

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP.**

Processo Digital nº: 1011515-78.2019.8.26.0477

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas
Condominiais

Exequerente: Condomínio Edifício Ilha de Santorini

Executada: Pamela Bianca de Souza Tarle da Cruz

Vanderlei Jacob Neto, engenheiro civil, CREA-SP: 5070348388, IBAPE-SP: 1814, nomeado Perito Judicial nos Autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias e concluído os trabalhos que lhe foram confiados, apresentar o resultado obtido nas 33 (trinta e três) folhas do LAUDO PERICIAL a seguir.

Praia Grande/SP, 24 de julho de 2.026.

Vanderlei Jacob Neto

PERITO JUDICIAL

Engenheiro Civil - CREA: 507.034.838-8

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE-SP: 1.814

LAUDO DE AVALIAÇÃO

vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171

Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
Boqueirão - Praia Grande/SP

SÍNTESE DA CONCLUSÃO DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão em números redondos de R\$ 369.000,00 (Trezentos e Sessenta e Nove Mil Reais) para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem, valor referente ao mês de julho de 2.026.

Mínimo (R\$): 313.650,00 (- 15%)

Valor Médio do Imóvel (R\$): 369.000,00 (média)

Máximo (R\$): 424.350,00 (+ 15%)

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado com Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, nos termos das Tabelas 3, 4 e 5 da ABNT NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrado no capítulo de Cálculos Avaliatórios.

Sumário

1. OBJETIVO	4
2. DADOS DA VISTORIA	4
3. LOCALIZAÇÃO	4
4. OBJETO EM QUESTÃO	7
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	9
6. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA	20
7. Fator Oferta	20
8. Fator Localização	20
9. Fator Padrão Construtivo	21
10. Fator Obsolescimento e Conservação	21
11. ELEMENTOS DE PESQUISA	26
12. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	29
13. CONCLUSÕES DO PERITO	31
14. ENCERRAMENTO	32

1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar tecnicamente o valor de mercado para venda do imóvel penhorado nos autos em epígrafe. Trata-se de imóvel residencial urbano do tipo apartamento, identificado como Apartamento nº 33 do Condomínio Edifício Ilha de Santorini, situado na Rua Xixová, nº 246, Canto do Forte, Praia Grande/SP, CEP: 11700-430.

2. DADOS DA VISTORIA

A vistoria realizada pelo perito para coletar dados e informações sobre o imóvel foi realizada no dia 28 de maio de 2026, às 10:00. A vistoria foi acompanhada pelo zelador do condomínio, Sr. Adelino José dos Santos, CPF: 311.905.025-34, contato: (13) 98114-6549, que concedeu o acesso ao interior do apartamento avaliando.

3. LOCALIZAÇÃO

O objeto avaliando (apartamento nº 33) está localizado no 3º andar do Condomínio Edifício Ilha de Santorini, situado na Rua Xixová, nº 246, no bairro Canto do Forte, em Praia Grande/SP.

O imóvel está inserido em quadra próxima à orla (a cerca de 200 m da Praia do Canto do Forte) e próximo ao Litoral Plaza Shopping, em região dotada de comércio e serviços consolidados.

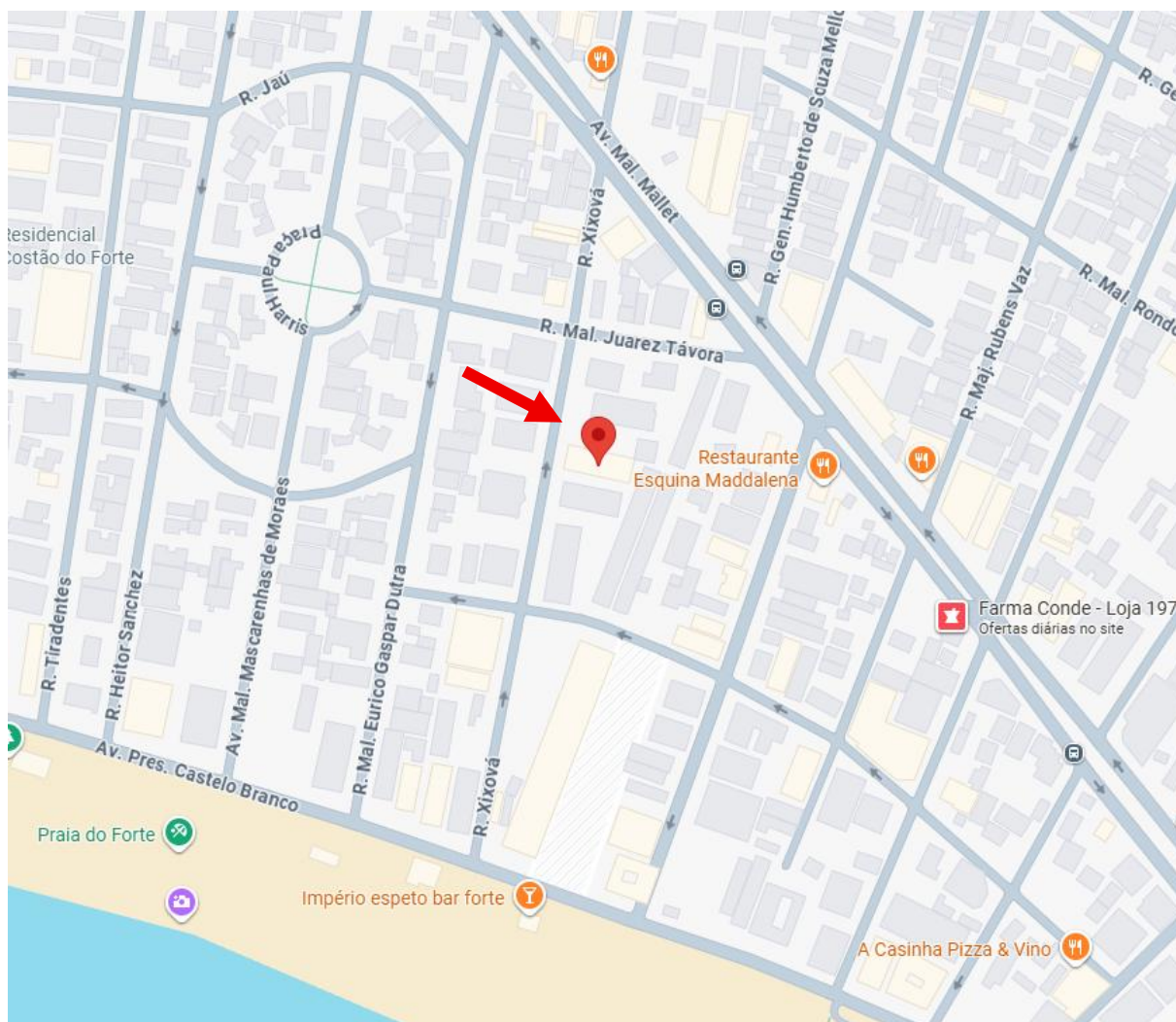


Imagem 01 - Mapa de Localização - sem escala.

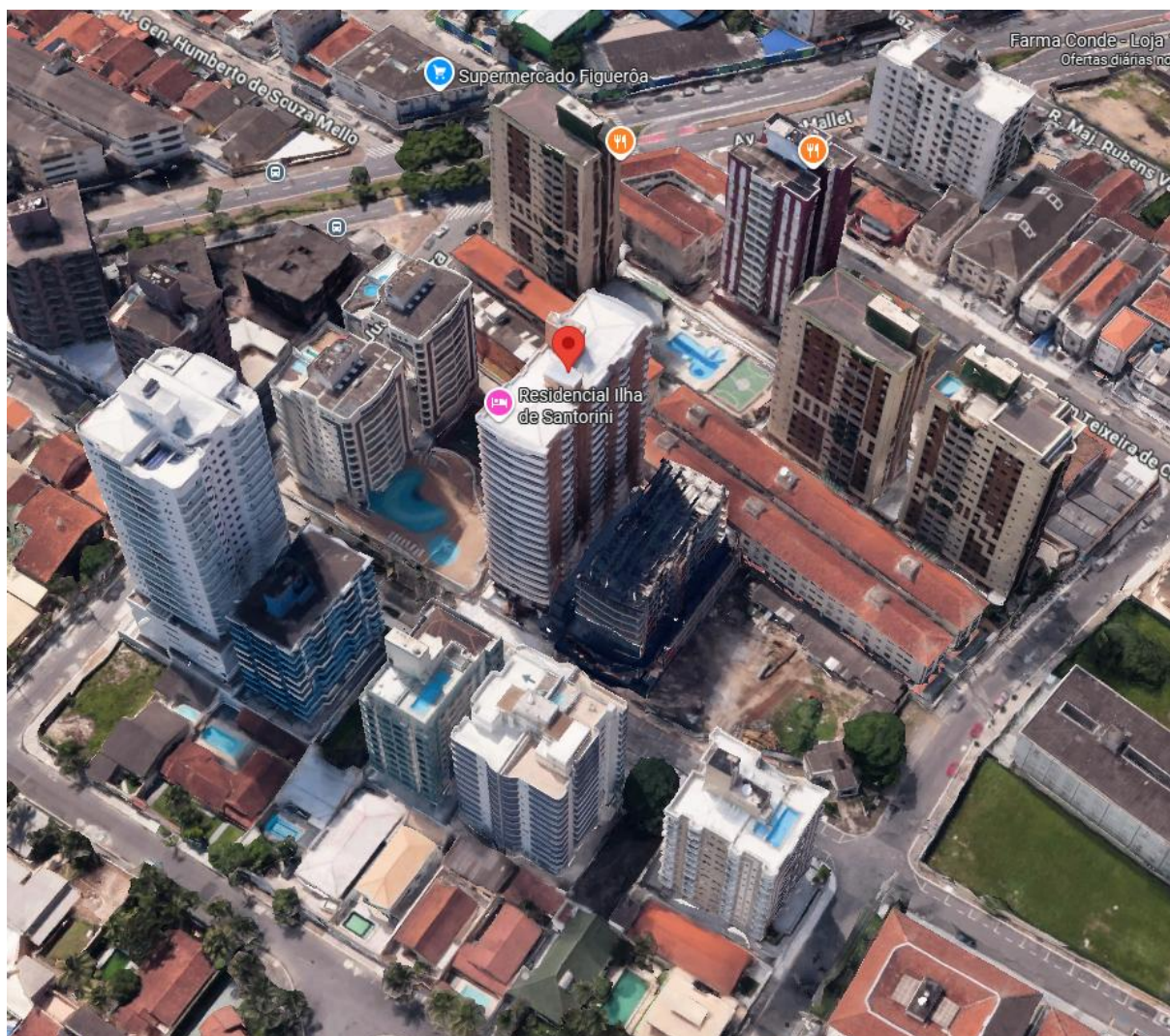


Imagem 02 - Vista aérea da edificação.

4. OBJETO EM QUESTÃO

Imóvel:

Apartamento nº 33, localizado no 3º andar do Condomínio Edifício Ilha de Santorini. Apresenta área útil real e equivalente de 48,2789 m², área comum real de 27,3030 m², área total real de 75,5819 m² e fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 0,171950%, conforme especificação do condomínio averbada na Matrícula nº 25.539 (fichas nºs 59/60), às fls. 150/151 dos autos.

O imóvel está vinculado à Matrícula nº 25.539 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP, correspondente ao terreno onde foi edificado o Conjunto Residencial Ilhas Gregas - bloco Edifício Ilha de Santorini, regularizado perante a Municipalidade (Alvará nº 2.081/2013 - série B e Carta de Habitação nº 1.529/2013) e com especificação/instituição das unidades autônomas averbada na própria matrícula-mãe em 15/01/2019 (fichas nºs 59/60), sem abertura de matrículas individualizadas para as unidades.

O apartamento é constituído por sala com sacada gourmet (com churrasqueira), cozinha, área de serviço, hall interno de circulação, banheiro social e um dormitório. Tem direito a uma vaga de garagem coletiva, indeterminada, por ordem de chegada.

Apresenta padrão construtivo médio com elevador (segundo classificação do IBAPE-SP), sendo: paredes revestidas com pintura sobre massa corrida, com exceção do banheiro, área de serviço e cozinha, que são revestidos com cerâmica. O piso é cerâmico em todos os ambientes, as esquadrias são de alumínio e as portas de madeira.

Apresenta estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples (segundo classificação do IBAPE-SP), tendo em vista que foram observadas manchas de bolor/umidade no teto do banheiro e desgaste da pintura das paredes da sala, demandando reparos superficiais e nova pintura interna.

Condomínio:

Com idade aproximada de 13 anos (entregue em 2013, conforme cadastro do condomínio - CNPJ 19.165.607/0001-50, constituído em 13/09/2013), o Condomínio Edifício Ilha de Santorini é composto por uma torre residencial com pavimentos de garagem, pavimento térreo com áreas comuns e pavimentos tipo, servidos por elevadores.

A edificação apresenta estrutura em concreto armado, com vedações em alvenaria e fachadas revestidas com cerâmica tipo tijolinho e pastilhas. Dispõe de portaria, piscina, salão de festas, espaço gourmet com churrasqueira, salão de jogos, brinquedoteca, academia, bicicletário e terraço de uso comum.

Características da Região:

A edificação está localizada no bairro Canto do Forte, bairro consolidado da orla de Praia Grande/SP, de ocupação predominantemente residencial verticalizada, com padrão médio a alto.

A região possui rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.

Praia Grande é um município do estado de São Paulo, na Região Metropolitana da Baixada Santista, na microrregião de Santos. Praia Grande é um dos 15 municípios paulistas considerados estâncias balneárias pelo Estado de São Paulo por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual.

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 03 - Vista geral da Rua Xixová, que concede acesso ao condomínio.



Imagem 04 - Vista geral da fachada do Condomínio Edifício Ilha de Santorini.



Imagem 05 - Vista geral da portaria/hall de entrada do condomínio.

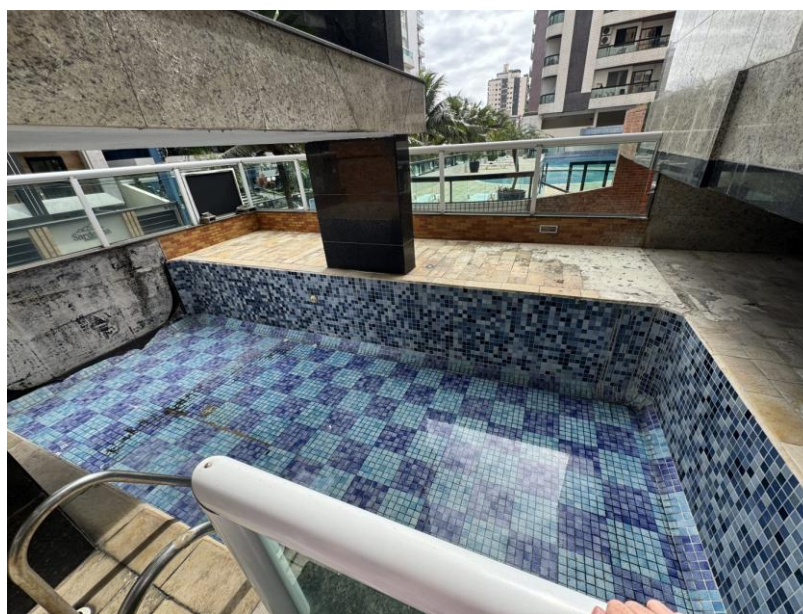


Imagem 06 - Vista geral da piscina do condomínio.



Imagem 07 - Vista geral do hall social do condomínio.

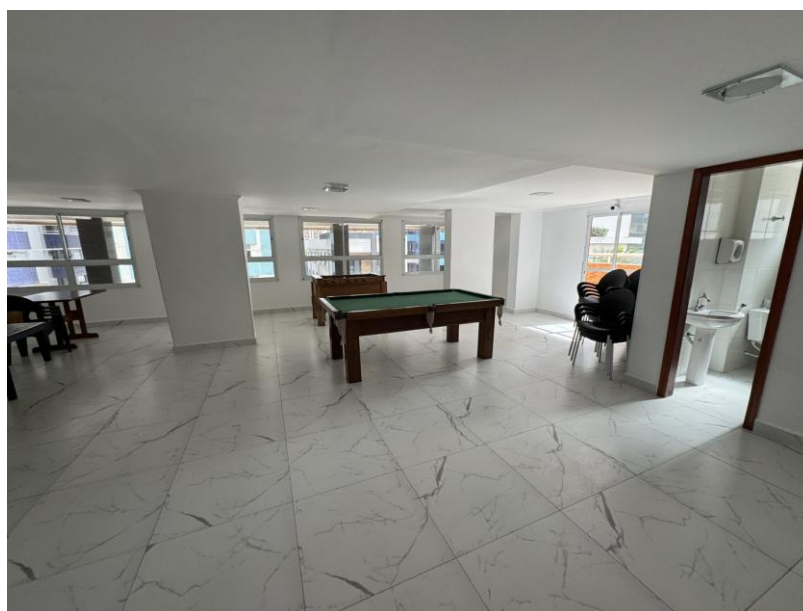


Imagem 08 - Vista geral do salão de jogos do condomínio.



Imagem 09 - Vista geral do espaço gourmet/salão de festas do condomínio.

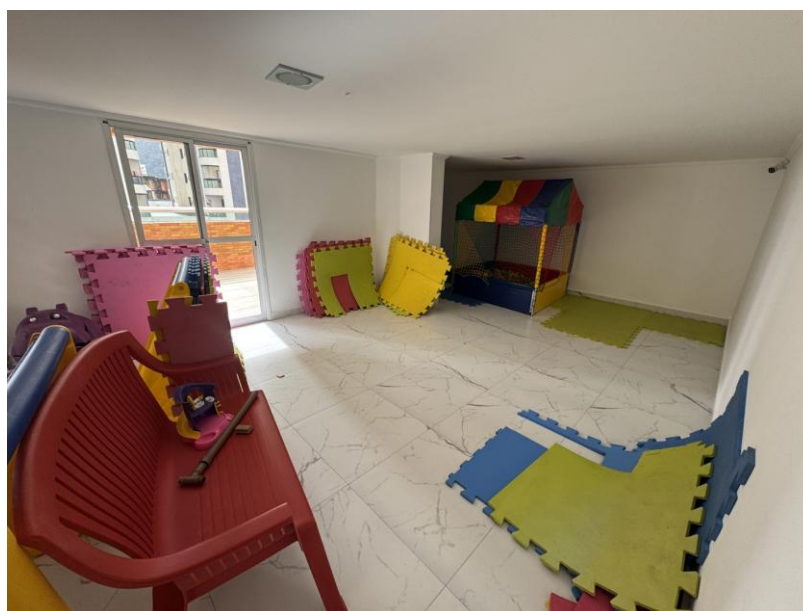


Imagem 10 - Vista geral da brinquedoteca do condomínio.

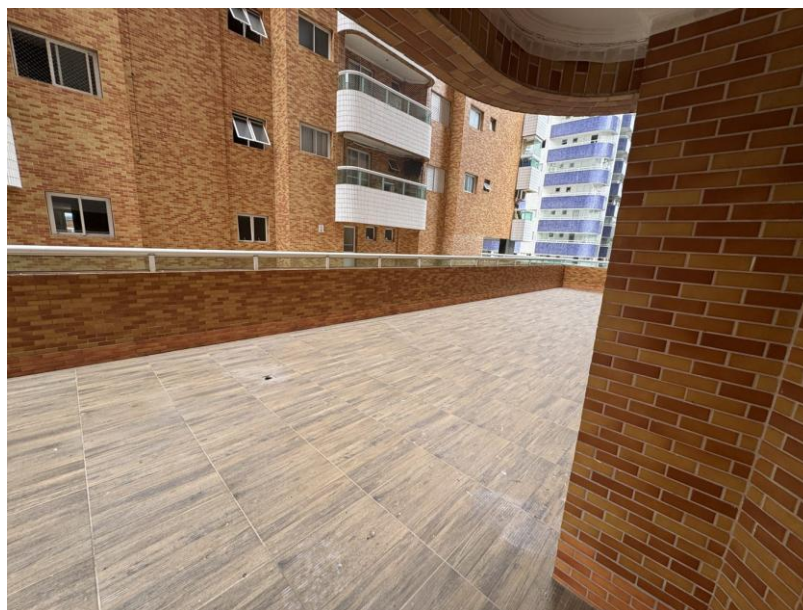


Imagem 11 - Vista geral do terraço/área externa comum do condomínio.



Imagem 12 - Vista do elevador do condomínio.



Imagem 13 - Vista geral da garagem coletiva do condomínio.

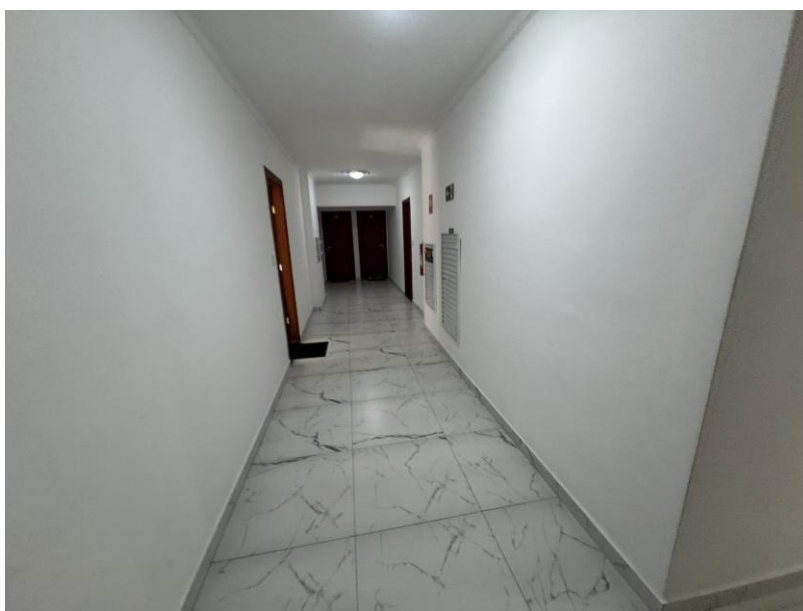


Imagem 14 - Vista geral do corredor do pavimento onde está localizada a unidade nº 33.

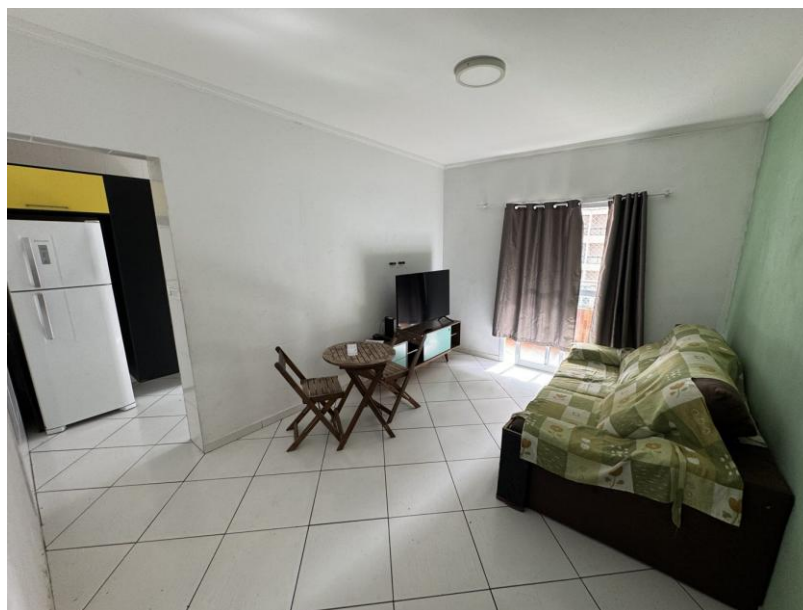


Imagem 15 - Vista geral da sala do imóvel avaliando.



Imagem 16 - Vista da sala do imóvel avaliando.

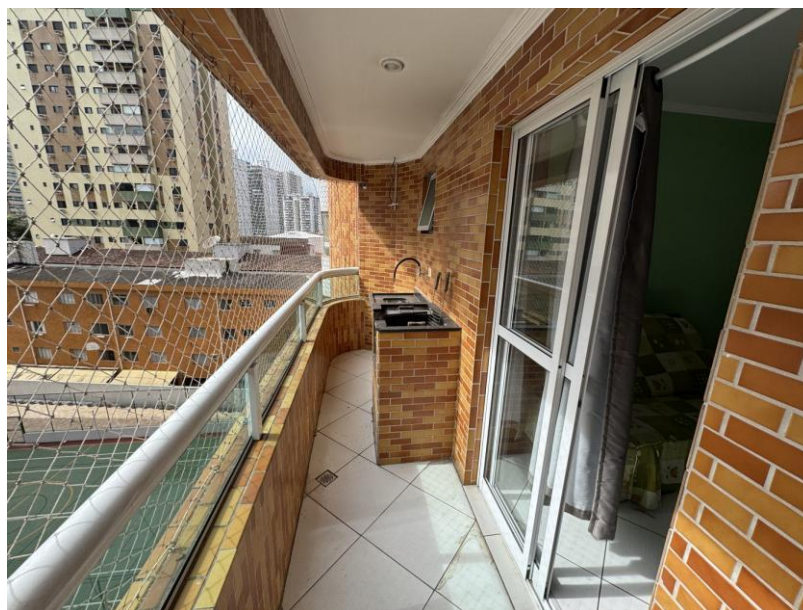


Imagem 17 - Vista geral da sacada gourmet com churrasqueira do imóvel avaliando.

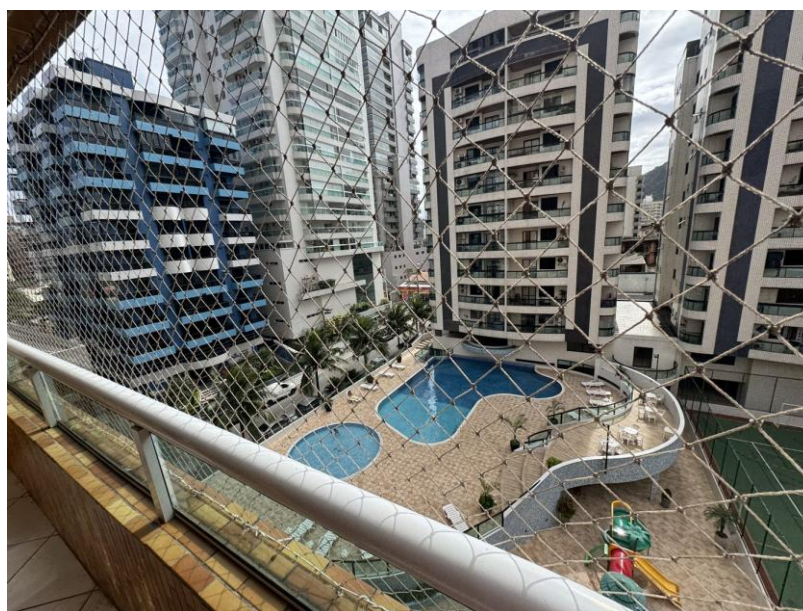


Imagem 18 - Vista a partir da sacada do imóvel avaliando.



Imagem 19 - Vista geral da cozinha do imóvel avaliando.



Imagem 20 - Vista geral da área de serviço do imóvel avaliando.

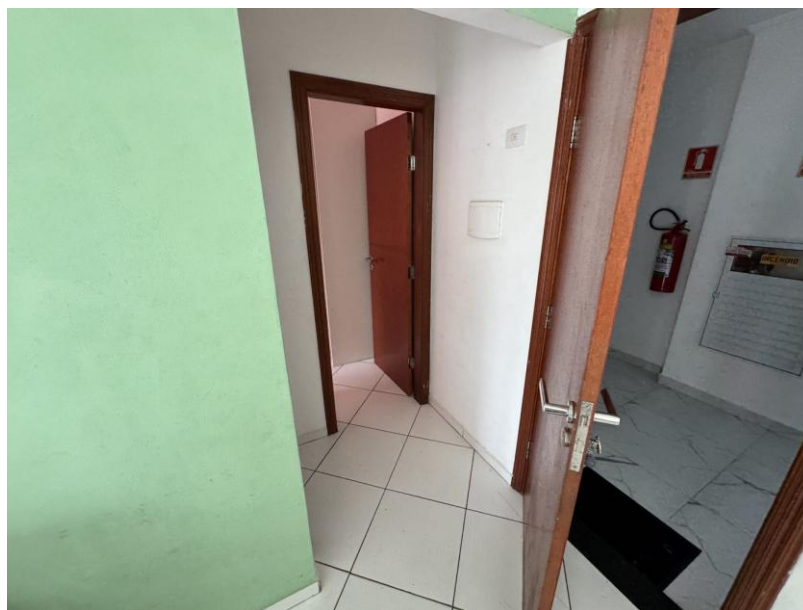


Imagem 21 - Vista do hall interno de circulação do imóvel avaliando.



Imagem 22 - Vista geral do banheiro social do imóvel avaliando.



Imagem 23 - Vista geral do dormitório do imóvel avaliando.



Imagem 24 - Vista do dormitório do imóvel avaliando, com armários planejados.

6. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA

O imóvel em questão foi avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado, balizando-se no item 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-2:2011, com tratamento dos dados por fatores, conforme o item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14.653-2:2011 e o item 10 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Esta metodologia consiste na coleta e comparação de ofertas contemporâneas de imóveis com características semelhantes ao avaliando e no entorno do mesmo; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

7. Fator Oferta

Fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Foi aplicado um deságio de 10% (fator 0,90) aos elementos de pesquisa, conforme item 10.1 da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP.

8. Fator Localização

De acordo com o local onde o elemento está encravado, considerando-se o fluxo de pedestres e/ou de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana etc. No presente caso, todos

os elementos de pesquisa utilizados situam-se no mesmo bairro do imóvel avaliando (Canto do Forte), sendo o elemento nº 1 localizado no mesmo condomínio do avaliando e os elementos nº 2 a 6 localizados na mesma via pública (Rua Xixová), em trechos com idênticas condições de urbanização e equidistantes dos mesmos polos de valorização (orla da praia e Litoral Plaza Shopping). Constatada a coerência dos lançamentos fiscais da Planta de Valores Genéricos do Município para os locais dos elementos, o fator de localização resulta unitário (1,00) para todos os elementos, conforme item 10.2 da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP.

9. Fator Padrão Construtivo

O padrão construtivo foi classificado de acordo com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, sendo analisadas todas as características necessárias para classificação do avaliando, sendo: "Apartamento padrão médio - com elevador". Os elementos de pesquisa utilizados situam-se em edificações verticais contemporâneas, dotadas de elevador e áreas de lazer, do mesmo padrão construtivo do avaliando, razão pela qual o fator padrão resulta unitário (1,00) para todos os elementos.

10. Fator Obsolescência e Conservação

Adotando o item 10.4.a da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP, o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = Valor residual correspondente ao padrão (TABELA 1)

K = Coeficiente de Ross/Heidecke (TABELA 2)

No presente caso, imóvel residencial, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20% (conforme TABELA 1).

O imóvel possui a idade de aproximadamente 13 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,2167 ou 21,67%.

Conforme constatado na vistoria, o apartamento apresenta estado de conservação classe "D - Entre regular e necessitando de reparos simples" (QUADRO 1), em razão das manchas de bolor/umidade no teto do banheiro e do desgaste da pintura interna.

Obtém-se o coeficiente "K" na TABELA 2, mediante dupla entrada, ou seja, na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção e na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO 1.

Assim sendo, para o avaliando tem-se: $K = 0,7979$ (interpolado entre 20% e 22% da vida referencial, classe D), resultando: $FOC = 0,2 + 0,7979 \times (1 - 0,2) = 0,8383$.

Os elementos de pesquisa utilizados situam-se em edificações contemporâneas à do avaliando (elemento nº 1 no próprio condomínio do avaliando), com estados de conservação equivalentes, de modo que a relação entre os fatores de obsolescência e conservação dos elementos e do avaliando resulta unitária (1,00) na homogeneização.

Registre-se, ainda, que foi testado o fator área, na forma do item 10.6 da norma do IBAPE-SP, o qual se mostrou heterogeneizante (elevou o coeficiente de variação da amostra de 10,99% para 12,20%), sendo por isso eliminado do tratamento, em conformidade com o item 10.6.4 da referida norma.

Seguem abaixo as tabelas mencionadas:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e valor residual (R).

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec.

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6458	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tabela 2 (Tabela A) - Coeficiente K (Ross-Heidecke).

11. ELEMENTOS DE PESQUISA

Foram coletadas ofertas contemporâneas à data deste Laudo. Todos os elementos utilizados são apartamentos de 1 (um) dormitório, mesma tipologia do avaliando, em edifícios de padrão construtivo equivalente.

Os endereços eletrônicos (links) de acesso aos anúncios constam de cada quadro, permitindo a conferência das informações por qualquer interessado.

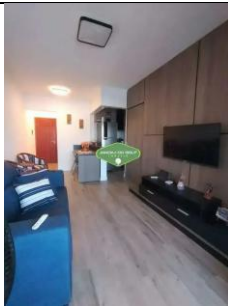
ELEMENTO DE PESQUISA 1	
Imóvel:	Apartamento com 1 dormitório, 1 banheiro e 1 vaga de garagem
Endereço:	Rua Xixová, 246 - Canto do Forte, Praia Grande/SP (Condomínio Edifício Ilha de Santorini - mesmo condomínio do avaliando)
Fonte/Ofertante:	VivaReal (anúncio nº 2811168479)
Valor do imóvel:	R\$ 350.000,00 Área útil: 47,00 m² Valor unitário: R\$ 7.446,81/m²
Padrão construtivo:	Médio - com elevador
Conservação/Idade:	Semelhante ao avaliando - 13 anos (2013)
Link do anúncio:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-canto-do-forte-bairros-praia-grande-com-garagem-47m2-venda-RS350000-id-2811168479/
Foto do imóvel:	

ELEMENTO DE PESQUISA 2	
Imóvel:	Apartamento com 1 dormitório, 1 banheiro e 1 vaga de garagem, com sacada gourmet com churrasqueira
Endereço:	Rua Xixová, 200 - Canto do Forte, Praia Grande/SP (ED. ILHA DE KÁLAMOS)
Fonte/Ofertante:	Apelitoral Negócios Imobiliários - CRECI 191286-F (anúncio nº 55) - Tel.: (13) 99658-6697
Valor do imóvel:	R\$ 330.000,00 Área útil: 42,00 m² Valor unitário: R\$ 7.857,14/m²
Padrão construtivo:	Médio - com elevador
Conservação/Idade:	Semelhante ao avaliando - Contemporânea ao avaliando
Link do anúncio:	https://www.apelitoral.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-canto-do-forte-praia-grande-sp-42m2-id-55
Foto do imóvel:	

ELEMENTO DE PESQUISA 3	
Imóvel:	Apartamento com 1 dormitório, 1 banheiro e 1 vaga de garagem
Endereço:	Rua Xixová, 200 - Canto do Forte, Praia Grande/SP (ED. ILHA DE KÁLAMOS)
Fonte/Ofertante:	Chaves na Mão (anúncio nº 34145154) - Contato pelo portal
Valor do imóvel:	R\$ 380.000,00 Área útil: 46,00 m² Valor unitário: R\$ 8.260,87/m²
Padrão construtivo:	Médio - com elevador
Conservação/Idade:	Semelhante ao avaliando - Contemporânea ao avaliando
Link do anúncio:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-praia-grande-canto-do-forte-46m2-RS380000/id-34145154/
Foto do imóvel:	

ELEMENTO DE PESQUISA 4	
Imóvel:	Apartamento mobiliado com 1 dormitório, 1 banheiro e 1 vaga de garagem
Endereço:	Rua Xixová, 450 - Canto do Forte, Praia Grande/SP
Fonte/Ofertante:	Chaves na Mão (anúncio nº 44694865) - Condomínio: R\$ 591,00 / IPTU: R\$ 303,00
Valor do imóvel:	R\$ 430.000,00 Área útil: 53,00 m² Valor unitário: R\$ 8.113,21/m²
Padrão construtivo:	Médio - com elevador
Conservação/Idade:	Semelhante ao avaliando - Contemporânea ao avaliando
Link do anúncio:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-praia-grande-canto-do-forte-53m2-RS430000/id-44694865/
Foto do imóvel:	

ELEMENTO DE PESQUISA 5	
Imóvel:	Apartamento com 1 dormitório, 1 banheiro e 1 vaga de garagem
Endereço:	Rua Xixová, 265 - Canto do Forte, Praia Grande/SP
Fonte/Ofertante:	Chaves na Mão (anúncio nº 39201417) - Condomínio: R\$ 440,00 / IPTU: R\$ 275,00
Valor do imóvel:	R\$ 473.000,00 Área útil: 50,00 m² Valor unitário: R\$ 9.460,00/m²
Padrão construtivo:	Médio - com elevador
Conservação/Idade:	Semelhante ao avaliando - Contemporânea ao avaliando
Link do anúncio:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-praia-grande-canto-do-forte-62m2-RS473000/id-39201417/
Foto do imóvel:	

ELEMENTO DE PESQUISA 6	
Imóvel:	Apartamento com 1 dormitório, 1 banheiro e 1 vaga de garagem
Endereço:	Rua Xixová - Canto do Forte, Praia Grande/SP
Fonte/Ofertante:	Chaves na Mão (anúncio nº 32358784) - Condomínio: R\$ 600,00
Valor do imóvel:	R\$ 500.000,00 Área útil: 51,00 m² Valor unitário: R\$ 9.803,92/m²
Padrão construtivo:	Médio - com elevador
Conservação/Idade:	Semelhante ao avaliando - Contemporânea ao avaliando
Link do anúncio:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-praia-grande-canto-do-forte-51m2-RS500000/id-32358784/
Foto do imóvel:	

12. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Homogeneização dos elementos

Aplicado o fator oferta (0,90) sobre os preços pedidos e, na sequência, o conjunto de fatores de homogeneização (localização, padrão construtivo e obsolescência/conservação - todos unitários, conforme fundamentado no capítulo anterior), na forma de somatório prevista no item 10.6 da norma do IBAPE-SP [$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + \dots + (F_n-1)]\}$], obtêm-se os seguintes valores unitários homogeneizados:

Elem.	Valor de oferta (R\$)	Área útil (m²)	Fator oferta	Fator localiz.	Fator padrão	FOC	Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)
1	350.000	47,00	0,90	1,00	1,00	1,00	6.702,13
2	330.000	42,00	0,90	1,00	1,00	1,00	7.071,43
3	380.000	46,00	0,90	1,00	1,00	1,00	7.434,78
4	430.000	53,00	0,90	1,00	1,00	1,00	7.301,89
5	473.000	50,00	0,90	1,00	1,00	1,00	8.514,00
6	500.000	51,00	0,90	1,00	1,00	1,00	8.823,53

Saneamento da amostra

Média dos valores unitários homogeneizados: R\$ 7.641,29/m². Adotado o intervalo de elementos homogêneos entre os limites de $\pm 30\%$ do valor médio (R\$ 5.348,90/m² a R\$ 9.933,68/m²), verifica-se que todos os 6 (seis) elementos estão contidos no intervalo, não havendo elementos discrepantes a descartar (item 10.6.7 da norma do IBAPE-SP). Verifica-se, ainda, que nenhum elemento resultou aquém da metade nem além do dobro do valor médio, tampouco do seu valor original de transação, atendendo ao item 13.1.1.d da norma do IBAPE-SP.

Número de elementos utilizados (n)	6
Média dos valores unitários homogeneizados	R\$ 7.641,29/m²
Desvio padrão	R\$ 839,51/m²
Coefficiente de variação	10,99%
Limites do saneamento ($\pm 30\%$ da média)	R\$ 5.348,90/m² a R\$ 9.933,68/m²
Intervalo de confiança de 80% (t de Student, n-1 = 5 g.l.; t = 1,476)	R\$ 7.135,42/m² a R\$ 8.147,16/m²
Amplitude do IC 80% em torno da média	13,24%
Campo de arbítrio ($\pm 15\%$ sobre a estimativa central)	R\$ 313.650,00 a R\$ 424.350,00

Determinação do valor do imóvel avaliando

Sendo o imóvel avaliando a própria situação paradigma da homogeneização (fatores unitários), o seu valor de mercado resulta do produto entre a média saneada dos valores unitários homogeneizados e a área privativa do avaliando:

$$V = 7.641,29 \text{ R\$/m}^2 \times 48,2789 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 368.913,08$$

Grau de fundamentação (Tabelas 3 e 4 da ABNT NBR 14.653-2:2011)

Item	Descrição	Atendimento	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento (Grau II)	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 dados (≥ 5) (Grau II)	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas (Grau II)	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	Conjunto de fatores = 0,90, contido em [0,80 ; 1,25] (Grau III)	3
	TOTAL DE PONTOS		9

Nos termos da Tabela 4 da ABNT NBR 14.653-2:2011, com 9 (nove) pontos e com os itens 2 e 4 atendidos no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I, o presente trabalho enquadra-se no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Grau de precisão (Tabela 5 da ABNT NBR 14.653-2:2011)

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central resultou em 13,24%, inferior a 30%, enquadrando o presente trabalho no GRAU III DE PRECISÃO.

13. CONCLUSÕES DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 368.913,08 (Trezentos e Sessenta e Oito Mil, Novecentos e Treze Reais e Oito Centavos) para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; sendo que, utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do

valor da avaliação, o valor médio em números redondos foi fixado em R\$ 369.000,00 (Trezentos e Sessenta e Nove Mil Reais); valor referente ao mês de julho de 2.026.

Mínimo (R\$): 313.650,00 (- 15%)

Valor Médio do Imóvel (R\$): 369.000,00 (média)

Máximo (R\$): 424.350,00 (+ 15%)

14. ENCERRAMENTO

Os estudos e análises dos dados coletados foram realizados por um engenheiro civil, legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

Foram obedecidos os ditames do Artigo 473 do Novo Código de Processo Civil e da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 - Norma para Avaliações de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP.

Sem mais, aproveito o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-me a disposição para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo apresentado.

Praia Grande/SP, 24 de julho de 2026.

(assinado digitalmente)

Vanderlei Jacob Neto

PERITO JUDICIAL

Engenheiro Civil - CREA: 507.034.838-8

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE-SP: 1.814



vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171

Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
Boqueirão - Praia Grande/SP