Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca da Praia Grande - SP

PROCESSO N° : **0012200-73.2017.8.26.0477**

EXEQUENTE : **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ABAETE**

EXECUTADO : **IOLANDA DO NASCIMENTO e outro**

AÇÃO : **DESPESAS CONDOMINAIS**

Justiniano Martinho Claro Vianna, Engenheiro Civil Registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia sob o n° 060.158.963-5, vem, muito respeitosamente, à presença de V. Exa. na ação em epígrafe, após ter procedido às diligências e estudos, que se fizeram necessários, apresenta as conclusões a que chegou, por intermédio do presente;

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

SUMÁRIO

I - INTRODUÇÃO.....3

II – METODOLOGIA.....3

III - VISTORIA.....4

IV – LOCALIZAÇÃO.....5

V – DESCRIÇÃO 7

VI - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....8

VII – AVALIAÇÃO.....15

VIII – CONCLUSÃO.....18

IX – ENCERRAMENTO.....19

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

I - INTRODUÇÃO

I.1 – Trata-se de ação de Execução de Título Executivo Judicial, promovida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ABAETÉ** face de **IOLANDA DO NASCIMENTO** e **CLEBER RUFINO BISPO**, visando a penhora de bens de propriedade dos executados, sendo objeto do presente trabalho, um apartamento residencial urbano localizado na Rua Hebert de Souza nº 79 – Bloco J – unidade nº 42, Jardim Real, no Município e Comarca de Praia Grande - SP.

I.2 – À fl. 68, este signatário, foi agraciado com a presente nomeação para elaboração do Laudo Técnico, as partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam quesitos.

II – METODOLOGIA

II.1 – O presente Laudo Técnico de Avaliação, tem por objetivo estabelecer o mais provável e atual (jan/2.023; fev/2023) valor do apartamento, cujas as dimensões aceitas são as constantes na Matricula nº 118.524 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

II.2 – O valor obtido com a venda do imóvel, deve representar a quantia real em que poderia ser alcançado, se colocados no livre mercado, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

II.3 - O presente trabalho obedece às técnicas e diretrizes da NBR 14.653-2.2.011 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos), sendo que, o resultado obtido, será determinado em função da natureza e número das informações que puderem serem extraídas do mercado, e ao grau de relacionamento entre elas.

III - VISTORIA

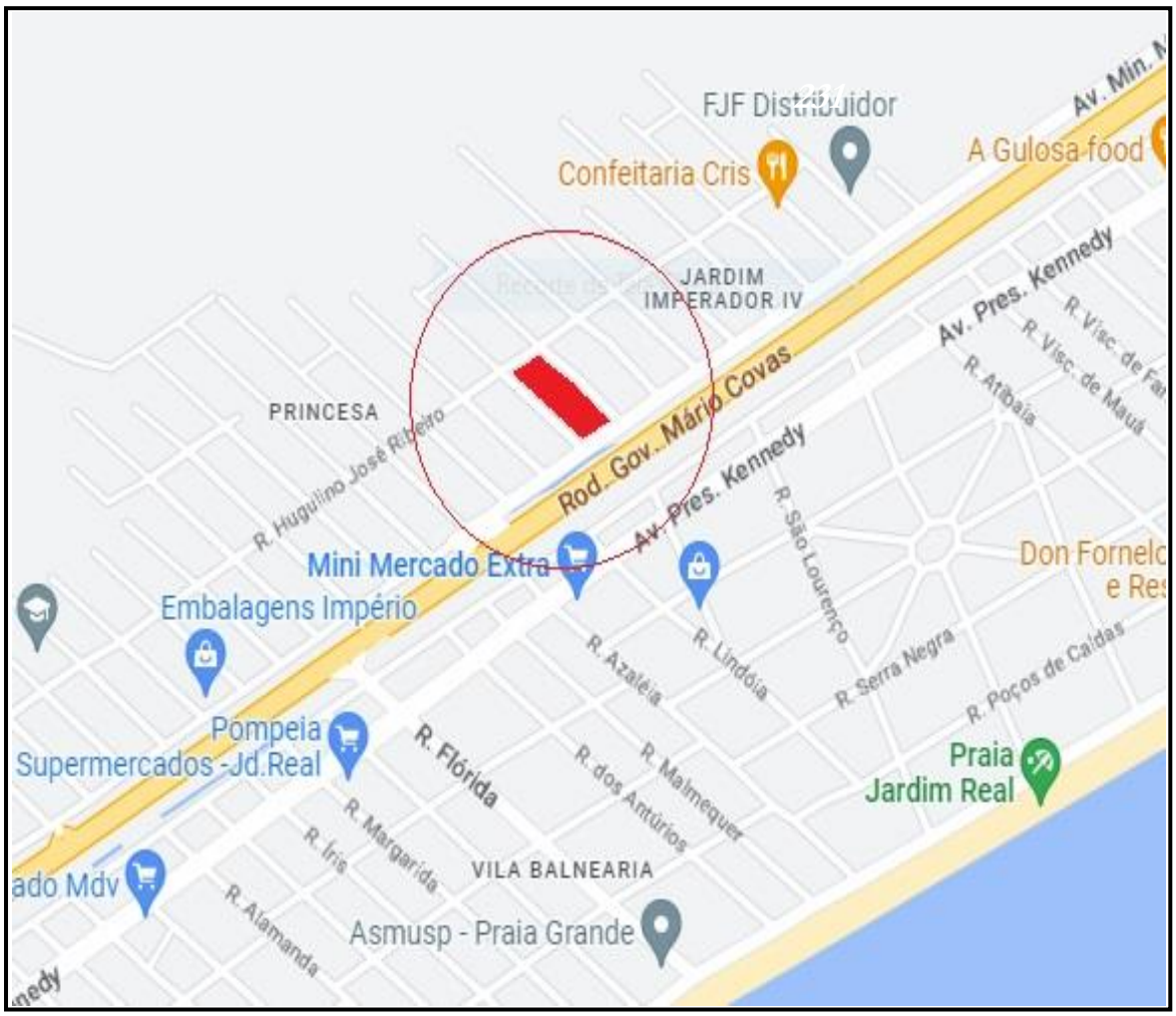
A vistoria à instalação do imóvel avaliando foi realizada em 12/02/2.023, onde este signatário pode apurar todos os detalhes para a elaboração deste trabalho.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

IV - LOCALIZACÃO

Rua Hebert de Souza nº 79 – Bloco J - unidade nº 42, Jardim Real, no Município e Comarca de Praia Grande - SP, Cep: 11.711-585, Inscrição Municipal: Não consta.



Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

FOTO ÁEREA DO AVALIANDO



Ao entorno do imóvel, observa-se:

- Uso: residencial;
- Padrão das construções: simples a médio;
- Malha Viária: ortogonal;
- Infraestrutura urbana: O imóvel encontra-se servido dos seguintes serviços públicos:

  - Coleta de lixo; Correios, Transportes coletivos (ônibus/metro), Telefonia; Redes elétrica, água e esgoto; Hospitais; TV à cabo.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

V – DESCRIÇÃO DO AVALIANDO



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA 118.524 | FICHA 01 | Em 16 de janeiro de 2.004.

IMÓVEL: Apartamento número 42, localizado no terceiro andar do BLOCO J, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL ABAETÉ, situado na Rua 09, esquina com as Ruas Herbert de Souza e Julieta Azevedo Bonavides, o qual obedece ao número 79 da Rua Herbert de Souza, no Jardim Real - Segunda Gleba, nesta cidade, com a área real de uso privativo de 46,668 m2, área real de uso comum de 6,3606 m2, perfazendo uma área real total de 53,0286 m2, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 0,625%, equivalente a 42,470 m2 do todo, confrontando pela frente com o hall de circulação e escadarias, pelo lado direito com o apartamento 41 do mesmo bloco, pelo lado esquerdo com a área comum do condomínio, e nos fundos com o muro de divisa.

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/110.682, de 27 de setembro de 2.002, e instituição de condomínio registrada sob número 05/110.682, deste Registro.

O Oficial:

AV.01/118.524 - Praia Grande, 16 de janeiro de 2.004.

Nos termos da Av.03/110.682, o imóvel objeto da presente matrícula constitui patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, ficando, ainda, sujeito às seguintes restrições: I) não integra o ativo da CEF; II) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III) não compõe a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV) não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; V) não é passível de execução por

Apartamento residencial com área real privativa (considerada para efeito de cálculos) 46,668 m², sendo, 01 sala, 01 banheiro, 01 cozinha, 02 quartos, um corredor e área de serviço, padrão simples a médio, idade aparente de mais de 20 anos, estado de conservação entre regular e reparos simples.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

VI – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

FOTO Nº 01



Vista da fachada do Condomínio a partir da Rua Hebert de Souza nº 79.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

Foto nº 02



Vista interna do condomínio, detalhe das vagas de estacionamento existentes.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA
ENGENHEIRO CIVIL

Engenharia de Perícias
Civil & Ambiental

Foto nº 03



Vista interna do condomínio, detalhe da área de lazer existente.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

Foto nº 04



Vista interna do apartamento, detalhe da sala principal, estado de conservação considerado como “regular”.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

Foto nº 05



Vista interna do apartamento, detalhe complementar da sala principal.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

Foto nº 06

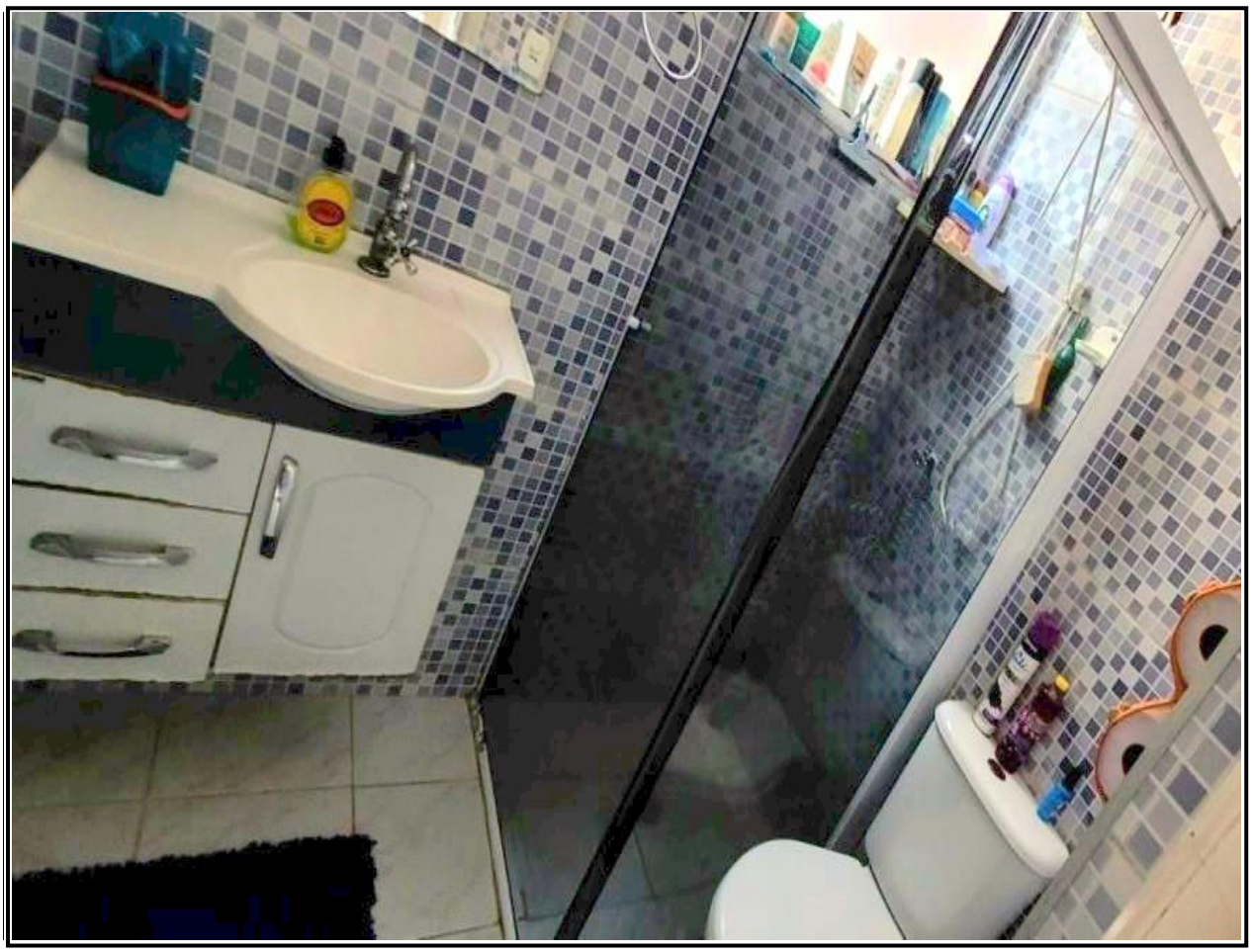


Vista do quarto existente na unidade avalianda, detalhe dos pisos de cerâmica, e paredes em látex.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

Foto nº 07



Vista do banheiro da unidade, detalhe dos pisos e paredes em cerâmica.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

VII - AVALIAÇÃO

PROCEDIMENTO ADOTADO "IN-CASU"

VII.1 – Critério

Para a avaliação do imóvel em questão, será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio do m² para a região.

VII.1.1 – Portanto, o valor do imóvel será calculado pelo método **comparativo direto de dados de mercado**, com tratamento dos dados, pela metodologia de**tratamento por fatores** através da técnica de Perícias e Avaliações, preconizada pela citada Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, **NBR-12721/14.653-2-2.012.**

Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (localização, testada, área, acabamento, etc.), que são ajustados individualmente perante a uma situação de referência, adotada como paradigma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação, fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

VII.1.2 - Dados de Mercado na Pesquisa

Para a hipótese em exame foram levantados 07 (sete) elementos, e, efetivamente utilizados **05 (cinco) deles, por serem os mais representativos** para o nosso modelo.

Inicialmente e pressupostamente, foi admitido que pudessem ter influência no valor do unitário do m², as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área:** área do imóvel em m²;

- **Estado de conservação:** dada pela condição – novo ou reformado ou com necessidade de reparos, simples ou importantes;

- **Localização:** determinado pelo índice fiscal, conforme variação da planta genérica de valores do Município de Praia Grande.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

- **Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional.

VII.2 - Método Comparativo / Homogeneização

VII.2.1 - Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados nas planilhas a seguir, e, valendo-se de um programa de estatística para avaliações Geo Avaliar Pro (*já atualizado para a nova Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos*), foi determinada a equação de regressão que representa o valor de imóveis do mesmo gênero na região.

VII.3 – Grau de precisão

Estabelece a nova Norma, que a amplitude do intervalo de confiança seja de **80 %** em torno da estimativa de tendência central, o saneamento é realizado pelo descarte do imóvel cujo valor unitário encontra-se fora dos limites demarcados por 20% abaixo e acima da média homogeneizada, repetindo-se a operação sucessivamente até que todos os componentes atendam ao intervalo de mais ou menos 20% em torno da última média.

Satisfeitas todas as condições impostas, pode ser calculado o valor unitário em causa e face aos resultados alcançados, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**, sendo que os resultados, cálculos e elementos da pesquisa, estão expressos nos **anexos** no final do corpo deste laudo.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

VII.4 - Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o fator resultou em valor dentro do intervalo 0.80 a 1,25, o fator individual atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

VIII - CONCLUSÃO

Com base nos resultados obtidos pelo programa de inferência estatística e demais dados técnicos expostos no corpo deste laudo, pode-se concluir que o valor do imóvel objeto, que se refere exclusivamente a unidade 42 é de:

R$ 134.630,25

(cento e trinta e quatro mil, seiscentos e trinta reais e vinte e cinco centavos)

fevereiro/2.023

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

IX - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, este perito da por encerrada a sua tarefa, com a elaboração do presente laudo técnico pericial, que consta de 19 (dezenove) folhas digitalizadas, numeradas e timbradas, tudo assinado digitalmente, seguem ainda, os anexos referentes ao memorial de cálculos e elementos da pesquisa.

Praia Grande, 23 de fevereiro de 2.023.

JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA
Membro Titular do IBAPE nº 1453
CREA 060.158.963-5

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E.Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.
ais Artigos.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código 7AEeSEnT.

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Apartamento Jd Princesa **DATA :** 10/02/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

Avaliação judicial Proc. 0012200-72.2017.8.26.0477 - 1ª VC da Praia Grande/SP.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ **Localização**	1,00
☒ **Obsolescência**	Idade 22
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ **Padrão**	apartamento simples s/ elev.
☒ **Vagas**	**Vagas** 1
	Acréscimo 1,1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código x63SeESJ.

unidesk

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Av Dr. Roberto de Almeida Vinhas,02	3.300,00	3.419,68	1,0363
☒ 2	Av Pres Castelo Branco ,16140	4.137,10	2.849,94	0,6889
☐ 3	Av Pres Kennedy ,16196	3.558,14	4.791,45	1,3466
☒ 4	Rua Balneária ,93	2.942,31	2.833,49	0,9630
☐ 5	Rua José Guilhermino da Silva ,97	3.034,88	4.086,83	1,3466
☒ 6	Rua Malmequer ,179	2.925,00	3.031,08	1,0363
☒ 7	Rua Norberto Florêncio dos Anjos,194	3.000,00	2.286,37	0,7621

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código x63SeESJ.

unidesk

GeoAvaliarPro

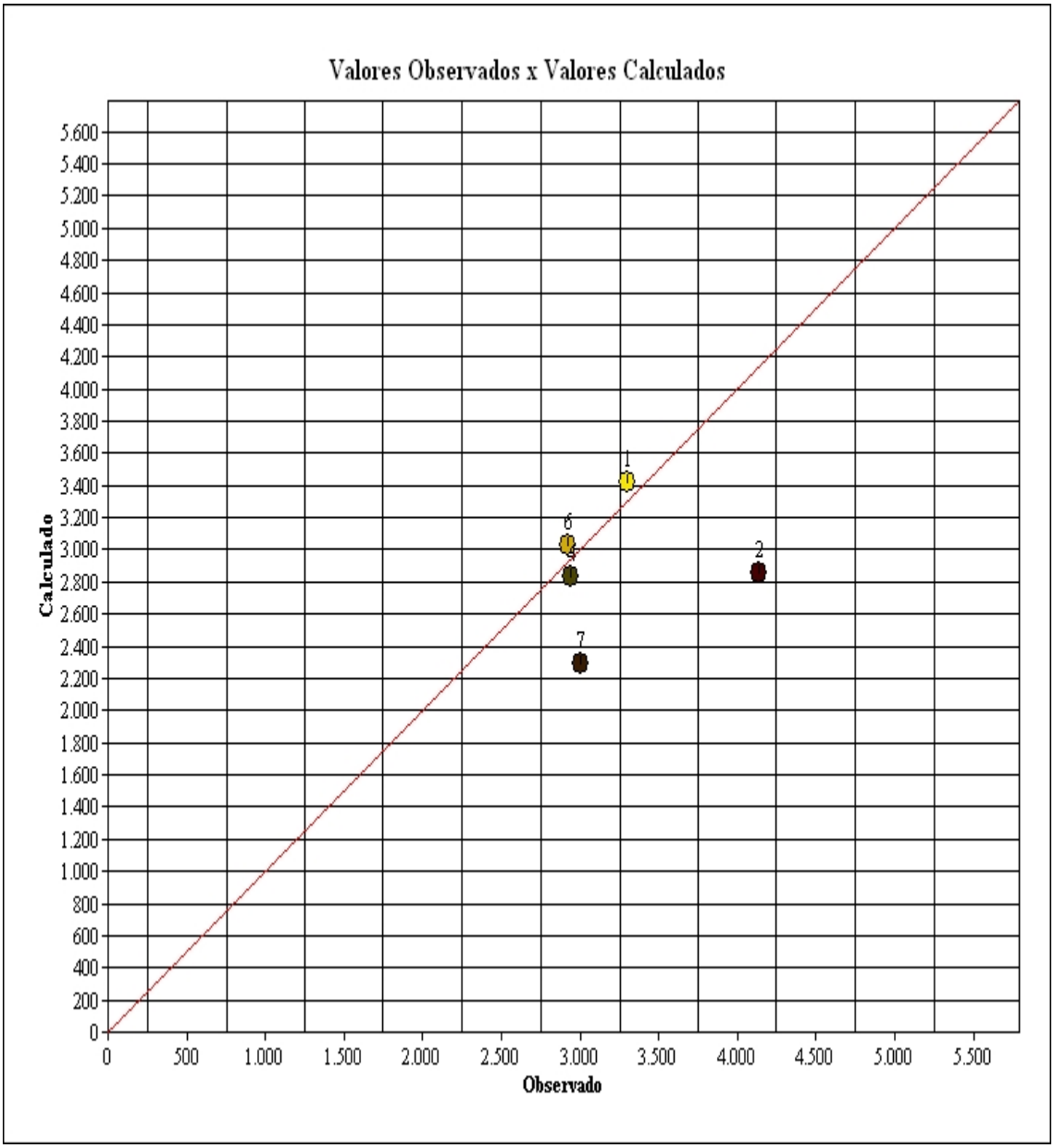
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.300,00	3.419,68
2	4.137,10	2.849,94
3	3.558,14	4.791,45
4	2.942,31	2.833,49
5	3.034,88	4.086,83
6	2.925,00	3.031,08
7	3.000,00	2.286,37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código x63SeESJ.

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código x63SeESJ.

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

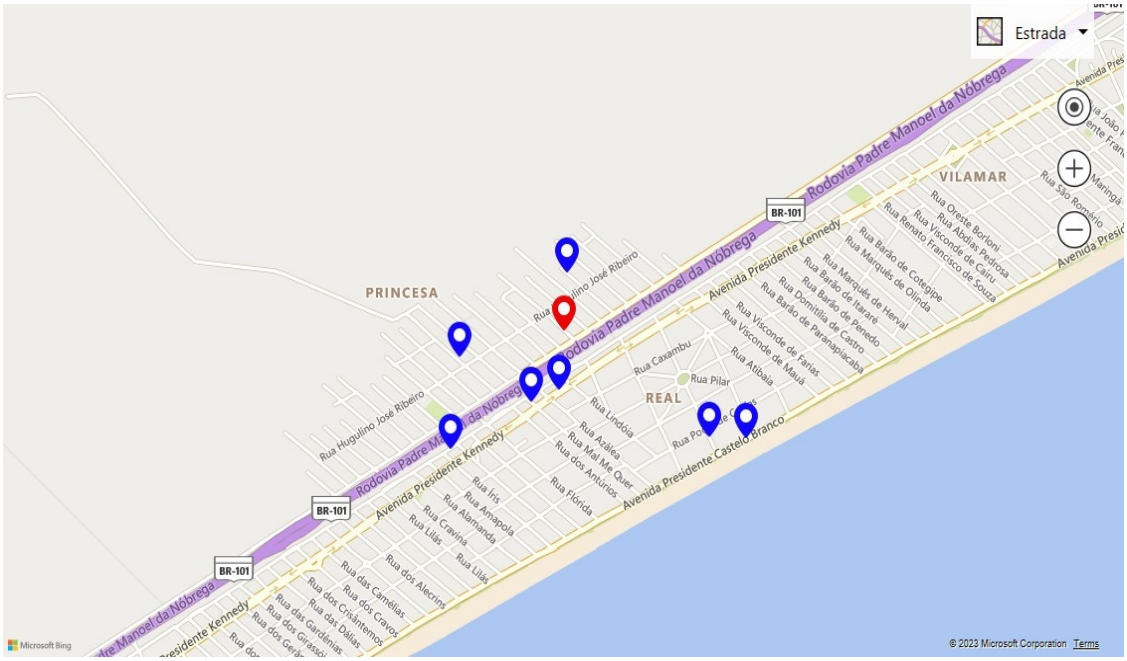
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Hebert de Souza 79 42 J Jd Princesa PRAIA GRANDE - SP **Data :** 10/02/2023

Cliente : Condomínio Residencial Abaete

Área terreno m² : 5.000,00 **Edificação m² :** 46,68 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.260,88

Desvio Padrão : 512,75

- 30% : 2.282,62

+ 30% : 4.239,15

Coeficiente de Variação : 15,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.884,11

Desvio Padrão : 409,10

- 30% : 2.018,88

+ 30% : 3.749,35

Coeficiente de Variação : 14,1800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		N
1	Caract. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	
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	☐	
4	Intervado de ajuste de cada fatore p/ o conjde fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 2.884,11

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 2.884,11000 **VALOR TOTAL (R$) :** 134.630,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.603,64

INTERVALO MÁXIMO : 3.164,58

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.603,64

INTERVALO MÁXIMO : 3.164,58

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o numero WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código x63SeESJ.

unidesk

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código x63SeESJ.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Dr. Roberto de Almeida Vinhas **NÚMERO :** 02

COMP.: 13 **BAIRRO :** Jardim Real **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: 300,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE:** Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **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: 30,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 30,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **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$) :** 110.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : OHL Imobiliária

CONTATO : Corretor de Plantão **TELEFONE:** (13)-981690358

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.300,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	119,68	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.419,98
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0363
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSHo6BK.

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 **NÚMERO ELEMENTO :** 1

DATA DA PESQUISA : 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

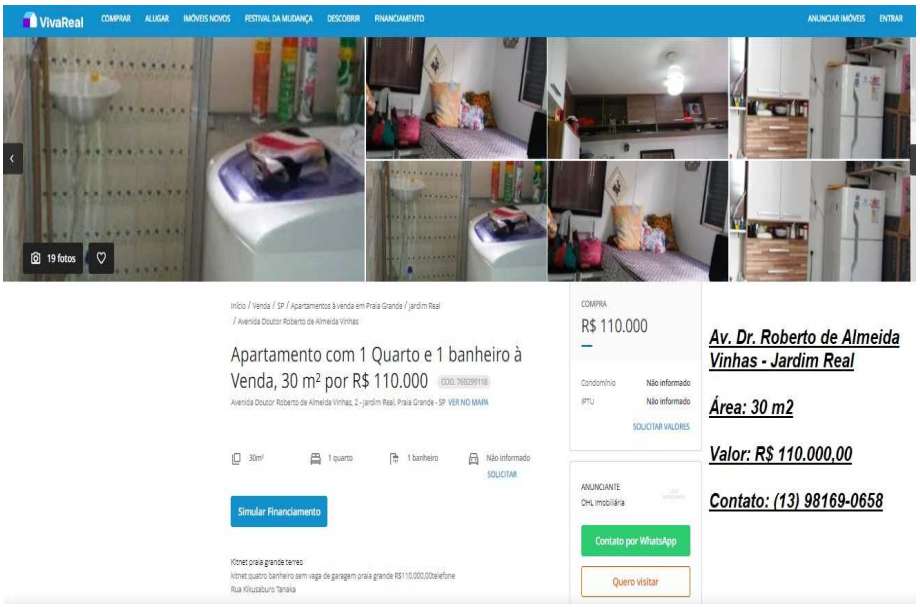


FOTO Nº 1

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas - Jardim Real

Área: 30 m2

Valor: R$ 110.000,00

Contato: (13) 98169-0658

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSHo6BK.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Pres Castelo Branco **NÚMERO :** 16140

COMP.: 74 **BAIRRO :** Jd Imperador **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: 550,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 55,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE:** Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,822 **IDADE:** 20 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 62,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **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

IMOBILIÁRIA : KGS Imóveis

CONTATO : Corretor de Plantão **TELEFONE:** (13)-933032157

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.137,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-153,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.849,94
PADRÃO Fp :	-1.134,16	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6889
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSHo6BK.

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

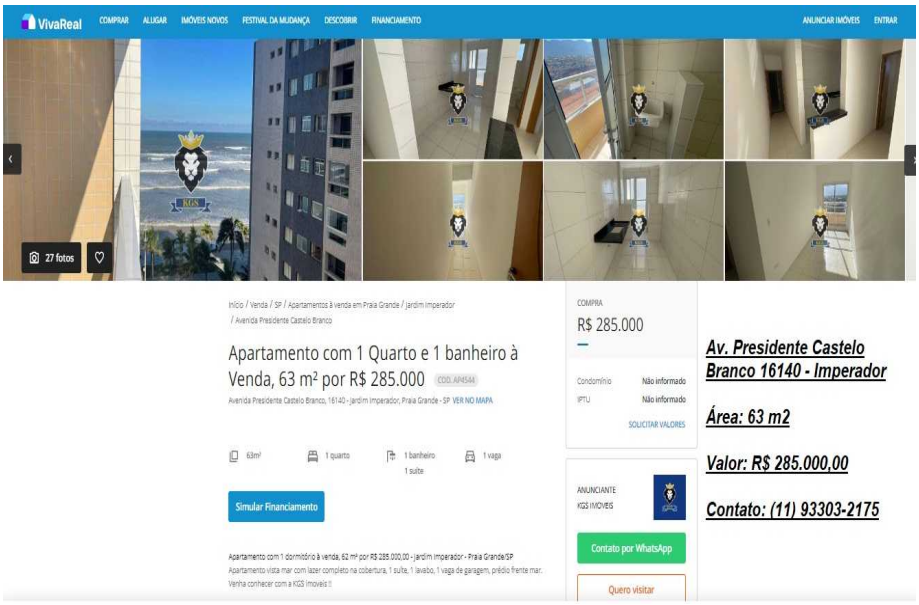
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 **NÚMERO ELEMENTO :** 2

DATA DA PESQUISA : 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSHo6BK.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 ☐ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Pres Kennedy **NÚMERO :** 16196

COMP.: 23 **BAIRRO :** Jardim Real **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:	450,00	**TESTADA - (cf) m :**	12,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	37,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE:** Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,547 **IDADE:** 40 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	43,00	**ÁREA COMUM M²**	0,00	**GARAGEM M²**	0,00	**TOTAL M² :**	43,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	1	**SUÍTES :**	0	**W.C. :**	1	**QUARTO EMPREGADAS :**	0	**PISCINA :**	0
SALÃO DE FESTAS:	0	**ELEVADORES :**	0	**PLAYGROUND :**	0	**SUPERIORES :**	0	**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$) :** 170.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Primavera Praia Imóveis

CONTATO : Corretor de Plantão **TELEFONE:** (13)-992006935

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.558,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.233,31	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	4.791,45
PADRÃO Fp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,3468
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSHo6BK.

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 **NÚMERO ELEMENTO :** 3

DATA DA PESQUISA : 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

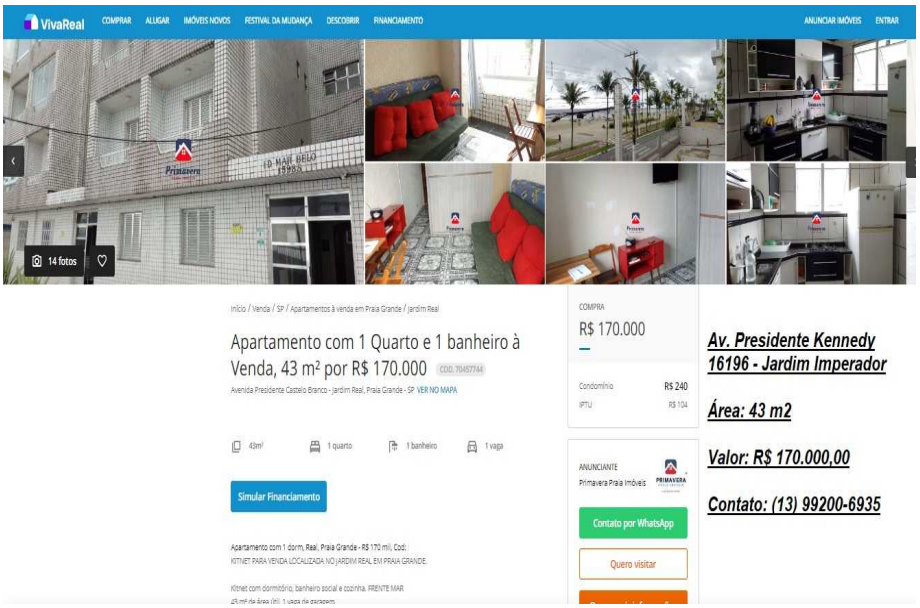


FOTO Nº 1

Av. Presidente Kennedy 16196 - Jardim Imperador

Área: 43 m2

Valor: R$ 170.000,00

Contato: (13) 99200-6935

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSHo6BK.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Balneária **NÚMERO :** 93

COMP.: 22 **BAIRRO :** Jardim Imperador **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:	380,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	38,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE:** Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,822 **IDADE:** 20 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	52,00	**ÁREA COMUM M²**	0,00	**GARAGEM M²**	0,00 **TOTAL M² :** 52,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	1	**SUÍTES :**	0	**W.C. :**	1	**QUARTO EMPREGADAS :**	0	**PISCINA :**	0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES :	0	**PLAYGROUND :**	0	**SUPERIORES :**	0	**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$) :** 170.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Matheus Miguel

CONTATO : Matheus **TELEFONE:** (13)-997866334

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	2.942,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-108,82	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	2.833,49
PADRÃO Fp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,9630
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSH06BK.

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 **NÚMERO ELEMENTO :** 4

DATA DA PESQUISA : 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

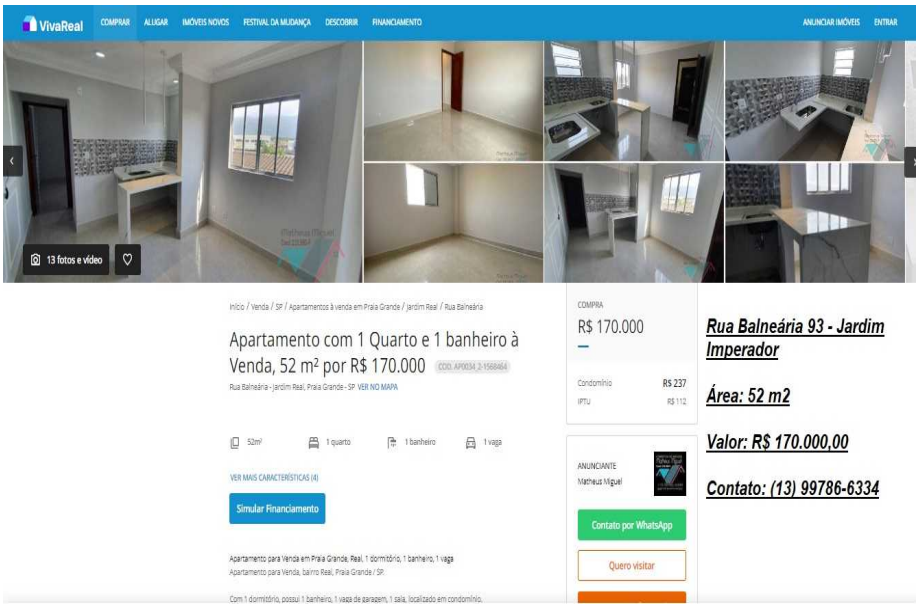


FOTO Nº 1

Rua Balneária 93 - Jardim Imperador

Área: 52 m2

Valor: R$ 170.000,00

Contato: (13) 99786-6334

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSHo6BK.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 ☐ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Guilhermino da Silva **NÚMERO :** 97

COMP.: 33 **BAIRRO :** Jd Imperador **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:	400,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE:** Sul

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,547 **IDADE:** 40 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	43,00	**ÁREA COMUM M²**	0,00	**GARAGEM M²**	0,00	**TOTAL M² :**	43,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	1	**SUÍTES :**	0	**W.C. :**	2	**QUARTO EMPREGADAS :**	0	**PISCINA :**	0
SALÃO DE FESTAS:	0	**ELEVADORES :**	0	**PLAYGROUND :**	0	**SUPERIORES :**	0	**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$) :** 145.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Guiomar Imóveis

CONTATO : Guiomar **TELEFONE:** (13)-997044179

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.034,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.051,95	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	4.086,43
PADRÃO Fp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,3465
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSHo6BK.

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 **NÚMERO ELEMENTO :** 5

DATA DA PESQUISA : 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

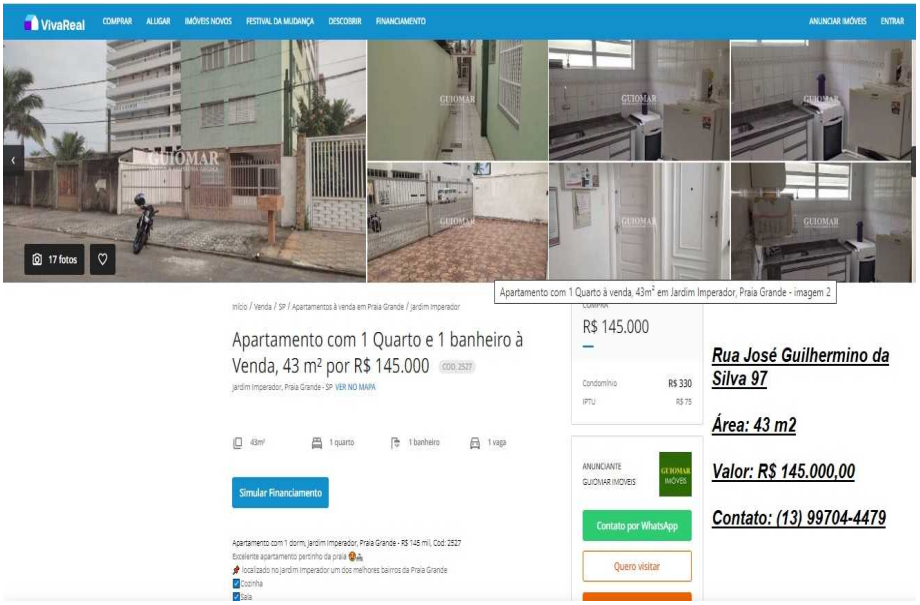


FOTO Nº 1

Rua José Guilhermino da Silva 97

Área: 43 m2

Valor: R$ 145.000,00

Contato: (13) 99704-4479

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSHo6BK.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Malmequer **NÚMERO :** 179

COMP.: 04 **BAIRRO :** Jardim Real **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:	300,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE:** Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **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:	40,00	**ÁREA COMUM M²**	0,00	**GARAGEM M²**	0,00	**TOTAL M² :**	40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	1	**SUÍTES :**	0	**W.C. :**	1	**QUARTO EMPREGADAS :**	0	**PISCINA :**	0
SALÃO DE FESTAS:	0	**ELEVADORES :**	0	**PLAYGROUND :**	0	**SUPERIORES :**	0	**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$) :** 130.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : 7G& Negócios Imobiliários

CONTATO : Corretor de Plantão **TELEFONE:** (13)-962870[illegible]

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	2.925,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	106,08	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.031,[illegible]
PADRÃO Fp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,036[illegible]
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSHo6BK.

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 **NÚMERO ELEMENTO :** 6

DATA DA PESQUISA : 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

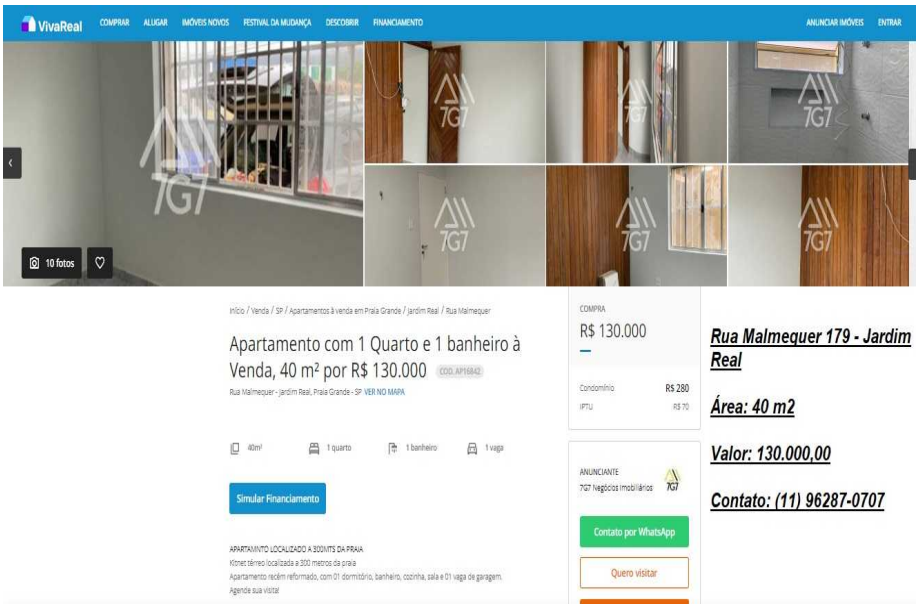


FOTO Nº 1

Rua Malmequer 179 - Jardim Real

Área: 40 m2

Valor: 130.000,00

Contato: (11) 96287-0707

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSHo6BK.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Norberto Florêncio dos Anjos **NÚMERO :** 194

COMP.: 22 **BAIRRO :** Jardim Real **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:	450,00	**TESTADA - (cf) m :**	12,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	37,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE:** Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **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: 63,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 63,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **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$) :** 210.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Ronaldo Imóveis

CONTATO : Corretor de Plantão **TELEFONE:** (13)-998766544

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	108,80	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	2.286,91
PADRÃO Fp :	-822,43	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,7623
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSHo6BK.

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2022 **NÚMERO ELEMENTO :** 7

DATA DA PESQUISA : 09/02/2023

SETOR : 001 **QUADRA :** 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

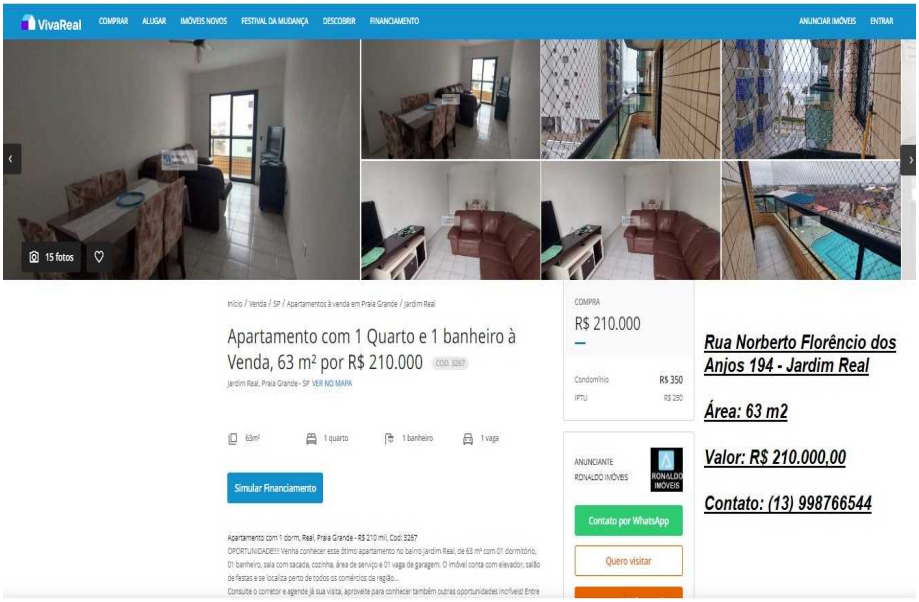


FOTO Nº 1

Rua Norberto Florêncio dos Anjos 194 - Jardim Real

Área: 63 m2

Valor: R$ 210.000,00

Contato: (13) 998766544

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 17:13 , sob o número WPGE23700364172
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012200-73.2017.8.26.0477 e código akSHo6BK.