

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

PROCESSO N° : **1015624-04.2020.8.26.0477**  
AUTOR : **JOÃO PAULO PENA RAMOS DE FIGUEIREDO e outros**  
RÉU : **SUELI RAMOS DE FIGUEIREDO**  
AÇÃO : **PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO**

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

### **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## SUMÁRIO

I - INTRODUÇÃO.....	3
II – METODOLOGIA.....	3
III - VISTORIA.....	4
IV – LOCALIZAÇÃO.....	5
V – DESCRIÇÃO .....	7
VI - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	8
VII – AVALIAÇÃO.....	14
VIII – CONCLUSÃO.....	17
IX – ENCERRAMENTO.....	18

## **I - INTRODUÇÃO**

I.1 – Trata-se de Ação de Extinção de Condomínio c.c Alienação Judicial e Cobrança de Alugueres, promovida por João Paulo Pena Ramos de Figueiredo e outros em face de Sueli Ramos de Figueiredo, visando a distribuição da CARTA PRECATÓRIA para o fim de proceder à AVALIAÇÃO e PRACEAMENTO, sendo objeto do presente trabalho, um apartamento residencial localizado na Rua Copacabana nº 569 unidade nº 23, Jardim Guilhermina, no Município e Comarca de Praia Grande - SP.

I.2 – À fl. 04, 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 (jul/2.021; ago/2021) valor do apartamento, cujas as dimensões aceitas são as constantes na Matrícula nº 192.944 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP.

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 circunstancia, forçados ao negócio.

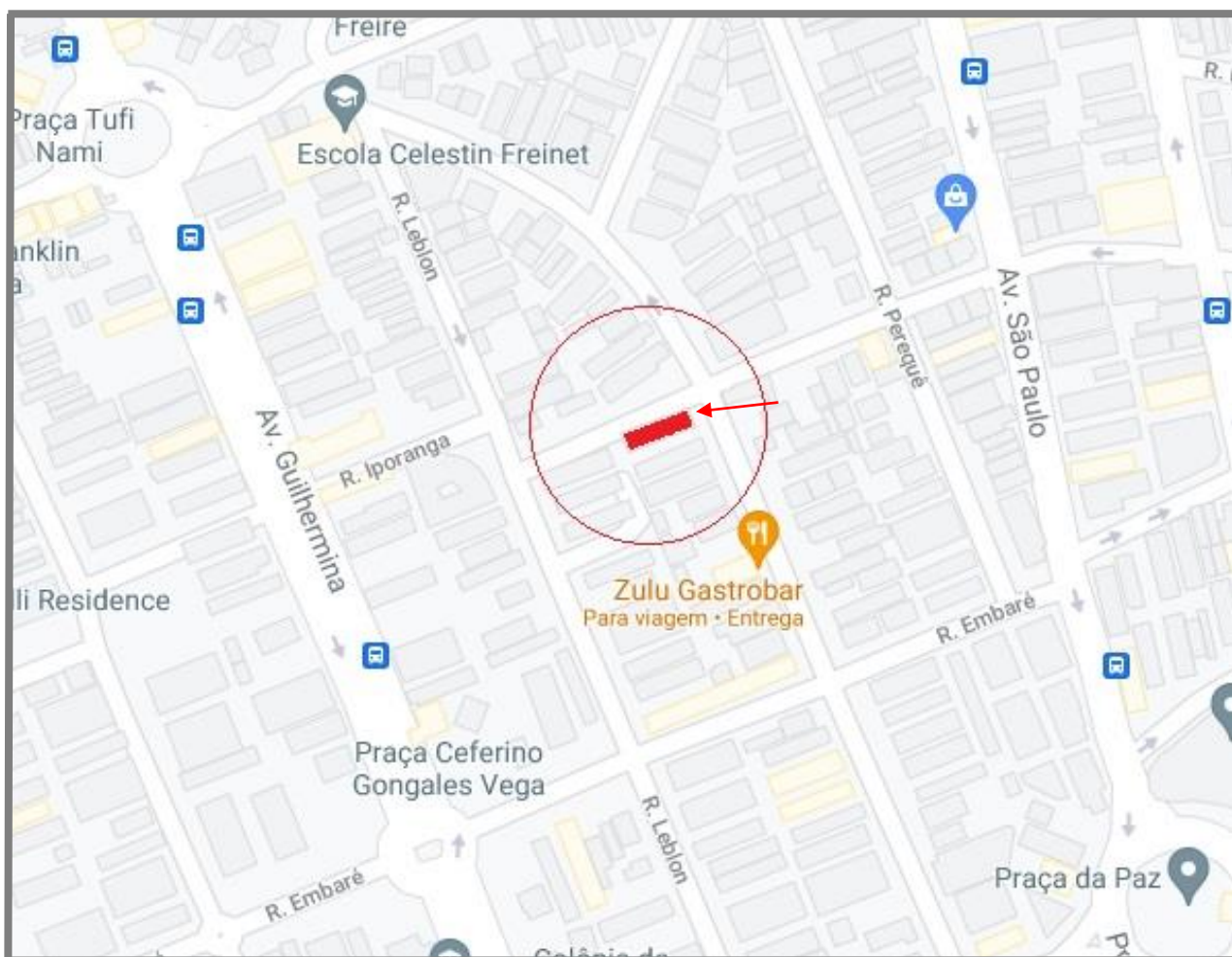
II.3 - O presente trabalho obedece às técnicas e diretrizes da NBR 14.653-2.2.011 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos), sendo que, o resultado obtido, será determinado em função da natureza e número das informações que puderem serem extraídas do mercado, e ao grau de relacionamento entre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

### III - VISTORIA

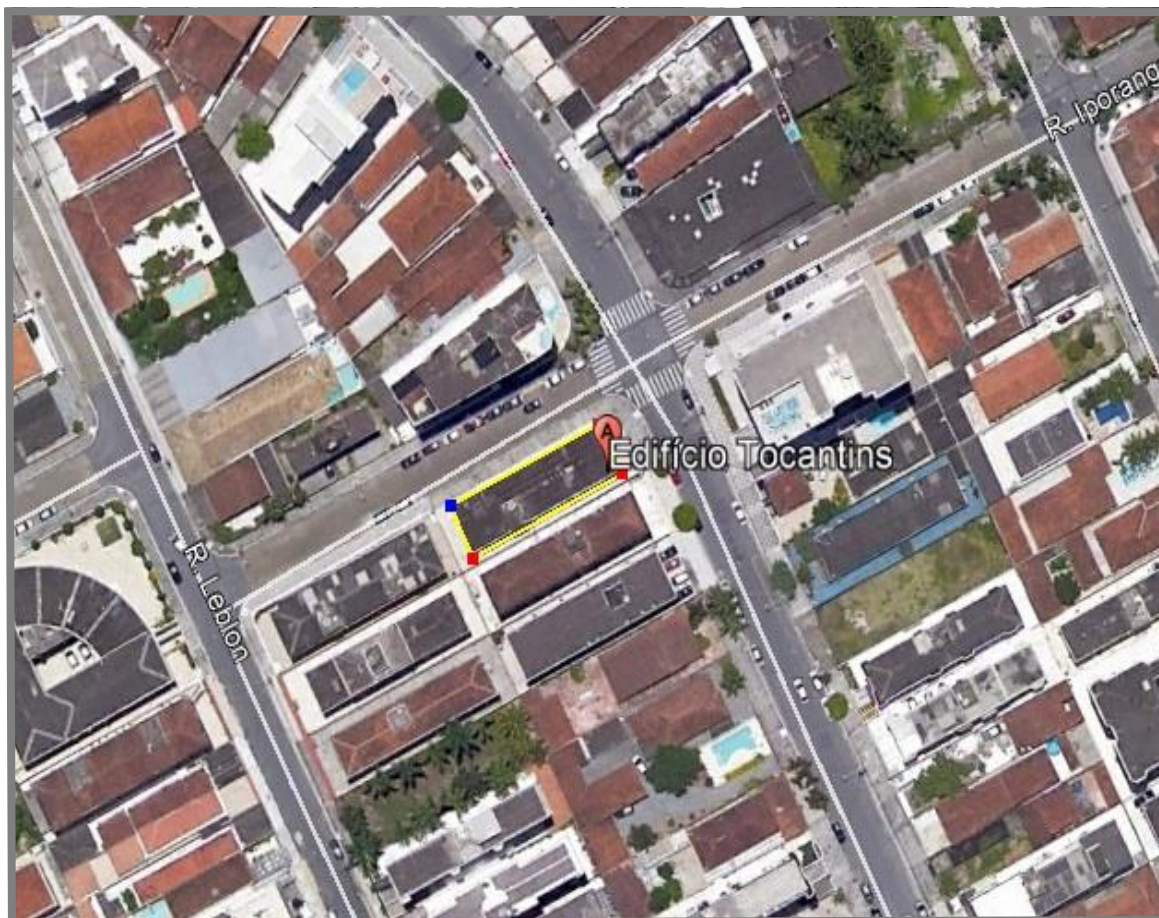
A vistoria à instalação do imóvel avaliando foi realizada em 31/07/2021, sendo que o apartamento encontra-se desocupado.

### IV - LOCALIZAÇÃO

Rua Copacabana nº 569 unidade nº 23, Jardim Guilhermina, no Município e Comarca de Praia Grande - SP, Cep: 11.701-670, Inscrição Municipal nº 2.02.07.041.012.0023-6.



## FOTO ÁEREA DO AVALIANDO



Ao entorno do imóvel, observa-se:

- Uso: residencial;
- Padrão das construções: De simples a médio;
- Malha Viária: ortogonal;
- Infra estrutura 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.

## V - DESCRIÇÃO DO AVALIANDO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
Matrícula 192.944		Ficha 01	
		Em 17 de outubro de 2.016.	

**IMÓVEL:** Apartamento número 23, localizado no segundo andar do **EDIFÍCIO TOCANTINS**, situado à Avenida Copacabana, número 569, esquina com a Avenida Iporanga, **JARDIM GUILHERMINA**, nesta cidade, com a área útil de 44,5050 m<sup>2</sup>, área comum de 20,5669 m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 65,0719 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe no terreno a fração ideal correspondente a 5,6157 % do todo, equivalente a 26,6746 m<sup>2</sup>, confronta pela frente com o hall de escada, pelo lado direito com o recuo do lado esquerdo do prédio, pelo lado esquerdo com o apartamento número 24, e recuo do lado direito do prédio e nos fundos com o apartamento número 22.

**CONTRIBUINTE:** 2 02 07 041 012 0023-6

**PROPRIETÁRIA:** **SONIA RAMOS DE FIGUEIREDO**, brasileira, viúva, professora, RG 2.260.194-SP, CIC 100.026.698-20, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Serra Japi, número 606, Tatuapé.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.01/74.226, de 22 de setembro de 1983, do Registro de Imóveis de São Vicente-SP.

O Oficial Substituto:  
(Célio Tomaz de Jesus)  
Protocolo nº 450136 de 30/09/2016

**R.01/192.944 - Praia Grande, 17 de outubro de 2.016.**

Nos termos do formal de partilha expedido aos 09 de agosto de 2016, pelo Juízo de Direito da Terceira Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VIII - Tatuapé, Comarca de São Paulo-SP, extraído dos autos da ação de inventário e partilha - processo número 0017814-84.2012.8.26.0008, dos bens deixados pelo falecimento de **SONIA RAMOS DE FIGUEIREDO**, ocorrido aos 21 de julho de 2012, homologado por sentença de 20 de maio de 2016, que transitou em julgado, proferida pela MMª Juíza de Direito da referida Vara, Exma. Sra. Dra. Roseleine Belver dos Santos Ricci, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$54.291,97, foi partilhado, cabendo à herdeira filha **SUELI RAMOS FIGUEIREDO**, brasileira, solteira, professora, RG 13.955.281 SSP/SP, CPF/MF 064.400.668-46, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Serra do Japi.

\*continua no verso\*

Apartamento residencial com área real privativa (considerada para efeito de cálculos) 65,0719 m<sup>2</sup>, 01 sala, 01 banheiro, 01 cozinha, 01 quarto e um corredor, padrão simples, idade aparente de 30 anos, estado de conservação regular.

## VI – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

### Foto nº 01



Vista da fachada do Condomínio à partir da Rua Copacabana.

**Foto nº 02**



Vista do andar térreo do condomínio, detalhe do acesso às unidades e das vagas para estacionamento de veículos.

**Foto nº 03**



Vista da porta de acesso à unidade avalianda.

**Foto nº 04**



Vista interna do apartamento, detalhe do acabamento do piso em cerâmica, paredes com pintura em látex e teto com detalhes em gesso (estado de bom a regular de conservação).

**Foto nº 05**



Vista da cozinha, detalhes da pia e dos armários embutidos, em mármore e madeira.

**Fotos n°s 06 e 07**



Acima como abaixo, vista em detalhe da sala de estar revestido com piso em cerâmica e paredes pintadas com látex branco em bom estado de conservação.



## **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 m<sup>2</sup> 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.

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 09 (nove) elementos, e, efetivamente utilizados **08 (oito) deles, por serem os mais representativos** para o nosso modelo.

Inicialmente e pressupostamente, foi admitido que pudessem ter influencia no valor do unitário do m<sup>2</sup>, as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área:** área do imóvel em m<sup>2</sup>;
- **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.

- **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.

#### 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**.

*Obs: Os cálculos estão em anexo através do programa Geo Avaliar Pró;*

#### 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 23 é de :

**R\$ 153.592,20**

(cento e cinquenta e três mil, quinhentos e noventa e dois reais e vinte centavos)

ago/2.021

## VII – QUESITOS DA REQUERIDA (fls. 12 / 13)

1. *Queria o Sr. Perito detalhar a localização e característica do imóvel a ser avaliado e as frações pertencentes aos respectivos coproprietários.*

R. Favor reportar-se ao corpo deste Laudo, item “Descrição do Avaliando”.

2. *O imóvel se encontra desocupado e em boas condições de uso? Em caso negativo, por favor esclareça as eventuais depreciações encontradas.*

R. Sim, encontra-se.

3. *Queira o Sr. Perito informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerado de alto padrão.*

R. Não. O imóvel objeto esta enquadrado no padrão de apartamento simples sem elevador.

4. *Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para venda.*

R. Favor reportar-se ao corpo deste Laudo, item “Conclusão”.

5. *Informe o Sr. Perito se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região.*

R. Favor reportar-se ao corpo deste Laudo.

6. *Informe o Sr. Perito se existem outros imóveis ostentando características similares ao do objeto da perícia e que estejam sendo oferecidos para venda no condomínio ou na região.*

*Em caso positivo, pode o sr. Perito informar o valor pleiteado de venda de cada uma das unidades para centro da cidade e demais bairros.*

R. Sim, trata-se do mérito deste trabalho. Os cálculos seguem como anexos.

*7. Queira informar se nas redondezas do imóvel existe fácil locomoção para praia e transporte público para o centro da cidade e demais bairros.*

R. Sim, existem meios de transportes que facilitam o acesso à praia, o imóvel encontra-se localizado em bairro próximo a área central do Município da Praia Grande.

*8. Pode o Sr. Perito informar se há débitos de IPTU e de taxas condominiais recaindo sobreo imóvel? Em caso positivo, favor detalhar o passivo identificado.*

R. Prejudicado, a parte interessada deverá requerer junto à municipalidade tais informações.

*9. Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para realização da perícia.*

R. Trata-se do mérito deste trabalho, favor reportar-se ao corpo deste Laudo.

## 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 20 (vinte) folhas digitalizadas, numeradas e timbradas, tudo assinado digitalmente, seguem ainda, os anexos referentes ao memorial de cálculos e elementos da pesquisa.

São Paulo, 09 de agosto de 2.021.



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

*Em atenção ao que determina o Provimento N° 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.*

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA****DESCRIÇÃO :** Apartamento Guilhemina**DATA :** 05/08/2021**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFÍCIO** 0,8**OBSERVAÇÃO :**

Avaliação proc. 1015624-04.2020.8.26.0477 - 1ª VC Praia Grande/SP

**FATORES**

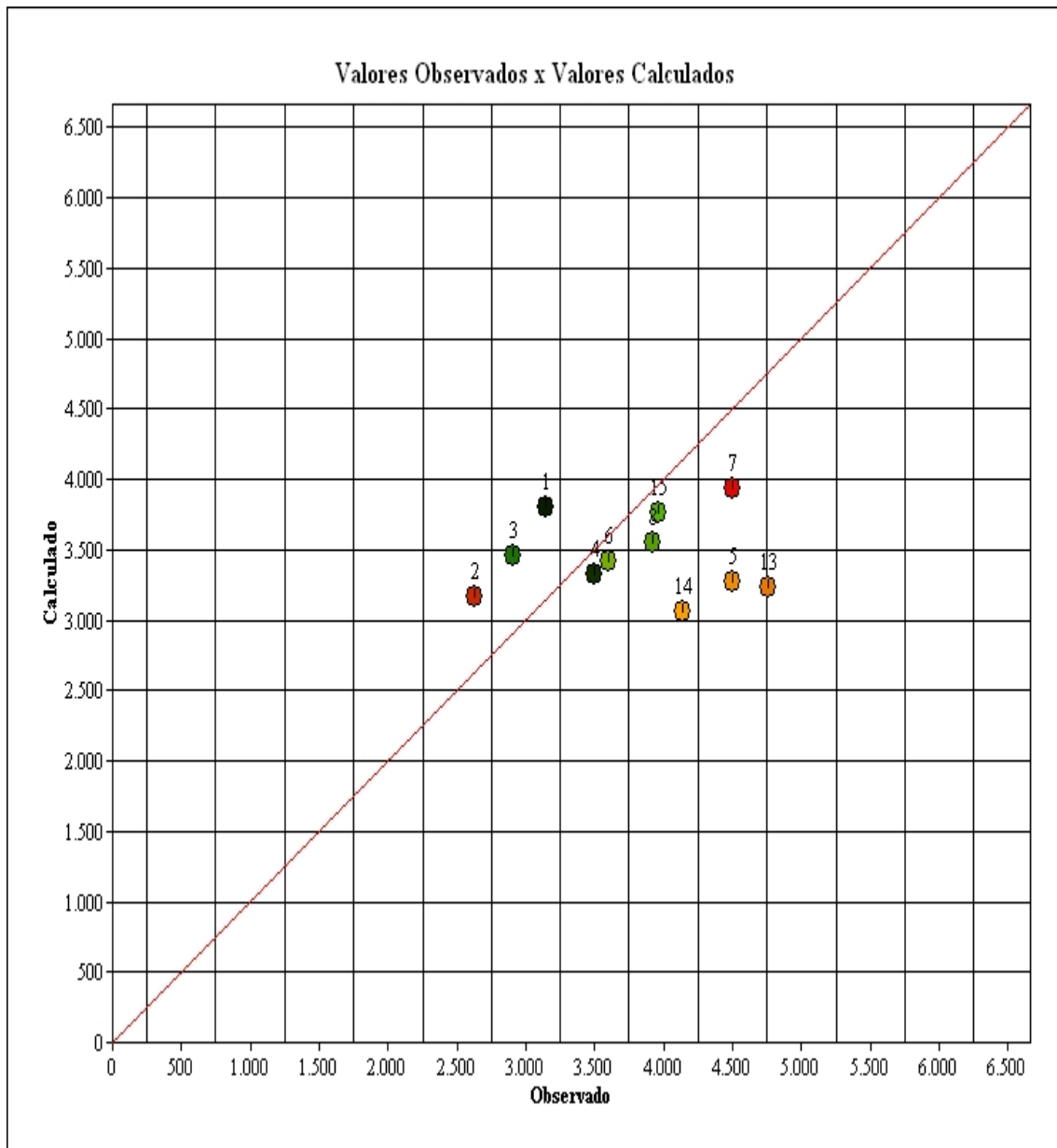
<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Idade</b> 30 <b>Estado de Conservação</b> B- ENTRE NO VO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	apartamento simples/ elev.
<input type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 1 <b>Acréscimo</b> 0

**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Av Copacabana ,541	3.150,00	3.797,59	1,2056
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Av Copacabana ,541	2.625,00	3.164,66	1,2056
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Av Copacabana ,569	2.907,69	3.462,56	1,1908
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Av . Presid ente Ca ste lo Bra nco ,1892	3.497,14	3.320,97	0,9496
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Av . Presid ente Ca ste lo Bra nco ,2188	4.500,00	3.266,36	0,7259
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Av . Presid ente Ca ste lo Bra nco ,2644	3.600,00	3.418,64	0,9496
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Av . Presid ente Ca ste lo Bra nco ,3220	4.500,00	3.930,31	0,8734
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Ca rlos Gome s ,215	3.925,53	3.546,60	0,9035
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Guim arã es Rosa ,95	4.759,62	3.235,12	0,6797
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Pe rú esqui na com Av . Pres Ca ste lo Bra nco ,3220	4.134,00	3.063,27	0,7410
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua Ru bens Fe me ira Ma rtins ,59	3.960,00	3.760,51	0,9496

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	3.150,00	3.797,59
2	2.625,00	3.164,66
3	2.907,69	3.462,56
4	3.497,14	3.320,97
5	4.500,00	3.266,36
6	3.600,00	3.418,64
7	4.500,00	3.930,31
8	3.925,53	3.546,60
13	4.759,62	3.235,12
14	4.134,00	3.063,27
15	3.960,00	3.760,51

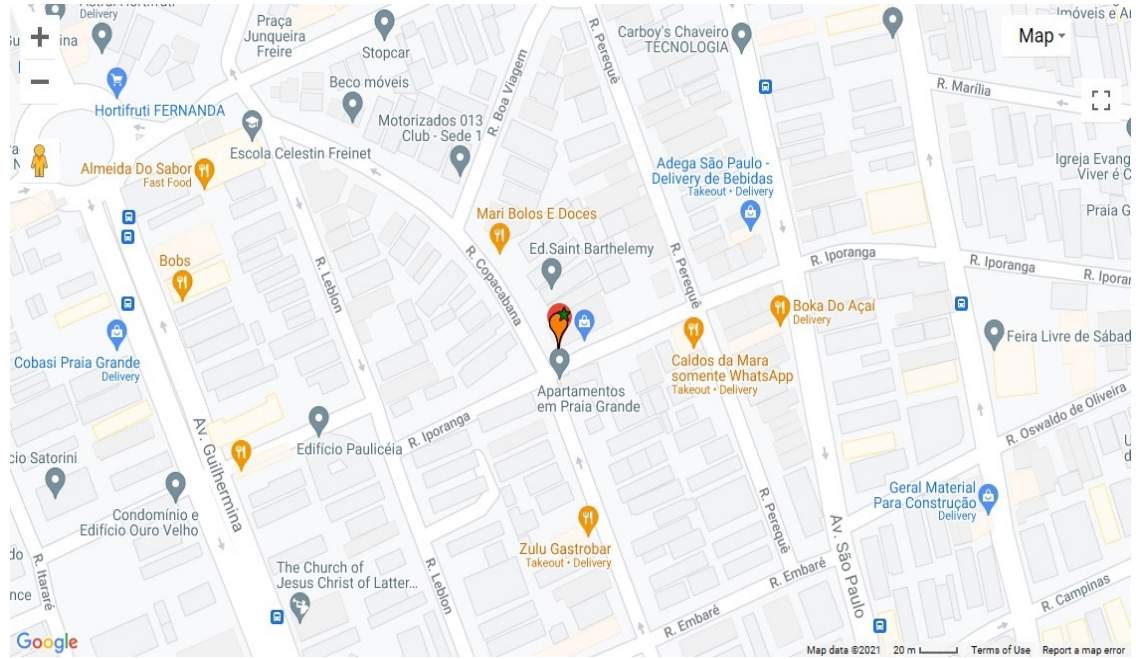
**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** Av Copacabana 569 23 Jd Guilhermina PRAIA GRANDE - SP      **Data :** 05/08/2021  
**Cliente :** Michelle Aparecida R Figueiredo  
**Área terreno m² :** 650,00      **Edificação m² :** 44,50      **Modalidade :** Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 3.778,09  
**Desvio Padrão :** 691,34  
 - 30% : 2.644,66  
 + 30% : 4.911,52

**Coefficiente de Variação :** 18,3000

#### VALORES HOMOGENEZADOS

**Média Unitários :** 3.451,51  
**Desvio Padrão :** 280,34  
 - 30% : 2.416,06  
 + 30% : 4.486,96

**Coefficiente de Variação :** 8,1200

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conjde fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 3.451,51

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 3.451,51000

**VALOR TOTAL (R\$):** 153.592,20

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO :** 3.335,54

**INTERVALO MÍNIMO :** 3.335,54

**INTERVALO MÁXIMO :** 3.567,48

**INTERVALO MÁXIMO :** 3.567,48

#### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUSTINIANO VIANNA SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2021 às 15:23, sob o número WPG/E21701631350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015624-04.2020.8.26.0477 e código cnZeWP9w.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2021  
 SETOR: 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av Copacabana NÚMERO : 541  
 COMP.: 24 BAIRRO : Guilhermina 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: 900,00 TESTADA - (cf) m : 25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE: Sul

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 DADE: 40 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\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Petra Imoveis

CONTATO : Corretor de plantão

TELEFONE : (13)-988171003

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-57,27	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	704,86	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.150,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.797,00
		VARIAÇÃO : 1,200,00

## REGISTRO FOTOGRAFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 05/08/2021

SEIOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS

10 fotos

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Praia Grande - Vila Guilhermina - Rua Copacabana

**Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 140.000** CCO, AP230

Rua Copacabana - Vila Guilhermina, Praia Grande - SP. VER NO MAPA

40m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Apartamento residencial à venda, Vila Guilhermina, Praia Grande, apartamento bem localizado próximo a mercado, praia e escola

COMPRA  
R\$ 140.000

Condomínio R\$ 250  
IPTU R\$ 106

**Ed. Moçambique  
Rua Copacabana  
541**

ANUNCIANTE  
PETRA IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

**(13) 3473-3550  
(13) 98817-1003**

FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2021

SETOR: 001 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,10

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av Copacabana

NÚMERO : 541

COMP.: 12

BARRIO : Guilhermina

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) M <sup>2</sup> :	900,00	TESTADA - (cf) m :	25,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	36,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE: Sul

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 DADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 48,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 48,00

**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\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Calfat Imoveis

CONTATO : Corretor de plantão

TELEFONE : (13)-99760300

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-47,73	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	587,39	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.625,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.164,00
		VARIAÇÃO : 1,200

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUSTINIANO VIANNA SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2021 às 15:23, sob o número WPGE21701631350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015624-04.2020.8.26.0477 e código nfim/vinM.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 05/08/2021

SEIOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

5 fotos

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Praia Grande - Vila Guilhermina - Rua Copacabana

**Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 140.000** CCID: 217

Rua Copacabana - Vila Guilhermina, Praia Grande - SP. VER NO MAPA

48m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

COMPRAR R\$ 140.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado SOLICITAR VALORES

**Ed. Mocambique**  
**Rua Copacabana 541**

ANUNCIANTE Calças Imóveis

**(13) 3357-2820**  
**(13) 99760-3701**

Contrate por WhatsApp

FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2021  
 SETOR: 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av Copacabana NÚMERO : 569  
 COMP.: 11 BAIRRO : Guilhermina 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) M<sup>2</sup>: 650,00 TESTADA - (cf) m : 14,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 46,43  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Leste

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,555 DADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 65,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 65,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 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

MOBILIÁRIA : Grupo SCULP

CONTATO : Corretor de plantão

TELEFONE : (13)-99631965

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -52,87	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.907,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 607,73	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.462,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,198
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 05/08/2021

SEIOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/03/2021

SETOR: 001 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Presidente Castelo Branco

NÚMERO : 1892

COMP.: BARRIO : Guilhermina

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) M <sup>2</sup> :	400,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Leste

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,547	IDADE: 40 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	35,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup>	0,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	35,00
-------------------------------	-------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	-------

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	0		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\$) : 136.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Grupo SCULP

CONTATO : Corretor de plantão

TELEFONE: (13)-99631965

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	782,54	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-958,72	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.497,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.320,00
		VARIAÇÃO : 0,94%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO VIANNA SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2021 às 15:23, sob o número WPGE21701631350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015624-04.2020.8.26.0477 e código nfimv1m.

**REGISTRO FOTOGRAFICO**

**DADOS DA FICHA**

**NÚMERO DA PESQUISA :** PRAIA GRANDE - SP - 2020

**NÚMERO ELEMENTO :** 4

**DATA DA PESQUISA :** 08/03/2021

**SEIOR :** 001

**QUADRA :** 001

**CHAVE GEOGRÁFICA :**



**FOTO N° 1**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/03/2021

SETOR: 001 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Presidente Castelo Branco

NÚMERO : 2188

COMP.: BARRO : Guilhermina

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) M <sup>2</sup> :	1.200,00	TESTADA - (cf) m :	30,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Leste

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,700 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 30,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 30,00

**EDIÍCIO**

 DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 0 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\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : particular

CONTATO : Vânia Celina Barbato

TELEFONE: (13)-98182424

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.233,64	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.266,00
		VARIAÇÃO : 0,7233

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 08/03/2021

SEIOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/03/2021  
 SETOR: 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Presidente Castelo Branco NÚMERO : 2644  
 COMP.: BARRO : Guilhemina 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: 950,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 47,50  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Leste

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 0 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\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Andreza Cidade Guerra  
 CONTATO : Andreza TELEFONE: (13)-988501  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 805,56	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.418,00
PADRÃO Fp : -986,92	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,948
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUSTINIANO VIANNA SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2021 às 15:23, sob o número WPGE21701631350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015624-04.2020.8.26.0477 e código nfmvnm.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 08/03/2021

SEIOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/03/2021  
 SETOR: 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Presidente Castelo Branco NÚMERO : 3220  
 COMP.: BARRO : Guilhemina 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) M<sup>2</sup>: 800,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Leste

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,591 IDADE: 37 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 26,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 26,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 0 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

MOBILIÁRIA : Luiz Ricardo Lucato

CONTATO : Luiz Ricardo

TELEFONE: (13)-98835406

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 663,96	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.930,00
PADRÃO Fp : -1.233,64	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,870,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRAFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 08/03/2021

SEIOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/06/2021  
 SETOR: 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,30 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Carlos Gomes NÚMERO : 215  
 COMP.: 34 BARRIO : Cidade Ocian 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) M<sup>2</sup>: 600,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 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

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 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 M<sup>2</sup>: 47,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 47,00

**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\$) : 205.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Nova Casarão Imóveis

CONTATO : Corretor de plantão 13 3302-9660

TELEFONE: (13)-97402566

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-181,18	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	878,40	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.076,16	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.925,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.546,00
		VARIAÇÃO : 0,9000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO VIANNA SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2021 às 15:23, sob o número WPGE21701631350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015624-04.2020.8.26.0477 e código nfimv1m.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 22/06/2021

SEIOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 13**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/06/2021  
 SETOR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,30 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Guimarães Rosa NÚMERO : 95  
 COMP.: 121 BAIRRO : Cidade Ocian 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) M<sup>2</sup>: 500,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Leste

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,700 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 104,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 104,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Genus Adm e Participações Ltda

CONTATO : Corretor de plantão

TELEFONE : (13)-97462333

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -219,67	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.759,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.235,00
PADRÃO Fp : -1.304,82	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,67
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 22/06/2021

SEIOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

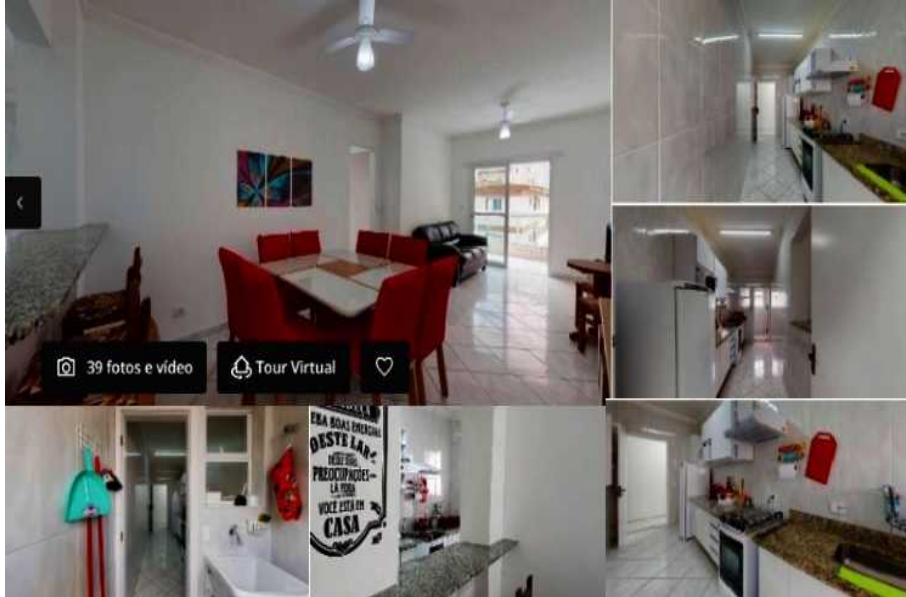


FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 14**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/03/2021

SETOR: 001 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Períesquina com Av. Pres Castelo Branco

NÚMERO : 3220

COMP.: BARRO : Guilhermina

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) M <sup>2</sup> :	750,00	TESTADA - (cf) m :	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	37,50
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Leste

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,687 DADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 30,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 30,00

**EDIÍCIO**

 DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 0 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\$) : 137.800,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Petra Imóveis

CONTATO : Corretor de plantão

TELEFONE: (13)-988171003

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	62,58	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.133,31	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.134,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.063,00
		VARIAÇÃO : 0,74

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUSTINIANO VIANNA SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2021 às 15:23, sob o número WPGE21701631350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015624-04.2020.8.26.0477 e código nfmvinM.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 14

DATA DA PESQUISA : 08/03/2021

SEIOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 15**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/03/2021  
 SETOR: 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Rubens Ferreira Martins NÚMERO : 59  
 COMP.: BARRO : Guilhemina 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: 950,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 63,33  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Leste

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 0 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\$) : 132.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Aline Caetano Moveis

CONTATO : Aline

TELEFONE: (13)-34713366

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.960,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 886,11	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.760,00
PADRÃO Fp : -1.085,61	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,949
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 15

DATA DA PESQUISA : 08/03/2021

SEIOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1