

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 14ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, FORO REGIONAL II – SANTO AMARO.

PROCESSO DIGITAL Nº 1062811-07.2022.8.26.0002

Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**

Exequente: **Itaú Unibanco S.A.**

Executado: **Terrazza Dining Ltda e outros**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos retro mencionado, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou e que seguem consubstanciadas por meio do seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o possível valor de mercado do imóvel objeto de penhora, caracterizado pelo **Apartamento nº 56**, 5º andar do **Edifício Jangada (Bloco A)** do **Condomínio Residencial Itaparica III**, encontra-se situado nas **Avenidas Professor João Batista Julião, nº 121** e **Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, nº 684**, Jardim Virginia, Guarujá/SP.

1.2 - Às fls. 391/392 dos autos, o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – A vistoria do imóvel foi previamente agendada nos autos (fls. 454/455) e executada no dia **23 de abril de 2026**, às **14:30 horas**, com o acompanhamento do zelador do condomínio, Sr. **José Roberto Araújo Delavor**.

1.4 – Não houve possibilidade de vistoriar internamente o apartamento sub judice pois, como informou o zelador mencionado, o imóvel encontra-se fechado desde o final do ano. Que as chaves ficavam na portaria, mas foram retiradas por um dos proprietários e não mais devolvidas.

1.5 – O zelador do condomínio permitiu a inspeção uma unidade similar ao imóvel em questão (Apartamento 32 – Bloco A) com o objetivo de que fossem levantadas as características físicas (todas as unidades das 3 torres do condomínio são padronizadas) relevantes e necessárias à avaliação devida.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO:

O **Apartamento nº 56**, 5º andar do **Edifício Jangada (Bloco A)** do **Condomínio Residencial Itaparica III**, encontra-se situado nas **Avenidas Professor João Batista Julião, nº 121 e Desembargador Plínio da Costa Pinto, nº 684**, no quarteirão completado pela Avenida Atlântica e a Rua Leonor da Silva Quadros, Jardim Virginia, Guarujá/SP.

Trata-se de uma região bastante ativa na cidade do Guarujá, dotada de toda a infraestrutura convencional. Atualmente encontra-se ocupada por edifícios residenciais térreos e de múltiplos andares e comerciais térreos locais.

O acesso ao local é bastante facilitado e conhecido, tendo-se em conta sua proximidade com a região central da cidade e a Praia da Enseada, sendo dotada de toda a infraestrutura convencional como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como dos serviços públicos essenciais e privados, transporte coletivo, comércio local ariado.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2 - O “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAPARICA III”:

O condomínio é constituído de 3 (três) torres residenciais (Bloco A – Edifício Jangada; Bloco B – Edifício Saveiro e Bloco C – Edifício Veleiro) , cada qual contendo: 1 subsolo, pavimento térreo e 11 (onze) pavimentos com 8 (oito) apartamentos tipo por pavimento do 1º ao 10º e 4 (quatro) apartamento no 11º pavimento, cada qual com 1 vaga de garagem indeterminada no subsolo.

Cada torre é servida por 2 (dois) elevadores.

O condomínio conta com portarias de acesso, salão de festas, salão de jogos, sauna, quadra poliesportiva, playground e piscina.

Aparenta uma idade de 25 (vinte e cinco) anos.



1. Vista do Condomínio Residencial Itaparica III na confluência da Avenida Professor João Batista Julião com a Rua Dona Leonor da Silva Quadros

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2. Vista do Condomínio Residencial Itaparica III na confluência da Avenida Professor João Batista Julião.



3. Vista do Condomínio Residencial Itaparica III pela Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



4. Vista da portaria de acesso ao Condomínio Residencial Itaparica III pela Avenida Professor João Batista Julião.



5. Vista da portaria de acesso ao Condomínio Residencial Itaparica III pela Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.3 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O **Apartamento nº 56**, situa-se no 5º andar do **Edifício Jangada – Bloco A** e encontra-se matriculado sob nº 87.475, CRI do Guarujá/SP (fls. 231/234).

É constituído de: *sala de estar e jantar, banheiro social, cozinha conjugada com a área de serviço e 1 dormitório*. Pertence ao apartamento **1 (uma) vaga de garagem indeterminada**, situada no subsolo e andar térreo do edifício.

Áreas edificadas:

Dimensões	Apartamento nº 56
Área privativa	44,36 m ²
Área Comum	26,74 m ²
Área Total	71,10 m ²
Fração Ideal de Terreno	0,003776%

- **Idade aparente:** 25 anos
- **Estado de Conservação:** Bom estado (comparativamente com as demais unidades dos edifícios do condomínio).

Detalhes nas ilustrações juntadas a seguir.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

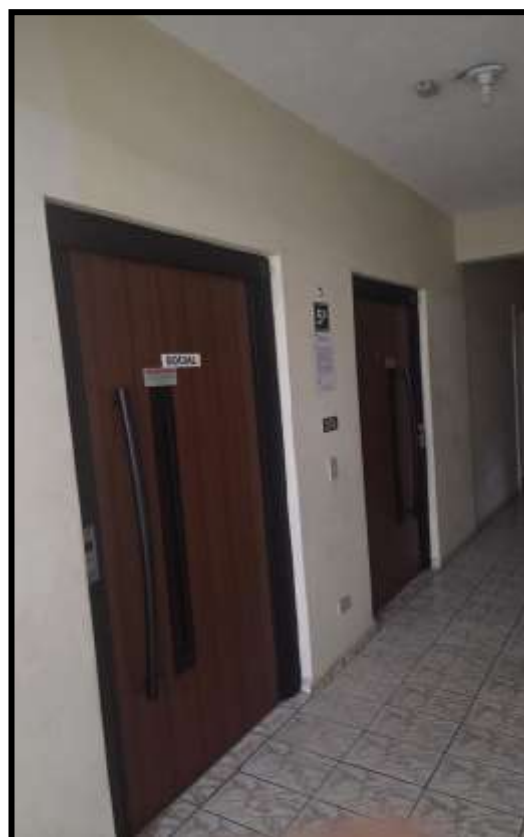
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

87475	01	Guarujá, 29 de janeiro de 2001
-------	----	--------------------------------

OFICIAL

Imóvel: Apartamento tipo no. 56, localizado no 5o. andar ou 7o. pavimento do EDIFÍCIO JANGADA, BLOCO "A", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAPARICA III, situado na Avenida Professor João Batista Julião no. 121, nos loteamentos denominados Balneário Guarujá e Jardim Centenário, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 44,36m², a área comum de 26,74m², a área total construída de 71,10m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,003776 do todo, cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada, para o estacionamento de 01 (um) automóvel de passeio, na garagem coletiva do condomínio, localizada no sub-solo e andar térreo (projeção dos blocos "B" e "C"). Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob no. 3-0302-019-055.



6. Identificação do Apartamento 56 do Bloco A (sub judice) e o hall dos elevadores ao nível do 5º andar.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



7. Identificação do Apartamento 56 do Bloco A (sub judice) e o hall dos elevadores ao nível do 5º andar.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



8. Sala de estar e jantar (apartamento de referência – nº 32 do Bloco A, como mencionado no item 1.5 do laudo).



9. Vista do banheiro.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



10. Vista do dormitório



11. Vista da cozinha e da área de serviço.e

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho e que haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado.

No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 – Partes 1 e 2 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No presente caso, a avaliação do imóvel será feita com base no **MÉTODO COMPARATIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

*O **Método Comparativo** é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.*

3.2 - VALOR DO IMÓVEL:

O **Tratamento dos dados** das amostras com 10 (dez) elementos comparativos, todos pertencentes ao mesmo **Condomínio Residencial Itaparica**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

III (Anexo 01 do laudo), bem como a definição de valor de mercado mais provável para o apartamento em estudo, resultou em:

V_{APARTAMENTO 56-A + 1 VAGA DE GARAGEM} = R\$ 265.000,00
(duzentos e sessenta e cinco mil reais)

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS (ANEXO 01):

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA	DORM.	FATOR FONTE	VALOR (R\$)		
					OFERTA	HOMOG.	UNIT.
1	AP19821	44,36	1	0,90	290.000,00	261.000,00	5.883,68
2	AP1291	44,36	1	0,90	300.000,00	270.000,00	6.086,56
3	AP19433	44,36	1	0,90	300.000,00	270.000,00	6.086,56
4	BI44695	44,36	1	0,90	320.000,00	288.000,00	6.492,34
5	1885	44,36	1	0,90	320.000,00	288.000,00	6.492,34
6	1884	44,36	1	0,90	280.000,00	252.000,00	5.680,79
7	481977S	44,36	1	0,90	299.210,00	269.289,00	6.070,54
8	B2006	44,36	1	0,90	280.000,00	252.000,00	5.680,79
9	B2106	44,36	1	0,90	280.000,00	252.000,00	5.680,79
10	88626	44,36	1	0,90	280.000,00	252.000,00	5.680,79
SOMATÓRIO						2.654.289,00	59.835,19
MÉDIA ARITMÉTICA (MA)						265.428,90	5.983,52
LIMITE SUPERIOR (MA + 20%)						318.514,68	7.180,22
LIMITE INFERIOR (MA - 20%)						212.343,12	4.786,82
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MAS)						265.428,90	5.983,52

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3**, o **valor possível de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**30 de abril de 2026**), em números inteiros, é de:

V_{IMÓVEL - ABRIL/2026} = R\$ 265.000,00
(DUZENTOS E SESENTA E CINCO MIL REAIS)

5 – QUESITOS

Nada consta dos autos.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 24 (vinte e quatro) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

- laudo de avaliação (fls. 1 a 16);
- pesquisa de valor de mercado de apartamentos (fls. 17 a 27).

Campinas, 30 de abril de 2026.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA/SP Nº 060087686.1

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO 01

**PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS
DE APARTAMENTOS A VENDA NO
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAPARICA III,
GUARUJÁ/SP.**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01	
Localização:	Condomínio Residencial Itaparica III, Avenida Professor João Batista Julião, nº 121, Jardim Virginia, Guarujá /SP.
Informante:	Factual Negócios Imobiliários - fone (13) 2191.1800
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP19821
Data	Mai/2026
Área Privativa:	44,36 m²
Características:	1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 290.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)
	

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02	
Localização:	Condomínio Residencial Itaparica III, Avenida Professor João Batista Julião, nº 121, Jardim Virginia, Guarujá /SP.
Informante:	Rocha Imóveis Guarujá - fone (13) 99119.0060

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP12191
Data	Maió/2026
Área Privativa:	44,36 m ²
Características:	1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 300.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

Localização:	Condomínio Residencial Itaparica III, Avenida Professor João Batista Julião, nº 121, Jardim Virginia, Guarujá /SP.
Informante:	Factual Negócios Imobiliários - fone (13) 2191.1800
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP19433
Data	Maió/2026
Área Privativa:	44,36 m ²
Características:	1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 300.000,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)
	

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04	
Localização:	Condomínio Residencial Itaparica III, Avenida Professor João Batista Julião, nº 121, Jardim Virginia, Guarujá /SP.
Informante:	Imobiliária Nova São Paulo - fone (11) 96844.5952
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	BI44695
Data	Mai/2026
Área Privativa:	44,36 m ²
Características:	1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 320.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05	
Localização:	Condomínio Residencial Itaparica III, Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684, Jardim Virginia, Guarujá /SP.
Informante:	Qvista Imóveis - fone (13) 99636.8080
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	1885
Data	Maior/2026
Área Privativa:	44,36 m ²
Características:	1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 320.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06	
Localização:	Condomínio Residencial Itaparica III, Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684, Jardim Virginia, Guarujá /SP.
Informante:	Qvista Imóveis - fone (13) 99636.8080
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	1844
Data	Maió/2026
Área Privativa:	44,36 m²
Características:	1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 280.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07	
Localização:	Condomínio Residencial Itaparica III, Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684, Jardim Virginia, Guarujá /SP.
Informante:	Newcore - fone (11) 4580.4274
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	481977S
Data	Mai/2026
Área Privativa:	44,36 m ²
Características:	1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 299.210,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1

Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886

Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08	
Localização:	Condomínio Residencial Itaparica III, Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684, Jardim Virginia, Guarujá /SP.
Informante:	Lamarca Consultoria de Imóveis - fone (13) 3351.2807
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	B2006
Data	Maior/2026
Área Privativa:	44,36 m ²
Características:	1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 280.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09	
Localização:	Condomínio Residencial Itaparica III, Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684, Jardim Virginia, Guarujá /SP.
Informante:	Lamarca Consultoria de Imóveis - fone (13) 3351.2807
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	B2106
Data	Mai/2026
Área Privativa:	44,36 m ²
Características:	1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 280.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

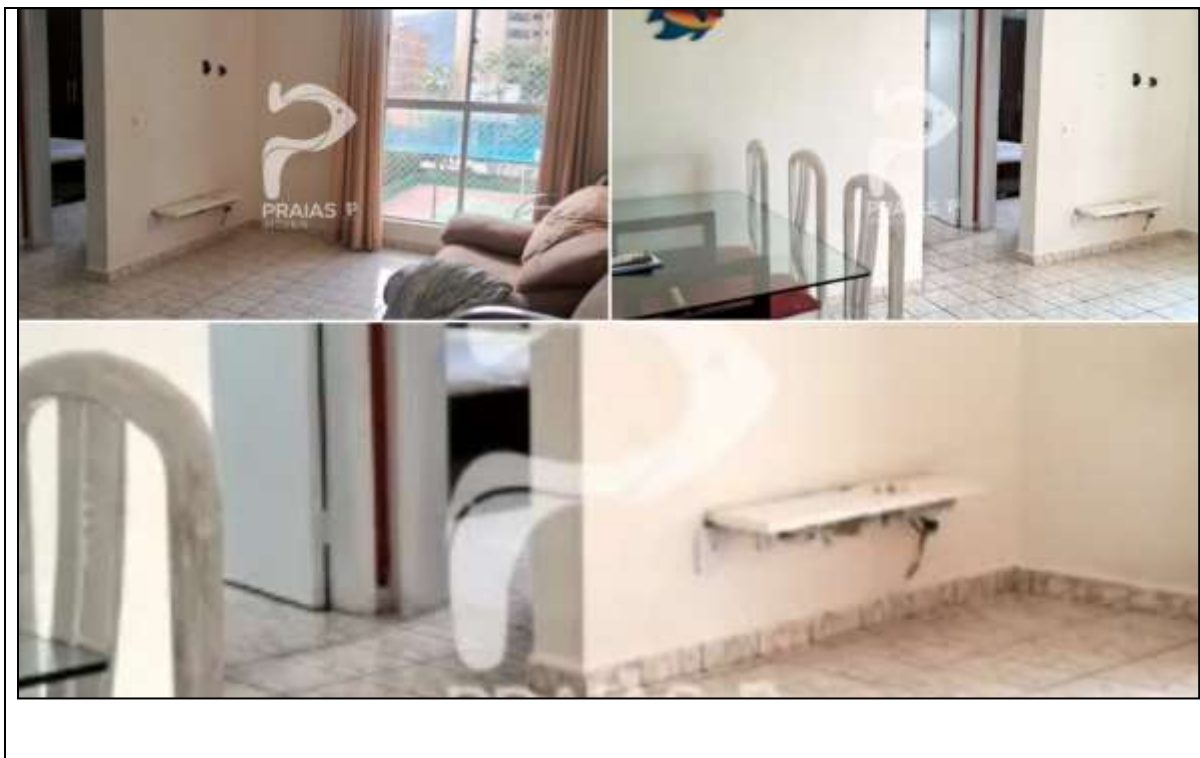


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10	
Localização:	Condomínio Residencial Itaparica III, Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684, Jardim Virginia, Guarujá /SP.
Informante:	Praias Imóveis - fone (13) 3398.4000
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	88626
Data	Mai/2026
Área Privativa:	44,36 m ²
Características:	1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga de garagem
Preço:	R\$ 280.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 Corretor de Imóvel - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



QUADRO RESUMO – VALOR DO IMÓVEL

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA	DORM.	FATOR FONTE	VALOR (R\$)		
					OFERTA	HOMOG.	UNIT.
1	AP19821	44,36	1	0,90	290.000,00	261.000,00	5.883,68
2	AP1291	44,36	1	0,90	300.000,00	270.000,00	6.086,56
3	AP19433	44,36	1	0,90	300.000,00	270.000,00	6.086,56
4	BI44695	44,36	1	0,90	320.000,00	288.000,00	6.492,34
5	1885	44,36	1	0,90	320.000,00	288.000,00	6.492,34
6	1884	44,36	1	0,90	280.000,00	252.000,00	5.680,79
7	481977S	44,36	1	0,90	299.210,00	269.289,00	6.070,54
8	B2006	44,36	1	0,90	280.000,00	252.000,00	5.680,79
9	B2106	44,36	1	0,90	280.000,00	252.000,00	5.680,79
10	88626	44,36	1	0,90	280.000,00	252.000,00	5.680,79
SOMATÓRIO						2.654.289,00	59.835,19
MÉDIA ARITMÉTICA (MA)						265.428,90	5.983,52
LIMITE SUPERIOR (MA + 20%)						318.514,68	7.180,22
LIMITE INFERIOR (MA - 20%)						212.343,12	4.786,82
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MAS)						265.428,90	5.983,52