

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex^{ma}. Sra. Dra. JUÍZA DE DIREITO DA 4^a VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
II – SANTO AMARO - SP**

Processo nº. 101.3978-87.2013.8.26.0002

Requerente: Banco Bradesco S/A

Requerido: Samaro Recursos Humanos Ltda.

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^o. Civil,
CREA nº. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** vem, com o devido
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,
apresentar a este Digno Juízo a sua

AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

Sumário.....	2
1 – PRELIMINARES	3
2 - VISTORIA	4
2.1 – Do Local	4
2.2 - Do Cadastro Municipal	5
2.3 - Do Terreno	6
2.4 – Do Condomínio	7
2.4.1 - Da Classificação do Edifício	9
2.5 – Do Apartamento Avaliando.....	11
2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	16
2.5.2 - Do Estado de Conservação.....	16
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	18
3.1. - Homogeneização dos Paradigmas	19
3.1.1. - Fatores Utilizados	20
3.1.2 - Cálculo do Valor para venda(q)	20
3.2 - Valor do Apartamento (V.I.)	22
3.2.1 – Valor da Fração ideal de 50% do Apartamento (V.I _{50%} .).....	23
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	24

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisas de Valores

Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel de matrícula nº 29.054, localizado no Município de Praia Grande, cuja penhora recaiu sobre a fração ideal de 50% que cabe a executada, apartamento este descrito na matrícula abaixo:

V

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matrícula	folha	
29.054	01	Em 11 de dezembro de 1987.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 23, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO MUNT CARLO, situado na Vila Balneária Lusitana, à Rua Tupinambás, no perímetro urbano desta comarca.

UM APARTAMENTO, possuindo a área útil de 40,38m², área comum de 21,82m², área construída de 62,20m², com uma fração ideal de terreno de 8,3628% do todo.

CONTRIBUINTE: 2 04 04 004 028 0023-6 Exercício de 1.987.

PROPRIETÁRIOS: CARLOS ALBERTO JUSTO, advogado, RG. número - - 1.924.457-SSP-SP, e sua mulher NAIR PECEGUEIRO JUSTO, do lar, RG. nº 5.784.165-SSP-SP, ambos brasileiros, portadores do CIC nº 029.600.448-00, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Santos-SP, na Rua Oswaldo Cochrane, nº 215.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.719, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.

O Esc. Autorizador:
(Sandro Edmundo Toti).

Em 11 de dezembro de 1.987.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

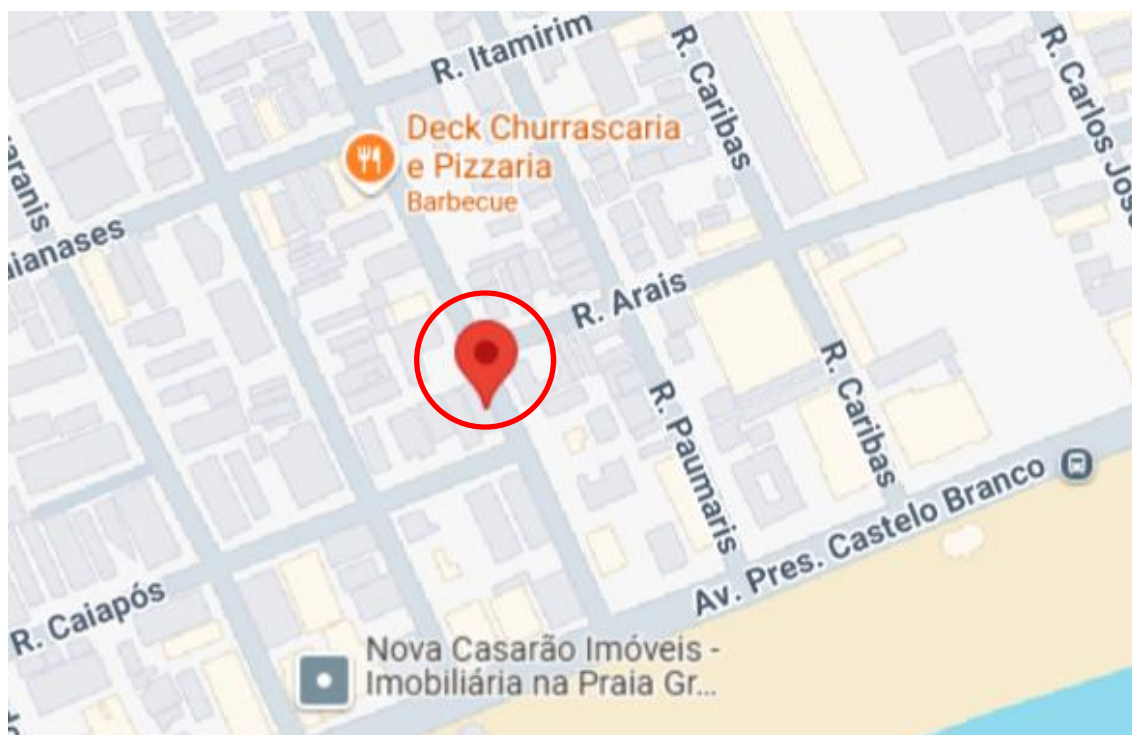
2 – VISTORIA

2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao endereço, Rua Tupinambás, nº119 , verificando as condições da área em questão, sua circunvizinhança, procedendo à vistoria geral na área interna do imóvel.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Apresenta como principal via de acesso a Avenida Presidente Castelo Branco.

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

De acordo com a Lei de Zoneamento nº 615/11 o avaliando está situado em uma ZPR-2 (Zona Predominantemente Residencial).

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de Praia Grande, situa-se na Tupinambás, nº119, São Paulo - SP. De acordo com a Planta de Valores do Município de Praia Grande pertence ao setor 170, subsetor 171, quadra 012.

Cujo os índices fiscais da referida rua é: Rua Tupinambás = 420,00/25

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

 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: 005740/2025	Data de Emissão: 18/03/2025	
Local do Imóvel: VL B LUZITANA ED MONT CARLO APTO 23		
Logradouro.....: R CAIAPOS	Nr. Oficial: 0	
Codificação.....: 2.04.04.004.028.0023	Inscrição Atual: 170.171.012	
Área Terreno.....: 44,10 m²	Área Const.: 92,86 m²	Testada: 5,39 ml
Valor Venal Territorial: R\$ 48.157,25 (QUARENTA E OITO MIL CENTO E CINQUENTA E SETE REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS).		
Valor Venal Predial.....: R\$ 105.012,30 (CENTO E CINCO MIL DOZE REAIS E TRINTA CENTAVOS).		
Valor Venal Total.....: R\$ 153.169,55 (CENTO E CINQUENTA E TRES MIL CENTO E SESSENTA E NOVE REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS).		
Observação: VALORES EXPRESSOS EM REAIS REFERENTES AO EXERCICIO DE 2025		
Conferência Obrigatória: O agente recebedor deve conferir esta certidão no endereço da Internet: http://www.praiagrande.sp.gov.br no tocante a sua veracidade.		
Rasura: Qualquer rasura invalidará este documento.		
*** Certidão emitida via INTERNET ***		
555B7-D5651-77345-1336A		
		
Autenticação: <555B7D5651773451336A>		

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserida a benfeitoria,
possui as seguintes características:

Área: 44,10 m²

Testada : 5,39 m

Formato: Regular

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Topografia: Plano

2.4 – Do Condomínio

Situado na Rua Tupinambás, é circundado por outros imóveis residenciais e comércio varejista local.

O condomínio Monte Carlo é constituído de 4 (quatro) pavimentos, com 4 (quatro) unidades por andar, sendo o 1º pavimento construído em pilotis.

Não possui áreas de lazer.

Seguem abaixo algumas fotos do condomínio.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 1 – Fachada do Edifício



Foto 2 – Escadas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 3 – Estacionamento

2.4.1 - Da Classificação do Edifício

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.5 – Do Apartamento Avaliando

O apartamento avaliando está localizado no 2º andar do Edifício Monte Carlo, recebendo o número 23 (vinte e três) e possuindo uma vaga de garagem em local indeterminado, localizada no térreo.

Seguem abaixo algumas fotos que representam os principais cômodos do apartamento avaliando com suas características e acabamentos:



Foto 4 – entrada

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 5 – sala



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 6 – cozinha



Foto 7 – lavanderia



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 8 – lavabo



Foto 9 – banheiro

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 10 – quarto 1



Foto 11 – quarto 2

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas, referente ao apartamento
avaliando são:

Área útil = 40,38 m²

Área Total = 62,20 m²

2.5.2 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual,
classificamos as benfeitorias como:

Classificação: Apartamento Simples sem Elevador.

Idade: 40 anos.

Estado de conservação: D – Entre regular e necessitando de reparos simples.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor venda das benfeitorias (V.B.) será obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

Todos os paradigmas que serviram de base para o estudo mercadológico, foram obtidos de fontes confiáveis, obtidas “in loco” e nas imobiliárias que atuam na região, conforme descrito no ANEXO 1 do presente trabalho. (abaixo algumas fotos das pesquisas realizadas).

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL



3.1. - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 7(sete) paradigmas especificados nos “Anexos 1 e 2” e listados abaixo conforme a tabela 01.

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
▶ PRAIA GRANDE - SP - 2025	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	19/03/2025	Av. Presidente Castelo Branco	5586
PRAIA GRANDE - SP - 2025	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	19/03/2025	Rua Caiapós	119
PRAIA GRANDE - SP - 2025	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	21/03/2025	Rua Guaranis	284
PRAIA GRANDE - SP - 2025	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	19/03/2025	Rua José da Silva Machado	70
PRAIA GRANDE - SP - 2025	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	19/03/2025	Av. Caetés	168
PRAIA GRANDE - SP - 2025	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	19/03/2025	Av. Presidente Castelo Branco	6194
PRAIA GRANDE - SP - 2025	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	19/03/2025	Rua Caiapós	282

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento Fator oferta/transação: 0,90 * Acréscimo por vaga: 0,05 ** Parcela benfeitoria: 0,80 * Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel
 ** Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local

Estudo Valores de Venda

Ano: 2025 Município: SÃO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 40,38 Estado de conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES Padrão da edificação: apartamento simples s/ elev. Idade: 40
 Número de vagas: 1 Índice de localização: 420,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
☒ fatorloc		
☒ fatorobs		
☒ fatorpad		
☒ Fvagas		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.1.1. - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 420,00/²⁵ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 40 anos, com o estado de conservação “Entre regular e necessitando de reparos simples”

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Simples s/ elevador.

3.1.2 - Cálculo do Valor para venda(q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores e paradigmas, foram encontrados os seguintes valores:

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
☒ 1	Av. Presidente Castelo Branco ,5586	4304,35	-259,264	459,130	0,000	0,000	4504,21	1,0464
☒ 2	Rua Caiapós ,119	4684,93	0,000	274,798	0,000	0,000	4959,73	1,0587
☒ 3	Rua Guaranis ,284	4320,00	94,732	201,253	0,000	0,000	4615,98	1,0685
☒ 5	Av. Caetés ,168	4500,00	0,000	263,951	-499,592	0,000	4264,36	0,9476
☒ 6	Av. Presidente Castelo Branco ,6194	4337,35	-261,251	832,771	0,000	0,000	4908,87	1,1318
☒ 7	Rua Caiapós ,282	6000,00	0,000	640,000	-666,122	0,000	5973,88	0,9956

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
☒ fatorloc	Unitários	Homogeneização
☒ fatorobs	Média	Média
☒ fatorpad	4.691,10	4.871,17
☒ Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	657,60	598,87
	- 30%	- 30%
	3.283,77	3.409,82
	+ 30%	+ 30%
	6.098,44	6.332,52
	Coef. de variação	Coef. de variação
	14,02	12,29

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Homogeneizando-se sem os fatores, observada na
coluna Unitários, presente na tabela 2, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 4.691,10/m²

Limite inferior: R\$ 3.283,77/m².

Limite superior: R\$ 6.098,44/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 14,02.

Homogeneizando-se com todos os fatores,
encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 4.871,17/m²

Limite inferior: R\$ 3.409,82/m².

Limite superior: R\$ 6.332,52/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 12,29.

No presente caso, verificamos que a melhor
homogeneização é aquela utilizando-se todos os paradigmas e todos os fatores
“A”, “B”, “C” e “D”. Assim encontramos os seguintes resultados:

Todos os elementos utilizados estão dentro
dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas
adotadas.

Destarte, encontramos o seguinte resultado.

Valor unitário homogeneizado de venda (q) = R\$
4.871,17/m²

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒
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	☐
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐

*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.

Grau de Fundamentação: **II**

Resultado final da avaliação

Média saneada
4.871,17

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo 4.510,31 Máximo 5.232,03

Valor unitário 4.871,17 Valor total 196.697,84

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo 4.510,31 Máximo 5.232,03

Grau de precisão: **III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

3.2 - Valor do Apartamento (V.I.)

O valor do apartamento (V.I.) será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento (Ap) pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$V.I. = Ap \times q$$

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$A_p = 40,38 \text{ m}^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap.

$$q = \text{R\$ } 4.871,17/\text{m}^2$$

$$V.I. = 40,38 \times 4.871,17$$

$$V.I. = \text{R\$ } 196.697,84$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 196.698,00 (Cento e noventa e seis mil seiscentos e noventa e oito reais.)– Para março de 2025.

3.2.1 – Valor da Fração ideal de 50% do Apartamento (V.I_{50%}.)

V.I_{50%} = R\$ 98.349,00 (noventa e oito mil trezentos e quarenta e nove reais.) – Para março de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 24 (vinte e quatro) folhas timbradas, digitalizadas, sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 3 Anexos.

- Homogeneizações dos Paradigmas.
- Pesquisas de valores.
- Pesquisas “in loco”

São Paulo, 21 de março de 2025.



Engº. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S_171_AP_V_21.03.2025 DATA : 21/03/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	420,00
☒ Obsolescência	Índice 40
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,05



MATRIZ DE UNITÁRIOS

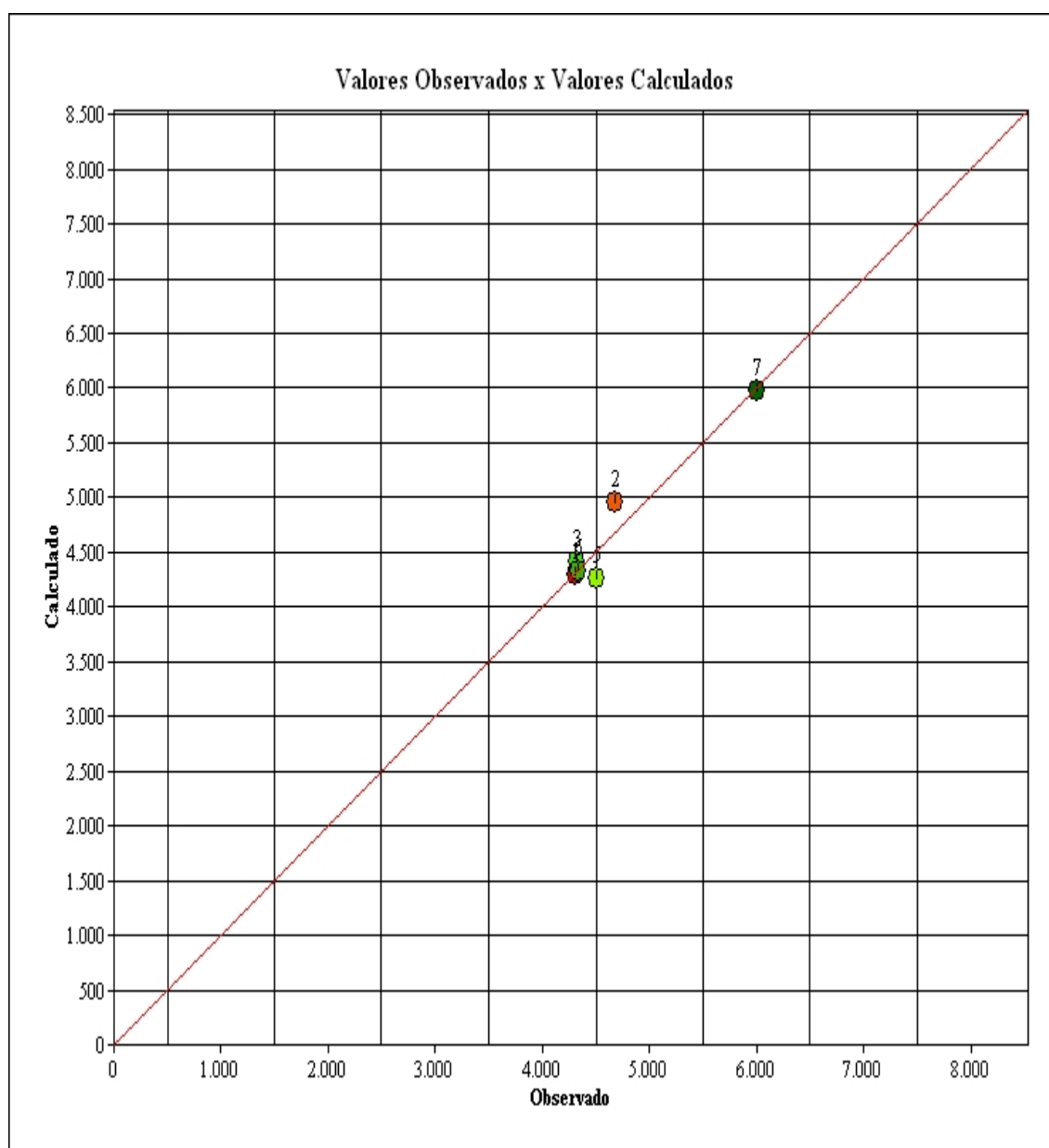
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Av . Pre s i d e n t e C a s t e l o B r a n c o ,5586	4.304,35	4.504,21	1,0464
☒ 2	Rua C a i a p ó s ,119	4.684,93	4.959,73	1,0587
☒ 3	Rua G u a r a n i s ,284	4.320,00	4.615,98	1,0685
☐ 4	Rua J o s é d a S i l v a M a c h a d o ,70	3.664,29	4.367,83	1,1920
☒ 5	Av . C a e t é s ,168	4.500,00	4.264,36	0,9476
☒ 6	Av . P r e s i d e n t e C a s t e l o B r a n c o ,6194	4.337,35	4.908,87	1,1318
☒ 7	Rua C a i a p ó s ,282	6.000,00	5.973,88	0,9956



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.304,35	4.504,21
2	4.684,93	4.959,73
3	4.320,00	4.615,98
4	3.664,29	4.367,83
5	4.500,00	4.264,36
6	4.337,35	4.908,87
7	6.000,00	5.973,88

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA TUPINAMBÁS 119 APARTAMENTO 23 VILA TUPI PRAIA GRANDE - SP **Data :** 21/03/2025

Cliente : 4ªVC - SANTO AMARO

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 40,38

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.691,10

Desvio Padrão : 657,60

- 30% : 3.283,77

+ 30% : 6.098,44

Coefficiente de Variação : 14,0200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.871,17

Desvio Padrão : 598,87

- 30% : 3.409,82

+ 30% : 6.332,52

Coefficiente de Variação : 12,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliado	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	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator 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: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.871,17

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.871,17000

VALOR TOTAL (R\$): 196.697,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.510,31

INTERVALO MÁXIMO : 5.232,03

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.510,31

INTERVALO MÁXIMO : 5.232,03

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2025

SETOR : 171 QUADRA : 016 ÍNDICE DO LOCAL : 601,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Presidente Castelo Branco

NÚMERO : 5586

COMP.: BARRO : 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,465 IDADE: 42 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 69,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : M.A DE PAULA

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

VAGA DE GARAGEM ROTATIVA, APARTAMENTO FRENTE A PRAIA, REFORMADO.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-259,26	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.304,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	459,13	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.504,21
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0464
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 19/03/2025

SETOR : 171

QUADRA : 016

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

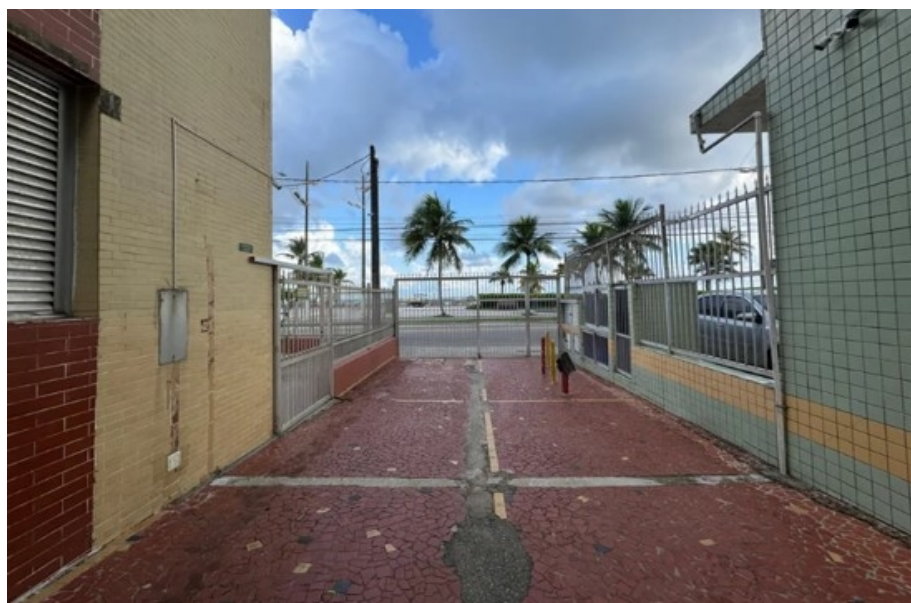


FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2025

SETOR : 171 QUADRA : 016 ÍNDICE DO LOCAL : 420,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Caiapós

NÚMERO : 119

COMP.:

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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 36,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE : (11)-983064744

OBSERVAÇÃO :

APARTAMENTO REFORMADO.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.684,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 274,80	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.959,73
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0587
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 19/03/2025

SETOR : 171 QUADRA : 016

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

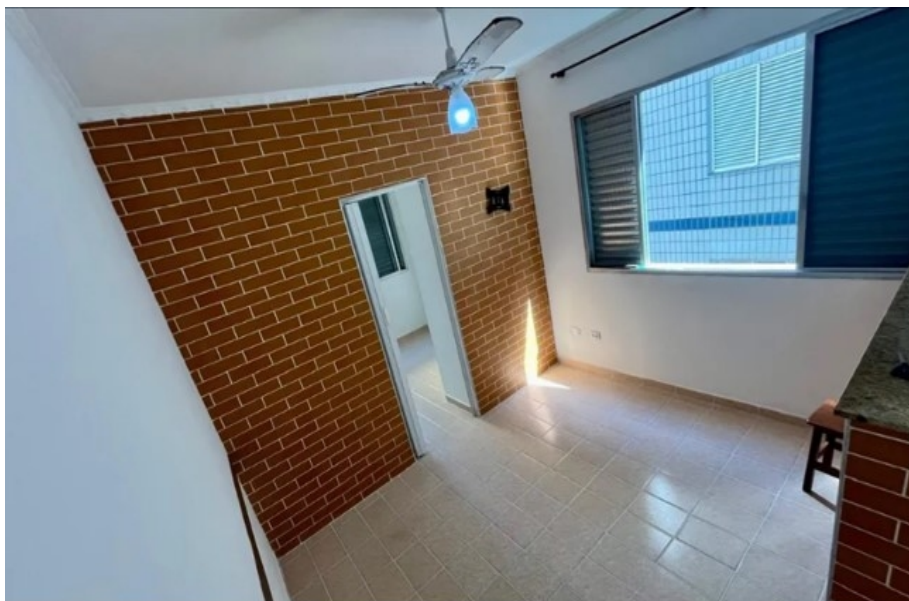


FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2025

SETOR : 171 QUADRA : 018 ÍNDICE DO LOCAL : 378,50

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guarani

NÚMERO : 284

COMP.: BARRO : 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,498 IDADE : 42 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 50,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CHAVES NA MÃO

CONTATO :

TELEFONE : (11)-983064744

OBSERVAÇÃO :

POSSUI ÁREA DE CHURRASQUEIRA.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 94,73	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.320,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 201,25	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.615,98
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0685
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 21/03/2025

SETOR : 171

QUADRA : 018

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

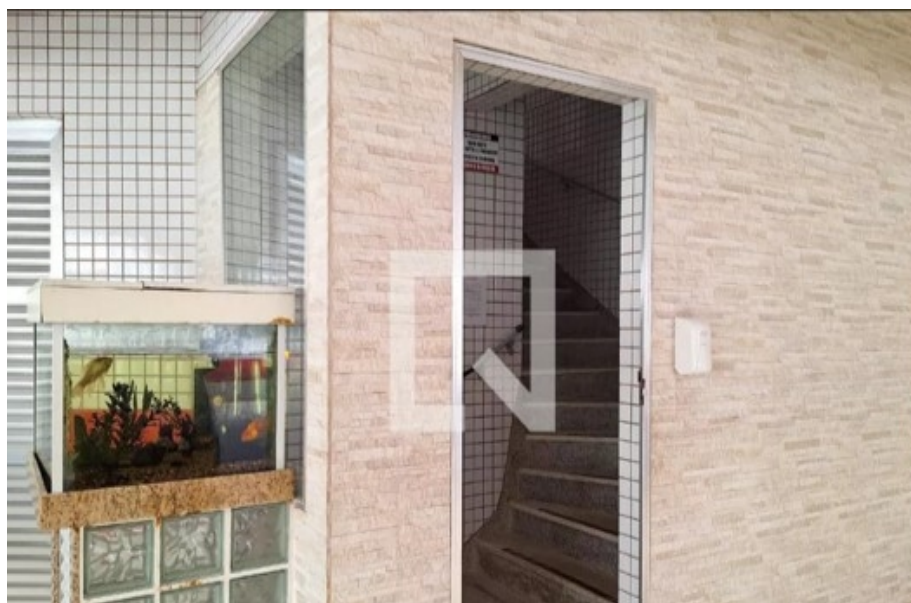


FOTO N° 2



FOTO N° 3



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2025

SETOR : 171 QUADRA : 021 ÍNDICE DO LOCAL : 420,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José da Silva Machado

NÚMERO : 70

COMP.: BARRO : 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,425 IDADE: 45 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 : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 285.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : R MEDEIROS IMOBILIÁRIA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-983064744

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.664,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 703,54	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.367,83
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1920
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 19/03/2025

SETOR : 171

QUADRA : 021

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2025

SETOR : 173 QUADRA : 022 ÍNDICE DO LOCAL : 420,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Caetés

NÚMERO : 168

COMP.: BARRO : 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 55,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 55,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 275.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : NOVA CPI IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-983064744

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 263,95	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.264,36
PADRÃO Fp : -499,59	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9476
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 19/03/2025

SETOR : 173

QUADRA : 022

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2025

SETOR : 173 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 601,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Presidente Castelo Branco

NÚMERO : 6194

COMP.: BARRO : 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,425 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 83,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 83,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : NOVA CASARÃO IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-983064744

OBSERVAÇÃO :

POSSUI ÁREA DE CHURRASQUEIRA.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-261,25	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.337,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	832,77	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.908,87
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,1318
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 19/03/2025

SETOR : 173 QUADRA : 024

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

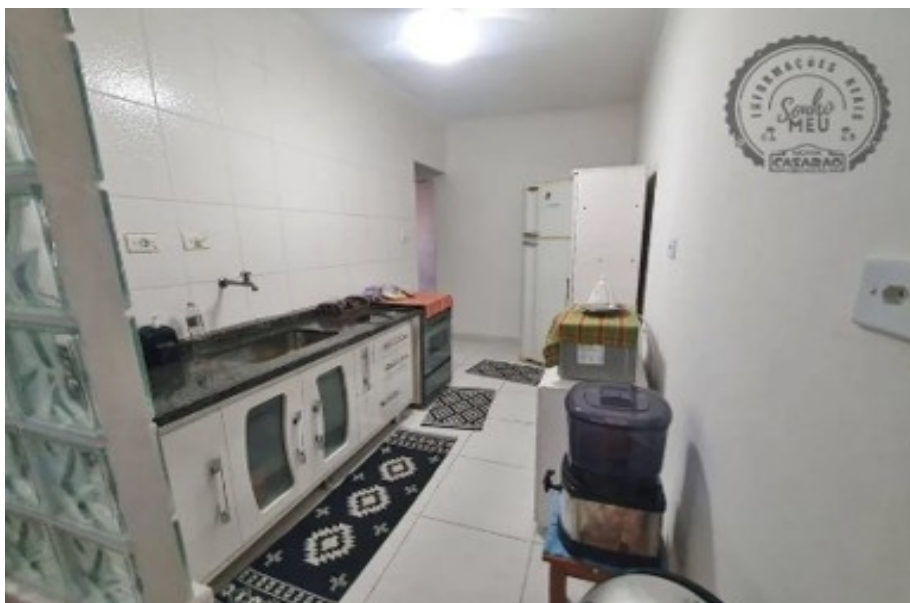


FOTO N° 4



FOTO N° 5



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2025

SETOR : 173 QUADRA : 002 ÍNDICE DO LOCAL : 420,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Caiapós

NÚMERO : 282

COMP.:

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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,465 IDADE : 42 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 45,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

GRUPO SOUZA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-983064744

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 640,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.973,88
PADRÃO Fp : -666,12	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9956
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 19/03/2025

SETOR : 173

QUADRA : 002

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5

ANEXO 3 – PESQUISAS “IN LOCO”







