaliando não foi vistoriado internamente por esse perito portanto não sendo classificado para utilização desta tabela

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RICARDO BARROS DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/02/2026 às 14:09, sob o número WST526700415772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009695-84.2024.8.26.0562 e código Aar1oflg

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Como utilizamos a tabela?

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

- APARTAMENTOS – 60 anos
- BANCOS – 70 anos
- CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
- CASAS DE MADEIRA – 45 anos
- HOTÉIS – 50 anos
- LOJAS – 70 anos
- TEATROS – 50 anos
- ARMAZÉNS – 75 anos
- FÁBRICAS – 50 anos
- CONST. RURAIS – 60 anos
- GARAGENS – 60 anos
- EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
- GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
- SILOS – 75 anos

Exemplo prático:

Se a vida útil de um apartamento é estimada em 60 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 25 anos, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

$$\begin{array}{l}
 60 \text{ anos} \text{ ----- } 100 \\
 25 \text{ anos} \text{ ----- } x
 \end{array}$$

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

Assim podemos afirmar, que um apartamento com 25 anos de construído, já atingiu **41,67%*** da sua vida útil.

Cotejando com seu estado de conservação, eleito pelo Avaliador, no alto da tabela (Códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**), identifica-se o percentual de depreciação a ser adotado.

Fator de depreciação para o Imóvel avaliando: “Sem Depreciação”.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do Imóvel avaliando conforme dados de mercado:

Valor do Imóvel = 67,87m² x R\$ 3.403,68/m² = R\$ 231.007,64

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 231.007,64

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Inferência Estatística**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica**

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail: jrconsultor.creci@gmail.com

é de **R\$ 231.007,64** (Duzentos e trinta e um mil sete reais e sessenta e quatro centavos). Admitindo-se uma variação de até 20% (vinte por cento), para cima ou para baixo devido a quantidade de imóveis em oferta na região, e dentro do próprio residencial que tem inúmeras unidades a venda.

Santos/SP, 10 de Fevereiro de 2026.



José Ricardo Barros de Souza

Consultor de Negócios Imobiliários

Perito Avaliador de Imóveis cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de
São Paulo e atuando na Comarca de Santos

Técnico em Edificações

CRECI: 167.910-F - CNAI: 18.023 - 2ª Região

CREA: 5.061.998.103

End.: Rua Prof. Néelson Espíndola Lobato nº 275 – Santos – SP – Cep: 11088-330

Fone: 013 – 99718-8602 - E-mail: jrconsultor.creci@gmail.com

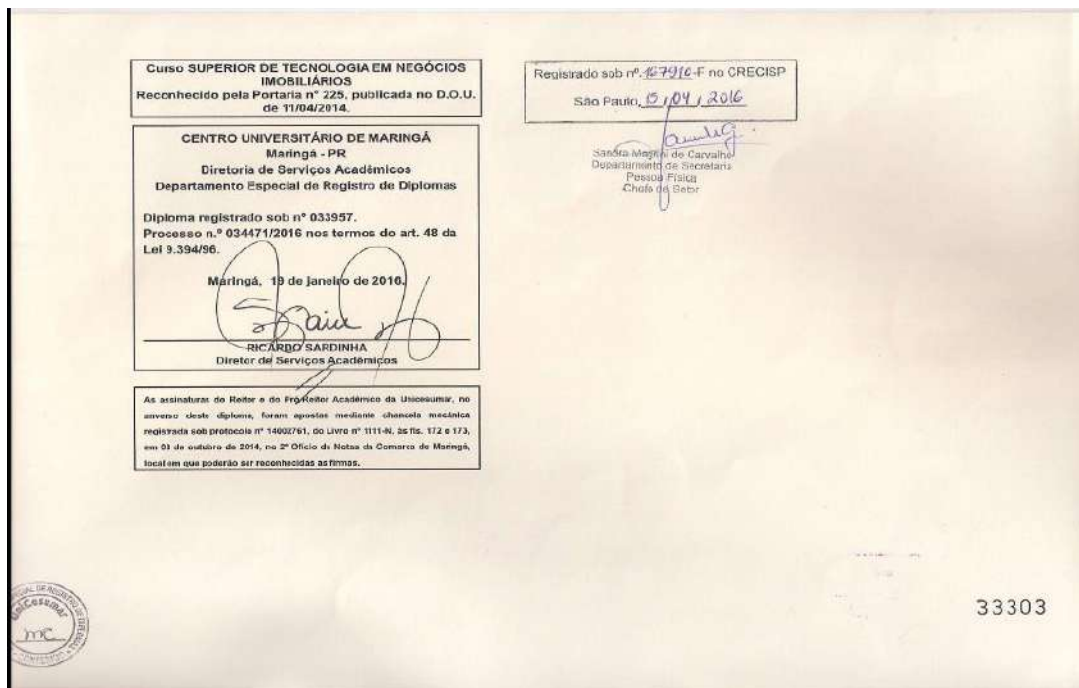
José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 – 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** José Ricardo Barros de Souza
- **Formação:** Gestão de Negócios Imobiliários- Unicesumar
- **Qualificação:** Consultor de Negócios Imobiliários
- **CRECI:** 167.910-F - 2ª Região SP
- **CNAI:** 18.023
- **CREA:** 5.061.998.103
- **Formação Profissional:** Consultor de Negócios Imobiliários e Técnico em Edificações
- **Experiência Profissional:** Consultor Negócios Imobiliários desde 2012 e Técnico em Edificações com experiência de 24 anos no mercado da construção civil.
- **Endereço:** Rua Prof. Néson Espindola Lobato nº 275-Santos -SP
- **Telefone:** 13 – 99718-8602
- **E-mail:** jrconsultor.creci@gmail.com

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

Certificações



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RICARDO BARROS DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/02/2026 às 14:09, sob o número WST526700415772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009695-84.2024.8.26.0562 e código Aar1oflg.

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

UNICESUMAR – CENTRO UNIVERSITÁRIO DE MARINGÁ
 AUTORIZADO PELA PORTARIA MEC Nº 95 DE 16/01/2002, PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO DE 18/01/2002
 MARINGÁ - PARANÁ

CERTIDÃO

Certificamos que
JOSÉ RICARDO BARROS DE SOUZA

concluiu em 12/2012 o 1º ano do curso
 SUPERIOR DE TECNOLOGIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
com certificação em ANALISTA IMOBILIÁRIO
 com 800.00 h/a.

Para verificar a autenticidade deste documento, visite o site:
<http://www.unicesumar.edu.br/documentos/> e digite o código de verificação:
1397669114



Prof. Wilson de Matos Silva
 Reitor

Data de emissão: 10/11/2015

UNICESUMAR – CENTRO UNIVERSITÁRIO DE MARINGÁ
 AUTORIZADO PELA PORTARIA MEC Nº 95 DE 16/01/2002, PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO DE 18/01/2002
 MARINGÁ - PARANÁ

CERTIDÃO

Certificamos que
JOSÉ RICARDO BARROS DE SOUZA

concluiu em 10/2013 o 2º ano do curso
 SUPERIOR DE TECNOLOGIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
com certificação em PERITO AVALIADOR DE IMÓVEL
 com 1000.00 h/a.

Para verificar a autenticidade deste documento, visite o site:
<http://www.unicesumar.edu.br/documentos/> e digite o código de verificação:
1436579471



Prof. Wilson de Matos Silva
 Reitor

Data de emissão: 19/03/2016

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RICARDO BARROS DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/02/2026 às 14:09, sob o número WST526700415772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009695-84.2024.8.26.0562 e código Aar1oflg.

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RICARDO BARROS DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/02/2026 às 14:09, sob o número WST526700415772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009695-84.2024.8.26.0562 e código Aar1oflg.

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

12/02/2026, 13:24

Creci-SP - Certidão de Regularidade



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
 Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

JOSÉ RICARDO BARROS DE SOUZA
CRECI/SP Nº 167910-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **C56FD0AD69**

Data/hora de emissão: **12 de fevereiro de 2026 às 13h23m58s**

Válida até: **13h23m58s de 14 de março de 2026**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

ANEXOS (I)
FOTOS DO APARTAMENTO

IMPOSSIBILITATO

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

ANEXOS (II)
AMOSTRAS REFERENCIAIS DE APTOS CONSULTADOS NO MERCADO DA
REGIÃO DO SABOÓ
RESIDENCIAL ATHYE JORGE CURY

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:18

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 200.000, 70 m2 - ID: 3004682237 - Wimoveis



Serviços ▾



Anunciar

Entrar

Meus

contatos

Favorito Compartilhar

Buscar imóveis

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Apartamento · 55m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 200.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 300 · IPTU R\$ 115

Rua Iguape 525, Saboó, Santos



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:20

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 205.000, 56 m2 - ID: 3001187726 - Wimoveis



Serviços ▾



Anunciar

Entrar

Meus

contatos

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Buscar imóveis



Ver todas as fotos

Apartamento · 56m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 205.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 100 · IPTU R\$ 52

AVENIDA MARTINS FONTES, Saboó, Santos



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:21

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 212.000, 108 m2 - ID: 3024747397 - Wimoveis

wimoveis Serviços ▾ Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Apartamento · 88m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 212.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 480

Rua Renata Câmara Agondi 179, Saboó, Santos



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:22

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 215.000, 68 m2 - ID: 3005347959 - Wimoveis



Serviços ▾



Anunciar

Entrar

Meus

contatos

Favorito Compartilhar

Buscar imóveis

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Apartamento - 68m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 215.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 470 · IPTU R\$ 645

Rua Vivaldo de Almeida Nery, Saboó, Santos



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:23

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 219.190, 62 m2 - ID: 3008794812 - Wimoveis



Serviços ▾



Anunciar

Entrar

Meus

contatos

Favorito



Compartilhar

Buscar imóveis

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Apartamento · 62m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 219.190

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 400 · IPTU R\$ 672

Rua Renata Câmara Agondi, 170, Saboó, Santos



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).


Abrir preferências

Aceito

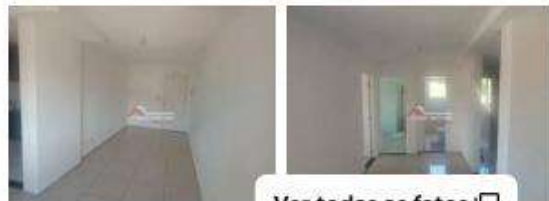
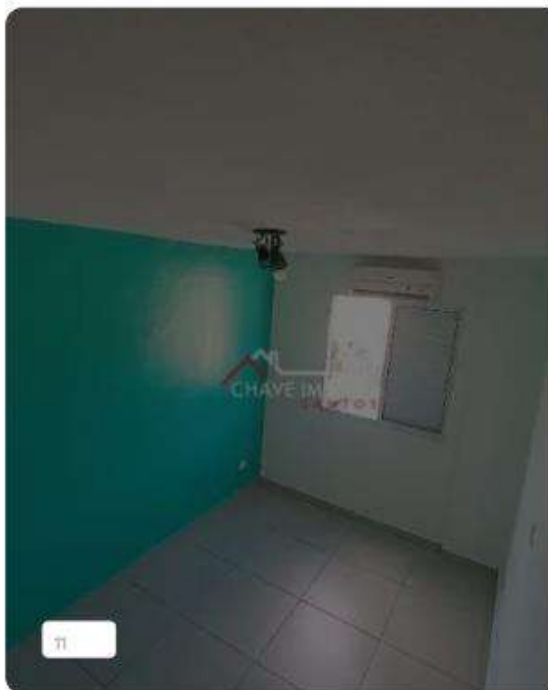
José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:25

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 230.000, 65 m2 - ID: 3009915178 - Wimoveis


 Serviços ▾
 Meus
Anunciar
Entrar

Favoritos
Compartilhar
Notas pessoais
Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Unificamos este anúncio publicado por várias imobiliárias, as informações exibidas dependem de cada anunciante.

Apartamento - 54m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 230.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 568 - IPTU R\$ 144

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:26

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 220.000, 67 m2 - ID: 3015854547 - Wimoveis



Serviços ▾



Anunciar

Entrar

Meus

contatos

Favorito

Buscar imóveis

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Apartamento · 67m² · 2 quartos

Venda R\$ 220.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 50 · IPTU R\$ 66

Rua Renata Câmara Agondi, Saboó, Santos



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:28

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 225.000, 14156 m2 - ID: 2995674954 - Wimoveis



Serviços ▾



Anunciar

Entrar

Meus

contatos

Favoritos

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Buscar imóveis



Ver todas as fotos

Apartamento · 68m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 225.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 430 · IPTU R\$ 60

Rua Flaminio Levy, Saboó, Santos



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:31

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 230.000, 43 m2 - ID: 3025878333 - Wimoveis



Serviços ▾



Anunciar

Entrar

Meus

contatos

Favoritos Compartilhar

Buscar imóveis

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Apartamento · 60m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 230.000

[Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 490 · IPTU R\$ 57

Rua Vivaldo de Almeida Nery, Saboó, Santos



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

[Abrir preferências](#)

[Aceito](#)

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:33

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 230.000, 68 m2 - ID: 3024747031 - Wimoveis



Serviços ▾



Meus

Anunciar

Entrar

contatos

Favorito



Compartilhar

Buscar imóveis

Notas pessoais



Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Apartamento · 68m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 230.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 650

Rua Renata Câmara Agondi 170, Saboó, Santos



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:40

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 230.000, 65 m2 - ID: 3021144755 - Wimoveis

wimoveis Serviços ▾ **Meus** **contatos** Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Apartamento · 65m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 230.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:41

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 230.000, 68 m2 - ID: 2945520646 - Wimoveis



Serviços ▾



Meus

Anunciar

Entrar

contatos

Favoritos

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Buscar imóveis



Ver todas as fotos

Apartamento · 58m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 230.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 389 · IPTU R\$ 47

Rua Renata Câmara Agondi, Saboó, Santos



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:43

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 239.000, 60 m2 - ID: 3021528129 - Wimoveis



Serviços ▾



Meus

Anunciar

Entrar

contatos

Favorito Compartilhar

Buscar imóveis

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Apartamento · 60m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 239.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 500 · IPTU R\$ 60

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

[Abrir preferências](#)

[Aceito](#)

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:44

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 239.710, 54 m2 - ID: 3023861314 - Wimoveis



Serviços ▾



Meus

Anunciar

Entrar

contatos

Favoritos Compartilhar

Buscar imóveis

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Unificamos este anúncio publicado por várias imobiliárias, as informações exibidas dependem de cada anunciante.

Apartamento · 54m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 239.710

[Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 350 · IPTU R\$ 1.600

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

[Abrir preferências](#)

[Aceito](#)

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:45

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboá, Santos - R\$ 243.690, 68 m2 - ID: 3003927592 - Wimoveis

wimoveis Serviços ▾ **Meus** **contatos** Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar **Notas pessoais** Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Unificamos este anúncio publicado por várias imobiliárias, as informações exibidas dependem de cada anunciante.

Apartamento · 68m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 243.690 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 450 · IPTU R\$ 696

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RICARDO BARROS DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/02/2026 às 14:09, sob o número WST526700415772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009695-84.2024.8.26.0562 e código Aar1oflg.

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:46

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 250.000, 68 m2 - ID: 2985059511 - Wimoveis



Serviços ▾



Anunciar

Entrar

Meus

contatos

Favorito Compartilhar

Buscar imóveis

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Apartamento · 43m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 250.000

[Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 430 · IPTU R\$ 56

Rua Vivaldo de Almeida Nery 128, Saboó, Santos



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

[Abrir preferências](#)

[Aceito](#)

José Ricardo Barros de Souza
Consultor de Negócios Imobiliários
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:51

Apartamento à venda com 2 Quartos, Saboó, Santos - R\$ 280.000, 54 m2 - ID: 3019090572 - Wimoveis



Serviços ▾



Meus

Anunciar

Entrar

contatos

Favoritos Compartilhar

Buscar imóveis

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Ver todas as fotos

Apartamento · 54m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 280.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 400 · IPTU R\$ 150

Rua Iguape, Saboó, Santos



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

Aceito

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:54

Apartamento com 2 quartos na Rua Flaminio Levy, Saboó, Santos - SP ID:38582761

← Anúncio 15 Fotos Mapa



Home > Brasil > SP > Santos > Saboó > Rua Flaminio Levy



Venda

R\$ 215.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 500/mês IPTU R\$ 55

🏠 Apartamento

📍 Rua Flaminio Levy, Saboó, Santos/SP

Área útil
67m²

Área total
112m²

Quartos
2

Banheiros
1

Garagens
1

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 67 m² por R\$ 215.000,00 - Saboó - Santos/SP

Descrição

Última atualização: 22/01/2026 às 23:10h | Ref: AP7057

Comprar Apartamento 2 Dormitórios no Saboó

Apartamento com sala para 2 ambientes, 2 dormitórios, cozinha, banheiro social.

Elevador, Portaria 24h e Salão de Festas.

1 Vaga de Garagem Demarcada

Faça uma visita com um de nossos corretores!

Valores sujeitos a alterações.

Siga-nos em nossas Redes Sociais:

Instagram: @Rhemaimoveis

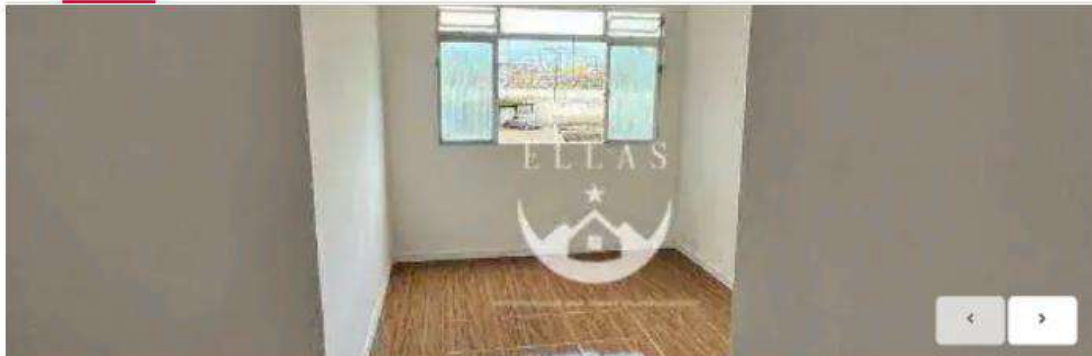
Facebook: @Rhemaimoveis

Home Page:
(link removido)

José Ricardo Barros de Souza
 Consultor de Negócios Imobiliários
 Perito Avaliador de Imóveis
 CRECI: 167.910-F - 2ª Região - CNAI: 18.023 - CREA: 5.061.998.103
 Fone: 013 - 99718-8602 - E-mail jrconsultor.creci@gmail.com

04/02/2026, 16:56 Apartamento com 2 quartos na Rua Vivaldo de Almeida Nery, Saboó, Santos - SP ID:29316709

← Anúncio 17 Fotos Mapa



Home > Brasil > SP > Santos > Saboó > Rua Vivaldo de Almeida Nery

Venda

R\$ 220.000

Condomínio R\$ 550/mês IPTU R\$ 58

Ver parcelas

🏠 Apartamento

📍 Rua Vivaldo De Almeida Nery, Saboó, Santos/SP

Área útil

📏 60m²

Quartos

🛏️ 2

Banheiros

🚿 1

Garagens

🚗 1

Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Vivaldo de Almeida Nery, Saboó, Santos

Descrição

Última atualização: 23/12/2025 às 03:21h | Ref: AP1558

Se você busca um lar aconchegante, reformado e pronto para morar, essa é a oportunidade ideal!

- 2 dormitórios
- Sala espaçosa e bem iluminada
- Cozinha funcional
- 1 banheiro
- Área de serviço
- Apartamento totalmente reformado!

Valor de Venda: R\$ 220.000,00

Aceita financiamento!

IPTU: R\$ 58,00

Condomínio: R\$ 550,00

Sobre o Bairro Saboó Santos/SP

O Saboó é um bairro residencial e tranquilo, com ótima infraestrutura e fácil acesso ao centro de Santos e à Zona Noroeste. Com supermercados, escolas, farmácias e comércio próximos, oferece praticidade para o dia a dia. Além disso, está bem localizado, com transporte público acessível e vias que facilitam o deslocamento para outras regiões da cidade.

Agende já sua visita e venha conhecer seu novo lar!

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RICARDO BARROS DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/02/2026 às 14:09, sob o número WST526700415772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009695-84.2024.8.26.0562 e código Aar1oflg.

Cálculo de atualização monetária

[Voltar](#) [Versão para Impressão](#)



O valor informado foi corrigido para o dia 01/04/2026, pois não existe índice cadastrado para a data final informada.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 231.007,64
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	10/02/2026 a 01/04/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	50 dias	1,010117
Percentual correspondente	50 dias	1,011738 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 233.344,83
Sub Total	(=)	R\$ 233.344,83
Valor total	(=)	R\$ 233.344,83