

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.	CPF/CNPJ:	33.069.766/0001-81
Proprietário:	Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.	CPF/CNPJ:	33.069.766/0001-81
Endereço do imóvel:	Rua Copacabana, nº 182 - Apartamento Duplex nº 121 - 12º e 13 andares - Residencial Maresias		
Bairro:	Guilhermina	Distrito / Cidade:	Praia Grande UF: SP
CEP:	11701-670	Coordenadas (Datum WGS84):	24°00'42.6" S 46°25'06.3" W
Objetivo:	Valor de Compra e Venda	Finalidade:	Alienação
Empresa Responsável pelo Trabalho:	Avalibens Engenharia e Avaliação Patrimonial S/C Ltda.	CNPJ:	03.500.384/0001-08

2 - VISTORIA

Tipo de Vistoria	Ocupação do imóvel	Data da vistoria (dd/mm/aaaa)
Somente externa (vide Inf. Compl.)	Não constatado	05/09/2024
Informações Complementares:		
Por orientação do contatante, não foi possível realiza a vistoria interna do imóvel avaliando.		

3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Usos predominantes	Infraestrutura urbana	Serviços públicos e comunitários (até 1km distante)	
<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer		<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária
Padrão das construções locais	Tráfego veículos	Tráfego pedestres	Via de acesso
Normal	Moderado	Moderado	Local
Padrão de ocupação local	Região no contexto urbano	Influências valorizantes	Influências desvalorizantes
Bom	Região central	Orla	Sem destaque
Informações Complementares:			

4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**4.1 - UNIDADE AVALIANDA**

Tipo	Uso	Posição	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
Apartamento	Residencial	Frente/canto	Outro (vide Inf. Compl.)	Outro (vide Inf. Compl.)		
Nº pavimentos da unidade	Fechamento das paredes	Teto	Idade aparente	Fração ideal (decimal)		
2	Alvenaria	Outro (vide Inf. Compl.)	de 10 a 20 anos	4,2		
Área real averbada				Área não averbada	Área total do imóvel	
Privativa	Descontinua	Comuns	Total averbada			
178,38 m ²	39,48 m ²	65,44 m ²	283,30 m ²		283,30 m ²	
Vagas cobertas			Vagas descobertas		Total de vagas geral	
Livres	Presas	Total cobertas	Livres	Presas		Total descobertas
4		4			0	4
Divisão interna da unidade:						
Prejudicado, uma vez que não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel avaliando.						
Informações Complementares:						
Não foi possível realizar a vistoria interna, desta forma, para efeito de cálculo, será considerado conservação deficiente.						

4.2 - PRÉDIO AO QUAL PERTENCE A UNIDADE AVALIANDA

Destinação	Nº de pavimentos	Nº de elevadores	Nº de subsolos	Total de unidades	Idade aparente
Residencial	Outro (vide Inf. Compl.)	Outro (vide Inf. Com)	Outro (vide Inf. Com)	Outro (vide Inf. Compl.)	de 10 a 20 anos

Ocupação do térreo	Acabamento da fachada principal	Padrão de acabamento	Estado de conservação
Outro (vide Inf. Compl.)	Pastilha	Normal	Bom

Informações Complementares:

Por orientação do contatante, não foi possível entrar no condomínio avaliando.

4.3 - EMPREENDIMENTO / CONDOMÍNIO

Destinação	Nº de blocos	Total de unidades
Residencial	1	Outro (vide Inf. Com)

Equipamentos disponíveis

<input type="checkbox"/> Portaria	<input type="checkbox"/> Rede interna de gás	<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Sala fitness
<input type="checkbox"/> Equip. de segurança	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/> Play ground	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Quadra
<input checked="" type="checkbox"/> Outros: (descrever)	Por orientação do contratante, não foi possível entrar no condomínio avaliando.			

5 - TERRENO

Formato	Cota / Greide	Inclinação	Situação	Superfície
Regular	Mesmo nível	Plano	Meio de quadra	Seco

Área (m²)	Frente (m)	Fundos (m)	Lado direito (m)	Lado esquerdo (m)
Outro (vide Inf. Compl.)	Outro (vide Inf. Com)	Outro (vide Inf. Com)	Outro (vide Inf. Com)	Outro (vide Inf. Com)

Informações Complementares:

Não foi fornecido nenhum documento informando a área de terreno no condomínio.

6 - RESUMO DA AVALIAÇÃO**6.1 - VALORES**

Global		Itemizada		
		Terreno	Edificação	Demais Benfeitorias
Área (m²)	178,38			
Valor (R\$/m²)	3.392,20			
Valor total (R\$)	605.100,00			
		Área (m²)		
		Valor (R\$/m²)		
		Produto	-	-
		Valor total = Somatório (terreno+edificação+benfeitorias)	R\$	-

Valor final da avaliação	Extenso
R\$ 605.100,00	Seiscentos e cinco mil e cem reais

Valor de liquidação forçada	Extenso
R\$ 535.845,58	Quinhentos e trinta e cinco mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos

Data de referência da avaliação	Setembro de 2.024	Prazo Liquidação Forçada:	8	Meses
---------------------------------	-------------------	---------------------------	---	-------

6.2 - DADOS DA INFERÊNCIA / TRATAMENTO POR FATORES

Equação de Regressão: (somente no uso de Inferência Estatística)

Dados do imóvel avaliando: (segundo as variáveis adotadas)

Situação paradigma: apartamento padrão médio – intervalo mínimo (Fpcr = 1,692); 4 vagas de garagem (Fvgr = 1,200), idade aparente de 20 anos, conservação deficiente (não foi possível realizar a vistoria interna do avaliando) e CUB Dep. (2.101,98).

6.3 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método empregado	Tratamento de dados	Grau atingido:		
Comparativo de dados	Tratamento por fatores	Grau I	Fundamentação	Grau III Precisão

7 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do mercado	Liquidez	Número de ofertas	Nível de demanda
Sem destaque	Média (7 a 12 meses)	Médio	Médio

Comentários sobre o mercado local:

Trata-se de um imóvel com faixa de valor compatível com seu mercado de absorção, apresentando desta forma boa taxa de atratividade.

Ipiranga - Interna

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Número da Matrícula no RGI: 124.219 Ofício: C. R. I. Comarca: Praia Grande / SP

Gravames: Sim

Nº Inscrição Municipal (IPTU): 202070640030121

Débito de IPTU: Sim Valor total do débito (caso existente): R\$ 18.771,76

Outros Documentos: Certidão Positiva de Débitos Imobiliários e Extrato de Débitos Imobiliários.

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1- As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Sim

2- O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes que comprometem sua estabilidade e/ou solidez? Não

3- O imóvel se encontra em região de ocorrência de fatores externos, tais como inundações, desmoronamentos e outros? Não

4- O imóvel possui condições de ser habitado? Sim

10 - MANIFESTAÇÃO QUANTO À GARANTIA

Com base nas informações constantes deste laudo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Não é o caso

Justificativa:

Imóvel para alienação.

11- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Por orientação do contatante, não foi possível realiza a vistoria interna do imóvel avaliando.

12- ENCERRAMENTO

Local São Paulo Data 6 de Setembro de 2024

ART nº 2620241546222

Responsável Técnico Fabio Gabriel Silva Piscetta

CPF 025.918.517-51 Crea 5060843747/D

ASSINATURA: _____



ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista da Rua Copacabana



Vista da fachda do imóvel avaliando



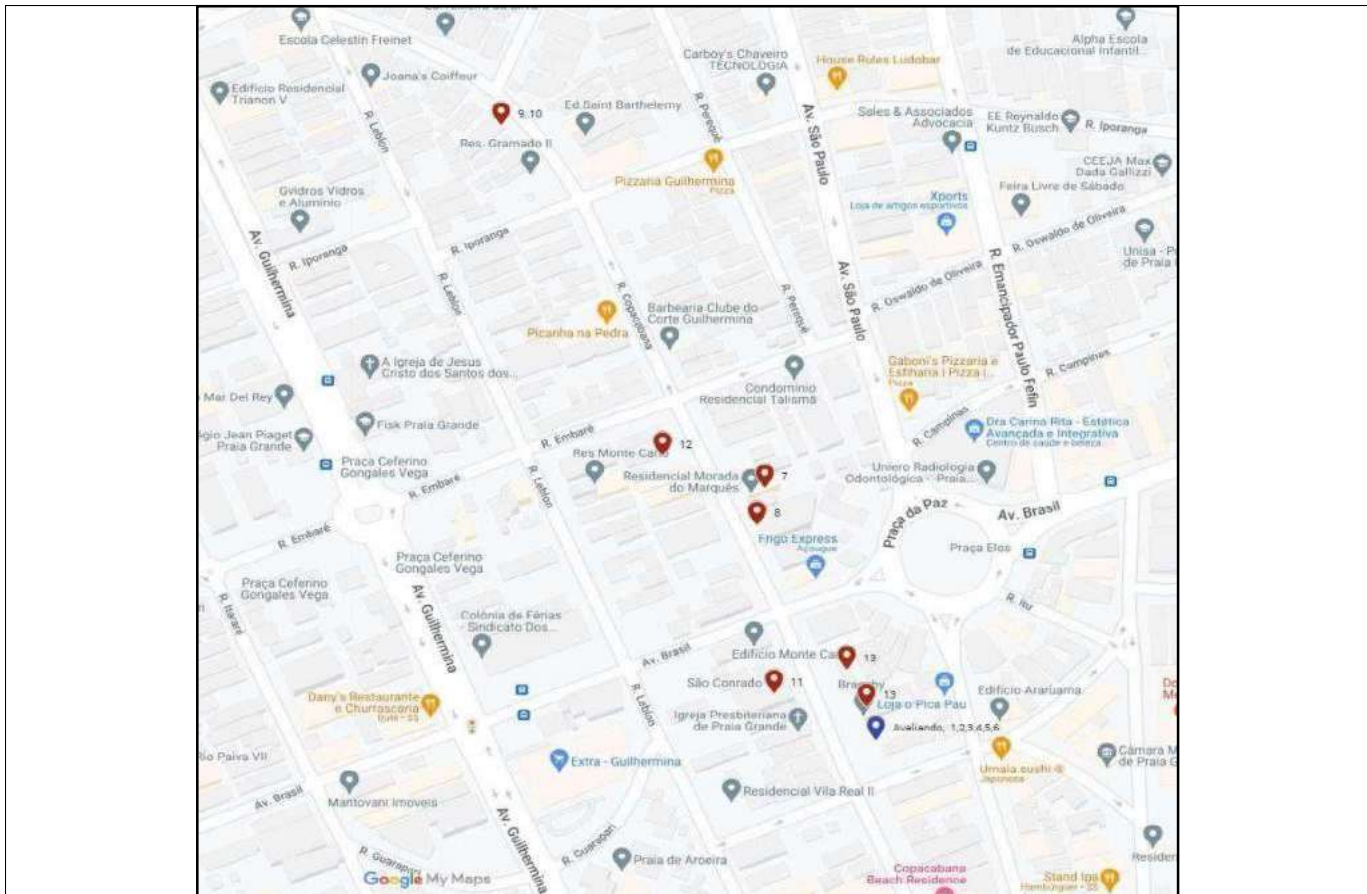
Outra vista da Rua Copacabana



Outra vista da fachada do imóvel avaliando




Detalhe da numeração e nome do condomínio




Croqui localização dos dados da amostra


DADO Nº 1	Total de dados: 14
-----------	--------------------

	Rua Copacabana, nº 182	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande	SP
	Katia	(13) 99755-0439
	Corretora	06/09/2024
	R\$ 370.000,00	Área: 64,00 m²
	Nº de dormitórios: 1	Total de vagas: 1
	Padrão acabam.: -	Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
nk:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda	


DADO Nº 2	Total de dados: 14
-----------	--------------------

	Rua Copacabana, nº 182	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande	SP
	André	(13) 3592-1001
	Costa do Sol Neg. Imo.	06/09/2024
	R\$ 430.000,00	Área: 85,00 m²
	Nº de dormitórios: 2	Total de vagas: 1
	Padrão acabam.: -	Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
nk:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda	


DADO Nº 3	Total de dados: 14
-----------	--------------------

	Rua Copacabana, nº 182	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande	SP
	Marcio	(13) 99627-7284
	Corretor	06/09/2024
	R\$ 445.000,00	Área: 90,00m²
	Nº de dormitórios: 2	Total de vagas: 2
	Padrão acabam.: -	Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
nk:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda	


DADONº 4	total de dados: 14
----------	--------------------

	Rua Copacabana, nº 182	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande	SP
	Celia	(13) 4750-6175
	Kasa Imóveis	06/09/2024
	R\$ 450.000,00	Area: 90,00 m²
	Nº de dormitórios: 2	Total de vagas: 2
	Padrão acabam.: -	Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
	nk:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda


DADONº 5	total de dados: 14
----------	--------------------

	Rua Copacabana, nº 182	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande	SP
	Karina	(13) 3329-5023
	House Fort	06/09/2024
	R\$ 465.000,00	Area: 85,00 m²
	Nº de dormitórios: 2	Total de vagas: 1
	Padrão acabam.: -	Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
	nk:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda


DADONº 6	total de dados: 14
----------	--------------------

	Rua Copacabana, nº 182	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande	SP
	Silvia	(13) 98211-4046
	Corretora	06/09/2024
	R\$ 550.000,00	Area: 89,00 m²
	Nº de dormitórios: 2	Total de vagas: 1
	Padrão acabam.: -	Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
	nk:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda


DADONº 7	total de dados: 14
----------	--------------------

	Rua Copacabana, nº 362	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande	SP
	Marcio	(13) 99627-7284
	Corretor	06/09/2024
	R\$ 550.000,00	Area: 121,00 m²
	Nº de dormitórios: 3	Total de vagas: 2
	Padrão acabam.: -	Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
nk:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda	


DADONº 8	total de dados: 14
----------	--------------------

	Rua Copacabana, nº 342	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande	SP
	Marcio	(13) 99627-7284
	Corretor	06/09/2024
	R\$ 679.000,00	Area:
	Nº de dormitórios: 3	Total de vagas: 2
	Padrão acabam.: -	Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
nk:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda	


DADONº 9	total de dados: 14
----------	--------------------

	Rua Copacabana, nº 651	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande	SP
	Bianca	(13) 3302-9660
	Nova Casarão Imóveis	06/09/2024
	R\$ 460.000,00	Area: 63,00m²
	Nº de dormitórios: 2	Total de vagas: 1
	Padrão acabam.: -	Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
nk:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda	

DADO Nº 10	total de dados: 14
------------	--------------------

	Rua Copacabana, nº 651	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande SP	
	Marcos (13) 98157-6617	
	Corretor 06/09/2024	
	R\$ 460.000,00 Área: 55,00m²	
	Nº de dormitórios: 2 Total de vagas: 1	
	Padrão acabam.: - Estado conserv.: -	
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
nk:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda	


DADO Nº 11	total de dados: 14
------------	--------------------

	Rua Copacabana, nº 243	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande SP	
	Bianca (13) 3302-9660	
	Nova Casarão Imóveis 06/09/2024	
	R\$ 640.000,00 Área: 85,00m²	
	Nº de dormitórios: 2 Total de vagas: 2	
	Padrão acabam.: - Estado conserv.: -	
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
nk:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda	

DADO Nº 12	total de dados: 14
------------	--------------------

	Rua Copacabana, nº 401, cobertura	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande SP	
	Juliano (13) 97405-7709	
	Corretor 06/09/2024	
	R\$ 890.000,00 Área: 290,00m²	
	Nº de dormitórios: 4 Total de vagas: 3	
	Padrão acabam.: - Estado conserv.: -	
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
nk:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda	

DADO Nº 13		total de dados: 14
------------	--	--------------------

	Rua Copacabana, nº 212, cobertura	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande	SP
	Antônio	(13) 3474-4400
	Nova CPI Imóveis	06/09/2024
	R\$ 750.000,00	Area: 208,00m ²
	Nº de dormitórios: 2	Total de vagas: 2
	Padrão acabam.: -	Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
nk:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda	

DADO Nº 14		total de dados: 14
------------	--	--------------------

	Rua Copacabana, nº 242	
	V. Guilhermina	
	Praia Grande	SP
	Eva	(13) 99184-8888
	Corretoras de Sucesso Imóveis	06/09/2024
	R\$ 1.160.000,00	Area: 164,00
	Nº de dormitórios: 4	Total de vagas: 3
	Padrão acabam.: -	Estado conserv.: -
	Divisão interna da unidade: Trata-se de um apartamento	
	Outras variáveis adotadas (descrever): -	
Link:	Responsável pela informação: Avalibens Eng. E Avaliação Patr. Ltda	

ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 14 (quatorze) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- Fator Fonte (Ff): nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 5%, compensando-se, desta forma, sua superestimativa natural;

- Atualizações: vide planilha dos elementos comparativos;

- Fator vaga de garagem (Fvg): para os elementos que possuírem "1" vaga de garagem adotaremos o fator 1,000; para os elementos que possuírem "2" vagas de garagem adotaremos o fator 1,050; para os elementos que possuírem "3" vagas de garagem adotaremos o fator 1,100 e para os elementos que possuírem "4" vagas de garagem adotaremos o fator 1,200;

- c = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE COEFICIENTES – base R8N, foi obtida no livro "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006".

- Idade aparente = idade aparente do imóvel em anos;

- Índice K: coeficiente de depreciação do imóvel (benfeitoria), pelo "método Ross/Heidecke", que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como seu estado de conservação. Tal fator é obtido na Tabela 2, considerando-se a vida útil do imóvel (Tabela 1), a idade da edificação e seu estado (Quadro A).

Cub Dep. - (Custo Unitário Básico Depreciado) refere-se ao custo unitário básico da edificação (R8N – agosto/2024), aplicado ao padrão construtivo (Tabela de Coeficientes - base R8N dos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP"), e a depreciação de acordo com a idade aparente do imóvel (Kd), obtido pelo método da linha reta - razão 2,5%. Pode-se observar que essa variável (Cub Dep.) engloba as variáveis idade aparente e padrão construtivo / tipo de imóvel (classe, grupo e padrão).

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, apartamento padrão médio – intervalo mínimo (Fpcr = 1,692); 4 vagas de garagem (Fvgr = 1,15), idade aparente de 20 anos, conservação deficiente (não foi possível realizar a vistoria interna do avaliando) e CUB Dep. (2.101,98).

CÁLCULOS AVALIAÇÃO POR HOMOGENEIZAÇÃO

I - Quadro Caracterização do Imóvel Avaliando

	Variáveis consideradas na homogeneização						
	Variável 1	Variável 2	Variável 3	Variável 4	Variável 5	Variável 6	Variável 7
Características Imóvel Avaliando	Área	Oferta / transação	Vagas	CUB Dep.			
	178,38		1,15	2.101,98			

II - Quadro Caracterização Dados da Amostra

	Valor	Oferta / Área transação	Variável 1	Variável 2	Variável 3	Variável 4	Variável 5	Variável 6	Variável 7
1	370.000,00		64,00	0,9000	1,0000	CUBDep.			
2	430.000,00		85,00	0,9000	1,0000				
3	445.000,00		90,00	0,9000	1,0500				
4	450.000,00		90,00	0,9000	1,0500				
5	465.000,00		85,00	0,9000	1,0000				
6	550.000,00		89,00	0,9000	1,0000				
7	550.000,00		121,00	0,9000	1,0500				
8	679.000,00		16,00	0,9000	1,0500				
9	460.000,00		63,00	0,9000	1,0000				
10	460.000,00		55,00	0,9000	1,0000				
	640.000,00		85,00	0,9000	1,0500				
12	890.000,00		290,00	0,9000	1,1000				
13	750.000,00		208,00	0,9000	1,0500				
14	1.160.000,00		164,00	0,9000	1,1000				

III - Cálculo dos Fatores de Homogeneização

Dado	Valor total (R\$)	Área	Fator V1	Fator V2	Variável 3	Fator V3	Variável 4	Fator V4	Variável 5	Fator V5	Variável 6	Fator V6	Variável 7	Fator V7
			Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	Vagas	Fator Vagas	CUB Dep.	Fator CUB Dep.		Fator		Fator		Fator
1	370.000,00	64,00	0,8797	0,9000	1,0000	1,1500	3134,5910	0,6706						
2	430.000,00	85,00	0,9115	0,9000	1,0000	1,1500	3134,5910	0,6706						
3	445.000,00	90,00	0,9180	0,9000	1,0500	1,0952	3134,5910	0,6706						
4	450.000,00	90,00	0,9180	0,9000	1,0500	1,0952	3134,5910	0,6706						
5	465.000,00	85,00	0,9115	0,9000	1,0000	1,1500	3134,5910	0,6706						
6	550.000,00	89,00	0,9168	0,9000	1,0000	1,1500	3134,5910	0,6706						
7	550.000,00	121,00	0,9526	0,9000	1,0500	1,0952	3399,8096	0,6183						
8	679.000,00	116,00	0,9476	0,9000	1,0500	1,0952	3134,5910	0,6706						
9	460.000,00	63,00	0,8780	0,9000	1,0000	1,1500	3583,2780	0,5866						
10	460.000,00	55,00	0,8632	0,9000	1,0000	1,1500	3583,2780	0,5866						
11	640.000,00	85,00	0,9115	0,9000	1,0500	1,0952	3399,8096	0,6183						
12	890.000,00	290,00	1,0626	0,9000	1,1000	1,0455	2753,7528	0,7633						
13	750.000,00	208,00	1,0392	0,9000	1,0500	1,0952	2753,7528	0,7633						
14	1.160.000,00	164,00	0,9792	0,9000	1,1000	1,0455	4018,6295	0,5231						

IV - Planilha de Homogeneização

Dado	Área (m²)	Valor Unit (R\$/m²)	Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	Fator Vagas	Fator CUB Dep.	Fator	Fator	Fator	Valor Unit. Homog. (R\$/m²)	d/s
	64,00	5781,25	0,8797	0,9000	1,1500	0,6706				3.529,91	0,2323
	85,00	5058,82	0,9115	0,9000	1,1500	0,6706				3.200,34	0,3239
	90,00	4944,44	0,9180	0,9000	1,0952	0,6706				3.000,39	0,6613
4	90,00	5000,00	0,9180	0,9000	1,0952	0,6706				3.034,11	0,6044
	85,00	5470,59	0,9115	0,9000	1,1500	0,6706				3.460,84	0,1158
6	89,00	6179,78	0,9168	0,9000	1,1500	0,6706				3.932,02	0,9109
7	121,00	4545,45	0,9526	0,9000	1,0952	0,6183				2.638,96	1,2713
8	116,00	5853,45	0,9476	0,9000	1,0952	0,6706				3.666,48	0,4628
9	63,00	7301,59	0,8780	0,9000	1,1500	0,5866				3.892,29	0,8439
10	55,00	8363,64	0,8632	0,9000	1,1500	0,5866				4.383,40	1,6727
	85,00	7529,41	0,9115	0,9000	1,0952	0,6183				4.182,59	1,3338
12	290,00	3068,97	1,0626	0,9000	1,0455	0,7633				2.342,20	1,7721
13	208,00	3605,77	1,0392	0,9000	1,0952	0,7633				2.819,24	0,9670
14	164,00	7073,17	0,9792	0,9000	1,0455	0,5231				3.408,68	0,0277

Saneamento da amostra - Critério Chauvenet:

Eliminação de Dados Suspeitos

Para n =	14
d/s crítico =	2,1

Média	\bar{X} =	3.392,25
Desvio Padrão	S =	592,55
Amplitude do IC	C_v =	17,47%

Intervalo de confiança:

Intervalo de Confiança = 80 %

Grau de Liberdade =	13
---------------------	----

T_c =	1,35
---------	------

Valor Total =	R\$	605.109,02
---------------	-----	------------

Limite Superior =	R\$	644.685,41
-------------------	-----	------------

Limite Inferior =	R\$	565.532,64
-------------------	-----	------------

Amplitude:

Intervalo de confiabilidade	13,08%
-----------------------------	--------

V - RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Extensão:

Valor adotado:	R\$	605.100,00
-----------------------	------------	-------------------

Valor Mínimo:	R\$	565.500,00
Valor Máximo:	R\$	644.700,00

7%

7%

VI - Classificação segundo grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação com Tratamento por Fatores:

Fundamentação:	GRAU I
Precisão:	GRAU III

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	1
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

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

INTERVALO DE CONFIANÇA

13%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

ANEXO V - DADOS DA AMOSTRA

Variáveis consideradas na homogeneização						
ID	Endereço	Valor	Área	Oferta / transação	Vagas	CUB Dep
01	Rua Copacabana, n° 182	370.000,00	64,00	0,9000	1,0000	3.134,59
02	Rua Copacabana, n° 182	430.000,00	85,00	0,9000	1,0000	3.134,59
03	Rua Copacabana, n° 182	445.000,00	90,00	0,9000	1,0500	3.134,59
04	Rua Copacabana, n° 182	450.000,00	90,00	0,9000	1,0500	3.134,59
05	Rua Copacabana, n° 182	465.000,00	85,00	0,9000	1,0000	3.134,59
06	Rua Copacabana, n° 182	550.000,00	89,00	0,9000	1,0000	3.134,59
07	Rua Copacabana, n° 362	550.000,00	121,00	0,9000	1,0500	3.399,81
08	Rua Copacabana, n° 342	679.000,00	116,00	0,9000	1,0500	3.134,59
09	Rua Copacabana, n° 651	460.000,00	63,00	0,9000	1,0000	3.583,28
10	Rua Copacabana, n° 651	460.000,00	55,00	0,9000	1,0000	3.583,28
11	Rua Copacabana, n° 243	640.000,00	85,00	0,9000	1,0500	3.399,81
12	Rua Copacabana, n° 401, cobertura	890.000,00	290,00	0,9000	1,1000	2.753,75
13	Rua Copacabana, n° 212, cobertura	750.000,00	208,00	0,9000	1,0500	2.753,75
14	Rua Copacabana, n° 242	1.160.000,00	164,00	0,9000	1,1000	4.018,63

MATRÍCULA

124.219

FICHA

01

Em 05 de janeiro de 2.005.

IMÓVEL: Apartamento duplex número 121, localizado no décimo segundo andar ou primeiro pavimento de cobertura e no décimo terceiro andar ou segundo pavimento de cobertura do RESIDENCIAL MARESIAS, situado na Rua Copacabana, número 182, no Jardim Guilhermina, nesta cidade, com a área útil de 178,38m², área de garagem de 39,48 m², área comum de 65,44 m², área total de 283,30 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 4,20% do todo, confrontando, a parte inferior, pela frente, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, os poços de elevadores, a área de recuo lateral do prédio e o apartamento duplex 122, do lado direito com o recuo do prédio que dá para o lote 05, do lado esquerdo com o recuo do prédio que dá para o lote 02, e pelos fundos com o recuo do prédio, fronteiro à Rua Copacabana, e, a parte superior, pela frente, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, casa de máquinas, área de recuo lateral do prédio e a parte superior do apartamento duplex 122, pelo lado direito com o recuo do prédio que dá para o lote 05, do lado esquerdo com o recuo do prédio que dá para o lote 02, e pelos fundos com o recuo do prédio, fronteiro à Rua Copacabana. A área de garagem corresponde ao direito de quatro vagas na garagem coletiva do edifício, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada.

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA ASTURIAS DE PRAIA GRANDE LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Jaú, 1.092, oitavo andar, conjunto 85, Boqueirão, inscrita no CNPJ sob número 73.062.622/0001-18.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/60.815 e R.03/60.967, de 19 de julho de 1.995, deste Registro. Instituição de condomínio registrada sob número 02/124.163, também deste Registro.

O Oficial:

AV.01/124.219 - Praia Grande, 31 de janeiro de 2.006.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 29 de dezembro de 2.005, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1.088, páginas 067/071, e do aviso de lançamento de impostos (IPTU) número "continua no verso"

MATRÍCULA

124.219

FICHA

01
VERSO

010198115, emitido pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula está cadastrado na referida repartição pública sob número 2 02 07 064 003 0121-1. Eu, Mafalda (Mafalda Pereira Sales), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

R.02/124.219 - Praia Grande, 31 de janeiro de 2.006.

Pela escritura pública referida na Av.01, **CONSTRUTORA ASTURIAS DE PRAIA GRANDE LTDA.**, já qualificada, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ**, brasileiro, engenheiro civil, RG 6.051.164-SSP/SP, CIO 011.821.778-08, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Copacabana, número 182, apto. 121, Jardim Guilhermina, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **MARIA APARECIDA PRIORELLI DINIZ**, brasileira, do lar, RG 17.041.814-SSP/SP, CIC 106.855.848-28, pelo valor de R\$ 80.000,00. A transmitente deixou de apresentar as certidões negativas do INSS e da Secretaria da Receita Federal, declarando que o imóvel não integra o seu ativo permanente. Eu, Mafalda (Mafalda Pereira Sales), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

R.03/124.219 - Praia Grande, 26 de outubro de 2.010.

Por instrumento particular de Capital de Giro, número 64.695607-2, emitido nesta cidade, aos 27 de setembro de 2.010, os proprietários ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ, e sua mulher, MARIA APARECIDA PRIORELLI DINIZ, já qualificados, procederam à alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, números 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob número 90.400.888/0001-42, de acordo com o inciso V, artigo 24 da Lei número 9.514, de 20 de novembro de 1.997, em

“continua na ficha 02”

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA

124.219

FICHA

02

Em 26 de outubro de 2.010.

garantia da dívida decorrente do financiamento concedido pela credora/fiduciária aos devedores/fiduciantes, no valor de R\$ 450.000,00, em que figura como devedora TNC CONSTRUTORA & EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Brasil, número 600, Jardim Guilhermina, inscrita no CNPJ sob número 09.813.396/0001-60, a ser pago em 36 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 16.470,92, vencendo-se a primeira em 21 de outubro de 2.010 e a última em 21 de setembro de 2.013, com a taxa de juros mensal efetiva de 1,490% a.m. e taxa de juros anual efetiva de 19,421% a.a.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

AV.04/124.219 - Praia Grande, 05 de novembro de 2.013.

FICA CANCELADO o R.03 retro, em virtude da quitação dada pelo credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** nos termos do instrumento particular firmado em São Paulo-SP, aos 28 de outubro de 2013.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

R.05/124.219 - Praia Grande, 30 de abril de 2.014.

Nos termos da cédula de crédito bancário número 734-0964.003.00001277-3, emitida nesta cidade, aos 16 de abril de 2014, por **AUTO POSTO VILA ANTARTICA LTDA EPP**, com sede nesta cidade, na Avenida Ministro Marcos Freire, s/nº, Quadra N, L 01, inscrita no CNPJ/MF sob número 10.497.104/0001-07, os proprietários **ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ**, e sua mulher, **MARIA APARECIDA PRIORELLI DINIZ**, já qualificados, procederam a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, nos termos da Lei 9.514/97, 20 de novembro de 1997, para

“ continua no verso “

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYARA VALADARES AGUADO KAGOHARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 09:32, sob o número WJMJ24422401092. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00555461-50.2020.8.26.0100 e código trmtdovb19.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,55

Visualização disponível em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYARA VALADARES AGUADO KAGOHARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 09:32, sob o número WJMJ24422401092. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0055461-50.2020.8.26.0100 e código trmtdvbr.

MATRÍCULA
124.219

FICHA
02
VERSO

garantia do limite de crédito no valor de R\$ 1.000.000,00, com vencimento para o dia 05 de abril de 2015, pagável na praça desta cidade.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 398646 de 22/04/2014.

AV.06/124.219 - Praia Grande, 07 de dezembro de 2.015.

FICA CANCELADO o R.05 retro, em virtude da quitação dada pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, nos termos do instrumento particular firmado nesta cidade, aos 03 de dezembro de 2015.

O Escrevente Autorizado:
(Roberto Gonçalves Guimarães)
Protocolo nº 433641 de 04/12/2015.

R.07/124.219 - Praia Grande, 25 de fevereiro de 2.016.

Nos termos da cédula de crédito bancário número 21.0964.606.0000199-65, emitida nesta cidade, aos 23 de fevereiro de 2016, por **AUTO POSTO VILA ANTARTICA LTDA EPP**, os proprietários **ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ**, e sua mulher, **MARIA APARECIDA PRIORELLI DINIZ**, todos já qualificados, procederam a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, também já qualificada, nos termos da Lei 9.514, 20 de novembro de 1997, para garantia do empréstimo no valor de R\$ 825.000,00, pagável por meio de 60 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 21.437,28, vencendo-se a primeira em 23 de março de 2016 e a última em 23 de fevereiro de 2021, com a taxa de juros mensal pós-fixada de 1,59000% e taxa de juros anual de 20,84000%, pagável na praça desta cidade.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 437933 de 24/02/2016

“ continua na ficha 03 ”

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRICULA
124.219

FICHA
03

Em 20 de setembro de 2.018.

AV.08/124.219 - Praia Grande, 20 de setembro de 2.018.

FICA CANCELADO o R.07 retro, em virtude da quitação dada pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, nos termos do instrumento particular firmado nesta cidade, aos 10 de setembro de 2018.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 497610 de 10/09/2.018.

R.09/124.219 - Praia Grande, 13 de dezembro de 2.018.

Nos termos do termo de constituição de garantia firmado nesta cidade, aos 29 de outubro de 2018, **ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ**, e sua mulher, **MARIA APARECIDA PRIORELLI DINIZ**, procederam a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, todos já qualificados, nos termos da Lei 9.514, 20 de novembro de 1997, para garantia das obrigações oriundas da cédula de crédito bancário número 21.0964.606.0000177-50, emitida aos 29 de maio de 2015, no valor de R\$ 500.000,00, pagável por meio de 60 parcelas, vencendo-se a primeira no dia 29 de junho de 2015, no valor de R\$ 12.372,58, e a última no dia 29 de maio de 2020, com a taxa de juros mensal pós-fixada de 1,40000% e taxa de juros anual de 18,15500%, pagável na praça desta cidade.

O Escrevente Autorizado:
(Roberto Gonçalves Guimarães)
Protocolo nº 504051 de 11/12/2018.

AV.10/124.219 - Praia Grande, 27 de abril de 2.020.

FICA CANCELADO o R.09 retro, em virtude da quitação dada pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, nos termos do instrumento particular firmado nesta cidade, aos 08 de abril de 2020.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 536691 de 14/04/2020.
Selo digital nº 119768331000000030365020P

“ continua no verso ”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYARA VALADARES AGUADO KAGOHARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 09:32, sob o número WJMJ24422401092. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055461-50.2020.8.26.0100 e código trmtdvbr.

Disponibilizado pelo Conselho Nacional de Serventia de Registros Públicos - CNR/SP

MATRICULA

124.219

FICHA

03

VERSO

AV.11/124.219 - Praia Grande, 13 de junho de 2.024.

Nos termos da certidão expedida aos 21 de maio de 2024, através do protocolo de penhora online: PH000516303, pelo Sr. Antonio Gabriel Soares da Conceição, escrivão/diretor do Quarto Ofício Cível do Foro Central, da Comarca de São Paulo/SP, extraída dos autos da ação de execução civil - processo número 0055461-50.2020.8.26.0100, movida por IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A., CNPJ/MF 33.337.122/0001-27, em face de AUTO POSTO SUPER 1003 LTDA, CNPJ/MF 17.164.556/0001-16, ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ, e MARIA APARECIDA PRIORELLI DINIZ, já qualificados, no valor de R\$ 2.374.588,87, a metade ideal do imóvel objeto da presente matrícula foi penhorada naqueles autos, figurando como depositário Antonio Carlos Castanheira Diniz.

O Escrevente Autorizado:

(Roberto Gonçalves Guimarães)

Protocolo nº 672990 de 22/05/2024.

Selo digital nº 1197683310000001417592242

AV.12/124.219 - Praia Grande, 13 de junho de 2.024.

Nos termos da certidão referida na AV.11 retro, no valor de R\$ 2.374.588,87, a metade ideal do imóvel objeto da presente matrícula foi penhorada naqueles autos, figurando como depositária Maria Aparecida Priorelli Diniz.

O Escrevente Autorizado:

(Roberto Gonçalves Guimarães)

Protocolo nº 672990 de 22/05/2024.

Selo digital nº 1197683E1000000141759024K

Visualização em www.reg.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYARA VALADARES AGUADO KAGOHARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 09:32, sob o número WJMJ24422401092. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0055461-50.2020.8.26.0100 e código trmtdvveB.



MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

Estado de São Paulo
Secretaria de Finanças

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS N.º: 11990 / 2024

A Secretaria de Finanças da Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICAMOS, CONSTAR DÉBITOS no Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, para o imóvel sob n.º. 202070640030121, lançado em nome de ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ Foram constatados débitos de tributos Imobiliários referente ao(s) exercício(s): 2020 2019 2020 2022 2023 2022 2023.

Ressalta-se, ainda, que a presente certidão é válida 180 (Cento e Oitenta) dias após sua emissão

A presente certidão não contempla pesquisa de IPTU com vencimento(s) no exercício de 2024, ou possíveis diferenças de exercícios anteriores e débitos territoriais e emissão extra.

Praia Grande 05/09/2024 às 16:17:58

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 4656/2009, em 10/12/2009.

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.praiagrande.sp.gov.br>.

Número de controle : 9e32ad675561b6a7f2b8322f179fcbda



Município da Estância Balneária de Praia Grande

CONAM - 05/09/2024

16:21:06

API

Extrato de Débitos

PÁGINA : 1/1

Tipo: Imobiliário Código: 0058857 Inscrição: 202070640030121

Proprietário: -

Documento: -

Compromissário: -

Documento: -

Outros Proprietários/Compromissários:

Possuidor:

Doc.:

Endereço: -

Lote: 003

Quadra: 064

Loteamento:

Endereço de Entrega: -

DÍVIDA ATIVA												
CDA	Composição de Exercício	Execução	Situação	Principal	P.Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas	Total	
40474	2019 02 - 02 Imposto Predial Urba	15140132220218260477	INSCRITA	616,39	616,39	178,79	79,51	271,15	114,58	0,00	1.260,42	
7 - 09/07/2019												
27273	2020 02 - 02 Imposto Predial Urba	15140132220218260477	INSCRITA	1.274,94	1.274,94	315,43	159,03	485,45	223,48	0,00	2.458,33	
1 - 09/01/2020, 2 - 09/02/2020												
73318	2020 02 - 02 Imposto Predial Urba	15140132220218260477	INSCRITA	44,62	44,62	11,03	5,56	13,77	7,49	0,00	82,47	
12 - 09/12/2020												
58732	2022 02 - 02 Imposto Predial Urba	15112048820238260477	INSCRITA	4.194,66	4.194,66	576,44	477,10	647,27	589,54	0,00	6.485,01	
5 - 09/05/2022, 6 - 09/06/2022, 7 - 09/07/2022, 9 - 09/08/2022, 11 - 09/11/2022, 12 - 09/12/2022												
126246	2022 02 - 02 Imposto Predial Urba	15112048820238260477	INSCRITA	59,78	59,78	8,21	6,79	11,96	8,67	0,00	95,41	
1 - 09/01/2022												
44429	2023 02 - 02 Imposto Predial Urba		INSCRITA	6.841,35	6.841,35	315,38	715,67	498,57	0,00	0,00	8.370,97	
2 - 28/02/2023, 3 - 28/03/2023, 5 - 28/05/2023, 6 - 28/06/2023, 7 - 28/07/2023, 9 - 28/09/2023, 10 - 16/11/2023, 11 - 28/11/2023, 12 - 28/12/2023												
130754	2023 02 - 02 Imposto Predial Urba		INSCRITA	15,20	15,20	0,70	1,59	1,66	0,00	0,00	19,15	
1 - 28/01/2023												
Total:				13.046,94	13.046,94	1.405,98	1.445,25	1.929,83	943,76	0,00	18.771,76	

OBS: A emissão dos boletos para pagamento a vista e/ou parcelado poderá ser através do link:

https://www.praia grande.sp.gov.br/Atendimento/divida_ativa.asp

Total de Dívidas Abertas 18.771,76 Parcelamentos a Pagar 0,00 Total a Pagar 18.771,76



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620241546222

1. Responsável Técnico

FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2609020023

Registro: 5060843747-SP

Registro: 0545802-SP

Empresa Contratada: AVALIBENS ENGENHARIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL EIRELI

2. Dados do Contrato

Contratante: Ipiranga Produtos de Petróleo S.A

CPF/CNPJ: 33.337.122/0001-27

Endereço: Rua RUA FRANCISCO EUGÊNIO, 329

Nº: 329

Complemento:

Bairro: SÃO CRISTÓVÃO

Cidade: Rio de Janeiro

UF: RJ

CEP: 20941-900

Contrato:

Celebrado em: 22/08/2024

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 9000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua Elvino Ramos Nogueira

Nº: 1297

Complemento: esquina com a Av. Getulio Vargas

Bairro: Centro

Cidade: São Gabriel do Oeste

UF: MS

CEP: 79490-000

Data de Início: 04/09/2024

Previsão de Término: 09/09/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Avenida RAMID MAUAD

Nº: 636

Complemento:

Bairro: RESIDENCIAL MORUMBI

Cidade: Uberaba

UF: MG

CEP: 38051-131

Data de Início: 30/08/2024

Previsão de Término: 06/09/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua COPACABANA

Nº: 182

Complemento:

Bairro: GUILHERMINA

Cidade: Praia Grande

UF: SP

CEP: 11701-670

Data de Início: 04/09/2024

Previsão de Término: 09/09/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

		Quantidade	Unidade
Execução			
1	Avaliação de edificação	3,00000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART			

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 05 de Setembro de 2024
Local data

FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA - CPF: 025.918.517-51

Ipiranga Produtos de Petróleo S.A - CPF/CNPJ: 33.337.122/0001-27

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 05/09/2024

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Número: 2620241546222

Versão do sistema

Impresso em: 05/09/2024 17:25:44

FOLHA RESUMO

PROPOSTA / LAUDO Nº: SUPER 1003

Solicitante: Ipiranga rodutos de Petróleo S.A.

Proprietário: Antônio Carlos Castanheira Diniz

Objeto: Apartamento

Endereço: R. Copacabana, 182 - Apto. 121 - Ed. Maresias

Bairro: Guilhermina

Cep: 11701-670

Cidade: Praia Grande

UF: SP

Número da Matrícula no RGI: 124219

Inscrição Municipal (IPTU): 2.02.07.064.003.0121

Área total do imóvel: 283,30 m²

Estado de conservação: Regular

Idade aparente: de 20 a 50 anos

Objetivo: Valor de Compra e Venda

Finalidade: Outros (vide Informações Complementares)



RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Valor final da avaliação: **R\$ 970.000,00** novecentos e setenta mil reais

Liquidez: Média (7 a 12 meses)

Valor de liquidação imediata: R\$ 772.316,26

Método empregado: Comparativo de dados

Tratamento de dados Inferência estatística

Especificação da avaliação: Fundamentação Grau I

Precisão Grau III

Data do Laudo: 23 de Setembro de 2024

Número da ART: .2620241641970

Empresa: Wert Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda

CNPJ: 23.853.635/0001-37

Responsável Técnico: Cristian Calvi

CPF: 918.785.270-53

CREA: SP5069936460

Observações Relevantes:

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: Sem acesso interno, não foi possível confirmar as áreas construídas, os vícios e a habitabilidade.

FATOR LIMITANTE: Não foi possível realizar vistoria interna.

Praia Grande/SP

23 de Setembro de 2024

**CRISTIAN
CALVI:91878527053**

Assinado de forma digital por
CRISTIAN CALVI:91878527053
Dados: 2024.09.23 11:27:20
-03'00'

Cristian Calvi

IMÓVEIS EM GARANTIA

PROPOSTA / LAUDO Nº: SUPER 1003

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Ipiranga rodutos de Petróleo S.A.	CPF/CNPJ:	33.337.122/0001-27.
Proprietário:	Antônio Carlos Castanheira Diniz	CPF/CNPJ:	011.821.778-08
Endereço do imóvel:	R. Copacabana, 182 - Apto. 121 - Ed. Maresias		
Bairro:	Guilhermina	Distrito / Cidade:	Praia Grande UF: SP
CEP:	11701-670	Coordenadas (Datum WGS84):	24° 0'42.38" S 46°25'5.71" W
Objetivo:	Valor de Compra e Venda	Finalidade:	Outros (vide Informações Complementares)
Empresa Responsável pelo Trabalho:	Wert Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda	CNPJ:	23.853.635/0001-37

2 - VISTORIA

Tipo de Vistoria	Ocupação do imóvel	Data da vistoria (dd/mm/aaaa)
Somente externa (vide Inf. Compl.)	Não constatado	20/09/2024
Informações Complementares:		
Finalidade: Judicial / litígio. Vistoriador: Eng. Helton Luiz Calado		

3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Usos predominantes	Infraestrutura urbana	Serviços públicos e comunitários (até 1km distante)	
<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer
Padrão das construções locais	Tráfego veículos	Tráfego pedestres	Via de acesso
Normal	Moderado	Reduzido	Local
Padrão de ocupação local	Região no contexto urbano	Influências valorizantes	Influências desvalorizantes
Excelente	Região central	Orla	Sem destaque

Informações Complementares:

4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 - UNIDADE AVALIANDA

Tipo	Uso	Posição	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
Apartamento	Residencial	Frente/canto	Normal	Regular		
Nº pavimentos da unidade	Fechamento das paredes	Teto	Idade aparente	Fração ideal (decimal)		
2	Alvenaria	Laje	de 20 a 50 anos	0,042		
Área real averbada				Área não averbada	Área total do imóvel	
Privativa	Descontínua	Comuns	Total averbada			
178,38 m ²	39,48 m ²	65,44 m ²	283,30 m ²		283,30 m ²	
Vagas cobertas			Vagas descobertas		Total de vagas geral	
Livres	Presas	Total cobertas	Livres	Presas		Total descobertas
4	0	4	0	0		0

Divisão interna da unidade:

Não foi possível ter acesso interno ao imóvel

Informações Complementares:

Não foi possível ter acesso interno ao imóvel

4.2 - PRÉDIO AO QUAL PERTENCE A UNIDADE AVALIANDA

Destinação	Nº de pavimentos	Nº de elevadores	Nº de subsolos	Total de unidades	Idade aparente
Residencial	14		0		de 20 a 50 anos
Ocupação do térreo	Acabamento da fachada principal	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
Lazer	Pastilha	Normal	Regular		

Informações Complementares:

4.3 - EMPREENDIMENTO / CONDOMÍNIO

Destinação	Nº de blocos	Total de unidades
Residencial	1	

Equipamentos disponíveis				
<input checked="" type="checkbox"/> Portaria	<input type="checkbox"/> Rede interna de gás	<input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas	<input checked="" type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Sala fitness
<input checked="" type="checkbox"/> Equip. de segurança	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/> Play ground	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Quadra
<input type="checkbox"/> Outros: (descrever)				

5 - TERRENO

Formato	Cota / Greide	Inclinação	Situação	Superfície
Regular	Mesmo nível	Plano	Esquina	Seco

Área (m²)	Frente (m)	Fundos (m)	Lado direito (m)	Lado esquerdo (m)
938,00	20,00			

Informações Complementares:

6 - RESUMO DA AVALIAÇÃO**6.1 - VALORES**

Global		Itemizada		
		Terreno	Edificação	Demais Benfeitorias
Área (m²)	178,38			
Valor (R\$/m²)	5.437,83			
Valor total (R\$)	970.000,00			
		Produto	-	-
		Valor total = Somatório (terreno+edificação+benfeitorias)	R\$	-

Valor final da avaliação	Extenso
R\$ 970.000,00	novecentos e setenta mil reais

Valor de liquidação forçada	Extenso
R\$ 772.316,26	setecentos e setenta e dois mil trezentos e dezesseis reais e vinte e seis centavos

Data de referência da avaliação	20/09/2024	Prazo Liquidação Forçada:	15	Meses
---------------------------------	------------	---------------------------	----	-------

6.2 - DADOS DA INFERÊNCIA / TRATAMENTO POR FATORES

Equação de Regressão: (somente no uso de Inferência Estatística)

$$\ln(Y) = 10,192537809812848 - 0,2461569374205821 * \ln(X1) + 0,00011641861694943216 * X2 + 0,10726532162734959 * X3 - 0,0012732057752221637 * X4 - 0,047098196705213535 * X5 + 0,26057576366561364 * \ln(X6)$$

Dados do imóvel avaliando: (segundo as variáveis adotadas)

Dist. ao polo: 'Orla Marítima'(X1)=220 , Renda IBGE 2010(X2)=3293,01 , Praia Grande x Santos#(X3)=1 , Área Privativa Principal Construída(X4)=178,38 , Idade Real/Estimada(X5)=25 e Andar do Apartamento(X6)=12.

6.3 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método empregado	Tratamento de dados	Grau atingido:		
Comparativo de dados	Inferência estatística	Grau I	Fundamentação	Grau III Precisão

7 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do mercado	Liquidez	Número de ofertas	Nível de demanda
Aquecido	Média (7 a 12 meses)	Alto	Alto

Comentários sobre o mercado local:

Assim, pelas razões explanadas neste Laudo, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando se ofertado pelos valores obtidos neste laudo de avaliação, é favorável.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Número da Matrícula no RGI:	124.219	Ofício:	1º	Comarca:	Praia Grande-SP
-----------------------------	---------	---------	----	----------	-----------------

Gravames: Não

Nº Inscrição Municipal (IPTU): 2.02.07.064.003.0121

Débito de IPTU: Sim Valor total do débito (caso existente): R\$ 18.799,71

Outros Documentos: Valor Venal e Certidão Positiva de Débitos

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1- As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Não

2- O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes que comprometem sua estabilidade e/ou solidez? Sim

3- O imóvel se encontra em região de ocorrência de fatores externos, tais como inundações, desmoronamentos e outros? Não

4- O imóvel possui condições de ser habitado? Sim

10 - MANIFESTAÇÃO QUANTO À GARANTIA

Com base nas informações constantes deste laudo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Não é o caso

Justificativa:

11- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Pressupostos: Inferido: Valor | Nível de Confiança: 80% | Dados comparativos efetivos: 32 | Variáveis independentes efetivas: 6 | Coef. de determinação múltiplo ajustado: 0,83.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: Sem acesso interno, não foi possível confirmar as áreas construídas, os vícios e a habitabilidade.

FATOR LIMITANTE: Não foi possível realizar vistoria interna.

12- ENCERRAMENTOLocal Praia Grande/SP Data 23 de Setembro de 2024ART nº .2620241641970Responsável Técnico Cristian CalviCPF 918.785.270-53 Crea SP5069936460

ASSINATURA: **CRISTIAN CALVI:91878527053**

Assinado de forma digital por
CRISTIAN CALVI:91878527053
Dados: 2024.09.23 11:27:49 -03'00'

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



R. Copacabana - Sentido Noroeste



Fachada Oeste - Vista pela R. Copacabana



R. Copacabana - Sentido Sudeste



Fachada Oeste - Portaria



Fachada Oeste - Vista pela R. Copacabana



Fachada Oeste - Vista pela R. Copacabana



Fachada Oeste - Vista pela R. Copacabana



Identificação do Ed. Maresias

ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

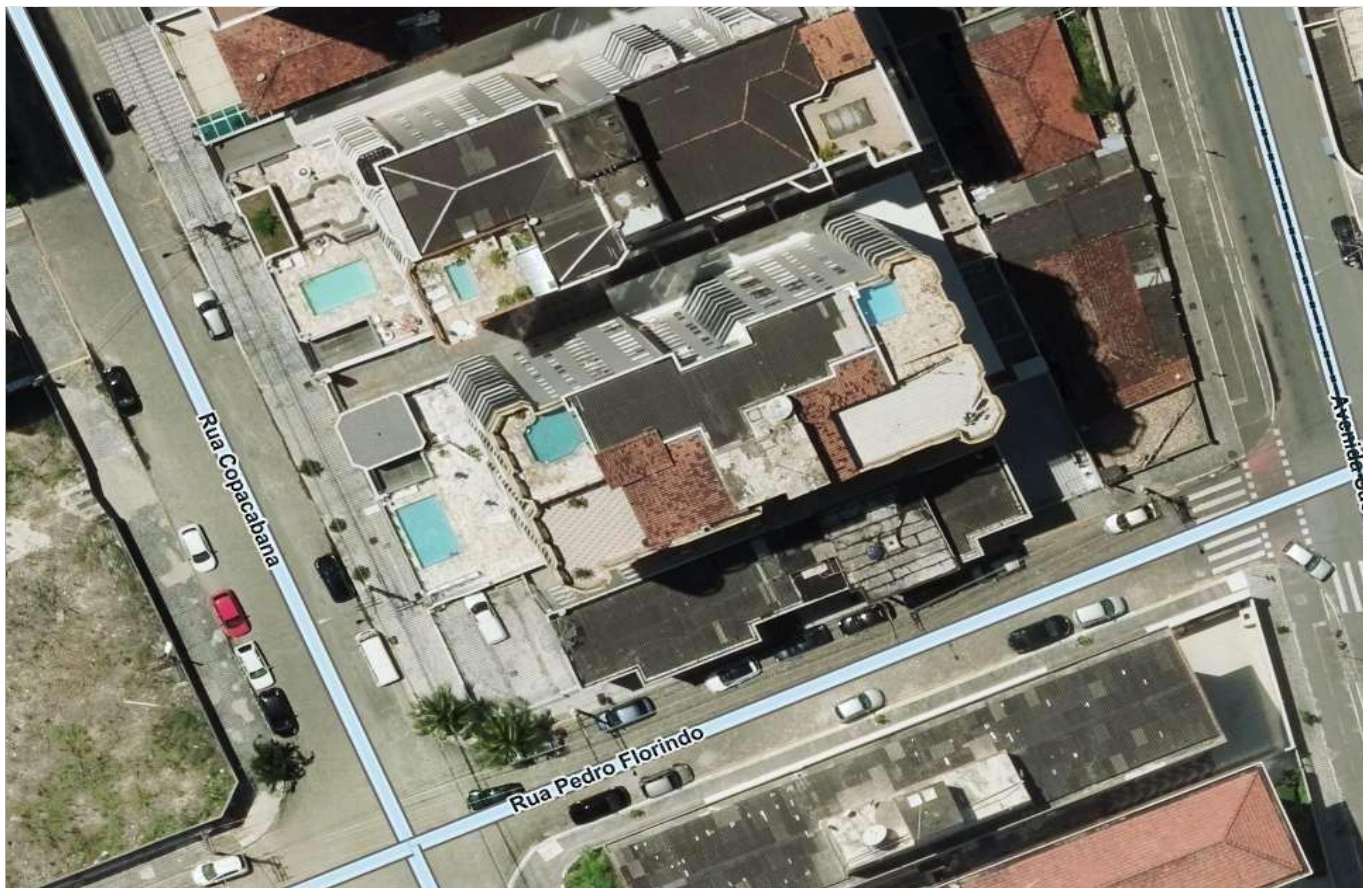
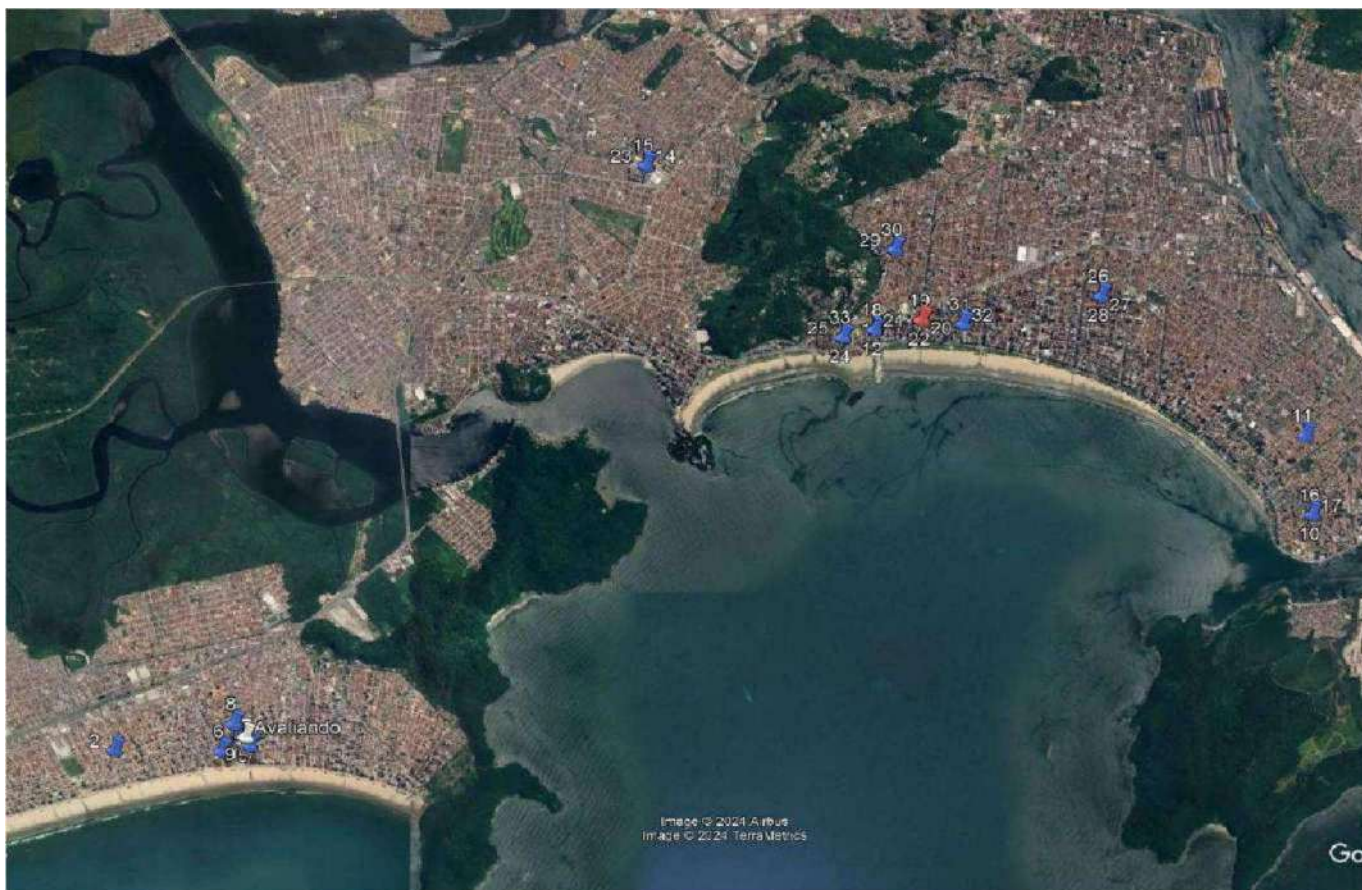


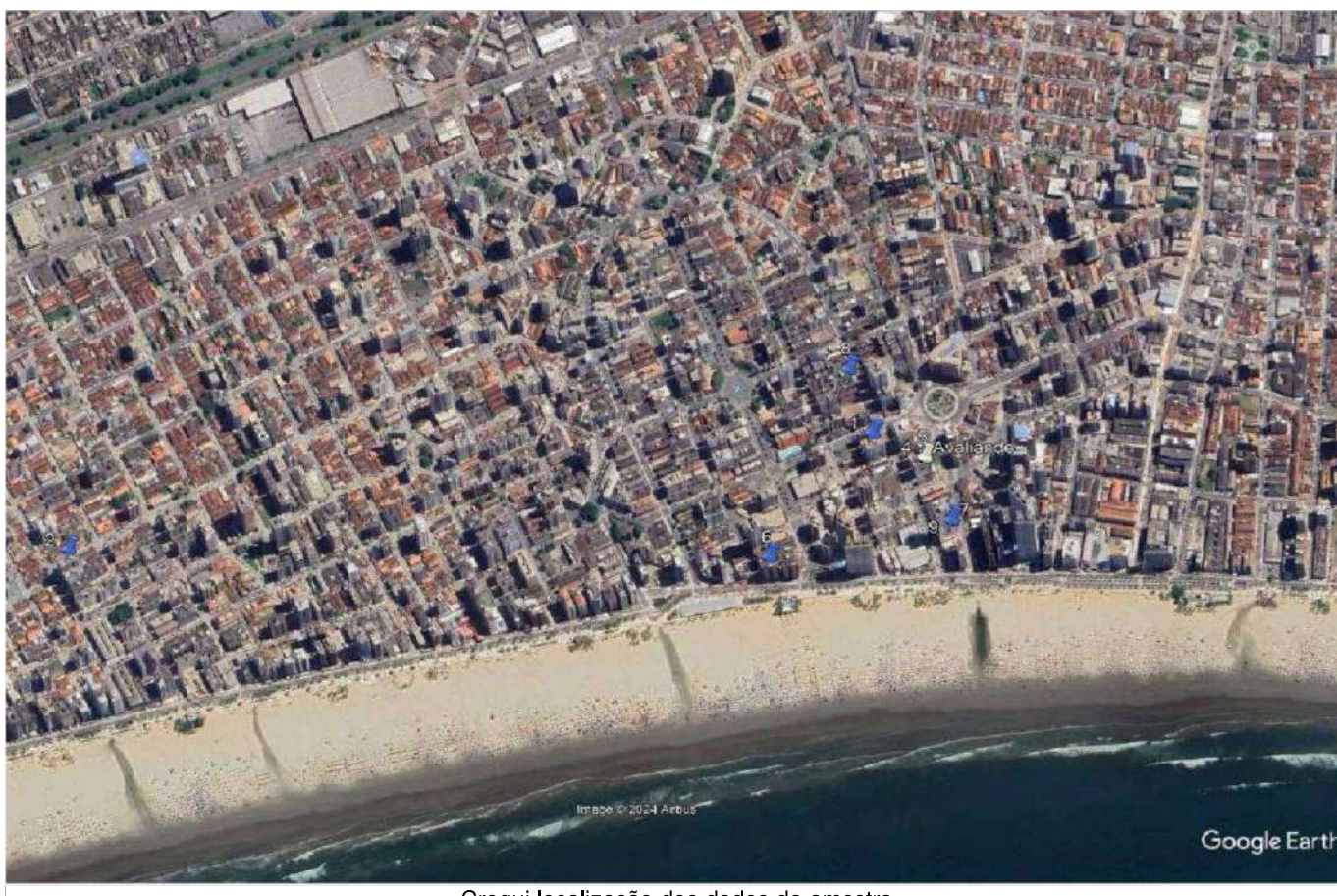
Imagem Satélite | GeoPG



Imagem Satélite



Croqui localização dos dados da amostra



Croqui localização dos dados da amostra

Memorial da Avaliação

Tipologia Apartamento

1 Responsável

Avaliador

Cristian Calvi

Atuação

Engenheiro Civil (1582642)

Data

sexta-feira, 20 de setembro de 2024

2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

- Identificação: Avaliação de Apartamento Cobertura Duplex
- Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venda

3 Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

4 Resultado

Valor atribuído ao Apartamento:

Imóvel Avaliado

Rua Copacabana, 182 - Apto. 121

Valor de Venda

R\$ 967.378,54 → (R\$ 970.000,00)

5 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Apartamento", microrregião avaliadora "Santos", composta por seis cidades, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

6 Discussão Estatística

6.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

6.2 Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 6(SEIS) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 32(TRINTA E DOIS) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação (R^2): 0,8602579535727249(er) / 0,878292737834121(fe)
- Coeficiente de Determinação Ajustado (R ajustado²): 0,8267198624301788(er) / 0,8490829949143099(fe)
- Coeficiente de Correlação (R): 0,9275009183675911(er) / 0,9371727363907473(fe)

6.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.

Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação R^2 , na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.

O modelo adotado responde por 86,03%(er) e por 87,83%(fe) da formação dos preços pertencentes à amostra.

6.4 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do R^2 e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico.

Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:

- Correlação Perfeita: $R = 1,00$
- Correlação Forte: $1,00 > R \geq 0,75$
- Correlação Média: $0,75 > R \geq 0,50$
- Correlação Fraca: $0,50 > R > 0,00$
- Correlação Inexistente: $R = 0$

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação Forte para a Equação de Regressão (92,75%) e também para a Função Estimativa (93,72%).

6.5 Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística, trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo.

A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão.

Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

- Equação de Regressão: F calculado em 25,650176389478883, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.
- Função Estimativa: F calculado em 30,068485718798804, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

6.6 Normalidade dos Resíduos

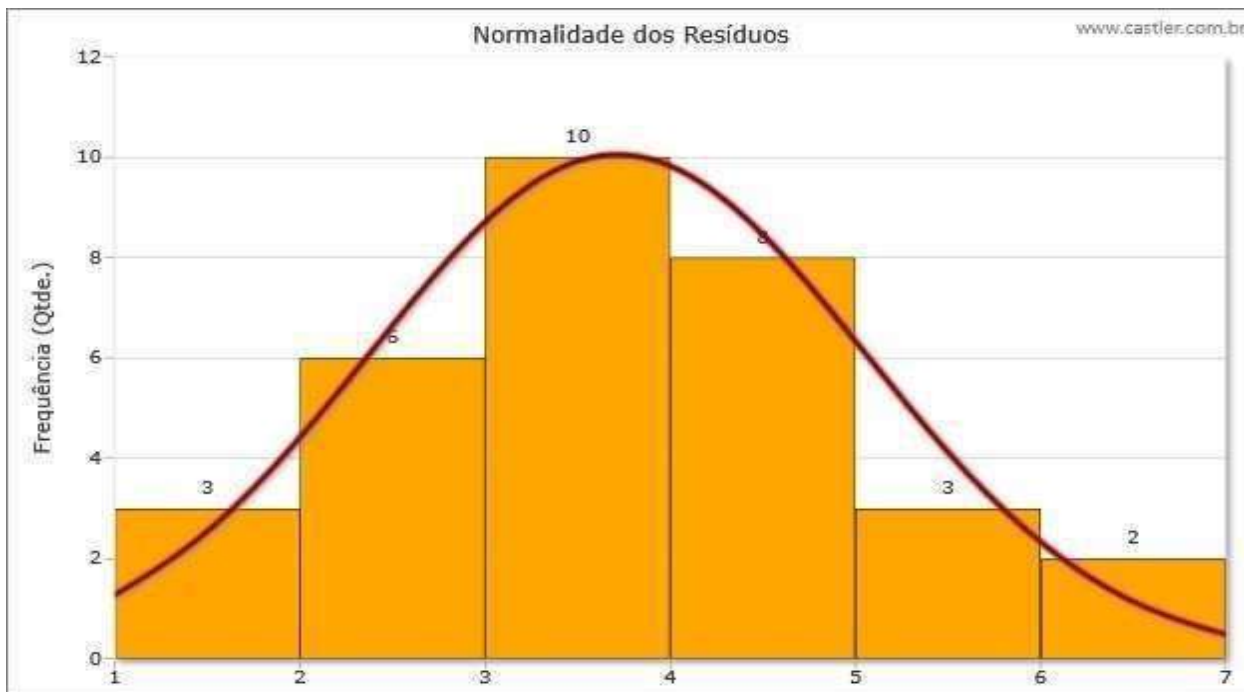
A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade de estar no intervalo que dista 1,64 desvios padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.

Os valores, aqui obtidos, são:

- -1dp à 1dp: 75%(er) / 81%(fe)
- -1,64dp à 1,64dp: 91%(er) / 88%(fe)
- -1,96dp à 1,96dp: 97%(er) / 97%(fe)

Para a Equação de Regressão, a sua representação pode ser notada no gráfico abaixo, distribuídos em classes ao longo de sua abscissa. Em tom avermelhado, a curva presente indica a Distribuição Normal.

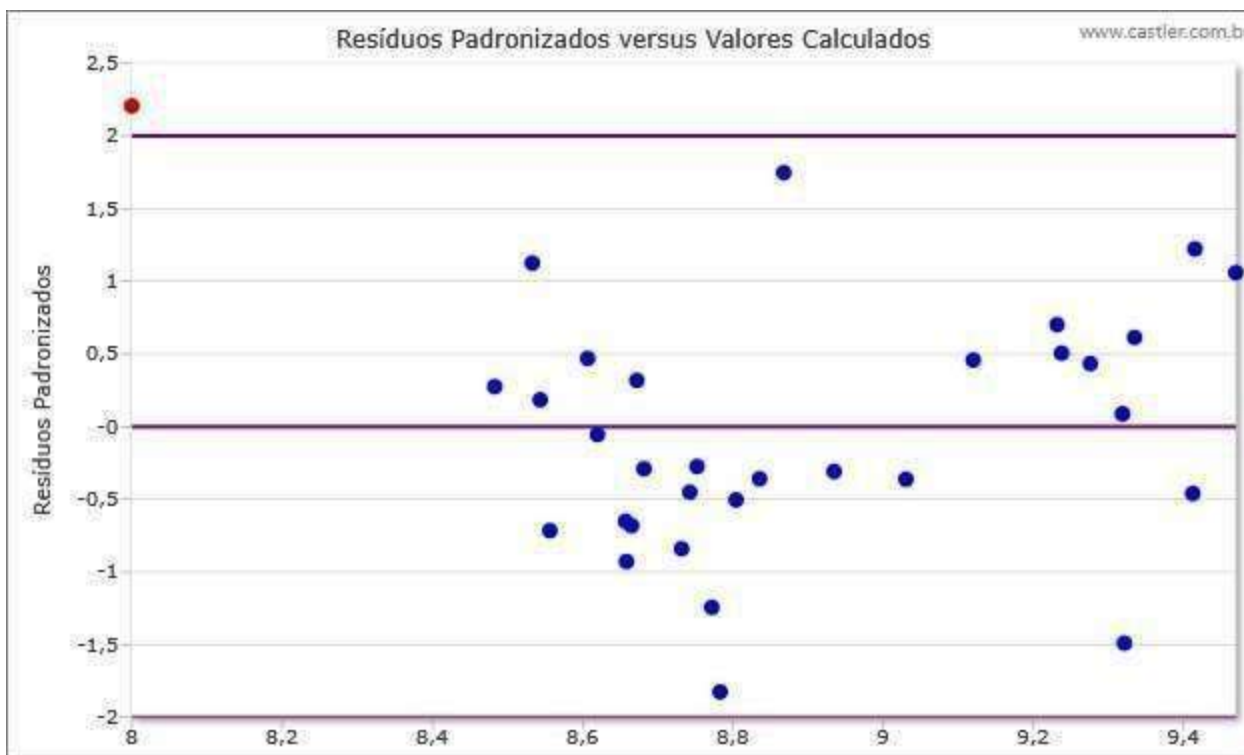


6.7 Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

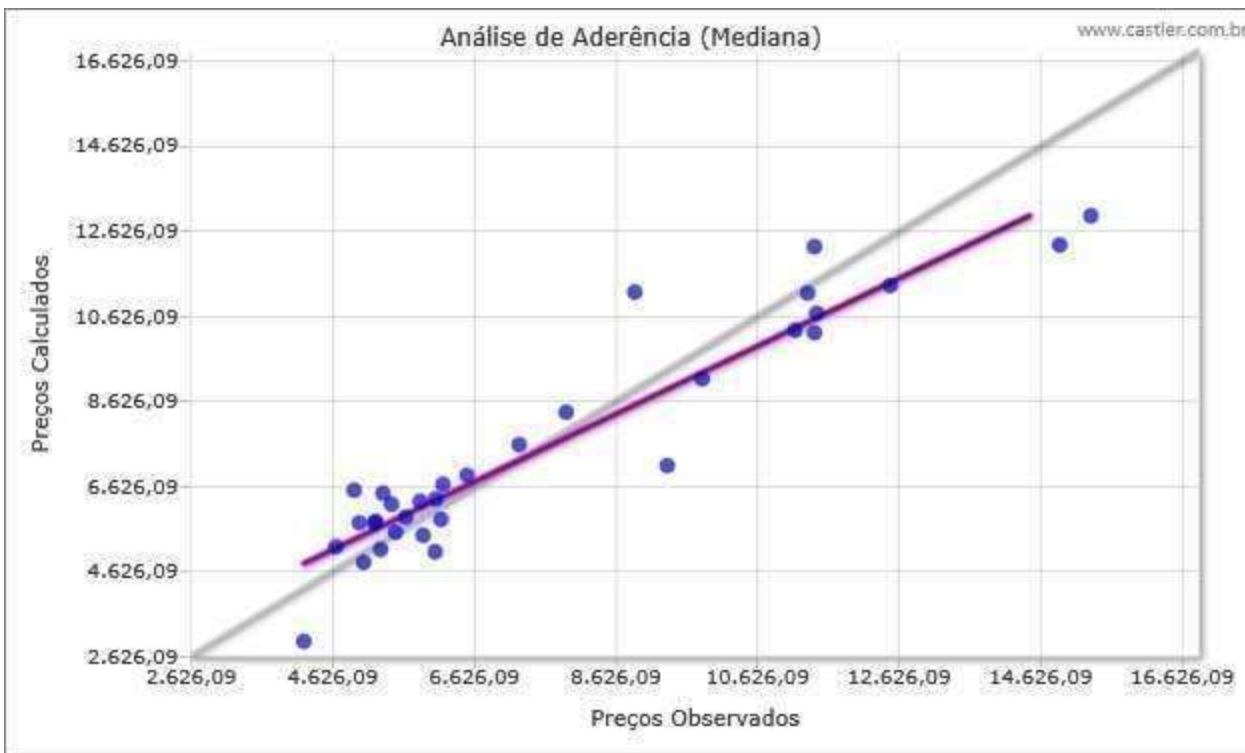
Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 1 (3,12%) outlier(s) acima de $\pm 2DP$ para a Equação de Regressão e 1 (3,12%) para a Função Estimativa.

Para a Equação de Regressão, no gráfico abaixo, referente ao contraponto dos Resíduos Padronizados versus Valores Calculados, pode-se identificá-los em vermelho.



6.8 Análise de Aderência

Visa testar a adequabilidade deste modelo probabilístico ao conjunto de dados imobiliários observados. No gráfico abaixo, nota-se a linha ideal e a linha de regressão obtida, cuja proximidade indica se as experiências adquiridas são suficientemente próximas do esperado sob a hipótese assumida, objetivando ter seus pontos aderentes à bisetriz no primeiro quadrante.



6.9 Resíduos Relativos

Os resíduos relativos correspondem à diferença, em termos percentuais, existente entre os preços calculados e os preços observados. No gráfico, abaixo, demonstra-se para a Função Estimativa e também para a Equação de Regressão:

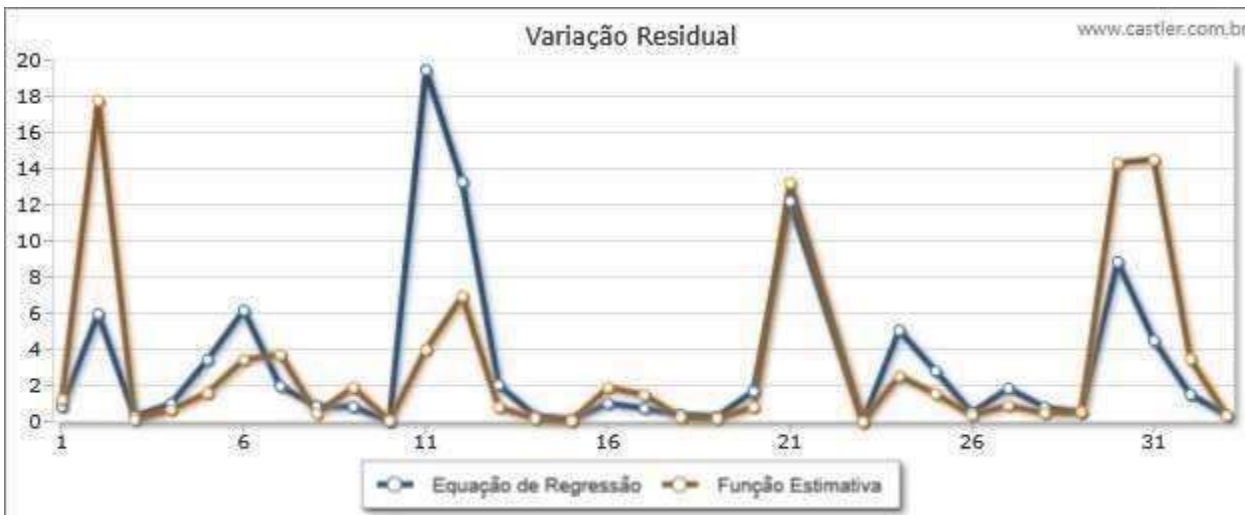


6.10 Variação Residual

A Variação Residual corresponde à relação percentual entre os resíduos do modelo estatístico e a Soma dos Quadrados dos Resíduos (SQR), perante a reta de regressão calculada, sendo uma medida da contribuição do resíduo de cada dado na sua somatória total.

Dessa forma, valores elevados de Variação Residual indicam alta contribuição junto à SQR e podem ajudar a identificar possíveis dados influenciadores ou pontos de alavancagem dentro do modelo calculado.

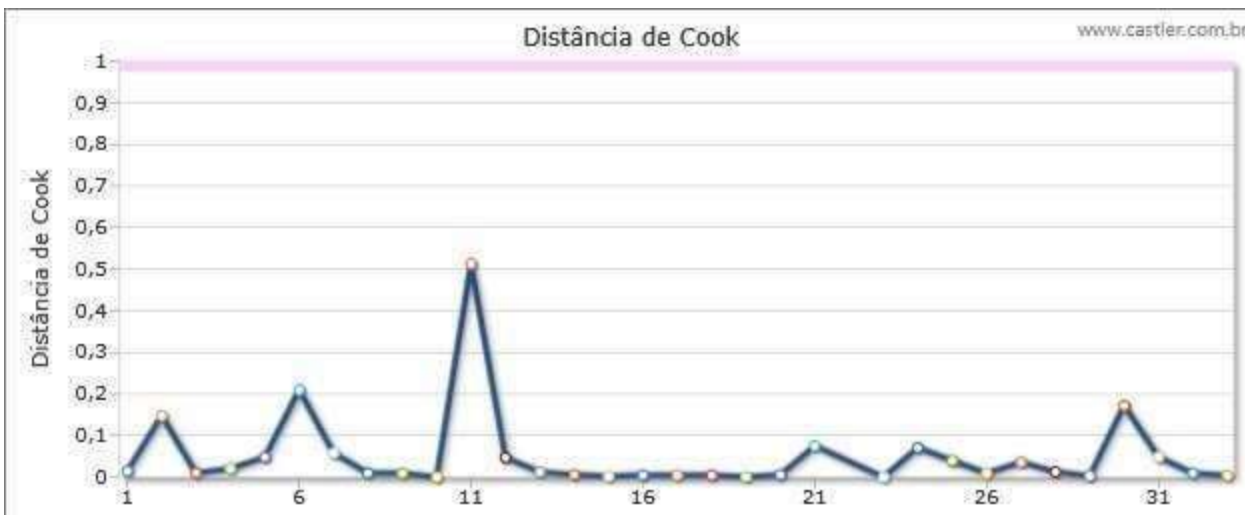
O gráfico abaixo mostra os valores obtidos para cada dado:



6.11 Distância de Cook

É uma medida tradicional para detectar pontos com grande poder de atuação no modelo estatístico, informando o quanto cada dado é capaz de influenciar a estimativa da regressão de mínimos quadrados elaborada.

No gráfico, a seguir, vemos essas medidas para nossa amostra.

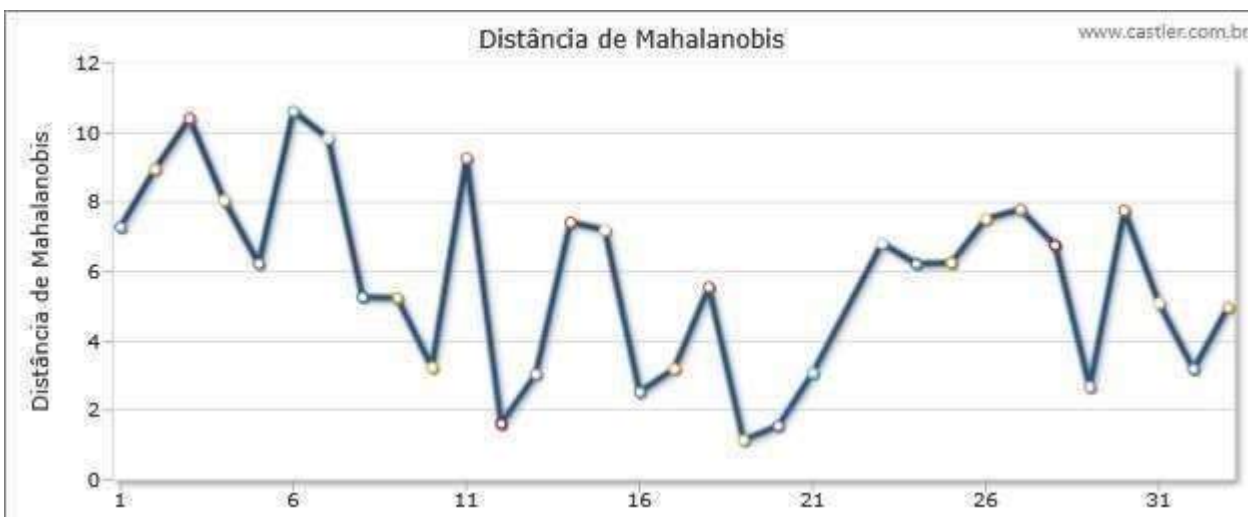


6.12 Distância de Mahalanobis

A alavancagem de Mahalanobis visa detectar valores discrepantes na amostra e se baseia nas correlações entre as variáveis habilitadas com o intuito de se identificar padrões distintos intrínsecos.

Essa distância é útil para verificar a similaridade entre uma amostra desconhecida e uma conhecida e pode, também, determinar outliers multivariados no modelo aplicado.

Para os dados habilitados, segue o gráfico correspondente:

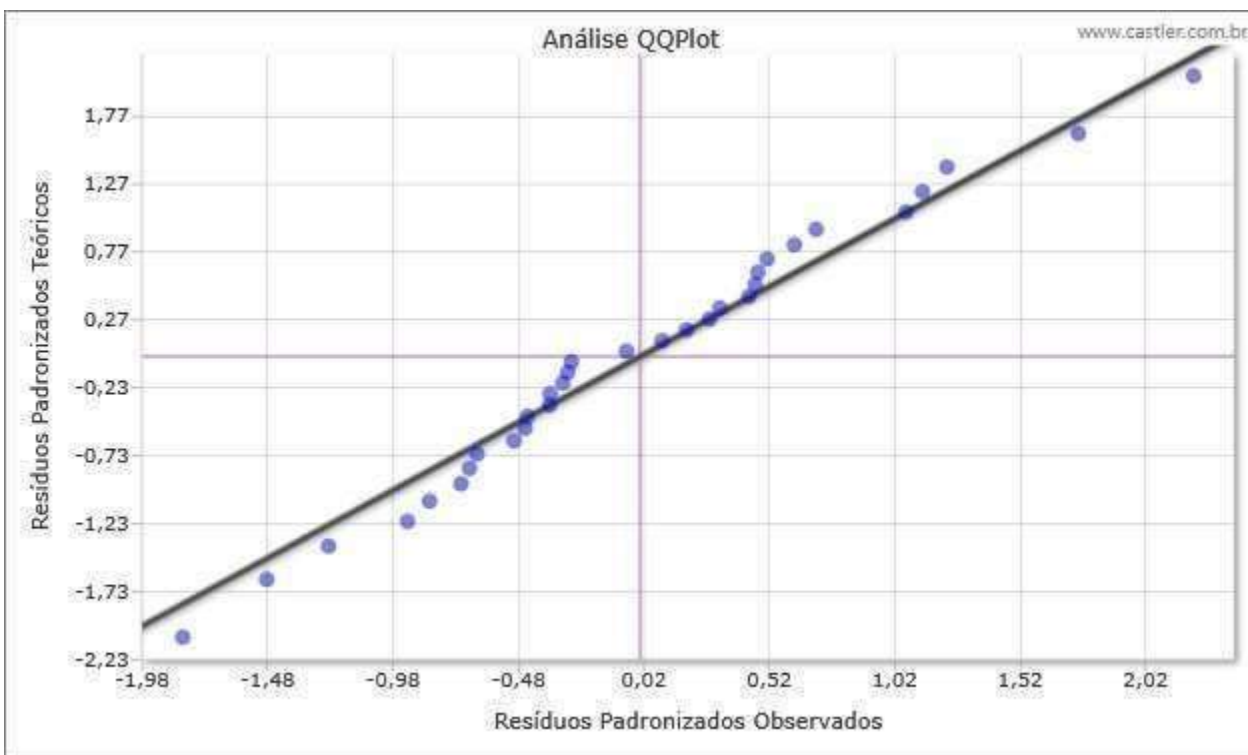


6.13 Análise QQPlot

A análise "quantile-quantile" relaciona a distribuição empírica estabelecida versus os quantiles de uma distribuição teórica, possuindo o objetivo de se identificar a normalidade nos resíduos padronizados do modelo de regressão adotado.

Ao se comparar o conjunto de dados da amostra com um modelo teórico, tem-se uma avaliação da qualidade do ajuste obtido.

No gráfico, abaixo, para a Equação de Regressão, percebe-se essa qualidade mencionada na aproximação dos pontos à reta teórica desenhada.



7 Variáveis

7.1 Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Nome	Descrição
------	-----------

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Privativa Principal Construída
dist. ao polo: 'Orla Marítima'	X1	Quantitativa - Variável que conterà a distância de cada imóvel até o Mar
Renda IBGE 2010	X2	Qualitativa - Variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010). Parâmetros Base de interpolação espacial: Método Ordinário, Modelo Esférico de Semi-Variograma e 12 metros de Tamanho de Célula de saída.
Praia Grande x Santos#	X3	(1) Praia Grande e (2) Santos
Área Privativa Principal Construída	X4	Quantitativa. Área da unidade autônoma de uso exclusivo, destinada à moradia, atividade ou uso principal da edificação, situada em determinado andar ou em dois ou mais andares interligados por acesso também privativo.
Idade Real/Estimada	X5	Quantitativa. Aproximação da idade real do imóvel, levando-se em consideração as suas características construtivas.
Andar do Apartamento	X6	Quantitativa. Pavimento onde se localiza o apartamento no prédio/bloco, sendo 0 (zero) para unidades situadas no térreo.

7.2 Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

		unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	ln(y)	R\$/m ²	Variável dependente	-	-	-	-
X1	ln(x)	m	Contínua - geoespacial	-0,246157	-7,308	0,01%	-8,16763%
X2	x	R\$	Contínua - geoespacial	0,000116	6,005	0,01%	7,19828%
X3	x		Dicotômica Isolada variável própria	-0,107265	1,174	25,14392%	11,32296%
X4	x	m ²	Contínua	-0,001273	-1,831	7,90351%	-3,19454%
X5	x	anos	Discreta	-0,047098	-10,271	0,01%	-12,76676%
X6	ln(x)		Discreta	0,260576	3,447	0,20159%	6,18438%

8 Análise da Sensibilidade do Modelo Estatístico

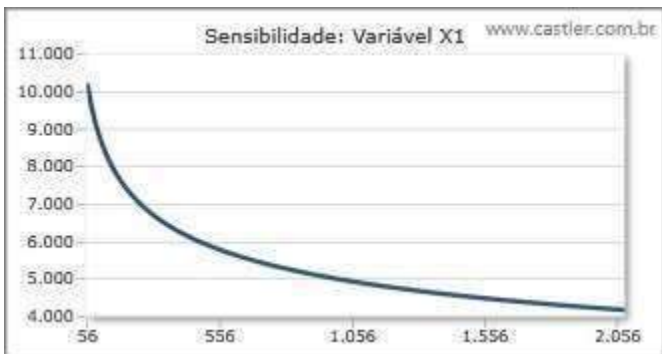
A análise da sensibilidade do modelo, mediante representação gráfica individualizada do grau de responsividade da variável dependente em função das variações de cada independente aplicada, permite a aferição da coerência do comportamento estatístico em relação ao mercado, de suas tendências de crescimentos e das adequabilidades em relação ao esperado pela modelagem, além da elasticidade em torno da estimativa de tendência central (nível de elasticidade da variável dependente em função de alterações arbitradas e aplicadas nas variáveis independentes). Abaixo, mostram-se os gráficos de sensibilidade obtidos e parâmetros representativos de cada variável independente:

Sensibilidade

Variáveis

Sensibilidade

Variáveis



dist. ao polo: 'Orla Marítima'

Tipo: Contínua
 Transformação: $\ln(x)$
 Origem: geoespacial
 Unidade: m
 Amplitude: 2037 m
 Desvio Padrão: 595,51 m
 Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (-)negativo



Renda IBGE 2010

Tipo: Contínua
 Transformação: x
 Origem: geoespacial
 Unidade: R\$
 Amplitude: 5970,7 R\$
 Desvio Padrão: 1700,52 R\$
 Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo



Praia Grande x Santos#

Tipo: Dicotômica Isolada
 Transformação: x
 Origem: variável própria
 Amplitude: 1
 Desvio Padrão: 0,46
 Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo



Área Privativa Principal Construída

Tipo: Contínua
 Transformação: x
 Unidade: m²
 Amplitude: 255 m²
 Desvio Padrão: 62,75 m²
 Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (-)negativo

Sensibilidade**Variáveis****Idade Real/Estimada**

Tipo: Discreta

Transformação: x

Unidade: anos

Amplitude: 29 anos

Desvio Padrão: 8,15 anos

Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (-)negativo

**Andar do Apartamento**

Tipo: Discreta

Transformação: ln(x)

Amplitude: 14

Desvio Padrão: 3,26

Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo

9 Equações

As funções de ajuste calculadas são as seguintes:

Tipo	Função
Função Estimativa	$Y = e^{(10,192537809812848 - 0,2461569374205821 * \ln(X1) + 0,00011641861694943216 * X2 + 0,10726532162734959 * X3 - 0,0012732057752221637 * X4 - 0,047098196705213535 * X5 + 0,26057576366561364 * \ln(X6))}$
Equação de Regressão	$\ln(Y) = 10,192537809812848 - 0,2461569374205821 * \ln(X1) + 0,00011641861694943216 * X2 + 0,10726532162734959 * X3 - 0,0012732057752221637 * X4 - 0,047098196705213535 * X5 + 0,26057576366561364 * \ln(X6)$

10 Multicolinearidade

Deve-se investigar se há dependências entre os regressores, pois existem situações em que essas dependências são significativas, causando efeitos nocivos de multicolinearidade.

A multicolinearidade pode ser um problema no ajuste do modelo de regressão, podendo causar sérios impactos nas estimativas dos parâmetros e degenerações em seu comportamento.

A correlação prejudicial pode ocorrer da forma isolada ou de forma múltipla.

Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.

Pode ocorrer a multicolinearidade nociva mesmo quando os coeficientes de correlação isolada são baixos, no momento em que existem uma ou mais variáveis independentes altamente correlacionadas entre si, de forma múltipla. Verifica-se este comportamento por intermédio de regressões auxiliares de cada X_i contra as demais X_j 's, obtendo-se os respectivos coeficientes

de correlação (r). Cada uma dessas regressões é chamada de regressão auxiliar em relação à equação de regressão principal, que tem Y como variável dependente dos X's.

A seguir, mostram-se, para cada variável independente, os parâmetros das regressões auxiliares realizadas e os gráficos relativos às correlações isoladas:

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
dist. ao polo: 'Orla Marítima'	X1	63,71%	1,6833	3,553	1,4%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Renda IBGE 2010	X2	22,38%	1,641e-004	1,517	14,13%	+
Praia Grande x Santos#	X3	23,97%	0,522	1	32,63%	+
Área Privativa Principal Construída	X4	-28,19%	-2,451e-004	-0,061	95,22%	-
Idade Real/Estimada	X5	-44,32%	-0,078	-3,535	0,16%	-
Andar do Apartamento	X6	-21,04%	-0,322	-0,74	46,61%	-



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Renda IBGE 2010	X2	52,98%	1,3903	2,03	10,76%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
dist. ao polo: 'Orla Marítima'	X1	22,38%	495,483	1,517	14,13%	+
Praia Grande x Santos#	X3	39,52%	1437,625	1,633	11,45%	+
Área Privativa Principal Construída	X4	-8,12%	7,424	1,079	29,06%	+
Idade Real/Estimada	X5	25,34%	56,379	1,251	22,19%	+
Andar do Apartamento	X6	-17%	-240,336	-0,315	75,54%	-



Variável em Análise	r	FIV	F	Significância
Praia Grande x Santos#	X3 74,25%	2,2283	6,387	0,05%

Acessória	Isolada	Coef.	t	Signif.	
dist. ao polo: 'Orla Marítima'	X1 23,97%	0,071	1	32,63%	+
Renda IBGE 2010	X2 39,52%	6,472e-005	1,633	11,45%	+
Área Privativa Principal Construída	X4 -60,91%	-0,004	-3,439	0,2%	-
Idade Real/Estimada	X5 26,39%	0,017	1,858	7,45%	+
Andar do Apartamento	X6 -42,7%	0,046	0,287	77,67%	+



Variável em Análise	r	FIV	F	Significância
Área Privativa Principal Construída	X4 76,77%	2,4352	7,463	0,02%

Acessória	Isolada	Coef.	t	Signif.	
dist. ao polo: 'Orla Marítima'	X1 -28,19%	-0,575	-0,061	95,22%	-
Renda IBGE 2010	X2 -8,12%	0,006	1,079	29,06%	+
Praia Grande x Santos#	X3 -60,91%	-73,465	-3,439	0,2%	-

Acessória	Isolada	Coef.	t	Signif.
Idade Real/Estimada	X5	3,89%	1,516	23,92%
Andar do Apartamento	X6	61,12%	56,204	3,08



Variável em Análise	r	FIV	F	Significância
Idade Real/Estimada	X5	66,38%	1,7878	4,097

Acessória	Isolada	Coef.	t	Signif.
dist. ao polo: 'Orla Marítima'	X1	-44,32%	-4,186	-3,535
Renda IBGE 2010	X2	25,34%	0,001	1,251
Praia Grande x Santos#	X3	26,39%	6,822	1,858
Área Privativa Principal Construída	X4	3,89%	0,035	1,204
Andar do Apartamento	X6	-14,01%	-3,718	-1,18



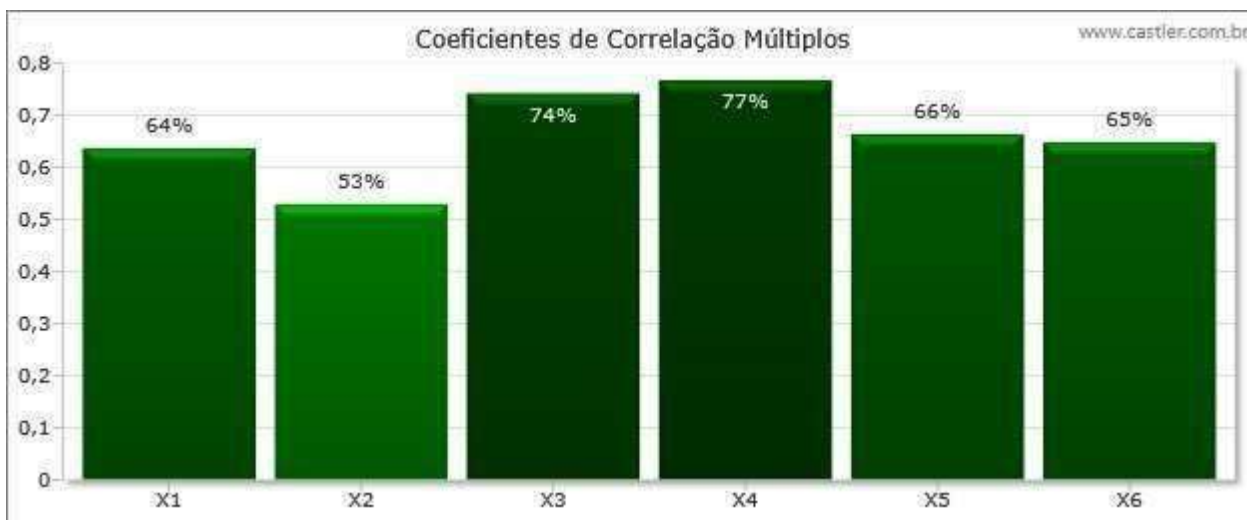
Variável em Análise	r	FIV	F	Significância
Andar do Apartamento	X6	64,79%	1,7235	3,762

Acessória	Isolada	Coef.	t	Signif.
------------------	----------------	--------------	----------	----------------

Acessória	Isolada	Coef.	t	Signif.		
dist. ao polo: 'Orla Marítima'	X1	-21,04%	-0,064	-0,74	46,61%	-
Renda IBGE 2010	X2	-17%	-1,581e-005	-0,315	75,54%	-
Praia Grande x Santos#	X3	-42,7%	0,068	0,287	77,67%	+
Área Privativa Principal Construída	X4	61,12%	0,005	3,08	0,48%	+
Idade Real/Estimada	X5	-14,01%	-0,014	-1,18	24,85%	-



Gráfico de Coeficientes de Correlação Múltiplos (Variáveis Independentes)



10.2 Fator de Inflação da Variância

Uma forma eficaz para detecção da presença de multicolinearidade é o cálculo do Fator de Inflação de Variância (FIV), que mede o quanto da variância de cada coeficiente de regressão do modelo estatístico se encontra inflado em relação à situação de correlação em que as suas variáveis predictoras se encontram.

Representamos esta estatística, que quantifica a gravidade da multicolinearidade, no gráfico abaixo:



11 Tabelas ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se as seguintes tabelas:

11.1 Equação de Regressão

Varição	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	6	3,729305814	0,621550969	25,65018	0,01%
Não Explicada	25	0,605795999	0,02423184		
Total	31	4,335101813			

11.2 Função Estimativa

Varição	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	6	2,705484672e+008	4,509141120e+007	30,06849	0,01%
Não Explicada	25	3,749059033e+007	1,499623613e+006		
Total	31	3,080390575e+008			

12 Avaliandos

Os parâmetros obtidos, para os avaliandos, são os seguintes:

Rua Copacabana, 182 - Apto. 121

O Apartamento possui 178m² de área privativa principal construída e 4(QUATRO) vagas de garagem. Apresenta as seguintes características: "Churrasqueira", "Apartamento em Cobertura", "Interfone", "Piscina" e "Vista para o Mar".

A unidade dispõe da seguinte divisão interna residencial: Áreas de Serviço(Qtd. 1), Banheiros Sociais(Qtd. 2), Cozinhas(Qtd. 1), Dormitórios(Qtd. 2), Lavabos(Qtd. 1), Sacadas/Varandas(Qtd. 2), Salas(Qtd. 2) e Suítes(Qtd. 1).

O imóvel está localizado em um condomínio, de nome "Ed. Maresias", cuja infraestrutura é: "Bicicletário", "Automação do Portão" e "Circuito interno de Vigilância".

O Condomínio possui a seguinte configuração de equipamentos: Churrasqueira(Qtd. 1), Elevador(Qtd. 2), Piscina(Qtd. 1), Portaria(Qtd. 1), Salão de Festas(Qtd. 1) e Salão de Jogos(Qtd. 1).

O tipo de uso "Residencial Multifamiliar" é predominante no entorno do Imóvel Avaliando e a infraestrutura presente nesta região é a seguinte: "Guias e Sarjetas", "Iluminação Pública", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de

Abastecimento de Água Potável", "Rede de cabeamento para TV", "Rede de Energia Elétrica" e "Rede de Transmissão de Dados".

Os serviços presentes na região do entorno são: "Coleta de Lixo", "Comércio", "Transporte Coletivo", "Unidade de Saúde", "Unidade de Segurança" e "Esporte/Lazer".

Atributos de Cálculo do Avaliando: dist. ao polo: 'Orla Marítima'(X1)=220 , Renda IBGE 2010(X2)=3293,01 , Praia Grande x Santos#(X3)=1 , Área Privativa Principal Construída(X4)=178,38 , Idade Real/Estimada(X5)=25 e Andar do Apartamento(X6)=12.

Endereço completo: Rua Copacabana, 182 - Apto. 121. CEP: 11701-670. Bairro: Guilhermina. Praia Grande/São Paulo.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7343743 m	355751 m	23K
Geodésica Decimal	-24,011777°	-46,418255°	-
Geodésica Sexagesimal	24° 00' 42,40" S	46° 25' 05,72" O	-

	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	grau III

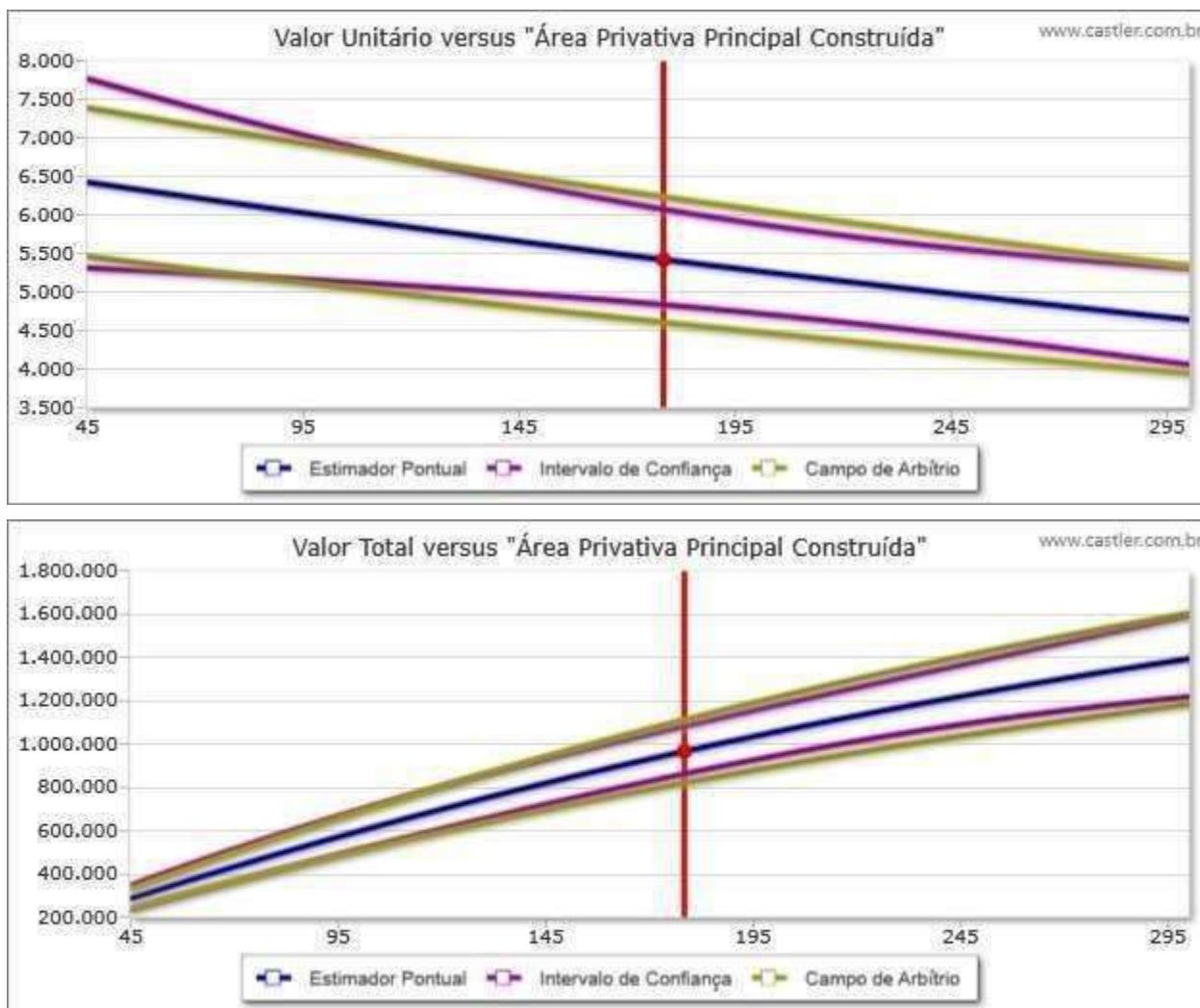
Valor Unitário

Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 5.423,13 / m² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 4.839,02 / m² (-10,77%) à R\$ 6.077,76 / m² (12,07%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R\$ 4.609,66 / m² (-15%) à R\$ 6.236,60 / m² (15%)
Amplitude (Unitário)	R\$ 1.238,74 / m² (22,84%)
Valor Definido (Unitário)	R\$ 5.423,13 / m² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$ 4.839,02 / m² (-10,77%) à R\$ 6.077,76 / m² (12,07%)

Valor Total

Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$ 967.378,54 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$ 863.183,98 (-10,77%) à R\$ 1.084.150,37 (12,07%)
Campo de Arbítrio (Total)	R\$ 822.271,76 (-15%) à R\$ 1.112.485,32 (15%)
Amplitude (Total)	R\$ 220.966,39 (22,84%)
Valor Definido (Total)	R\$ 967.378,54 (0%) → (R\$ 970.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R\$ 863.183,98 (-10,77%) à R\$ 1.084.150,37 (12,07%)

Gráficos de Pontos Extremos



13 Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

13.1 Parâmetros Obtidos

Grau: I.

Soma da pontuação para enquadramento global: 14 (quatorze).

13.2 Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I	Grau I

13.3 Tabela - Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
-----------	----------	---------	--------	----------

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliando(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	3 (três)
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 (dois)
3 - Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor da avaliação	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 (dois)
4 - Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3 (três)
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%	1 (um)
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3 (três)

14 Relatório Fotográfico dos Dados

Abaixo, mostram-se as fotografias de identificação dos dados habilitados para cálculo no modelo estatístico:

DADO 1



24° 00' 41,04" S 46° 25' 08,85" O
Rua Copacabana, 243

DADO 2



24° 00' 47,62" S 46° 25' 56,31" O
Rua Peru, 276

DADO 3



24° 00' 42,40" S 46° 25' 05,72" O
Rua Copacabana, 182

DADO 4



24° 00' 42,40" S 46° 25' 05,72" O
Rua Copacabana, 182

DADO 5



24° 00' 42,40" S 46° 25' 05,72" O
Rua Copacabana, 182

DADO 6



24° 00' 48,07" S 46° 25' 14,91" O
Avenida Presidente Kennedy, 2100

DADO 7



24° 00' 45,96" S 46° 25' 04,13" O
Rua Copacabana, 80

DADO 8



24° 00' 37,41" S 46° 25' 10,23" O
Rua Copacabana, 377

DADO 9



24° 00' 45,96" S 46° 25' 04,13" O
Rua Copacabana, 80

DADO 10



23° 59' 16,31" S 46° 18' 15,55" O
Rua Brigadeiro Galvão, 36

DADO 11



23° 58' 45,60" S 46° 18' 18,22" O
Rua Ricardo Pinto, 135

DADO 12



23° 58' 04,73" S 46° 21' 03,84" O
Avenida Presidente Wilson, 175

DADO 13



23° 58' 04,73" S 46° 21' 03,84" O
Avenida Presidente Wilson, 175

DADO 15



23° 57' 00,85" S 46° 22' 31,68" O
Rua César Augusto de Castro Rios, 286

DADO 17



23° 59' 16,31" S 46° 18' 15,55" O
Rua Brigadeiro Galvão, 36

DADO 14



23° 57' 00,85" S 46° 22' 31,68" O
Rua César Augusto de Castro Rios, 286

DADO 16



23° 59' 16,31" S 46° 18' 15,55" O
Rua Brigadeiro Galvão, 36

DADO 18



23° 58' 04,73" S 46° 21' 03,84" O
Avenida Presidente Wilson, 175

DADO 19



23° 58' 00,86" S 46° 20' 45,54" O
Avenida Senador Pinheiro Machado, 1026

DADO 20



23° 58' 00,86" S 46° 20' 45,54" O
Avenida Senador Pinheiro Machado, 1026

DADO 21



23° 58' 04,73" S 46° 21' 03,84" O
Avenida Presidente Wilson, 175

DADO 23



23° 57' 00,85" S 46° 22' 31,68" O
Rua César Augusto de Castro Rios, 286

DADO 24



23° 58' 07,58" S 46° 21' 16,00" O
Avenida Presidente Wilson, 2159

DADO 25



23° 58' 07,58" S 46° 21' 16,00" O
Avenida Presidente Wilson, 2159

DADO 26



23° 57' 51,58" S 46° 19' 36,74" O
Rua Vahia de Abreu, 172

DADO 27



23° 57' 51,58" S 46° 19' 36,74" O
Rua Vahia de Abreu, 172

DADO 28



23° 57' 51,58" S 46° 19' 36,74" O
Rua Vahia de Abreu, 172

DADO 29



23° 57' 33,49" S 46° 20' 56,05" O
Rua Godofredo Fraga, 10

DADO 30



23° 57' 33,49" S 46° 20' 56,05" O
Rua Godofredo Fraga, 10

DADO 31



23° 58' 02,43" S 46° 20' 29,82" O
Avenida Marechal Floriano Peixoto, 247

DADO 32

23° 58' 02,43" S 46° 20' 29,82" O

Avenida Marechal Floriano Peixoto, 247

DADO 33

23° 58' 07,58" S 46° 21' 16,00" O

Avenida Presidente Wilson, 2159

15 Conclusão

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliadora "Santos" (Microrregião IBGE pertencente à meso: Metropolitana de São Paulo). O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Bertioga, Cubatão, Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado:

R\$ 970.000,00 (NOVECIENTOS E SETENTA MIL REAIS), admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de R\$ 860.000,00 à R\$ 1.080.000,00.

**Município da Estância Balneária de Praia Grande**

Estado de São Paulo

Secretaria de Finanças - Diretoria da Receita
Diretoria da Divisão de Receitas Imobiliárias**Certidão de Valor Venal referente ao exercício de 2024**Número: **018164/2024**Data de Emissão: **19/09/2024**Local do Imóvel: **RESIDENCIAL MARESIAS APTO 121**Logradouro.....: **R COPACABANA**Nr. Oficial: **182**Codificação.....: **2.02.07.064.003.0121**Inscrição Atual: **140.141.002**Área Terreno.....: **40,27 m²**Área Const.: **283,30 m²**Testada: **0,84 ml**Valor Venal Territorial: **R\$ 49.217,23 (QUARENTA E NOVE MIL DUZENTOS E DEZESSETE REAIS E VINTE E TRES CENTAVOS).**Valor Venal Predial.....: **R\$ 458.801,37 (QUATROCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL OITOCENTOS E UM REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS).**Valor Venal Total.....: **R\$ 508.018,60 (QUINHENTOS E OITO MIL DEZOITO REAIS E SESENTA CENTAVOS).**Observação: **VALORES EXPRESSOS EM REAIS REFERENTES AO EXERCICIO DE 2024**Conferência Obrigatória: O agente recebedor deve conferir esta certidão no endereço da Internet: **<http://www.praia grande.sp.gov.br>** no tocante a sua veracidade.

Rasura: Qualquer rasura invalidará este documento.

*** Certidão emitida via INTERNET ***

555C2-15053-7B345-13369



Autenticação: <555C2150537B34513369>



MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

Estado de São Paulo
Secretaria de Finanças

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS N.º: 12564 / 2024

A Secretaria de Finanças da Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICAMOS, CONSTAR DÉBITOS no Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, para o imóvel sob n.º. 202070640030121, lançado em nome de ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ. Foram constatados débitos de tributos Imobiliários referente ao(s) exercício(s): 2019 2022 2020 2020 2022 2023 2023.

Ressalta-se, ainda, que a presente certidão é válida 180 (Cento e Oitenta) dias após sua emissão

A presente certidão não contempla pesquisa de IPTU com vencimento(s) no exercício de 2024, ou possíveis diferenças de exercícios anteriores e débitos territoriais e emissão extra.

Praia Grande 19/09/2024 às 10:44:32

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 4656/2009, em 10/12/2009.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.praiagrande.sp.gov.br>.

Número de controle : 6a24aed4c1855737c21dc94c8a8036a5



MATRÍCULA
124.219

FICHA
01

Em 05 de janeiro de 2.005.

IMÓVEL: Apartamento duplex número 121, localizado no décimo segundo andar ou primeiro pavimento de cobertura e no décimo terceiro andar ou segundo pavimento de cobertura do RESIDENCIAL MARESIAS, situado na Rua Copacabana, número 182, no Jardim Guilhermina, nesta cidade, com a área útil de 178,38m², área de garagem de 39,48 m², área comum de 65,44 m², área total de 283,30 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 4,20% do todo, confrontando, a parte inferior, pela frente, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, os poços de elevadores, a área de recuo lateral do prédio e o apartamento duplex 122, do lado direito com o recuo do prédio que dá para o lote 05, do lado esquerdo com o recuo do prédio que dá para o lote 02, e pelos fundos com o recuo do prédio, fronteiro à Rua Copacabana, e, a parte superior, pela frente, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, casa de máquinas, área de recuo lateral do prédio e a parte superior do apartamento duplex 122, pelo lado direito com o recuo do prédio que dá para o lote 05, do lado esquerdo com o recuo do prédio que dá para o lote 02, e pelos fundos com o recuo do prédio, fronteiro à Rua Copacabana. A área de garagem corresponde ao direito de quatro vagas na garagem coletiva do edifício, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada.

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA ASTURIAS DE PRAIA GRANDE LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Jaú, 1.092, oitavo andar, conjunto 85, Boqueirão, inscrita no CNPJ sob número 73.062.622/0001-18.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/60.815 e R.03/60.967, de 19 de julho de 1.995, deste Registro, Instituição de condomínio registrada sob número 02/124.163, também deste Registro.

O Oficial:



AV.01/124.219 - Praia Grande, 31 de janeiro de 2.006.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 29 de dezembro de 2.005, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1.088, páginas 067/071, e do aviso de lançamento de impostos (IPTU) número
“continua no verso”

MATRÍCULA

124.219

FICHA

01
VERSO

010198115, emitido pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula está cadastrado na referida repartição pública sob número 2 02 07 064 003 0121-1. Eu, Mafalda (Mafalda Pereira Sales), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

R.02/124.219 - Praia Grande, 31 de janeiro de 2.006.

Pela escritura pública referida na Av.01, **CONSTRUTORA ASTURIAS DE PRAIA GRANDE LTDA.**, já qualificada, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ**, brasileiro, engenheiro civil, RG 6.051.164 SSP/SP, CIC 011.821.778-08, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Copacabana, número 182, apto. 121, Jardim Guilhermina, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **MARIA APARECIDA PRIORELLI DINIZ**, brasileira, do lar, RG 17.041.814 SSP/SP, CIC 106.855.848-28, pelo valor de R\$ 80.000,00. A transmitente deixou de apresentar as certidões negativas do INSS e da Secretaria da Receita Federal, declarando que o imóvel não integra o seu ativo permanente. Eu, Mafalda (Mafalda Pereira Sales), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

R.03/124.219 - Praia Grande, 26 de outubro de 2.010.

Por instrumento particular de Capital de Giro, número 64.695607-2, emitido nesta cidade, aos 27 de setembro de 2.010, os proprietários ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ, e sua mulher, MARIA APARECIDA PRIORELLI DINIZ, já qualificados, procederam à alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, números 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob número 90.400.888/0001-42, de acordo com o inciso V, artigo 24 da Lei número 9.514, de 20 de novembro de 1.997, em

“continua na ficha 02”

MATRÍCULA

124.219

FICHA

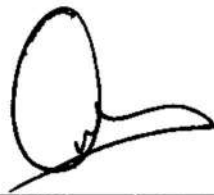
02

Em 26 de outubro de 2.010.



garantia da dívida decorrente do financiamento concedido pela credora/fiduciária aos devedores/fiduciantes, no valor de R\$ 450.000,00, em que figura como devedora TNC CONSTRUTORA & EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Brasil, número 600, Jardim Guilhermina, inscrita no CNPJ sob número 09.813.396/0001-60, a ser pago em 36 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 16.470,92, vencendo-se a primeira em 21 de outubro de 2.010 e a última em 21 de setembro de 2.013, com a taxa de juros mensal efetiva de 1,490% a.m. e taxa de juros anual efetiva de 19,421% a.a.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



AV.04/124.219 - Praia Grande, 05 de novembro de 2.013.

FICA CANCELADO o R.03 retro, em virtude da quitação dada pelo credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. nos termos do instrumento particular firmado em São Paulo-SP, aos 28 de outubro de 2013.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



R.05/124.219 - Praia Grande, 30 de abril de 2.014.

Nos termos da cédula de crédito bancário número 734-0964.003.00001277-3, emitida nesta cidade, aos 16 de abril de 2014, por AUTO POSTO VILA ANTARTICA LTDA EPP, com sede nesta cidade, na Avenida Ministro Marcos Freire, s/nº, Quadra N, L 01, inscrita no CNPJ/MF sob número 10.497.104/0001-07, os proprietários ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ, e sua mulher, MARIA APARECIDA PRIORELLI DINIZ, já qualificados, procederam a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, nos termos da Lei 9.514/97, 20 de novembro de 1997, para

“ continua no verso “


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYARA VALADARES AGUADO KAGOHARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 09:32, sob o número WJMJ24422401092. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0055461-50.2020.8.26.0100 e código 1EhIOKAS.

MATRÍCULA
124.219

FICHA
02
VERSO

garantia do limite de crédito no valor de R\$ 1.000.000,00, com vencimento para o dia 05 de abril de 2015, pagável na praça desta cidade.

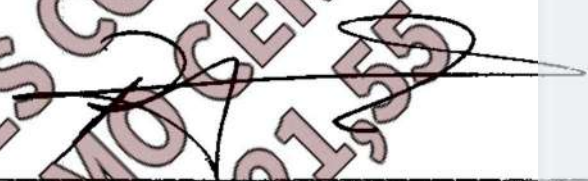
O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 398646 de 22/04/2014.



AV.06/124.219 - Praia Grande, 07 de dezembro de 2.015.

FICA CANCELADO o R.05 retro, em virtude da quitação dada pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, nos termos do instrumento particular firmado nesta cidade, aos 03 de dezembro de 2015.

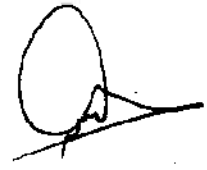
O Escrevente Autorizado:
(Roberto Gonçalves Guimarães)
Protocolo nº 433641 de 04/12/2015.



R.07/124.219 - Praia Grande, 25 de fevereiro de 2.016.

Nos termos da cédula de crédito bancário número 21.0964.606.0000199-65, emitida nesta cidade, aos 23 de fevereiro de 2016, por **AUTO POSTO VILA ANTARTICA LTDA EPP**, os proprietários **ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ**, e sua mulher, **MARIA APARECIDA PRIORELLI DINIZ**, todos já qualificados, procederam a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA**, também já qualificada, nos termos da Lei 9.514, 20 de novembro de 1997, para garantia do empréstimo no valor de R\$ 825.000,00, pagável por meio de 60 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 21.437,28, vencendo-se a primeira em 23 de março de 2016 e a última em 23 de fevereiro de 2021, com a taxa de juros mensal pós-fixada de 1,59000% e taxa de juros anual de 20,84000%, pagável na praça desta cidade.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 437933 de 24/02/2016



“ continua na ficha 03 ”

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRICULA
124.219

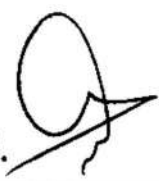
FICHA
03

Em 20 de setembro de 2.018.

AV.08/124.219 - Praia Grande, 20 de setembro de 2.018.

FICA CANCELADO o R.07 retro, em virtude da quitação dada pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, nos termos do instrumento particular firmado nesta cidade, aos 10 de setembro de 2018.

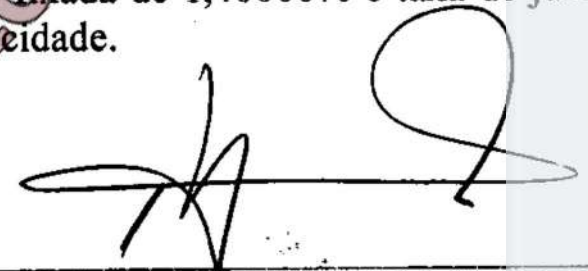
O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 497610 de 10/09/2.018.



R.09/124.219 - Praia Grande, 13 de dezembro de 2.018.

Nos termos do termo de constituição de garantia firmado nesta cidade, aos 29 de outubro de 2018, **ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ**, e sua mulher, **MARIA APARECIDA PRIORELLI DINIZ**, procederam a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, todos já qualificados, nos termos da Lei 9.514, 20 de novembro de 1997, para garantia das obrigações oriundas da cédula de crédito bancário número 21.0964.606.0000177-50, emitida aos 29 de maio de 2015, no valor de R\$ 500.000,00, pagável por meio de 60 parcelas, vencendo-se a primeira no dia 29 de junho de 2015, no valor de R\$ 12.372,58, e a última no dia 29 de maio de 2020, com a taxa de juros mensal pos-fixada de 1,40000% e taxa de juros anual de 18,15500%, pagável na praça desta cidade.

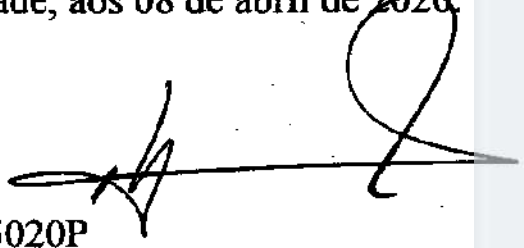
O Escrevente Autorizado:
(Roberto Gonçalves Guimarães)
Protocolo nº 504051 de 11/12/2018.



AV.10/124.219 - Praia Grande, 27 de abril de 2.020.

FICA CANCELADO o R.09 retro, em virtude da quitação dada pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, nos termos do instrumento particular firmado nesta cidade, aos 08 de abril de 2020.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 536691 de 14/04/2020.
Selo digital nº 119768331000000030365020P



“ continua no verso ”

Ese documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYARA VALADARES AGUADO KAGOHARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2024 às 09:32, sob o número WJMJ24422401092. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055461-50.2020.8.26.0100 e código 1EhI0KqS.

Disponibilizado pelo Conselho Nacional de Serventia de Registros Públicos - CNR/SP

MATRÍCULA
124.219

FICHA
03
VERSO

AV.11/124.219 - Praia Grande, 13 de junho de 2.024.

Nos termos da certidão expedida aos 21 de maio de 2024, através do protocolo de penhora online: PH000516303, pelo Sr. Antonio Gabriel Soares da Conceição, escrivão/diretor do Quarto Ofício Cível do Foro Central, da Comarca de São Paulo/SP, extraída dos autos da ação de execução civil - processo número 0055461-50.2020.8.26.0100, movida por IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A., CNPJ/MF 33.337.122/0001-27, em face de AUTO POSTO SUPER 1003 LTDA, CNPJ/MF 17.164.556/0001-16, ANTONIO CARLOS CASTANHEIRA DINIZ, e MARIA APARECIDA PRIORELLI DINIZ, já qualificados, no valor de R\$ 2.374.588,87, a metade ideal do imóvel objeto da presente matrícula foi penhorada naqueles autos, figurando como depositário Antonio Carlos Castanheira Diniz.

O Escrevente Autorizado:

(Roberto Gonçalves Guimarães)

Protocolo nº 672990 de 22/05/2024.

Selo digital nº 1197683310000001417592242



AV.12/124.219 - Praia Grande, 13 de junho de 2.024.

Nos termos da certidão referida na AV.11 retro, no valor de R\$ 2.374.588,87, a metade ideal do imóvel objeto da presente matrícula foi penhorada naqueles autos, figurando como depositária Maria Aparecida Priorelli Diniz.

O Escrevente Autorizado:

(Roberto Gonçalves Guimarães)

Protocolo nº 672990 de 22/05/2024.

Selo digital nº 1197683E1000000141759024K





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620241641970

1. Responsável Técnico

CRISTIAN CALVI

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2616177510**

Registro: **5069936460-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.**

CPF/CNPJ: **33.337.122/0001-27**

Endereço: **Rua Rua Francisco Eugênio, 329**

Nº: **329**

Complemento:

Bairro: **São Cristóvão**

Cidade: **Rio de Janeiro**

UF: **RJ**

CEP: **20941-900**

Contrato:

Celebrado em: **18/09/2024**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1990,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Copacabana**

Nº: **182**

Complemento: **Apto. 121**

Bairro: **Guilhermina**

Cidade: **Praia Grande**

UF: **SP**

CEP: **11701-670**

Data de Início: **18/09/2024**

Previsão de Término: **20/09/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

de acessibilidade de
edificação

para fins
comerciais

Quantidade

20,00000

Unidade

homem hora

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudo de Avaliação de um apartamento cobertura duplex residencial localizado na R. Copacabana, 182 - Guilhermina, Praia Grande - SP, 11701-670

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

CRISTIAN CALVI:91878527053 Assinado de forma digital por CRISTIAN CALVI:91878527053
Dados: 2024.09.23 09:11:37 -03'00'

CRISTIAN CALVI - CPF: 918.785.270-53

IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A. - CPF/CNPJ: 33.337.122/0001-27

Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 20/09/2024

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Numero: 2620241641970

Versão do sistema

Impresso em: 20/09/2024 15:30:53

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](#)



FOLHA RESUMO

PROPOSTA / LAUDO Nº: 2215

Solicitar te: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLI O S/A
 Propriet: rio: Antonio Carlos Castanh ira Diniz
 Objeto: Apartamento
 Endereço: Rua Copacabana, nº 182 - Apto. 121, Re idencial M: r
 Bairro: Jardim Guilhermina Cep: 11701-670
 Cidade: Praia Grande UF: SP
 Número da Matrícula no RGI: 1. 4219
 Incrição Municipal (IPTU): 0
 Área tot: l do imóvel: 283,30 m²
 Estado de conservação: Bom Idade aparente: de 10 a 20 anos
 Objetivo Valor de Compra e Venda Finalidade: Alienação



RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Valor final da avaliação: **R\$ 880.656,71** Oitocentos e oitenta mil seiscentos e cinquenta e seis reais e setenta e sete centavos
 Liquidez: Alta (0 a 6 meses)
 Valor de liquidação imediata: R\$ 803.925,91
 Método empregado: Comparativo de dados Tratamento de dados Tratamento por fatores
 Especificação da avaliação: Fundamentação Grau II Precisão Grau III
 Data do Laudo: 9 de Setembro de 2024
 Número da ART: 2620241563224
 Empresa: Camargo & Santos Serviços de Avaliações LTDA. CNPJ: 07.917.580/0001-25
 Responsável Técnico: Joaquim Antonio de Souza Camargo Filho
 CPF: 088.324.788-70 CREA: 5060042502

Observações Relevantes:

Não foi realizada vistoria interna do imóvel devido a processo de litígio, por isso algumas informações específicas sobre a unidade e o condomínio não foram respondidas.

Mogi das Cruzes , 9 de Setembro de 2024

Joaquim Antonio de Souza Camargo Filho

IMÓVEIS EM GARANTIA

PROPOSTA / LAUDO Nº: 2.215

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A		CPF/CNPJ:	33.337.122/0001-27	
Proprietário:	Antonio Carlos Castanheira Diniz		CPF/CNPJ:	011.821.778-08	
Endereço do imóvel:	Rua Copacabana, nº 182 - Apto. 121, Residencial Maresias				
Bairro:	Jardim Guilhermina	Distrito / Cidade:	Praia Grande		UF: SP
CEP:	11701-670	Coordenadas (Datum WGS84):	24°00'42.35"	S	46°25'05.78" W
Objetivo:	Valor de Compra e Venda		Finalidade:	Alienação	
Empresa Responsável pelo Trabalho:	Camargo & Santos Serviços de Avaliações LTDA.		CNPJ:	07.917.580/0001-25	

2 - VISTORIA

Tipo de Vistoria	Ocupação do imóvel	Data da vistoria (dd/mm/aaaa)
Somente externa (vide Inf. Compl.)	Não constatado	06/09/2024
Informações Complementares:		
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel devido a processo de litígio.		

3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Usos predominantes	Infraestrutura urbana	Serviços públicos e comunitários (até 1km distante)	
<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial	<input type="checkbox"/> Transporte Coletivo
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Comércio
<input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input type="checkbox"/> Rede bancária
<input type="checkbox"/> Saúde			<input checked="" type="checkbox"/> Lazer
Padrão das construções locais	Tráfego veículos	Tráfego pedestres	Via de acesso
Normal	Reduzido	Reduzido	Local
Padrão de ocupação local	Região no contexto urbano	Influências valorizantes	Influências desvalorizantes
Bom	Região não central	Orla	Sem destaque
Informações Complementares:			
Apartamento localizado a 200,00m da praia e próximo ao Supermercado Carrefour.			

4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 - UNIDADE AVALIANDA

Tipo	Uso	Posição	Padrão de acabamento	Estado de conservação	
Apartamento	Residencial		Normal	Bom	
Nº pavimentos da unidade	Fechamento das paredes	Teto	Idade aparente	Fração ideal (decimal)	
2			de 10 a 20 anos	4,20%	
Área real averbada				Área não averbada	Área total do imóvel
Privativa	Descontínua	Comuns	Total avebada		
178,38 m ²	39,48 m ²	65,44 m ²	283,30 m ²	m ²	283,30 m ²
Vagas cobertas			Vagas descobertas		Total de vagas geral
Livres	Presas	Total cobertas	Livres	Presas	
3		3			0
Divisão interna da unidade:					
Não foi possível realizar vistoria interna da unidade.					
Informações Complementares:					
A quantidade de vagas foi presumida a partir da área de garagem de 39,48m ² existente na matrícula.					

4.2 - PRÉDIO AO QUAL PERTENCE A UNIDADE AVALIANDA

Destinação	Nº de pavimentos	Nº de elevadores	Nº de subsolos	Total de unidades	Idade aparente
Residencial	13		1		de 10 a 20 anos
Ocupação do térreo	Acabamento da fachada principal	Padrão de acabamento	Estado de conservação		
Garagens	Cerâmica comercial	Normal	Bom		

Informações Complementares:

Não foi possível determinar a quantidade de unidades e o número de elevadores somente com vistoria externa.

4.3 - EMPREENDIMENTO / CONDOMÍNIO

Destinação	Nº de blocos	Total de unidades
Residencial	1	

Equipamentos disponíveis

<input checked="" type="checkbox"/> Portaria	<input type="checkbox"/> Rede interna de gás	<input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas	<input checked="" type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Sala fitness
<input type="checkbox"/> Equip. de segurança	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/> Play ground	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Quadra
<input type="checkbox"/> Outros: (descrever)				

5 - TERRENO

Formato	Cota / Greide	Inclinação	Situação	Superfície
Regular	Mesmo nível	Plano	Meio de quadra	Seco

Área (m²)	Frete (m)	Fundos (m)	Lado direito (m)	Lado esquerdo (m)

Informações Complementares:

Área do terreno do condomínio não informada na matrícula.

6 - RESUMO DA AVALIAÇÃO**6.1 - VALORES**

Global		Itemizada		
		Terreno	Edificação	Demais Benefeitorias
Área (m²)	178,38		178,38	
Valor (R\$/m²)	4.936,97			
Valor total (R\$)	880.656,71			
		Produto	-	-
		Valor total = Somatório (terreno+edificação+benefeitorias)	R\$	-

Valor final da avaliação	Extenso
R\$ 880.656,71	Oitocentos e oitenta mil seiscentos e cinquenta e seis reais e setenta e um centavos

Valor de liquidação forçada	Extenso
R\$ 803.925,91	Oitocentos e três mil novecentos e vinte e cinco reais e noventa e um centavos

Data de referência da avaliação	06/09/2024	Prazo Liquidação Forçada:	6	Meses
---------------------------------	------------	---------------------------	---	-------

6.2 - DADOS DA INFERÊNCIA / TRATAMENTO POR FATORES

Equação de Regressão: (somente no uso de Inferência Estatística)

Dados do imóvel avaliando: (segundo as variáveis adotadas)

Cobertura, vagas de garagem, número de dormitórios, depreciação por Ross-Heidecke e localização.

6.3 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método empregado	Tratamento de dados	Grau atingido:
Comparativo de dados	Tratamento por fatores	Grau II Fundamentação Grau III Precisão

7 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do mercado	Liquidez	Número de ofertas	Nível de demanda
Sem destaque	Alta (0 a 6 meses)	Alto	Médio

Comentários sobre o mercado local:

Existem uma quantidade considerável de apartamentos a venda no mesmo prédio do imóvel avaliando.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Número da Matrícula no RGI:	124.219	Ofício:	1º	Comarca:	Praia Grande - SP
-----------------------------	---------	---------	----	----------	-------------------

Gravames: Sim

Nº Inscrição Municipal (IPTU):

Débito de IPTU: Valor total do débito (caso existente): R\$

Outros Documentos:

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1- As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?

2- O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes que comprometem sua estabilidade e/ou solidez?

3- O imóvel se encontra em região de ocorrência de fatores externos, tais como inundações, desmoronamentos e outros?

Não

4- O imóvel possui condições de ser habitado?

10 - MANIFESTAÇÃO QUANTO À GARANTIA

Com base nas informações constantes deste laudo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

Não é o caso

Justificativa:

O imóvel foi penhorado conforme averbações 11 e 12 da matrícula 124.219 do Registro de Imóveis de Praia Grande - SP, e está em processo de litígio.

11- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Não nos foi encaminhado o IPTU do imóvel, dessa forma não foi possível obter a certidão negativa de débitos do imóvel.

Não é possível responder as questões 1, 2 e 4 do item 9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, pois não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.

12- ENCERRAMENTOLocal Mogi das CruzesData 9 de Setembro de 2024ART nº 2620241563224Responsável Técnico Joaquim Antonio de Souza Camargo FilhoCPF 088.324.788-70Crea 5060042502

ASSINATURA:

JOAQUIM ANTONIO DE SOUZA
CAMARGO FILHO:08832478870

Assinado de forma digital por JOAQUIM ANTONIO DE SOUZA CAMARGO FILHO:08832478870
 Dados: 2024.09.09 17:26:54 -03'00'

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - Rua Copacabana



Fachada Residencial Maresias - Rua Copacabana



Logradouro - Rua Copacabana



Fachada Residencial Maresias - Rua Copacabana



Vista do Residencial Maresias - Rua Copacabana



Vista do Residencial Maresias - Rua Copacabana

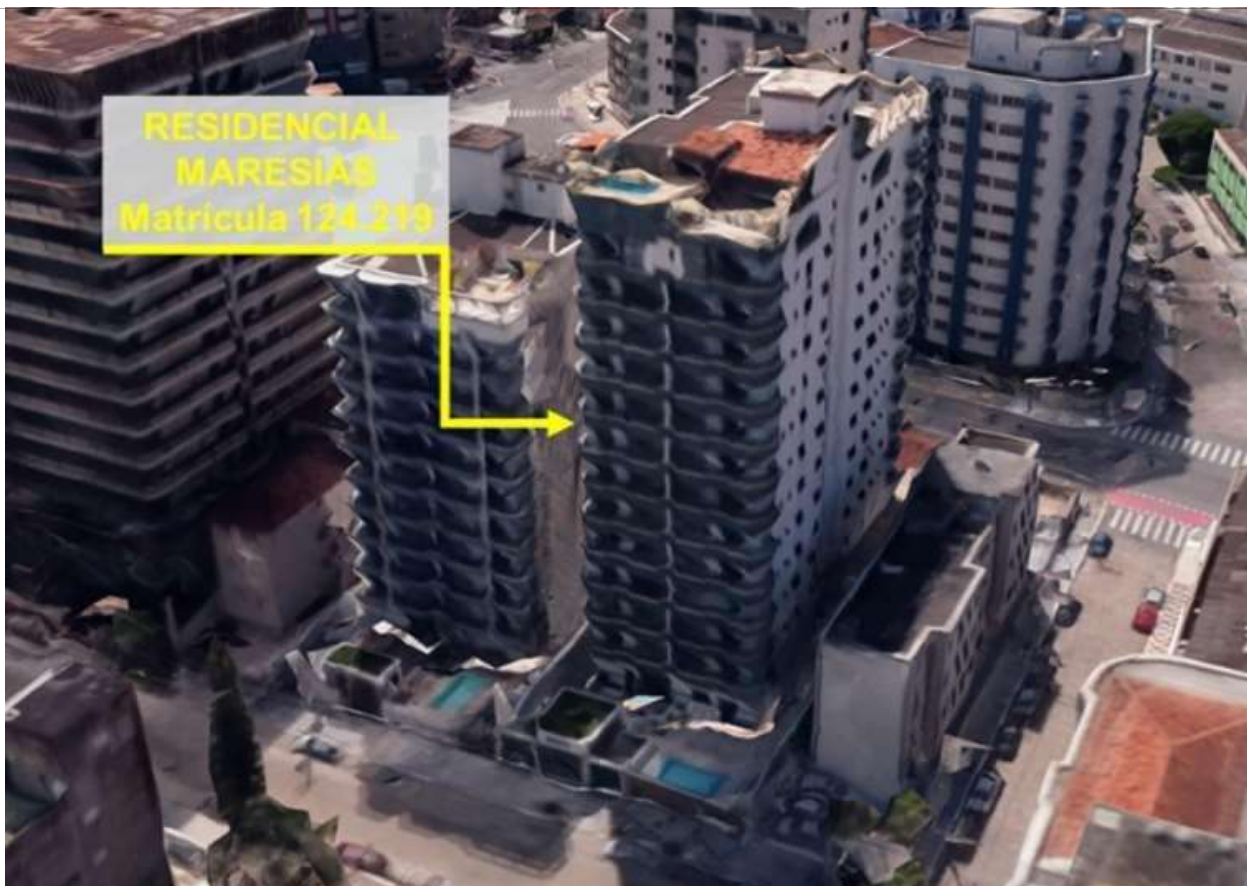


Vista das coberturas - Residencial Maresias



Vista das coberturas - Residencial Maresias

ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Planta

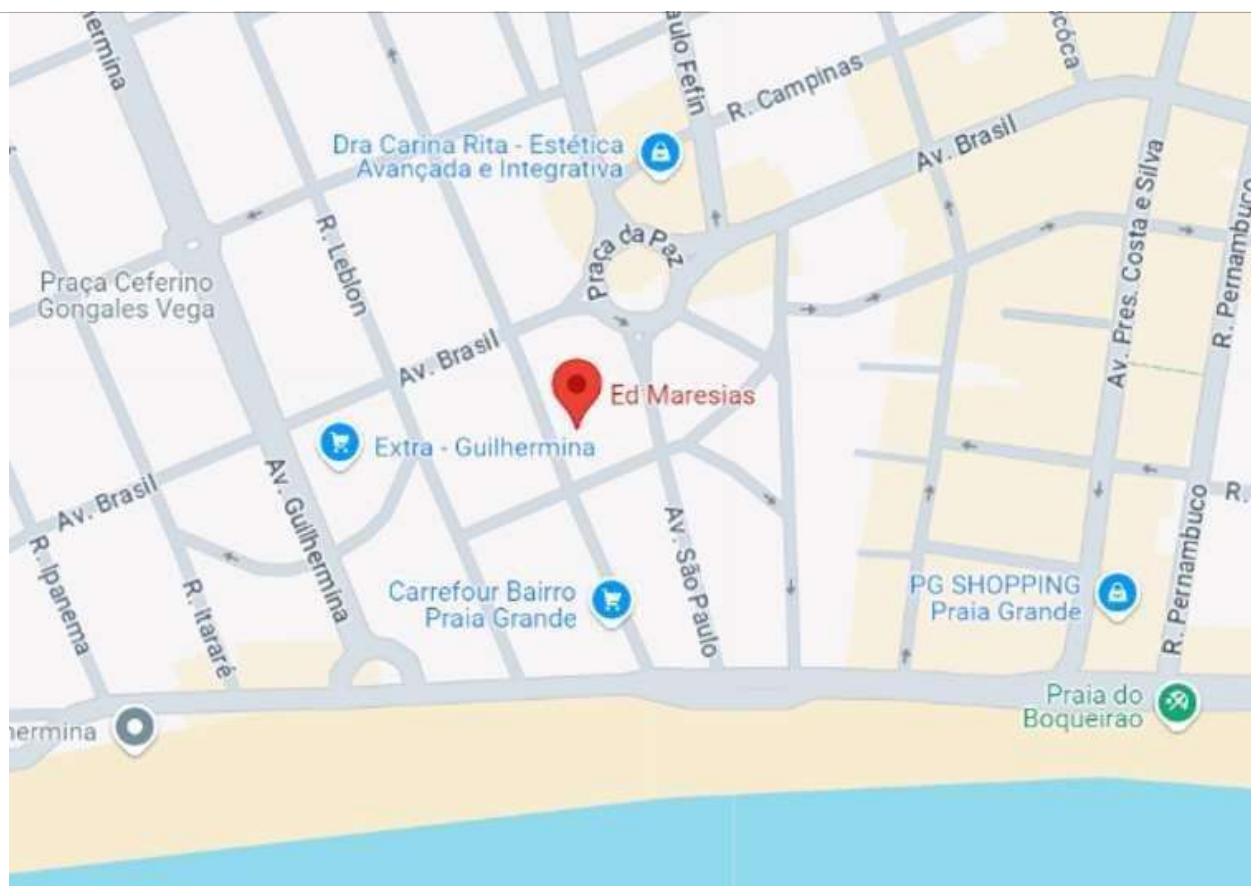



Imagem Satélite



Croqui localização dos dados da amostra

ANEXO III - ELEMENTOS AMOSTRAIS

DADO Nº 01		Total de dados: 8	
	Endereço: Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP		
	Informante: Janaina Margenta	Telefone: (11) 99692-7711	
	Ofertante: Corretora	Data: 05/09/2024	
	Valor: R\$ 370.000,00	Área: 64,00 m²	
	Nº de dormitórios: 2	Total de vagas: 1	
	Divisão interna da unidade: Apartamento		
Outras variáveis adotadas: Todas as várias utilizadas foram apresentadas no memorial de cálculo (Anexo IV)			
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-64m2-venda-RS370000-id-2714839399/			
Responsável pela informação: Camargo & Santos			

DADO Nº 02		Total de dados: 8	
	Endereço: Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP		
	Informante:	Telefone: (13) 99660-1001	
	Ofertante: Costa do Sol	Data: 05/09/2024	
	Valor: R\$ 430.000,00	Área: 85,00 m²	
	Nº de dormitórios: 2	Total de vagas: 1	
	Divisão interna da unidade: Apartamento		
Outras variáveis adotadas: Todas as várias utilizadas foram apresentadas no memorial de cálculo (Anexo IV)			
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-85m2-venda-RS430000-id-2719229860/			
Responsável pela informação: Camargo & Santos			

DADO Nº 03		Total de dados: 8	
	Endereço: Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP		
	Informante: Marcio Carvalho	Telefone: (13) 99627-7284	
	Ofertante: Corretor	Data: 05/09/2024	
	Valor: R\$ 445.000,00	Área: 90,00 m²	
	Nº de dormitórios: 2	Total de vagas: 2	
	Divisão interna da unidade: Apartamento		
Outras variáveis adotadas: Todas as várias utilizadas foram apresentadas no memorial de cálculo (Anexo IV)			
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-90m2-venda-RS445000-id-2575890190/			
Responsável pela informação: Camargo & Santos			

DADO Nº 04		Total de dados: 8	
	Endereço: Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP		
	Informante:	Telefone: (13) 98150-0707	
	Ofertante: Kasa Imóveis	Data: 05/09/2024	
	Valor: R\$ 450.000,00	Área: 90,00 m²	
	Nº de dormitórios: 2	Total de vagas: 2	
	Divisão interna da unidade: Apartamento		
Outras variáveis adotadas: Todas as várias utilizadas foram apresentadas no memorial de cálculo (Anexo IV)			
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-90m2-venda-RS450000-id-2723415023/			
Responsável pela informação: Camargo & Santos			


DADO Nº 05		Total de dados: 8	
	Endereço: Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP		
	Informante:	Telefone: (13) 3329-5023	
	Ofertante: House Fort	Data: 05/09/2024	
	Valor: R\$ 465.000,00	Área: 85,00 m²	
	Nº de dormitórios: 2	Total de vagas: 1	
	Divisão interna da unidade: Apartamento		
Outras variáveis adotadas: Todas as várias utilizadas foram apresentadas no memorial de cálculo (Anexo IV)			
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-85m2-venda-RS465000-id-2663241970/			
Responsável pela informação: Camargo & Santos			

DADO Nº 06		Total de dados: 8	
	Endereço: Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP		
	Informante: Silvia Rolim	Telefone: (13) 98211-4046	
	Ofertante: Corretora	Data: 05/09/2024	
	Valor: R\$ 550.000,00	Área: 89,00 m²	
	Nº de dormitórios: 2	Total de vagas: 1	
	Divisão interna da unidade: Apartamento		
Outras variáveis adotadas: Todas as várias utilizadas foram apresentadas no memorial de cálculo (Anexo IV)			
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-89m2-venda-RS550000-id-2653774554/			
Responsável pela informação: Camargo & Santos			

DADO Nº 07	Total de dados: 8
------------	-------------------

	Endereço: Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	
	Informante: Luciana	Telefone: 0
	Ofertante: Proprietária	Data: 05/09/2024
	Valor: R\$ 350.000,00	Área: 65,00 m ²
	Nº de dormitórios: 1	Total de vagas: 1
	Divisão interna da unidade: Apartamento	
Outras variáveis adotadas: Todas as várias utilizadas foram apresentadas no memorial de cálculo (Anexo IV)		
Link: https://www.proprietariodireto.com.br/comprar-apartamento-guilhermina-praia-grande-direto-com-proprietario/863850711218729993		
Responsável pela informação: Camargo & Santos		

DADO Nº 08	Total de dados: 8
------------	-------------------

	Endereço: Rua Pedro Florindo, nº 153 - Residencial Gramado VI - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	
	Informante: Regina Silva	Telefone: (13) 99607-7150
	Ofertante: Corretora	Data: 05/09/2024
	Valor: R\$ 990.000,00	Área: 170,00 m ²
	Nº de dormitórios: 3	Total de vagas: 3
	Divisão interna da unidade: Cobertura	
Outras variáveis adotadas: Todas as várias utilizadas foram apresentadas no memorial de cálculo (Anexo IV)		
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-170m2-venda-RS990000-id-2719504937/		
Responsável pela informação: Camargo & Santos		

ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO

- PESQUISA DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Nº	ENDEREÇO	ÁREA UTIL	VALOR	OFERTANTE	TEL	CONTATO	OBS	Nº DORMITÓRIOS	ANDAR	FAT AND	VAGAS DE GARAGEM	FAT GARAGEM	DIST. AVALIANDO (m)
AVAL	Rua Copacabana, nº 182 - Apto.121, Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	178,38					Apartamento duplex	4,00	Cobertura	1,20	3,00	1,10	
1	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	64,00	370.000,00	Corretora	(11) 99692-7711	Janaina Margenta	Apartamento	2,00	Alto	1,05	1,00	1,00	0
2	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	85,00	430.000,00	Costa do Sol	(13) 99660-1001	Vendas	Apartamento	2,00	Baixo	0,95	1,00	1,00	0
3	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	90,00	445.000,00	Corretor	(13) 99627-7284	Marcio Carvalho	Apartamento	2,00	Alto	1,05	2,00	1,05	0
4	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	90,00	450.000,00	Kasa Imóveis	(13) 98150-0707	Vendas	Apartamento	2,00	Médio	1,00	2,00	1,05	0
5	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	85,00	465.000,00	House Fort	(13) 3329-5023	Vendas	Apartamento	2,00	Baixo	0,95	1,00	1,00	0
6	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	89,00	550.000,00	Corretora	(13) 98211-4046	Silvia Polim	Apartamento	2,00	Médio	1,00	2,00	1,05	0
7	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	65,00	350.000,00	Proprietária		Luciana	Apartamento	1,00	Médio	1,00	1,00	1,00	0
8	Rua Pedro Florindo, nº 153 - Residencial Gramado VI - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	170,00	990.000,00	Corretora	(13) 99607-7150	Regina Silva	Cobertura	3,00	Cobertura	1,20	3,000	1,10	70,00

Nº	ENDEREÇO	ORDEM	CLASSE	PADRÃO	NIVEL	FAT. OFERTA	AREA CONST.	IDADE AP	VIDA ÚTIL	FATOR "R"	GLASSE EST. CONS	Ir/Ic* 100	FATOR "K"	FATOR HOSS- HEIDECK (FOC)	PADRÃO CONSTR.	FAT. PADR. CONST.
AVAL	Rua Copacabana, nº 182 - Apto.121, Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	15	RESIDENCIAL	MÉDIO	1	Mínimo	178,38	20	60	20%	F	34%	0,5160	0,6128	RESIDENCIAL MÉDIO	1,692
1	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	15	RESIDENCIAL	MÉDIO	1	Mínimo	64,00	20	60	20%	C	34%	0,7530	0,8024	RESIDENCIAL MÉDIO	1,692
2	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	15	RESIDENCIAL	MÉDIO	1	Mínimo	85,00	20	60	20%	C	34%	0,7530	0,8024	RESIDENCIAL MÉDIO	1,692
3	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	15	RESIDENCIAL	MÉDIO	1	Mínimo	90,00	20	60	20%	C	34%	0,7530	0,8024	RESIDENCIAL MÉDIO	1,692
4	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	15	RESIDENCIAL	MÉDIO	1	Mínimo	90,00	20	60	20%	C	34%	0,7530	0,8024	RESIDENCIAL MÉDIO	1,692
5	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	15	RESIDENCIAL	MÉDIO	1	Mínimo	85,00	20	60	20%	C	34%	0,7530	0,8024	RESIDENCIAL MÉDIO	1,692
6	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	15	RESIDENCIAL	MÉDIO	1	Mínimo	89,00	20	60	20%	C	34%	0,7530	0,8024	RESIDENCIAL MÉDIO	1,692
7	Rua Copacabana, nº 182 - Residencial Maresias - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	15	RESIDENCIAL	MÉDIO	1	Mínimo	65,00	20	60	20%	C	34%	0,7530	0,8024	RESIDENCIAL MÉDIO	1,692
8	Rua Pedro Florindo, nº 153 - Residencial Gramado VI - Jardim Guilhermina, Praia Grande - SP	15	RESIDENCIAL	MÉDIO	1	Mínimo	170,00	20	60	20%	C	34%	0,7530	0,8024	RESIDENCIAL MÉDIO	1,692

TABELA DE COMPOSIÇÃO DO FATOR LOCALIZAÇÃO														Ilc						
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS											FATORES DE INFLUÊNCIA			LOCAL					
	TRAFEGA-PAVIMEN- BILIDADE	16	10	ENERGIA ELÉTRICA	11	7	1	LARGURA DA RUA	5	ESGOTO TELEFON.	2	REDE	2	GAS		ENCAN.	MP	TOTAL	FATOR COMERCIO	NÍVEL ECONÔM.
AVALIANDO	20	16	10	13	11	7	1	5	4	2	2	2	2	2	91	91	0,8	1,50	1,00	109,20
ELEMENTO 01	20	16	10	13	11	7	1	5	4	2	2	2	2	2	91	91	0,80	1,50	1,00	109,20
ELEMENTO 02	20	16	10	13	11	7	1	5	4	2	2	2	2	2	91	91	0,80	1,50	1,00	109,20
ELEMENTO 03	20	16	10	13	11	7	1	5	4	2	2	2	2	2	91	91	0,80	1,50	1,00	109,20
ELEMENTO 04	20	16	10	13	11	7	1	5	4	2	2	2	2	2	91	91	0,80	1,50	1,00	109,20
ELEMENTO 05	20	16	10	13	11	7	1	5	4	2	2	2	2	2	91	91	0,80	1,50	1,00	109,20
ELEMENTO 06	20	16	10	13	11	7	1	5	4	2	2	2	2	2	91	91	0,80	1,50	1,00	109,20
ELEMENTO 07	20	16	10	13	11	7	1	5	4	2	2	2	2	2	91	91	0,80	1,50	1,00	109,20
ELEMENTO 08	20	16	10	13	11	7	1	5	4	2	2	2	2	2	91	91	0,80	1,50	1,00	109,20

AVALIANDO 178.3800 m²
ÁREA ÚTIL

SITUAÇÃO PARADIGMA	
ILc:	109,20
Ci:	1,0000
CFoc	0,6128 20 anos - Classe F avaliando
CFpc	1,6920 RESIDENCIAL MEDIO
Cand	1,2000 ANDAR COBERTURA
Cvæg	1,1000 3 VAGAS

Ponderações andar e vagas de garagem

S/ VAGAS	0,90
1 VAGA	1,00
2 VAGAS	1,05
3 VAGAS ou +	1,10

COBERTURA	1,10
ANDAR ALTO	1,05
ANDAR MEDIO	1,00
ANDAR BAIXO	0,95

DADOS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS		FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO E TRANSPORTE										Σ FATORES		HOMOOG Vu (m ²)		
Nº	ÁREA ÚTIL	VALOR IMÓVEL	F. OFERTA	VU (m ²)	F. TRANSPORTE		ROSS HEIDECK		F. PADRAO CONST.		F. POND. ANDARES		F. POND. VAGAS			
					ILc	Ci	Foc	CFoc	Fpc	CFpc	Cand	Fand	Cvæg	Fvæg		
1	64,00	370.000,00	0,9	5.203,13	109,20	1,0000	0,8024	0,7637	1,692	1,0000	1,0500	1,1429	1,0000	1,1000	1,0066	5.237,47
2	85,00	430.000,00	0,9	4.582,94	109,20	1,0000	0,8024	0,7637	1,692	1,0000	0,9500	1,2632	1,0000	1,1000	1,1269	5.130,71
3	90,00	445.000,00	0,9	4.450,00	109,20	1,0000	0,8024	0,7637	1,692	1,0000	1,0500	1,1429	1,0500	1,0476	0,9542	4.246,19
4	90,00	450.000,00	0,9	4.500,00	109,20	1,0000	0,8024	0,7637	1,692	1,0000	1,0000	1,2000	1,0500	1,0476	1,0113	4.550,85
5	85,00	465.000,00	0,9	4.923,53	109,20	1,0000	0,8024	0,7637	1,692	1,0000	0,9500	1,2632	1,0000	1,1000	1,1269	5.548,33
6	89,00	550.000,00	0,9	5.561,80	109,20	1,0000	0,8024	0,7637	1,692	1,0000	1,0000	1,2000	1,0500	1,0476	1,0113	5.624,65
7	65,00	350.000,00	0,9	4.846,15	109,20	1,0000	0,8024	0,7637	1,692	1,0000	1,0000	1,2000	1,0000	1,1000	1,0637	5.154,85
8	170,00	990.000,00	0,9	5.241,18	109,20	1,0000	0,8024	0,7637	1,692	1,0000	1,2000	1,0000	1,1000	1,0000	0,7637	4.002,69

$$\Sigma \text{ de Fatores} = \{1+ [(C_r-1)+ (C_p-1)+(C_e-1)]\}$$

Σ	39.495,74
Média	4.936,97
+ 30%	6.418,06
- 30%	3.797,67
Valor unitário final	4.936,97

- Grau de fundamentação - Uso do tratamento por fatores

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

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

Graus	III	II	I
Ponto mínimo	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Característica do imóvel avaliando	0	2	0
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	0	2	0
3	Identificação dos dados de mercado	0	2	0
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0	2	0
Sub-total		0	8	0
Total geral		8		

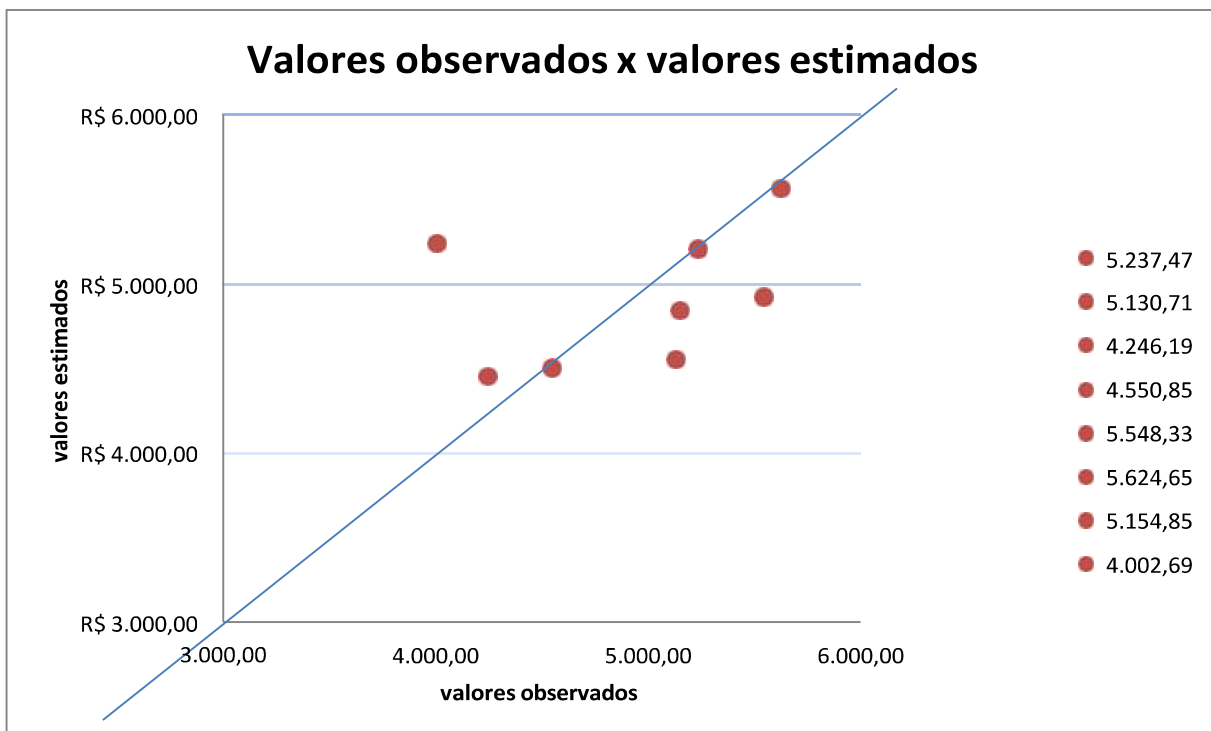
Com a somatória dos pontos totalizados com base nas exigências da tabela 3 da NBR 14653-2, em observação aos pontos mínimos alcançados e condições estabelecidos na tabela 4 também da NBR 14635-2 obtivemos que:

A pesquisa atinge grau de fundamentação II

- ANÁLISE DO EQUILÍBRIO ENTRE O VALOR OBSERVADO E O VALOR ESTIMADO

Gráfico de Predição

ELEMENTO	ÁREA		VE / m ²	p	VO / m ²
	TERRENO				
1	64,00		5.203,13	1,007	5.237,47
2	85,00		4.552,94	1,127	5.130,71
3	90,00		4.450,00	0,954	4.246,19
4	90,00		4.500,00	1,011	4.550,85
5	85,00		4.923,53	1,127	5.548,33
6	89,00		5.561,80	1,011	5.624,65
7	65,00		4.846,15	1,064	5.154,85
8	170,00		5.241,18	0,764	4.002,69



Cálculo da Precisão

Determinação da amplitude do Intervalo de confiança

Amp = (Ls - Li) / Xa, onde:

Ls = Xa + t_{1-α/2;n-1} * n^{0,5} Limite superior

Li = Xa - t_{1-α/2;n-1} * n^{0,5} Limite inferior

n = 8 Quantidade de elementos pesquisados e utilizados efetivamente

Xa = Σ (Xi + Xi+1) / n Média aritmética

Xa = Vuf = R\$ 4.936,97

Para garantir 80% de significância temos na Tabela t (student)

t_{1-α/2} = 1,415 Tabela t (student) para t_{90,5}

S = Σ (Xi - Xa)² / n-1 Desvio padrão

Xi	Xi - Xa	(Xi - Xa) ²
5.237,47	300,50	90.300,25
5.130,71	193,74	37.535,19
4.246,19	(690,78)	477.177,01
4.550,85	(386,12)	149.088,65
5.548,33	611,36	373.761,05
5.624,65	687,68	472.903,78
5.154,85	217,88	47.471,69
4.002,69	(934,28)	872.879,12
		2.521.116,74

S = 226,83

Ls = R\$ 5.163,80

Li = R\$ 4.710,14

Portanto pode-se concluir com 80% de certeza que o valor de mercado do lote avaliado esta entre o Ls e o Li

Temos então que:

Amp = R\$ 0,09 ou seja 9%

Da NBR 14653-2, temos a tabela

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< = 30%	< = 40%	< = 50%

conforme o exposto acima em conformidade com a tabela 12, a pesquisa alça grau de precisão III

- VALOR DO IMÓVEL

Para determinar o valor do imóvel adotamos o **Método comparativo direto**.

O valor de mercado do imóvel avaliando será resultado do produto da área pelo valor unitário aferido no mercado, expresso pela equação:

$$VI = Ai \times Vu$$

, onde:

- VI = Valor do Imóvel
- Ai = Área do Imóvel
- Vu = Valor Unitário

Logo;

$$Ai = 178,38 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 4.936,97 /\text{m}^2$$

$$VI = 178,38 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.936,97 /\text{m}^2$$

$$= \text{R\$ } 880.656,71$$

Valor de mercado do Apartamento:

R\$ 880.656,71

(Oitocentos e oitenta mil seiscentos e cinquenta e seis reais e setenta e um centavos)

“VALOR DE MERCADO: *Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*”
(NBR 14653-1).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0055461-50.2020.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Duplicata**
 Exequente: **Ipiranga Produtos de Petróleo S/A**
 Executado: **Auto Posto Super 1003 Ltda-epp e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Lais Helena Bresser Lang**

Vistos.

Fls. 426:

1) Com fundamento no disposto no artigo 274, parágrafo único do Código de Processo Civil, considero a parte executada regularmente intimada, uma vez que o endereço agora diligenciado sem sucesso (fls. 421 e 422) foi o mesmo endereço em que houve sua regular citação na fase de conhecimento (fls. 243 e 244 dos autos principais), não tendo havido comunicação de alteração de endereço.

2) Homologo o valor do imóvel de **matrícula nº 124.219** (fls. 254), pela média dos valores das três avaliações (R\$ 605.100,00 - fls. 313/342, R\$ 970.000,00 - fls. 343/382 e R\$ 880.656,71 - fls. 383/400), em **R\$ 818.585,57**.

Manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento.

No silêncio, ao arquivo.

Intime-se.

São Paulo, 08 de abril de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**