

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE - COMARCA DA
CAPITAL - SP**

AUTOS Nº: 1010410-78.2020.8.26.0009

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ESPÓLIO DE HILDA PASINI ÁGUAS**, em face de **SÔNIA MARIA OSSUNA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expressos em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo **apartamento nº 211**, localizado no **2º andar do Edifício Morgane**, situado na **Rua Pajé, nº 588**, **Vila Tupi, Praia Grande - SP**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 19 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 101.667, no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande

Apto nº 211 - Edifício Morgane

Rua Pajé, nº 588, Vila Tupi, Praia Grande - São Paulo

R\$ 550.000,00

(quinhentos e cinquenta mil reais)

MAIO / 2025

FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO MORGANE.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado, para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ESPÓLIO DE HILDA PASINI ÁGUAS**, em face de **SÔNIA MARIA OSSUNA**:

Apartamento número 211, localizado no segundo pavimento tipo, do Edifício Morgane, situado na Rua Pajé, 588, na Vila Tupi, nesta cidade, com a área útil de 126,83 m², área comum de 61,726 m², área total de 188,56 m², pertencendo-lhe no terreno como demais coisas de uso comum uma fração ideal de 2,841% do todo, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, sob nº 101.667.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 800/801.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, a Sra. Adriana Bondin, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias. Também estava presente o Dr. Cid Rocha Júnior, Advogado da parte requerida.

Para elucidar pontos importantes para o deslinde da ação, foi agendada nova vistoria. As partes foram comunicadas do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 807/808.

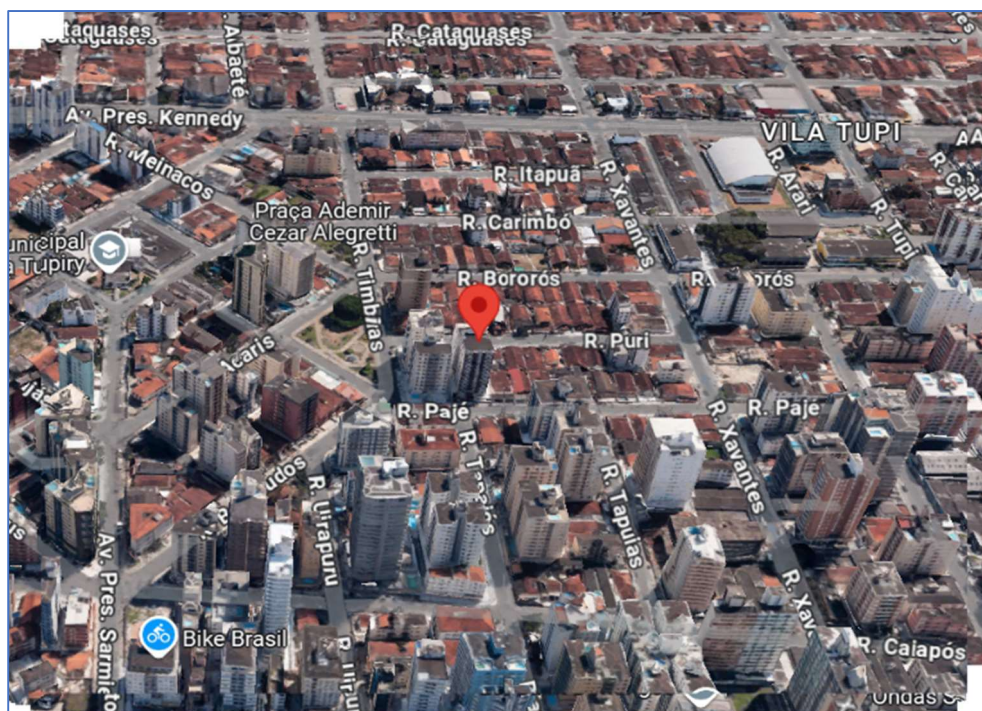
Em diligência ao imóvel, o signatário foi informado que o apartamento se encontrava fechado e sem ninguém para franquear o acesso para as vistorias internas. O Sr. Antônio, que se identificou como zelador, franqueou o acesso ao apartamento nº 212, semelhante ao avaliando.

Assim, foram obtidos subsídios suficientes para a elaboração do presente laudo, com vistas a esclarecer os pontos controversos relacionados ao imóvel avaliando.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de apartamento residencial nº 211, localizado no 2º andar do Edifício Morgane, situado na Rua Pajé, nº 588, Vila Tupi, Praia Grande - SP. A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Praia Grande, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



RUA PAJÉ,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Vicente - SP, o imóvel possui a seguinte identificação:
2.04.09.003.014.0211-9.

		
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 2025		
Número: 008826/2025	Data de Emissão: 02/05/2025	
Local do Imóvel: VL TUPI ED MORGANE APTO 211		
Logradouro.....: R PAJE	Nr. Oficial: 588	
Codificação.....: 2.04.09.003.014.0211	Inscrição Atual: 170.175.004	
Área Terreno.....: 34,09 m²	Área Const.: 188,55 m²	Testada: 1,36 ml
Valor Venal Territorial:	R\$ 35.560,88 (TRINTA E CINCO MIL QUINHENTOS E SESENTA REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS).	
Valor Venal Predial.....:	R\$ 318.301,79 (TREZENTOS E DEZOITO MIL TREZENTOS E UM REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS).	
Valor Venal Total.....:	R\$ 353.862,67 (TREZENTOS E CINQUENTA E TRES MIL OITOCENTOS E SESENTA E DOIS REAIS E SESENTA E SETE CENTAVOS).	
Observação: VALORES EXPRESSOS EM REAIS REFERENTES AO EXERCICIO DE 2025		

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

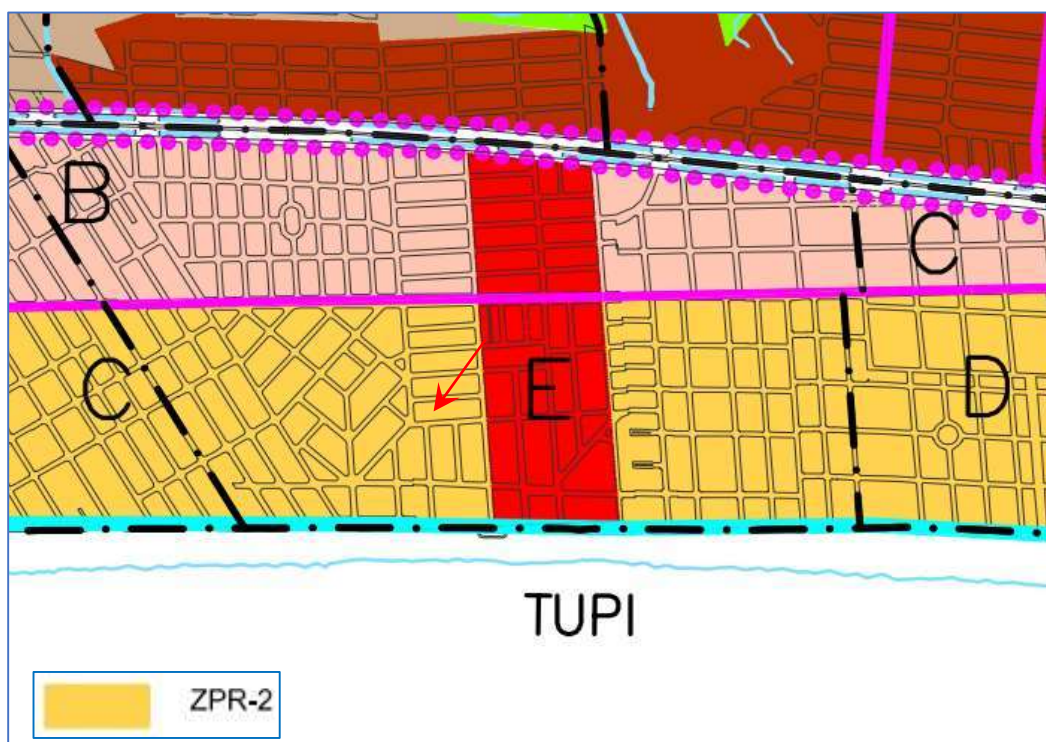
O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 615, instituem o Plano Diretor, o Uso e Ocupação do Solo do Município de Praia Grande.

O local em causa integra a ZPR-2 - Zona Predominantemente Residencial - Zona residencial com alta incidência de domicílios de uso ocasional. Em decorrência, apesar da intensa ocupação dos lotes em grande parte da zona, apresenta densidades residenciais de população fixa inferiores ou análogas às da Zona ZPR-1. Apresenta diferentes níveis de dotação de infraestrutura. A sua porção nordeste conta com os melhores níveis de dotação de infraestrutura do Município. As áreas menos atendidas, na sua porção sudoeste, correspondem aos setores em que predominam os domicílios de uso ocasional. Será mantida em toda a sua extensão como zona de intensa utilização do solo, tendo em vista que as condições críticas de adensamento na sua porção sudoeste, deficitária de infraestrutura, ocorrem exclusivamente nos picos da estação turística.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Predominantemente Residencial, destinadas principalmente aos usos residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Presidente Kennedy, Avenida Presidente Castelo Branco e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento nº 211, uma fração ideal no terreno de 2,841%.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Morgane, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Morgane é constituído por bloco único com 40 apartamentos residenciais, com acesso de pedestres e de garagem pela Rua Pajé.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Morgane, constitui-se de prédio residencial contendo: portaria eletrônica com interfone, hall social, áreas de

circulação de pedestres, salão de festas, churrasqueira, piscina e salão de jogos, que atende a 10 andares superiores, com dois apartamentos no térreo, quatro apartamentos por andar, do 1º ao 9º andares e dois apartamentos no 10º andar, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 211)

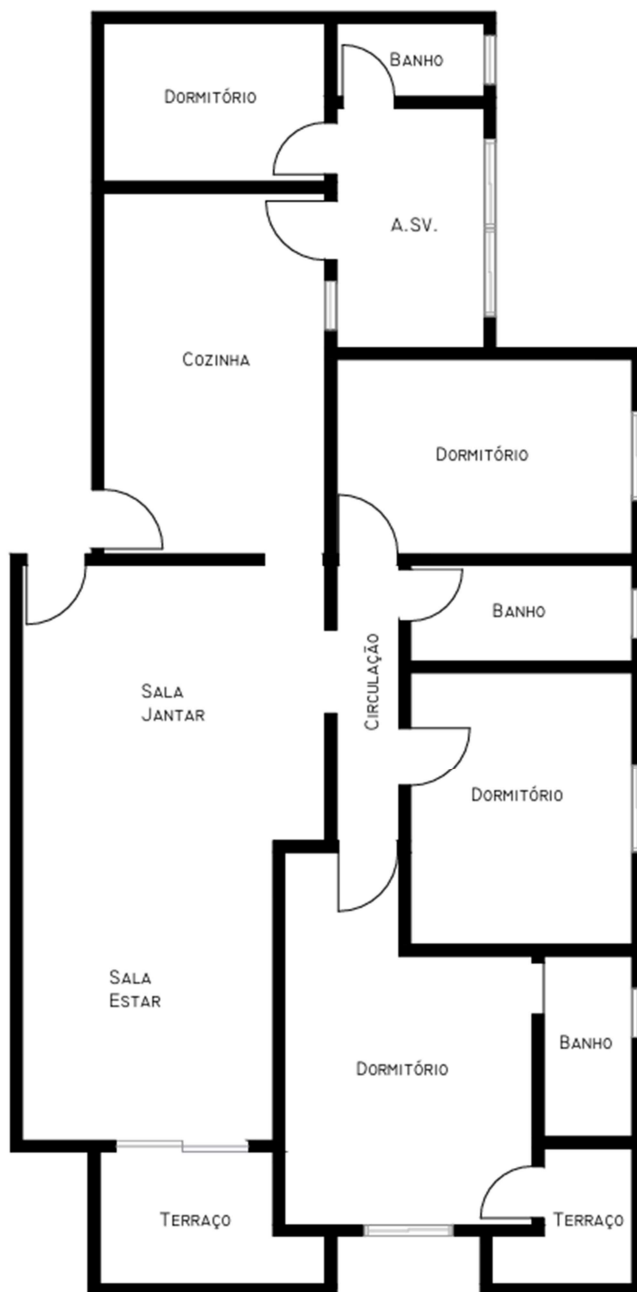
O apartamento nº 211, está localizado no 2º andar do Edifício Morgane, situado na Rua Pajé, nº 588, Tupi, Praia Grande - São Paulo.

Contém a área privativa de 126,83 m², área comum de 22,7982 m², a área real total de 61,726 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 2,841%. Objeto da matrícula nº 101.667, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP.

Possui ainda: sala para dois ambientes com terraço, quatro dormitórios, sendo uma suíte com terraço, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro, bem como uma vaga de garagem coberta exclusiva, com idade física de 25 anos, podendo ser classificado como "1.3.3 - apartamento padrão médio", limite médio, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "C" - regular.

A seguir serão juntadas as fotografias das áreas comuns do Edifício Morgane, do apartamento avaliando, e o croqui do mesmo:

CROQUI



EDIFÍCIO MORGANE
APARTAMENTO Nº 211
RUA PAJÉ, Nº 588

CROQUI

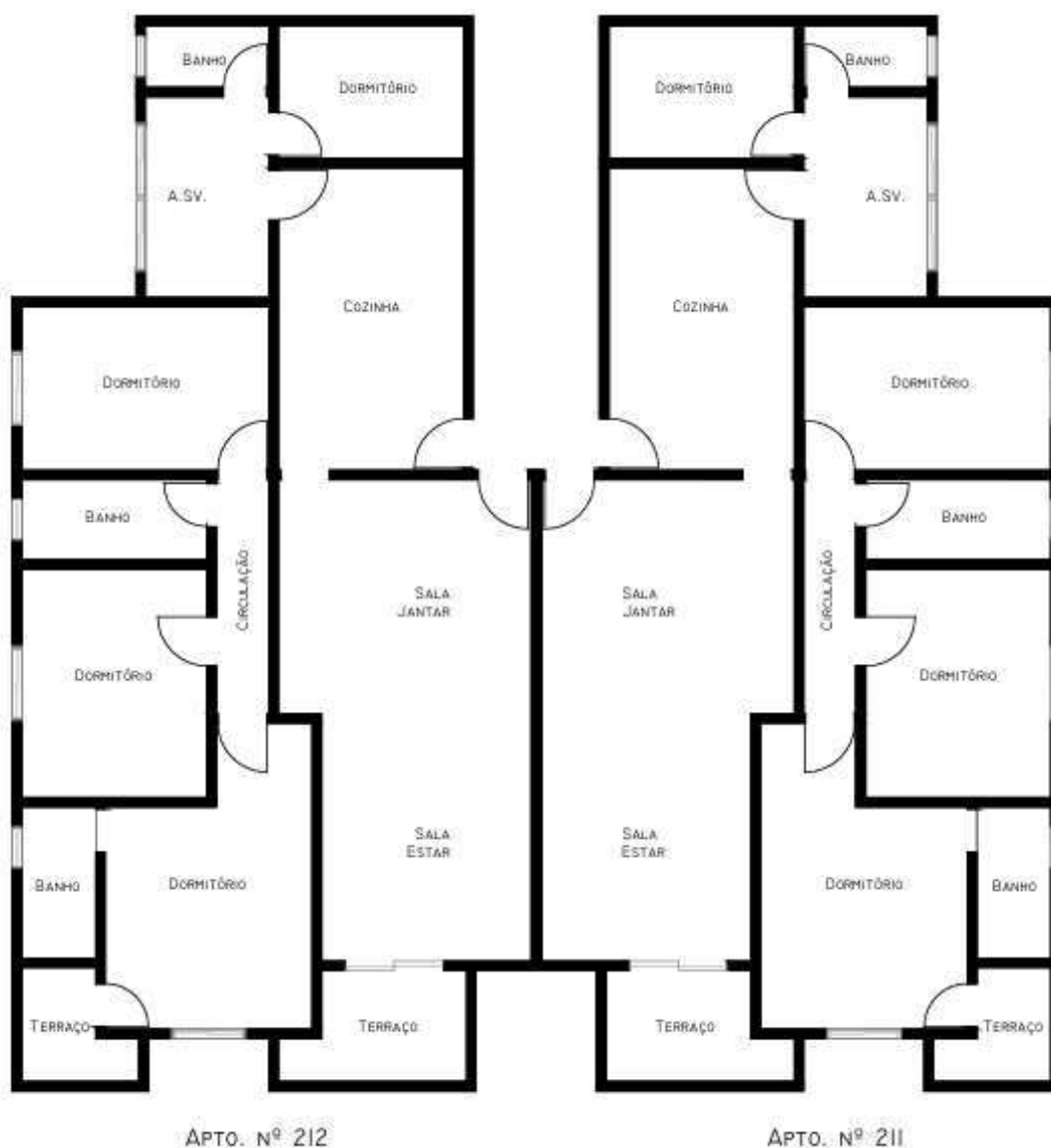


FOTO 04

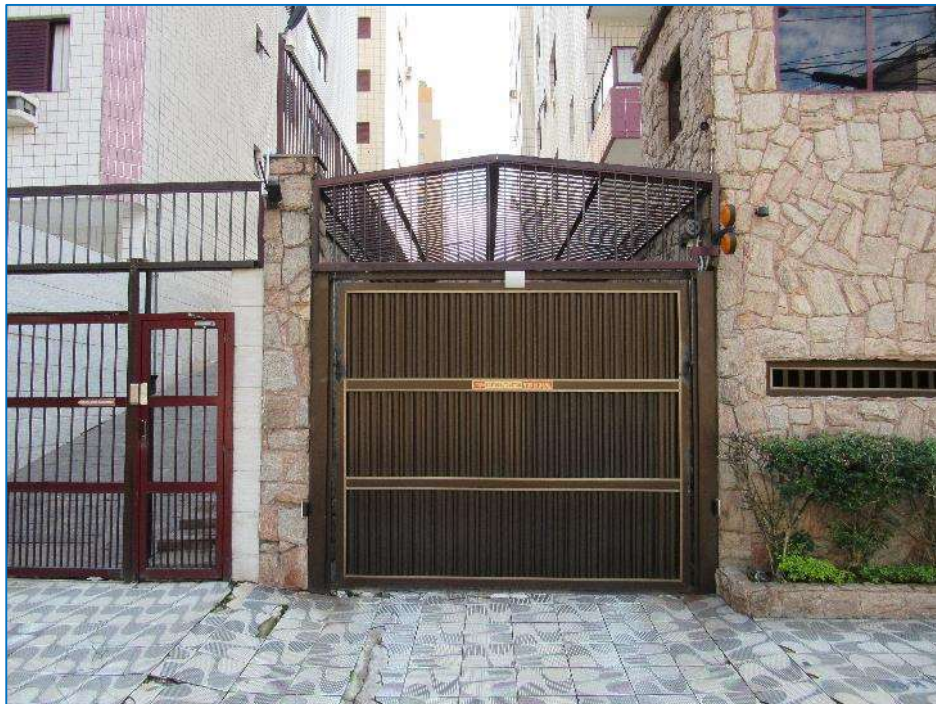
EDIFÍCIO MORGANE



FACHADA.

FOTOS 05/06

EDIFÍCIO MORGANE



ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 07/08

EDIFÍCIO MORGANE



RAMPA DE ACESSO AO SUBSOLO / SISTEMA VIÁRIO.

FOTOS 09/10

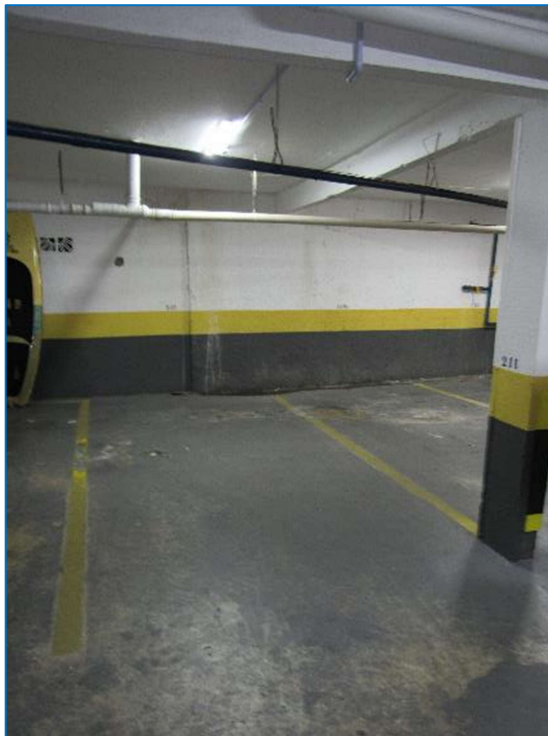
EDIFÍCIO MORGANE



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.

FOTOS 11/12

EDIFÍCIO MORGANE



VAGA DESTINADA AO APTO. Nº 211 E HALL DOS ELEVADORES.

FOTOS 13/14

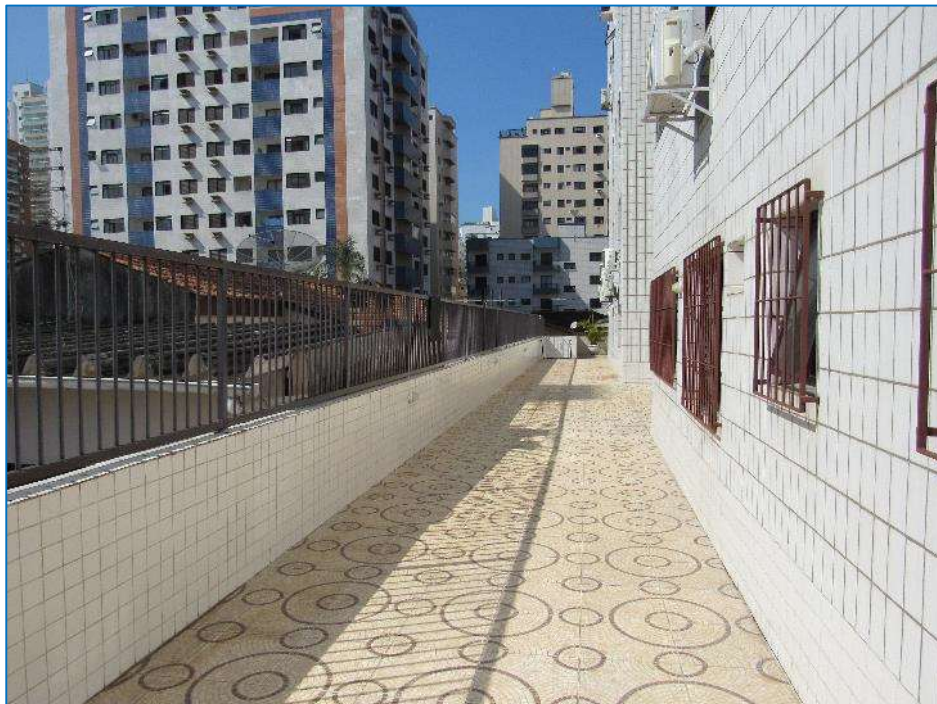
EDIFÍCIO MORGANE



ACESSO DE PEDESTRES.

FOTOS 15/16

EDIFÍCIO MORGANE



ÁREAS DE CIRCULAÇÃO.

FOTOS 17/18

EDIFÍCIO MORGANE



SOLLARIUM.

FOTOS 19/20

EDIFÍCIO MORGANE



ACESSO AO EDIFÍCIO E HALL NO PAVIMENTO TÉRREO.

FOTOS 21/22

EDIFÍCIO MORGANE



CHURRASQUEIRAS.

FOTOS 23/24

EDIFÍCIO MORGANE



HALL SOCIAL.

FOTOS 25/26

EDIFÍCIO MORGANE



HALL NO 1º ANDAR E ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO.

FOTOS 27/28

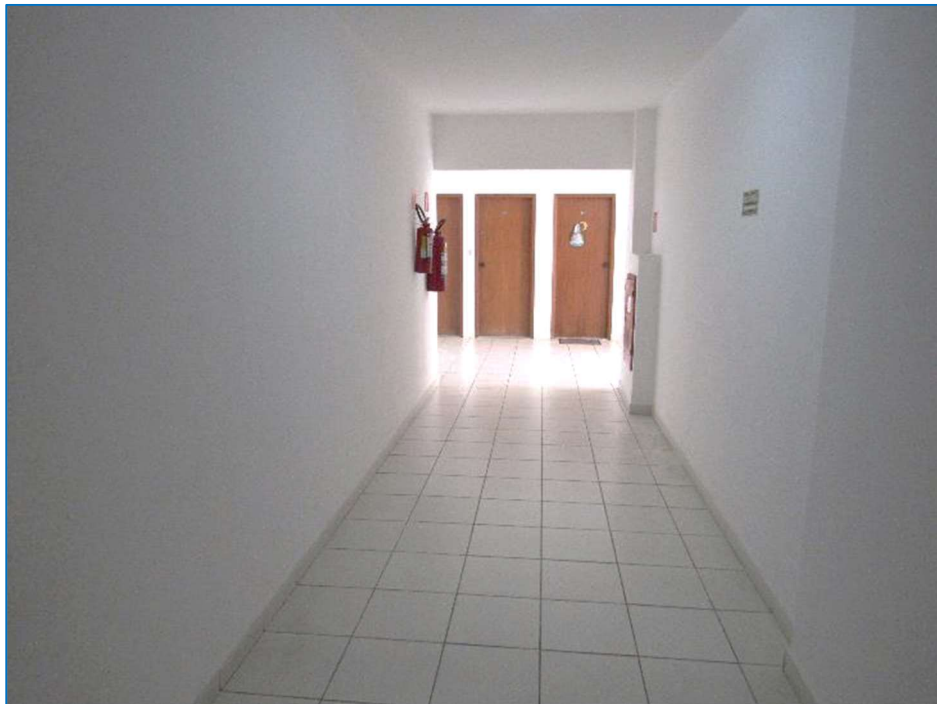
EDIFÍCIO MORGANE



HALL DOS ELEVADORES, NO TÉRREO E NO 2º ANDAR.

FOTOS 29/30

EDIFÍCIO MORGANE



CIRCULAÇÃO NO 2º ANDAR.

FOTOS 31

EDIFÍCIO MORGANE



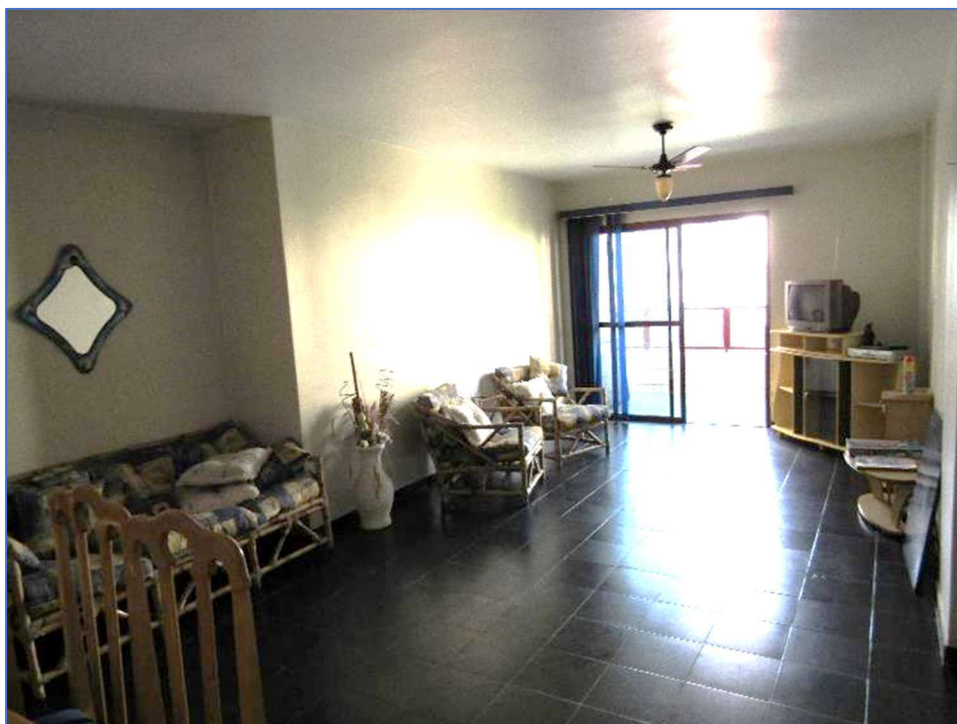
ACESSO AO APARTAMENTO Nº 211.

FOTO 32

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



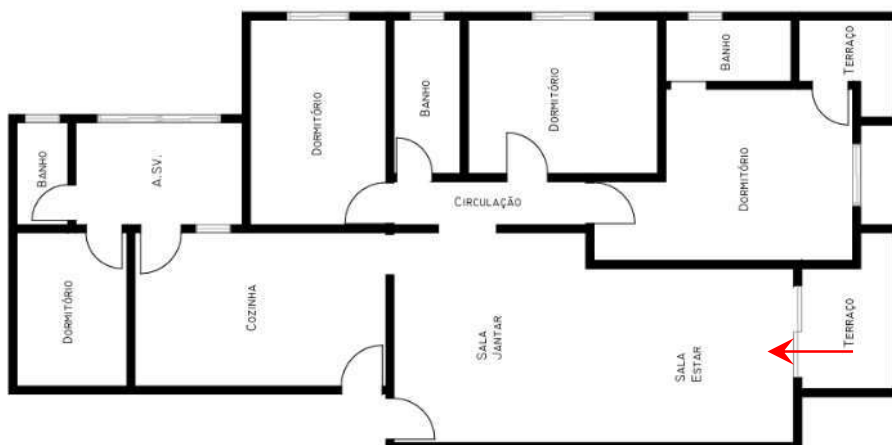
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



SALA.

FOTO 33

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



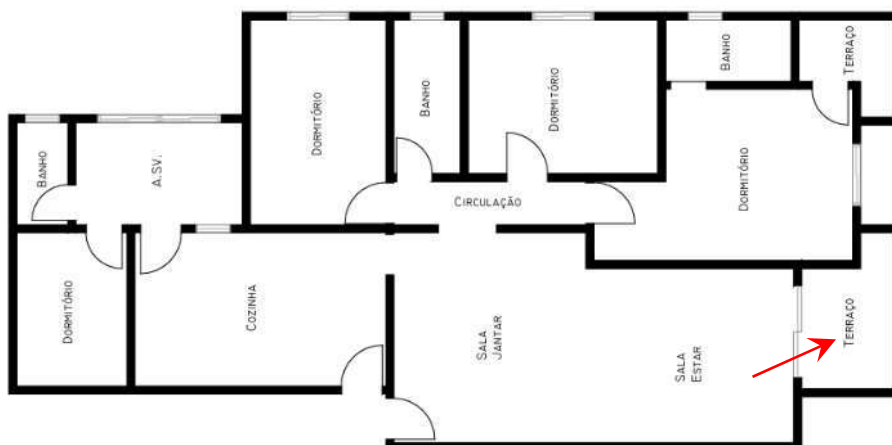
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 34

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



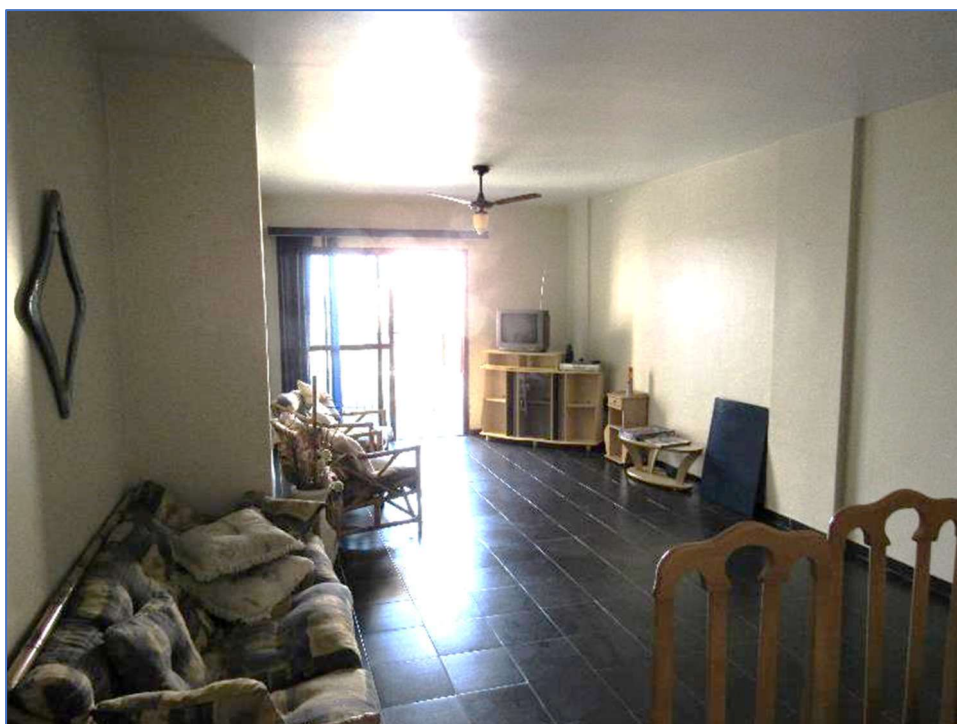
TERRAÇO.

FOTO 35

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



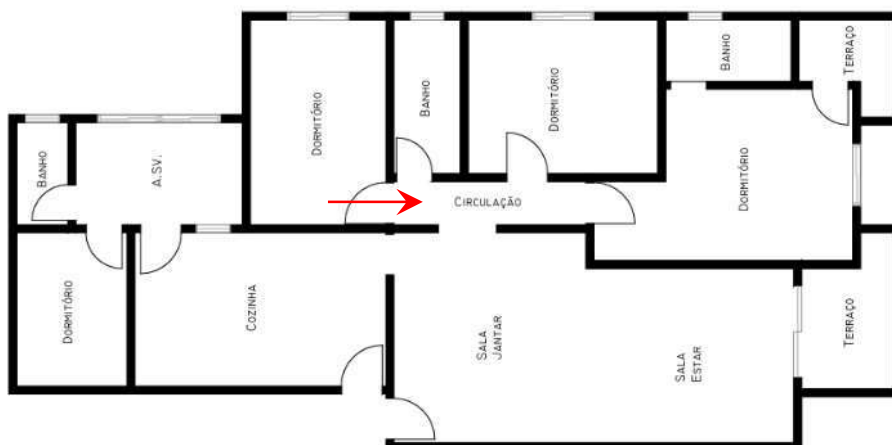
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



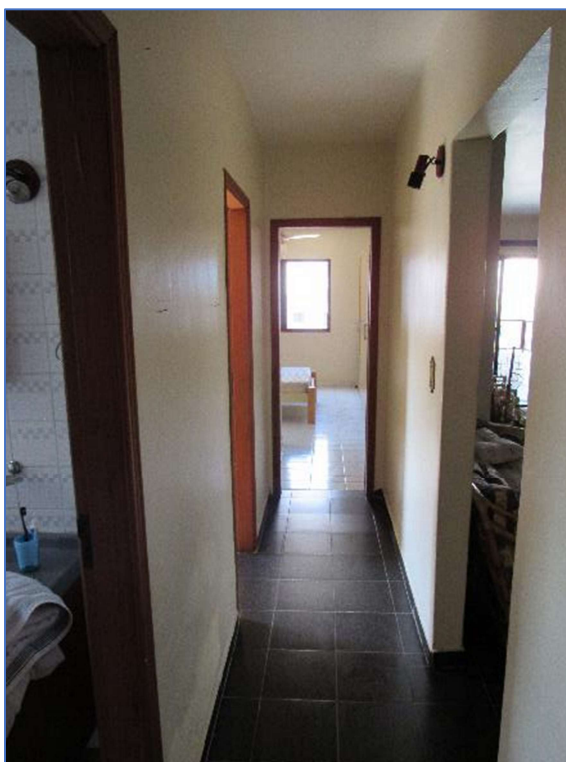
OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 36

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



CIRCULAÇÃO.

FOTO 37

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO N° 211



DORMITÓRIO 1.

FOTO 38

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



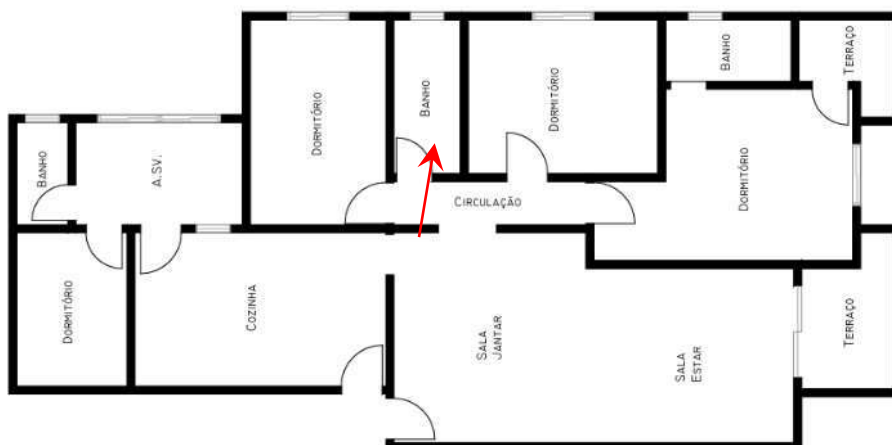
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.

FOTO 39

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



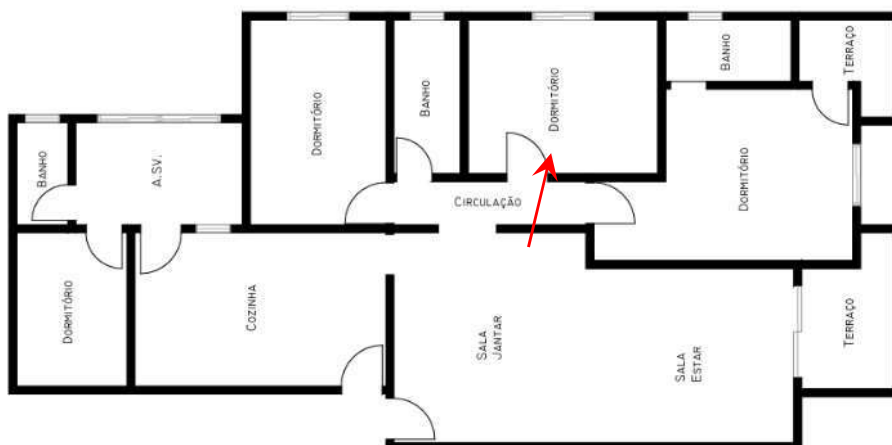
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



BANHEIRO.

FOTO 40

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



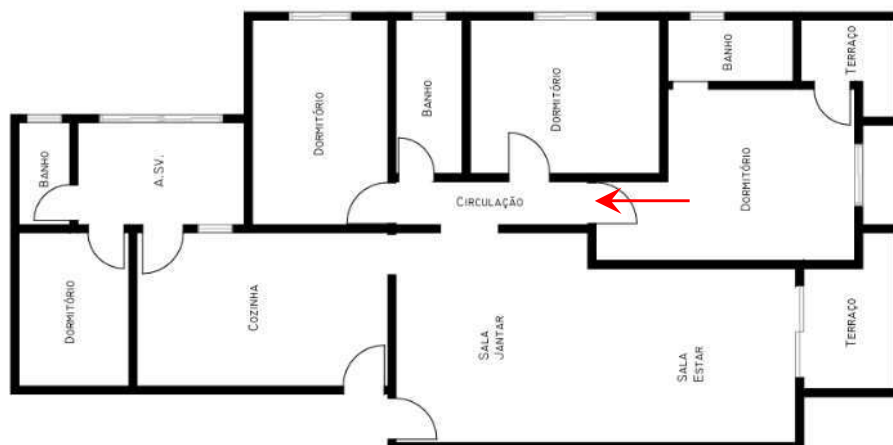
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



DORMITÓRIO 2.

FOTO 41

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



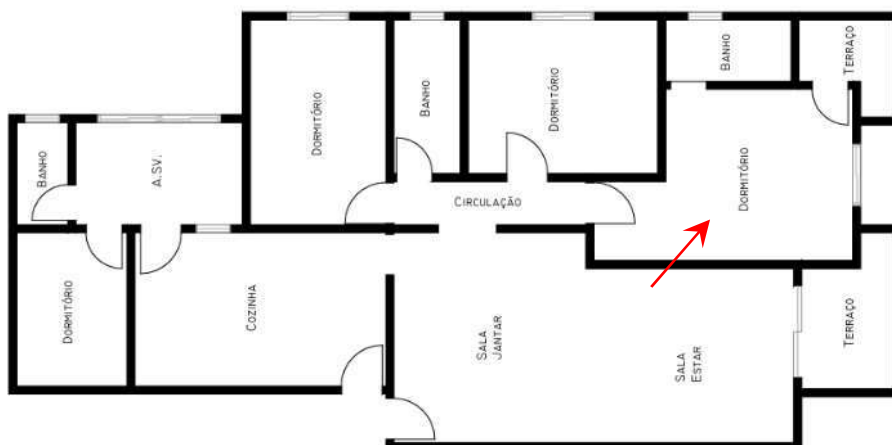
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 42

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



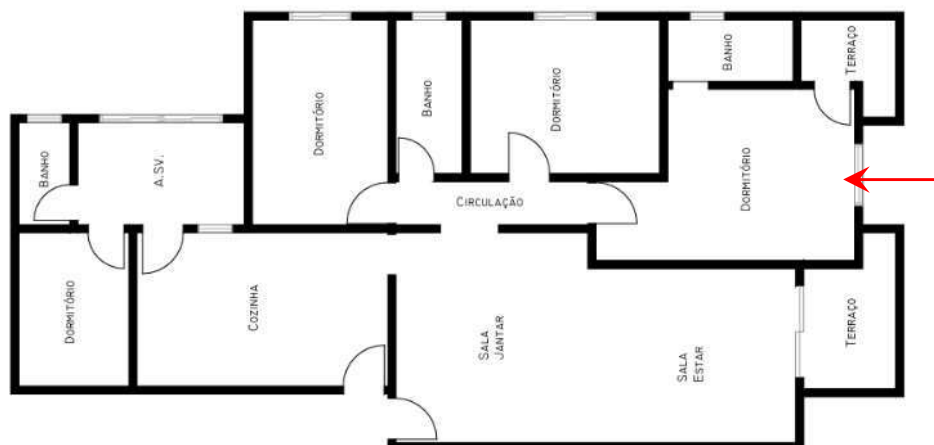
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



DORMITÓRIO 3.

FOTO 43

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



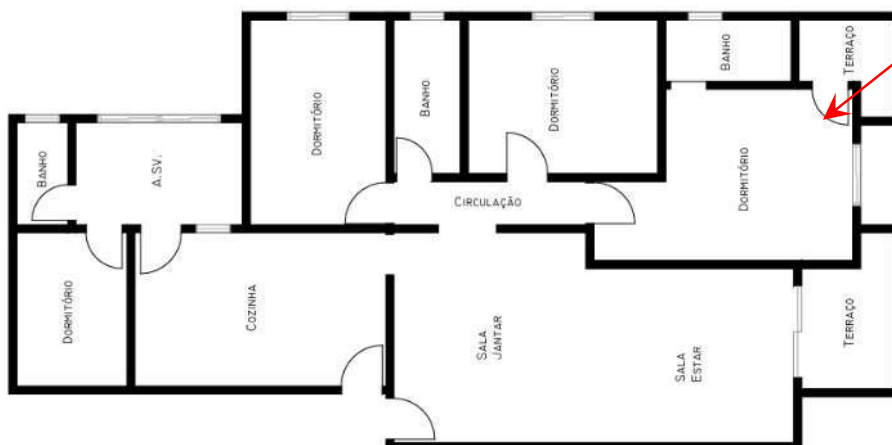
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 3.

FOTO 44

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 3.

FOTO 45

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



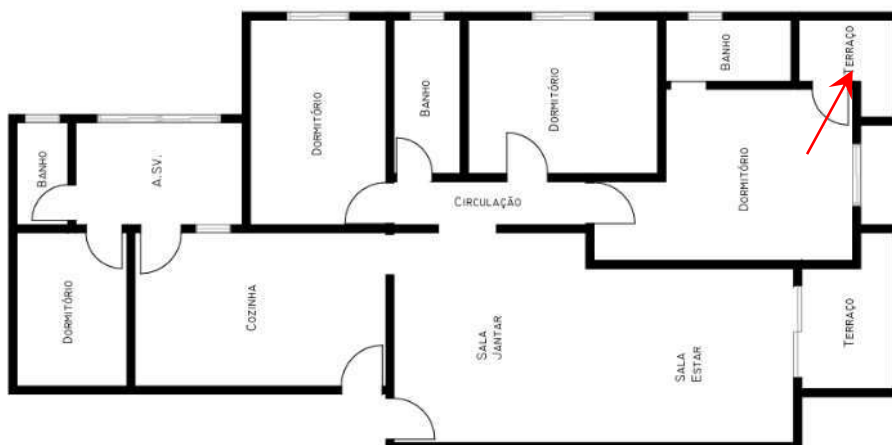
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



BANHEIRO.

FOTO 46

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



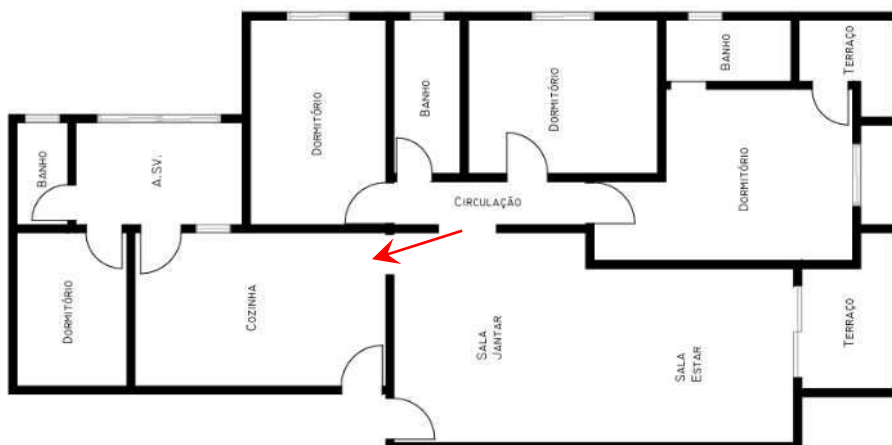
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



TERRAÇO

FOTO 47

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



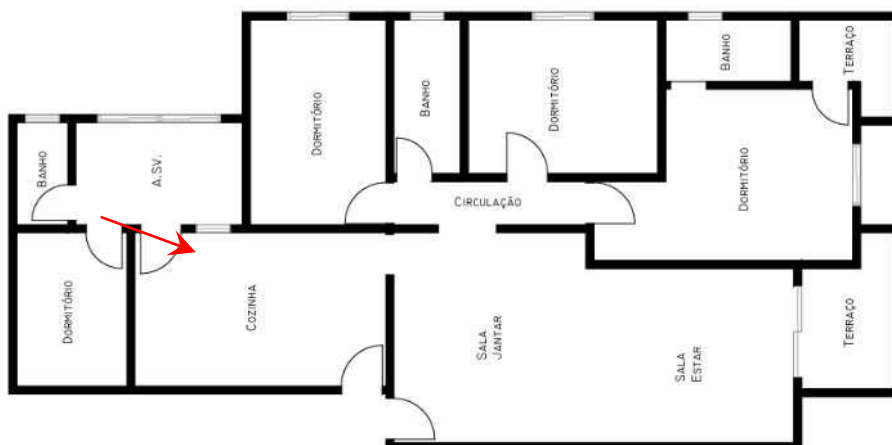
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



COZINHA.

FOTO 48

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



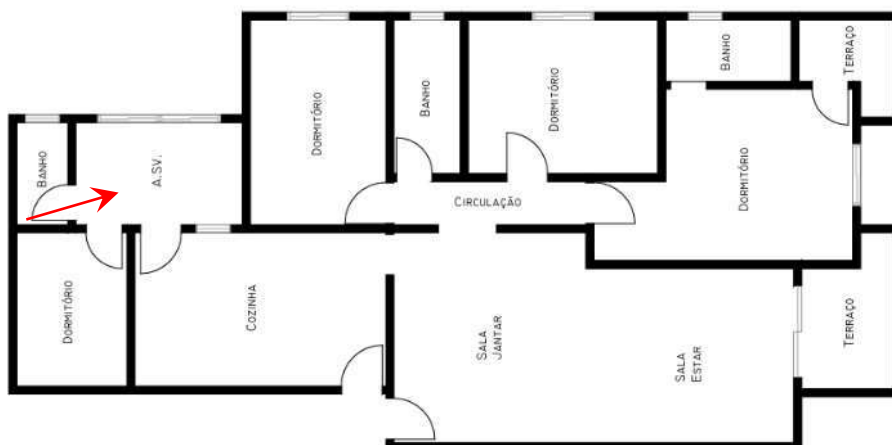
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



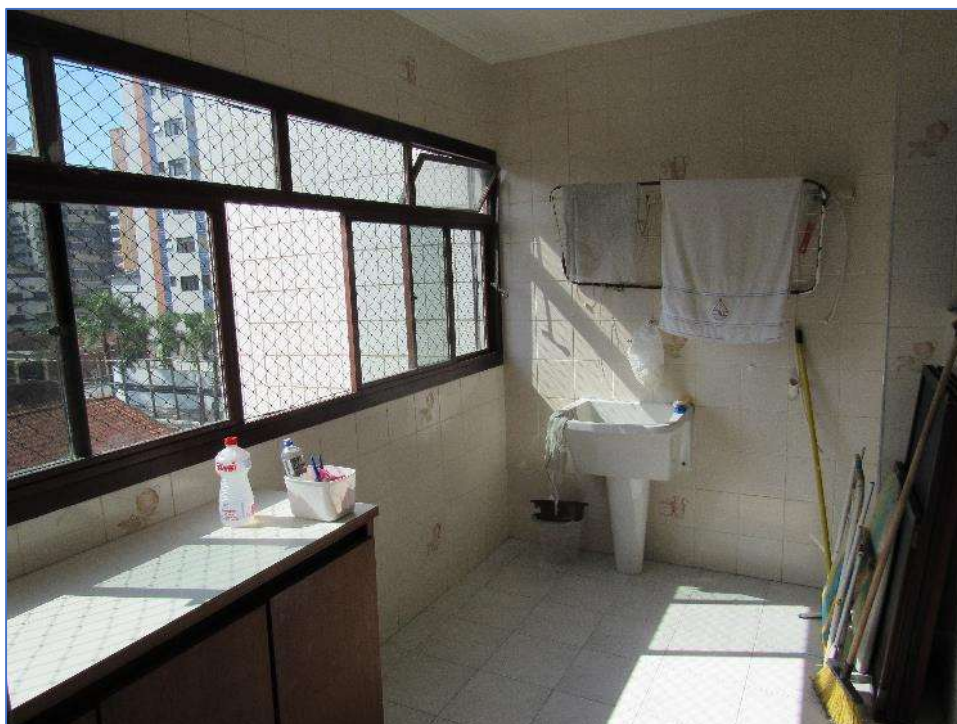
OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 49

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



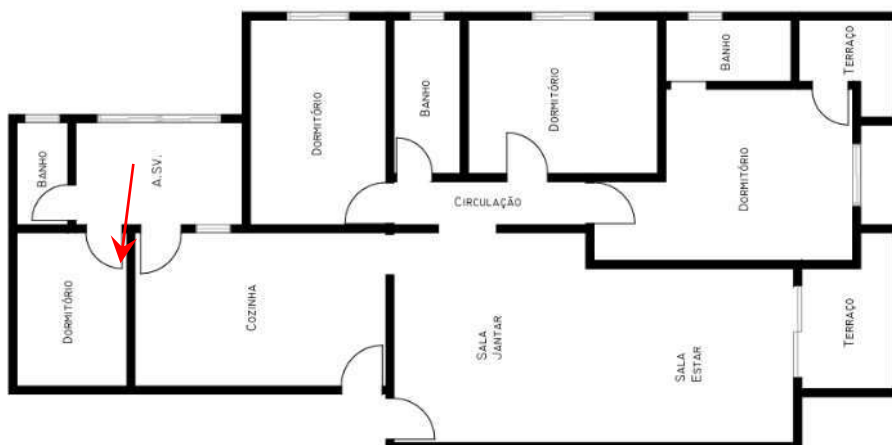
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 50

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



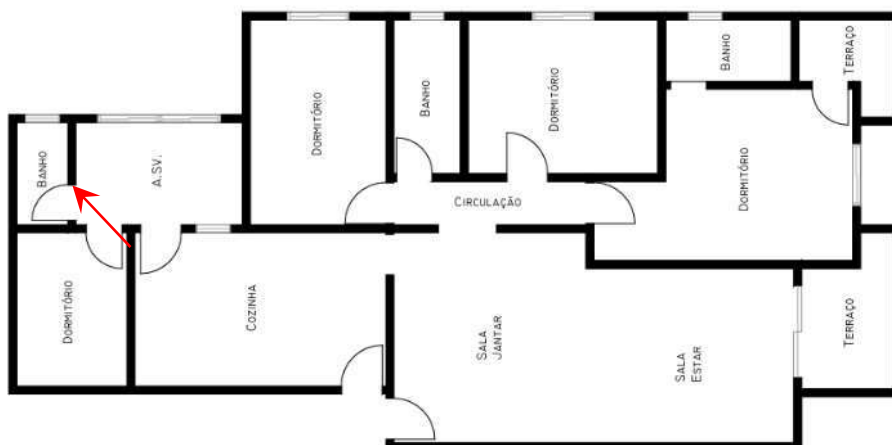
EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



DORMITÓRIO 4.

FOTO 51

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



EDIFÍCIO MORGANE - APARTAMENTO Nº 211



BANHEIRO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE-SANTOS", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as

diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização;
Tipo do Imóvel;
Dimensões;
Padrão Construtivo;
Idade;
Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas

racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SANTOS".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **"1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)"**, adotando-se o valor unitário igual a **1,51**.

Quando utilizado o estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS - 2006"** será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N,

Avaliações e Perícias de Engenharia

em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953".

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77		
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55
		1.1.4- Padrão Superior	1,56	1,58	1,60
		1.1.5- Padrão Fino	1,81	2,05	2,51
		1.1.6- Padrão Luxo	Acima de 2,52		
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51
		1.2.2- Padrão Superior	1,52	1,84	2,16
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89		
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96
			Com elevador	Abaixo de 1,26	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03	
			Com elevador	1,27	1,51
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82
		1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82		
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92
			Com elevador	Abaixo de 1,37	
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02	
			Com elevador	1,38	1,52
		2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71
		2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52		
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79		

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)^2}{n} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234

12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento, tomando-se como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações",

onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	126,83 m ²
VAGA DE GARAGEM (1 VAGA) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 4.175,76 / m ²

$$VI = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$VI = [126,83 \text{ m}^2 + (10,00 / 2)] \times \text{R\$ } 4.175,76 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 550.490,44$

Em números redondos:

<u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL:</u>
R\$ 550.000,00
(quinhentos e cinquenta mil reais)
MAIO / 2025

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 4.175,76 / \text{m}^2$ (quatro mil, cento e setenta e cinco reais e setenta e seis centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2025	
SETOR: 2	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Caiapós		NÚMERO: 1151	
COMP.: Residencial Suprema Pre		BAIRRO: Vila Tupi	
CEP:		CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
UF: SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	540,00	TESTADA - (cf) m:	15,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,750	IDADE:	25 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	10	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	390.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Paschoal Corretor de Imóveis		
CONTATO:		TELEFONE:	(13)-991498050
OBSERVAÇÃO:			
AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-171,15	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	5.014,29
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.843,13
		VARIAÇÃO:	0,9659



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2025	
SETOR: 2	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Caiapós		NÚMERO: 570	
COMP.: Edifício São Salvador		BAIRRO: Vila Tupi	
CEP:		CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
UF: SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	510,00	TESTADA - (cf) m:	34,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	15,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original	
		FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,510	
COEF. DEP. (K): 0,817		CONSERVAÇÃO: c - regular	
IDADE: 19 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1
		VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	113,48	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	0,00
		TOTAL M²:	113,48
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	PISCINA: 1
		APTO/ANDAR: 4	SALÃO DE FESTAS: 1
		SUB-SOLOS: 1	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 540.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA:	Agência da Praia Imóveis		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-991887838		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 108,48 m² + 1 VAGA = 113,48 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-415,16	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.282,69
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.867,53
		VARIAÇÃO: 0,9031



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2025		
SETOR: 2	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Carijós			NÚMERO: 264		
COMP.: Residencial Luiza		BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
CEP:		UF: SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	625,00	TESTADA - (ct) m:	25,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original		FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,510		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,750	IDADE: 25 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1
				VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	109,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
				TOTAL M²: 109,00	
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	1
				APTO/ANDAR:	4
				SALÃO DE FESTAS:	1
				SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 520.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	Paschoal Corretor de Imóveis				
CONTATO:	TELEFONE: (13)-991498050				
OBSERVAÇÃO:					
AU: 104,00 m² + 1 VAGA = 109,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00		
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-146,55	FT ADICIONAL 02:	0,00		
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	4.293,58		
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.147,02		
		VARIAÇÃO:	0,9659		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2025	
SETOR: 2	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Carijós		NÚMERO: 34	
COMP.: Edifício Lucia		BAIRRO: Vila Tupi	
CEP:		CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
UF: SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	528,00	TESTADA - (cf) m:	32,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	16,50
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,713	IDADE:	28 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	105,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	105,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	10	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	549.080,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Usuário Newcore		
CONTATO:		TELEFONE:	(13)-958196257
OBSERVAÇÃO:			
AU: 100,00 m² + 1 VAGA = 105,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	26,40	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	4.706,40
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.732,80
		VARIAÇÃO:	1,0056



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025
SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/05/2025
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Martin Afonso de Souza
COMP. : Residencial Vira Sol BAIRRO : Vila Tupi
CEP : UF : SP
NÚMERO : 260
CIDADE : PRAIA GRANDE - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 640,00 TESTADA - (ct) m : 16,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,79% IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 101,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 101,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUITES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Cristal Consultoria Imobiliária
CONTATO : TELEFONE : (13)-970871238
OBSERVAÇÃO :
AU: 96,00 m² + 1 VAGA = 101,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-296,88	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.787,13
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.490,25
		VARIAÇÃO : 0,9216



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2025	
SETOR: 2	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Pajé		NÚMERO: 588	
COMP.: Edifício Morgane	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.250,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (K):	0,750	IDADE:	25 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	131,83	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	131,83
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	4	SUÍTES:	1
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	10	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	550.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Marcos Viana Imóveis Ltda.		
CONTATO:		TELEFONE:	(13)-34714007
OBSERVAÇÃO:			
AU: 126,83 m² + 1 VAGA = 131,83 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-128,17	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.754,84
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.626,67
		VARIAÇÃO: 0,9659



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2025	
SETOR: 2	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Fajé		NÚMERO: 588	
COMP.: Edifício Morgane	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.250,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Fe):	50,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,750	IDADE:	25 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	123,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	123,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	4	SUÍTES:	1
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	10	APTO/ANDAR:	4
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	450.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Cassia Baraçal Imóveis		
CONTATO:		TELEFONE:	(13)-981780296
OBSERVAÇÃO:			
AU: 118,00 m² + 1 VAGA = 123,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-112,39	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.292,68
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.180,29
		VARIAÇÃO:	0,9659



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2025
SETOR: 2 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Pajé NÚMERO: 588
COMP.: Edifício Morgané BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.250,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 101,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 101,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Agência da Praia Imóveis
CONTATO: TELEFONE: (13)-991887838
OBSERVAÇÃO:
AU: 96,00 m² + 1 VAGA = 101,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-152,08	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.455,45
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.303,37
		VARIAÇÃO: 0,9659



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/05/2025
SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pajé NÚMERO : 612
COMP.: Edifício Henrique Daud BAIRRO : Vila Tupi CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 625,00 TESTADA - (ct) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 88,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 88,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Nova Geração Imóveis Praia
CONTATO: TELEFONE: (13)-997270150
OBSERVAÇÃO:
AU: 83,00 m² + 1 VAGA = 88,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.113,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -174,55	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.939,09
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9659
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA		10	
NÚMERO DA PESQUISA :	PRAIA GRANDE - SP - 2025	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	05/05/2025
SETOR :	2	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA :	
ENDEREÇO :	Rua Pajé	NÚMERO :	612
COMP.:	Edifício Henrique Daud	BAIRRO :	Vila Tupi
CEP :	UF : SP	CIDADE :	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	625,00	TESTADA - (cf) m :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,510
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,750	IDADE :	25 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	118,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	118,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	10	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	600.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Nova Geração Imóveis Praia		
CONTATO :		TELEFONE :	(13)-997270150
OBSERVAÇÃO :			
AU:	113,00 m² + 1 VAGA = 118,00 m²		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-156,20	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.576,27
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.420,07
		VARIAÇÃO :	0,9659



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/05/2025	
SETOR: 2	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Purí		NÚMERO: 169	
COMP.: Condomínio Edifício Felipe		BAIRRO: Vila Tupi	
CEP:	UF: SP	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	500,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	20,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,750	IDADE:	25 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	115,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	115,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	10	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	565.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Aline Caetano Imóveis		
CONTATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (13)-34713333		
AU: 110,00 m² + 1 VAGA = 115,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.421,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-150,93	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.270,81
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9659
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA		12			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/05/2025		
SETOR : 2	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Tupi			NÚMERO : 308		
COMP.: Condomínio São Fidélis			BAIRRO : Vila Tupi		
CEP :			CIDADE : PRAIA GRANDE - SP		
UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	625,00	TESTADA - (cf) m:	25,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,510		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,738	IDADE : 26 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	77,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :		10	PISCINA :
				APTO/ANDAR :	4
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	1
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 375.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		Nova Geração Imóveis Praia			
CONTATO :		TELEFONE : (13)-997270150			
OBSERVAÇÃO :					
AU: 72,00 m² + 1 VAGA = 77,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.383,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-95,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.288,09
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9783
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Pajé, 588

DATA: 05/05/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO: 0,8

OBSERVAÇÃO:

AU: 126,8 m² + 1 VAGA = 131,83 m²

Matrícula nº 101.667 - CRI Praia Grande - SP

Contribuinte: 2.04.09.003.014.0211-9.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

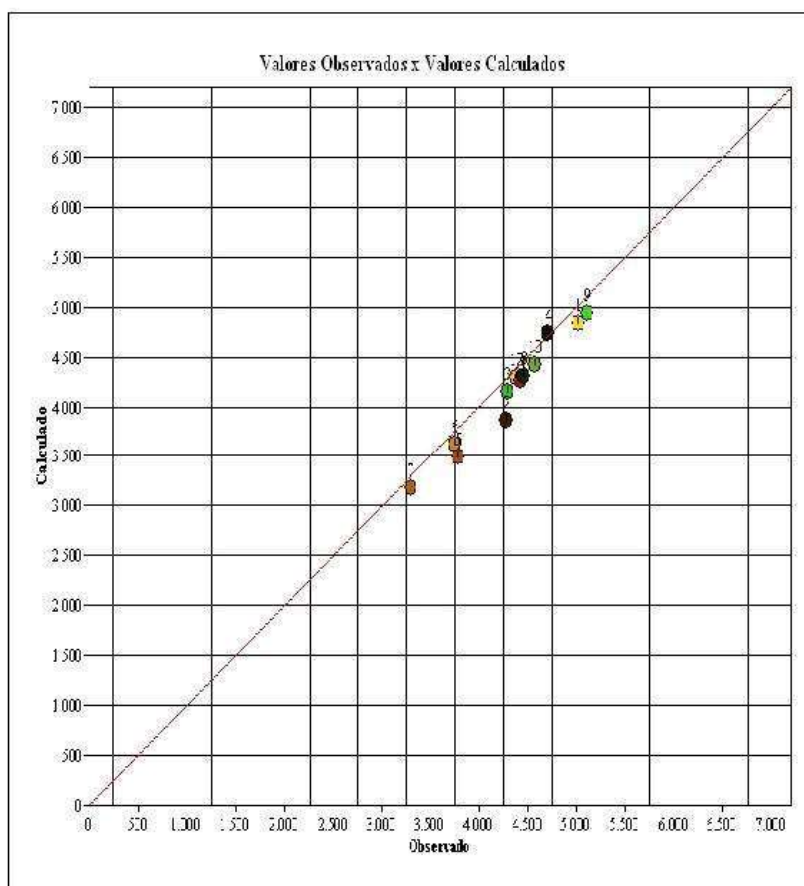
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Calapós, 1151	5.014,29	4.843,13	0,9659
☒ 2	Rua Calapós, 570	4.282,69	3.867,53	0,9031
☒ 3	Rua Carijós, 264	4.293,58	4.147,02	0,9659
☒ 4	Rua Carijós, 34	4.706,40	4.732,80	1,0056
☒ 5	Rua Martin Afonso de Souza, 260	3.787,13	3.490,25	0,9216
☒ 6	Rua Pajé, 588	3.754,84	3.626,67	0,9659
☒ 7	Rua Pajé, 588	3.292,68	3.180,29	0,9659
☒ 8	Rua Pajé, 588	4.455,45	4.303,37	0,9659
☒ 9	Rua Pajé, 612	5.113,64	4.939,09	0,9659
☒ 10	Rua Pajé, 612	4.576,27	4.420,07	0,9659
☒ 11	Rua Puri, 169	4.421,74	4.270,81	0,9659
☒ 12	Rua Tupi, 308	4.383,12	4.288,09	0,9783

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.014,29	4.843,13
2	4.282,69	3.867,53
3	4.293,58	4.147,02
4	4.706,40	4.732,80
5	3.787,13	3.490,25
6	3.754,84	3.626,67
7	3.292,68	3.180,29
8	4.455,45	4.303,37
9	5.113,64	4.939,09
10	4.576,27	4.420,07
11	4.421,74	4.270,81
12	4.383,12	4.288,09

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Pajé 588 Edifício Morgane Vila Tupi PRAIA GRANDE - SP Data : 05/05/2025
Cliente : Avaliação
Área terreno m² : 1.250,00 Edificação m² : 131,83 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.340,15
Desvio Padrão : 523,58
- 30% : 3.038,11
+ 30% : 5.642,20

Coeficiente de Variação : 12,0600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.175,76
Desvio Padrão : 547,24
- 30% : 2.923,03
+ 30% : 5.428,49

Coeficiente de Variação : 13,1100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.175,76

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.175,76000

VALOR TOTAL (R\$): 550.490,44

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.960,44

INTERVALO MÍNIMO : 3.960,44

INTERVALO MÁXIMO : 4.391,08

INTERVALO MÁXIMO : 4.391,08

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ESPÓLIO DE HILDA PASINI ÁGUAS**, em face de **SÔNIA MARIA OSSUNA**, correspondem a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 101.667, no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande

Apto nº 211 - Edifício Morgane

Rua Pajé, nº 588, Vila Tupi, Praia Grande - São Paulo

R\$ 550.000,00

(quinhentos e cinquenta mil reais)



MAIO / 2025

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 75 (setenta e cinco) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 19 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D