


EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO PAULO - SP

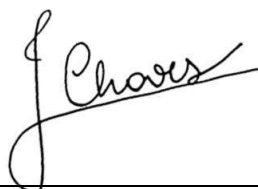
Processo Digital: 0049166-60.2021.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Cumprimento de sentença - Condomínio**, requerido por **Condomínio Edifício Yvone**, contra **Espólio de Romualdo Matioli**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao bem, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel Av. Brasil, 468 – Apartamento nº 22 - Boqueirão - Praia Grande - SP, 11701-090			
Cidade Praia Grande	UF SP		
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 25/02/2026		
Área total do imóvel (m²) 55,47 m²			
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado			
Executado Espólio de Romualdo Matioli			
Pressupostos e Ressalvas Nesta avaliação foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.			
Valor de Avaliação do Imóvel			
R\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais)			
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Liquidez Normal			
Nome do Responsável Técnico Juliana Mendonça de Lima Chaves	Formação do RT Engenharia Civil	CREA do RT 5070781670	



Assinatura do Responsável Técnico

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado à Av. Brasil, 468 – Apartamento nº 22 - Boqueirão - Praia Grande - SP, 11701-090. Sob a matrícula nº 238.864 Registro de Imóveis de Praia Grande - SP.

2. EXEQUENTE

Condomínio Edifício Yvone.

3. EXECUTADO

Espólio de Romualdo Matioli.

4. FINALIDADE

Cumprimento de sentença – Condomínio.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um apartamento registrado junto ao Registro de Imóveis de Praia Grande – SP.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 25 de fevereiro de 2026, às 11:00horas.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.
- A vistoria foi acompanhada pela Sindica Thalita.
- O imóvel encontra-se desocupado.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL			
Área privativa		55,47	m ²
Área comum		4,44	m ²
Fração ideal		27,90	m ²

Trata-se de um apartamento residencial composto por 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala de estar, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e área de serviço.

O imóvel apresenta padrão construtivo classificado como normal a baixo, com materiais e acabamentos simples, compatíveis com edificações de padrão econômico.

Quanto ao estado de conservação, a unidade encontra-se necessitando de reparos, variando entre intervenções simples e reparos de maior relevância, os quais podem envolver manutenção de revestimentos, pintura, instalações e/ou eventuais adequações funcionais, a fim de restabelecer suas condições plenas de uso.

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 17/03/2026

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Médio
Padrão Econômico da região	Médio
Intensidade de Tráfego:	Alta
Principais Pólos de Influência:	Praia do Boqueirão; Praia Grande Shopping
Principal Via de Acesso:	Av. Brasil; Av. Guilhermina; Av. Press Kennedy
Uso Predominante:	Misto, residencial e comercial.

Figura 3: Matrícula 238.864

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNM: 119768.2.0238864-39
MATRÍCULA	FICHA	Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
238.864	01	Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8
		Em 24 de junho de 2.024.

IMÓVEL: Apartamento nº 22, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do EDIFÍCIO MARAZUL, situado na Avenida Brasil, nesta cidade, com 55,47m² de área útil, 4,44m² de área comum, e uma fração ideal de 27,90 m² do terreno, confrontando pela frente com o "hall" de circulação e com o apartamento nº 23, de um lado com o apartamento nº 21, de outro lado com vista para a área de recuo do edifício, que faz divisa com o lote nº 22, e nos fundos com vista para a área de recuo do edifício que faz divisa com a Avenida Brasil.

CONTRIBUINTE: 2 02 08 011 021 0022-2.

PROPRIETÁRIO: ROMUALDO MATIOLLI, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, residente e domiciliado em São Paulo/SP, na Rua Rubino de Oliveira, 162.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/13.117, de 20 de janeiro de 1.977, do Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

O Escrevente Autorizado:
 (Roberto Gonçalves Guimarães)
 Protocolo nº 674829 de 12/06/2024
 Selo digital nº 1197683E1000000142580324H

AV.01/238.864 - Praia Grande, 24 de junho de 2.024.

9. DIAGNÓSTICO GERAL

O imóvel objeto do presente laudo está localizado na Praia Grande, no bairro Boqueirão, região consolidada e com boa oferta de infraestrutura urbana, incluindo comércio, serviços, equipamentos públicos e facilidade de acesso às principais vias da cidade.

A tipologia do imóvel, aliada ao padrão construtivo classificado como normal/baixo e às condições atuais de conservação, insere-se em um segmento de mercado com demanda recorrente, especialmente voltado a público de médio e baixo poder aquisitivo, bem como investidores interessados em locação.

No que se refere à **LIQUIDEZ**, esta é classificada como **NORMAL**, considerando a compatibilidade do imóvel com o perfil predominante da região, sua localização em área urbana consolidada e a existência de demanda contínua para unidades com características semelhantes, ainda que possam ser necessários ajustes no valor ou realização de reparos para otimização do tempo de comercialização.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

11. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, apresentados na memória de cálculo em anexo a este laudo.

12. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.


Contudo, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

Valor	
R\$ 230.000,00	Duzentos e trinta mil reais.

13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 32 (trinta e duas) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 17 de março de 2026.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juliana Chaves
Modelo:	01
Data do modelo:	terça-feira, 17 de março de 2026
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	14

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
ITEM	Texto	Texto		Sim
DATA DA COLETA	Texto	Texto	Data em que a informação foi obtida junto ao informante ou fonte.	Sim
CIDADE	Texto	Texto	Município em que se localiza o terreno analisado.	Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto	Logradouro completo do imóvel	Sim
BAIRRO	Texto	Texto	Nome do bairro onde o imóvel está localizado	Sim
INFORMANTE	Texto	Texto	Pessoa ou empresa que forneceu as informações sobre o imóvel	Sim
CONTATO INFORMANTE	Texto	Texto	Telefone, e-mail ou outra forma de contato com o informante.	Sim
LINK	Texto	Texto	Link das Amostras	Sim
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Quantitativa	Valor por metro quadrado (R\$/m ²), calculado a partir do valor total dividido pela área do terreno	Não
EVENTO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Venda 2-Oferta	Não
MACROLOCALIZAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Periférica 2-Não Central 3-Central	Não
ÁREA PRIVATIVA	Numérica	Quantitativa	Área privativa (em metros quadrados).	Sim
DORMITORIOS	Numérica	Quantitativa	Quantidade de Dormitórios	Não
PADRÃO CONSTRUTIVO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Mínimo 2-Mínimo/Baixo 3-Baixo 4-Normal/Baixo 5-Normal 6-Alto/Normal 7-Alto	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Residual 2-Reparos importantes/Residual 3-Reparos importantes 4-Reparos simples/Reparos Importantes 5-Reparos	Sim

			simples 6-Regular/Reparos Simples 7-Regular 8-Novo/Regular 9-Novo	
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente	Valor total das amostras	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA PRIVATIVA	51,00	65,00	14,00	55,93
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	4,00	6,00	2,00	5,00
VALOR TOTAL	220.000,00	260.000,00	40.000,00	242.675,29

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,5963215 / 0,5963215
Coefficiente de determinação:	0,3555994
Fisher - Snedecor:	3,04
Significância do modelo (%):	8,92

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	78%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	650180695,188	2	325090347,594	3,035
Não Explicada	1178227109,669	11	107111555,424	
Total	1828407804,857	13		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

VALOR TOTAL = +209275,9237 +1474,729404 * ÁREA PRIVATIVA -241095,4579 / ESTADO DE CONSERVAÇÃO

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA PRIVATIVA	x	2,10	6,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1/x	-2,13	5,70
VALOR TOTAL	y	5,94	0,01

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,47	0,30
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x2	0,47	0,00	-0,31
VALOR TOTAL	y	0,30	-0,31	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,62	0,53
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x2	0,62	0,00	0,54
VALOR TOTAL	y	0,53	0,54	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

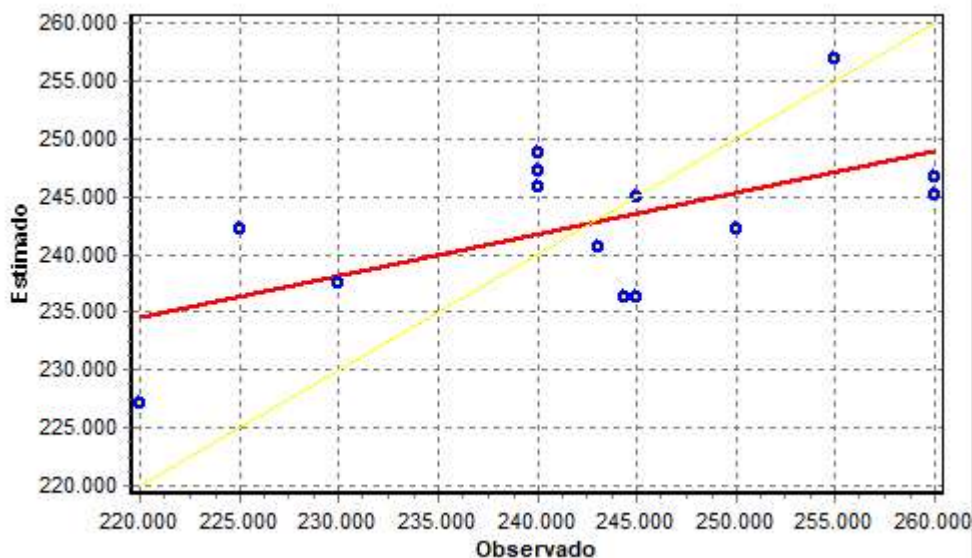
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	220.000,00	227.162,72	-7.162,72	-3,2558%	-0,692085	0,25919800
3	225.000,00	242.166,95	-17.166,95	-7,6298%	-1,658727	0,07993600
4	230.000,00	237.485,82	-7.485,82	-3,2547%	-0,723305	0,09138100
5	240.000,00	248.728,74	-8.728,74	-3,6370%	-0,843399	0,07556800
6	240.000,00	245.779,28	-5.779,28	-2,4080%	-0,558413	0,03379300
7	240.000,00	247.254,01	-7.254,01	-3,0225%	-0,700906	0,05092600
8	243.084,00	240.692,22	2.391,78	0,9839%	0,231102	0,00181600
9	244.370,00	236.268,03	8.101,97	3,3155%	0,782839	0,05166200
10	245.000,00	236.268,03	8.731,97	3,5641%	0,843712	0,06000900
11	245.000,00	244.859,47	140,53	0,0574%	0,013578	0,00007500
12	250.000,00	242.166,95	7.833,05	3,1332%	0,756855	0,01664200
13	255.000,00	256.914,24	-1.914,24	-0,7507%	-0,184960	0,01976400
14	260.000,00	245.116,41	14.883,59	5,7245%	1,438102	0,06605500
15	260.000,00	246.591,14	13.408,86	5,1573%	1,295608	0,06735900

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

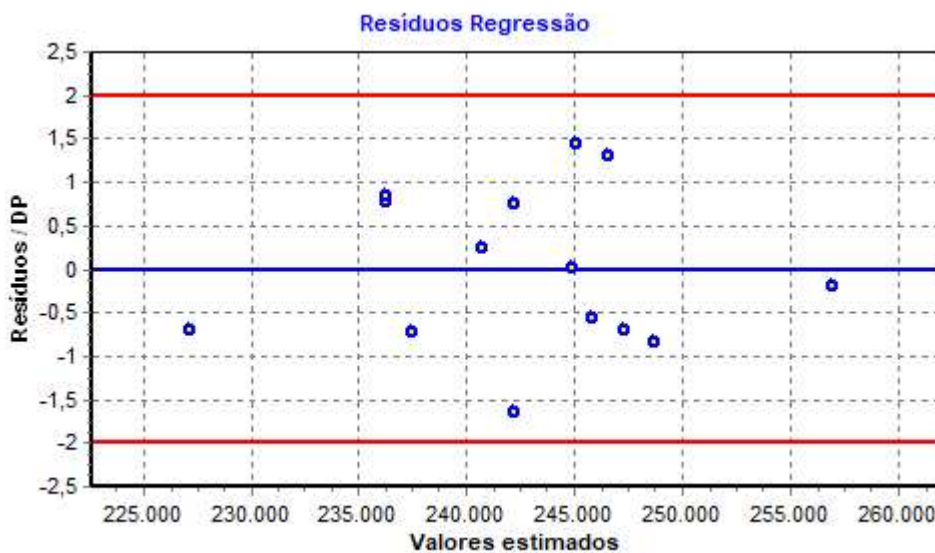
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

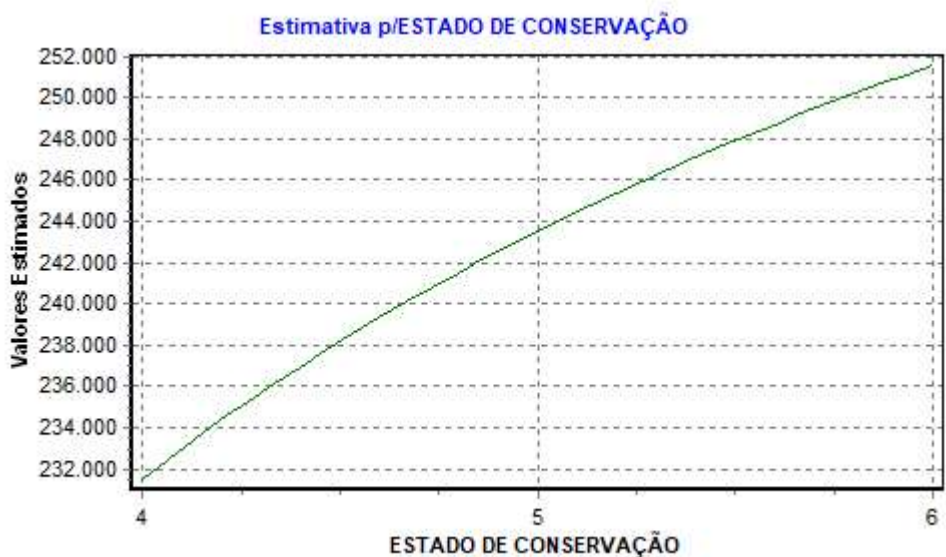
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	ITEM	DATA DA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO
1	*	1		Praia Grande	Rua Doutor João Sampaio 64
2		2		Praia Grande	Boqueirão, SN
3		3		Praia Grande	Rua Ponta Porã 100
4		4		Praia Grande	Rua Guaratuba 0
5		5		Praia Grande	Rua Ponta Porã 100
6		6		Praia Grande	Costa Rica 114
7		7		Praia Grande	Rua Espírito Santo 520
8		8		Praia Grande	Rua Nicarágua 709
9		9		Praia Grande	Rua Costa Rica, 114
10		10		Praia Grande	GUILHERMINA 165
11		11		Praia Grande	Boqueirão, SN
12		12		Praia Grande	Rua Oswaldo de Oliveira, SN
13		13		Praia Grande	GUILHERMINA, SN
14		14		Praia Grande	Cep do Bairro 0
15		15		Praia Grande	Rua Bahia 605

ID	Desabilitado	BAIRRO	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE	LINK
1	*	Guilhermina	Dreamcasa 1	(11) 98211-2565	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-guilhermina-3027484012.html?duplicated=true&n_src=Lisitado&n_pg=1&n_pos=10
2		Boqueirão	Douglas Barbosa Imóveis	(11) 2940-2873	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-guilhermina-praia-grande-sp-2960614891.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11
3		Boqueirão	NOVA CASARÃO IMÓVEIS	(13) 3302-9660	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-boqueirao-praia-grande-sp-3000662824.html?n_sr

					c=Listado&n_pg=1&n_pos=12
4		Guilhermina	Rankim contato	(11) 91054-2802	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-por-r\$230.000-00-com-60m-2-3026773914.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13
5		Boqueirão	IMIGRANTES IMÓVEIS	(13) 99683-9063	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-boqueirao-praia-grande-sp-3025387763.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=15
6		Guilhermina	MEDEIROS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	(11) 3111-9090	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-guilhermina-2973591302.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=16
7		Boqueirão	R&S NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(19) 3878-4466	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-53-m-por-r\$-2986362392.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=18
8		Guilhermina	BEG IMOVEIS	(11) 94756-8523	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-53-m-por-r\$-3025505669.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=20
9		Guilhermina	Newcore	(11) 95819-6257	https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-em-rua-costa-rica-guilhermina-praia-2979026316.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=22

10		Guilhermina	Aline Caetano imoveis	(13) 3471-3333	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dorms-guilhermina-praia-grande!!-2973946081.html?duplicated=true&n_src=Lis-tado&n_pg=1&n_pos=25
11		Boqueirão	WB- WILLIAM BUONGIOVANNI	(13) 99770-0999	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-boqueirao-praia-grande-sp-3008793423.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=27
12		Boqueirão	Calfat Imóveis	(13) 3357-2820	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dorms-boqueirao-praia-grande-r\$-2991809941.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=28
13		Guilhermina	WB- WILLIAM BUONGIOVANNI	(13) 99770-0999	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-quartos-65-m-guilhermina-praia-3012411494.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=30
14		Guilhermina	Rankim contato	(11) 91054-2802	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-por-r\$260.000-00-com-57m-2-3026768542.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=2
15		Boqueirão	NOVA CASARÃO IMÓVEIS	(13) 3302-9660	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-boqueirao-praia-grande-sp-3023370276.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=3

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	VALOR UNITÁRIO	EVENTO	MACROLOCALIZAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA	DORMITÓRIOS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
1	*	3.163,64	2,00	2,00	55,00	2,00	4,00	4,00
2		4.150,94	2,00	2,00	53,00	2,00	4,00	4,00
3		4.090,91	2,00	2,00	55,00	2,00	5,00	5,00
4		3.833,33	2,00	2,00	60,00	2,00	5,00	4,00
5		4.444,44	2,00	2,00	54,00	2,00	5,00	6,00
6		4.615,38	2,00	2,00	52,00	2,00	6,00	6,00
7		4.528,30	2,00	2,00	53,00	2,00	5,00	6,00
8		4.501,56	2,00	2,00	54,00	2,00	5,00	5,00
9		4.791,57	2,00	2,00	51,00	2,00	6,00	5,00
10		4.803,92	2,00	2,00	51,00	2,00	5,00	5,00
11		3.769,23	2,00	2,00	65,00	2,00	4,00	4,00
12		4.545,45	2,00	2,00	55,00	2,00	4,00	5,00
13		3.923,08	2,00	2,00	65,00	2,00	4,00	5,00
14		4.561,40	2,00	2,00	57,00	2,00	5,00	5,00
15		4.482,76	2,00	2,00	58,00	2,00	5,00	5,00

ID	Desabilitado	VALOR TOTAL
1	*	174.000,00
2		220.000,00
3		225.000,00
4		230.000,00
5		240.000,00
6		240.000,00
7		240.000,00
8		243.084,00
9		244.370,00
10		245.000,00
11		245.000,00
12		250.000,00
13		255.000,00
14		260.000,00
15		260.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	222.502,20	3,60%	
Valor Médio	230.805,30	-	III
Valor Máximo	239.108,39	3,60%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
ITEM		-
DATA DA COLETA		-
CIDADE		-
ENDEREÇO		-
BAIRRO		-
INFORMANTE		-
CONTATO INFORMANTE		-
LINK		-
ÁREA PRIVATIVA	55,47	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	4,00	Não

ANEXO II – FOTOS





