JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VI – PENHA DE FRANÇA - SP

PROCESSO	**:**	**Nº 0004416-32.2019.8.26.0006**
CARTÓRIO	**:**	**4º OFÍCIO**
AÇÃO	**:**	**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CHEQUE**
REQUERENTE	**:**	**TERACOMM COMERCIAL LTDA.**
REQUERIDO	**:**	**CONSTRUTORA THEOS LTDA. E OUTROS.**

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: **Apartamento nº. 12, localizado no 1º andar, no Condomínio Edifício, Pajussara, situado à Avenida Brasil, 296/316, no bairro Boqueirão, no Município e Comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo;**

Data da Avaliação: **abril de 2.026**

Valor de mercado do apartamento para venda:

Va = R$ 411.500,00
(quatrocentos e onze mil e quinhentos reais)

Valor da penhora de 50%:

Vp = R$ 205.750,00
(duzentos e cinco mil e setecentos e cinquenta reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de 1 (um) imóvel urbano residencial localizado na Avenida Brasil, nº 296/316, no Condomínio Edifício Pajussara no 1º andar, apartamento nº 12, Boqueirão, Zona Central do Município de Praia Grande, SP, devido a uma ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CHEQUE.**

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO III – VISTORIA

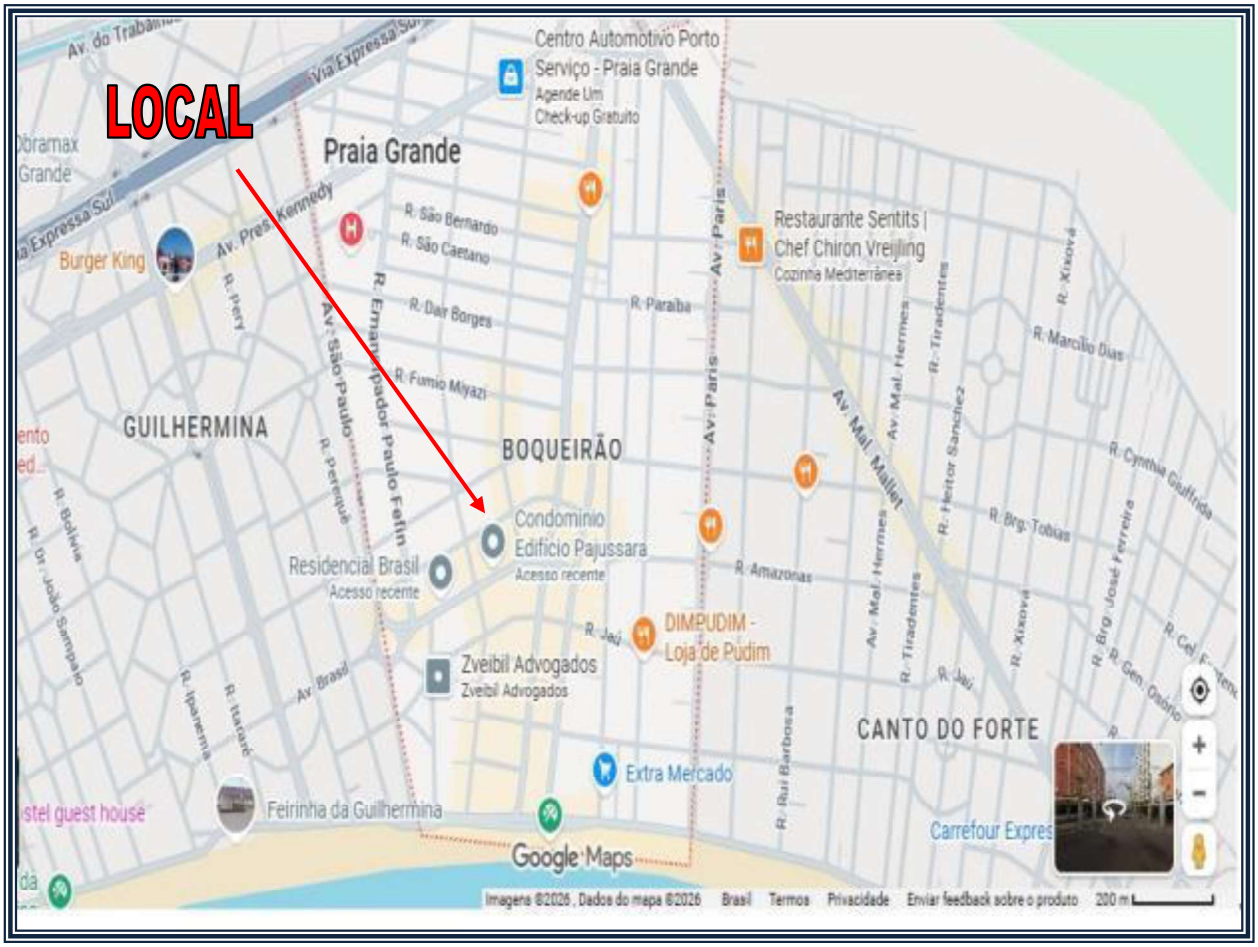
1. Localização

Apartamento nº. 12, localizado no 1º andar, no Condomínio Edifício, Pajussara, situado à Avenida Brasil, 296/316, no bairro Boqueirão, no Município e Comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo;

2. Planta Genérica de Valores

Por todos os elementos se encontrarem na mesma região geoeconômica o Índice Fiscal será IF = 1,00

3. Planta de localização e fotografia aérea



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



4. Zoneamento

O bairro Boqueirão, em Praia Grande, é uma área nobre e central, caracterizada predominantemente por Zonas Comerciais (ZC-1) ao longo das avenidas principais e Corredores de Interesse Turístico (CIT). A região, próxima à orla, possui alta densidade, mista com usos residenciais de alta densidade (ZPR). Município de Praia Grande +4

Principais características do zoneamento no Boqueirão:

- **Zona Comercial (ZC-1):** Focada no comércio e serviços.
- **Corredores de Interesse Turístico (CIT):** Áreas que impulsionam o turismo e serviços na orla.
- **Zona Mista (ZM) e ZPR:** Áreas residenciais com uso diversificado. Município de Praia Grande

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

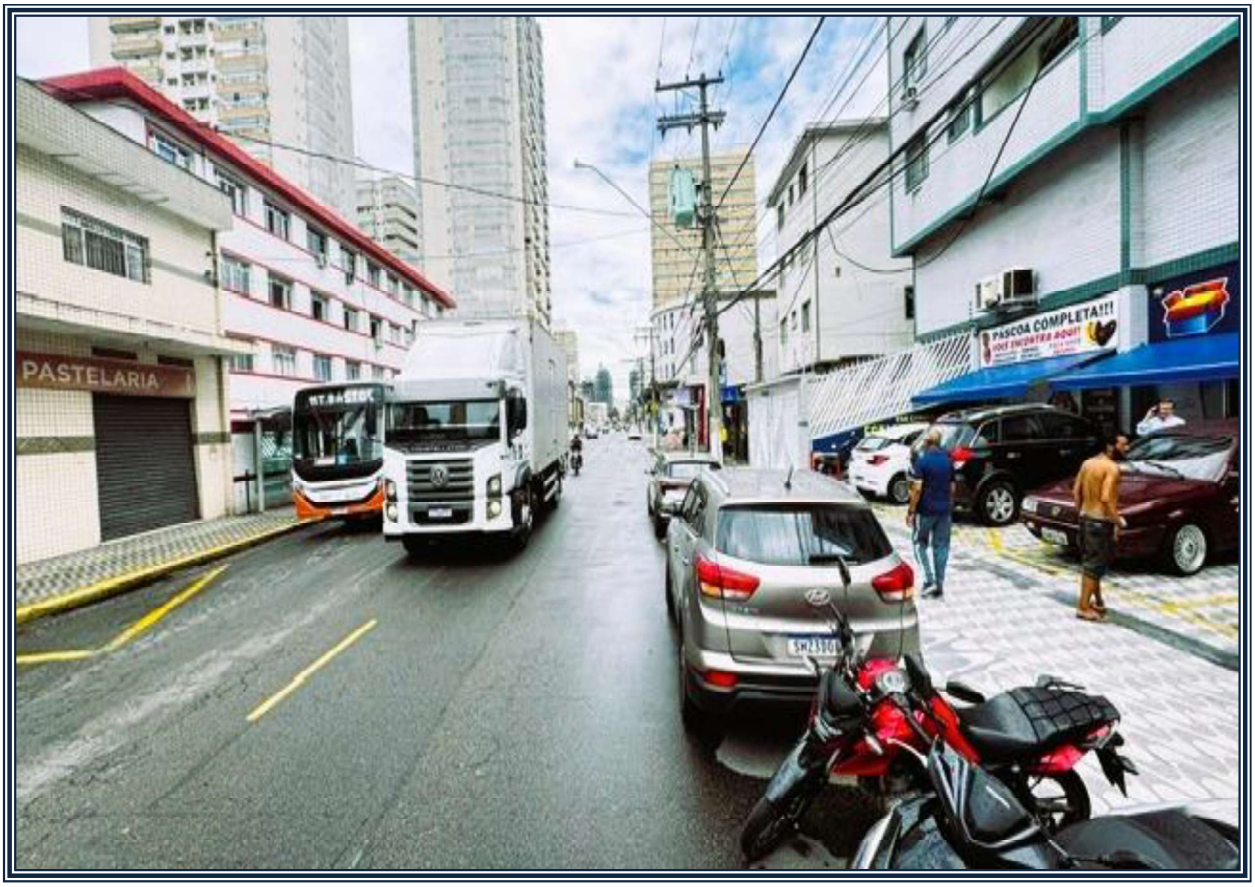
5. Ilustração fotográfica externa.



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Vista da Avenida Brasil, que lhe dá acesso.

6. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

7. Topografia

A topografia apresenta-se plana.

8. Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

9. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 21.514 (fls. 305) é de 3,8522 %.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pastilha cerâmica, Argamassa texturizada / fina com pintura látex
Blocos:	1 (um)
Pavimentos:	Térreo e mais 6 (seis) pavimentos.
Subsolos	Não tem
Elevadores	2 (dois)
Apartamentos / andar:	6 (seis)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Interfone, sist. de vídeo e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Não tem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

11. Características do apartamento de n.º 12

Piso:	Cerâmico		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / Azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio / PVC.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / de correr, basculante.		
Compartimentos:	Terraço, sala de estar / jantar, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, cozinha, área de serviço e banheiro funcionário.		
Vagas de garagem	1 (uma) indeterminada		
Idade Estimada:	40 (quarenta) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída:	Útil 80,090 m^2	Comum: 40,520 m^2	Total: 120,610 m^2

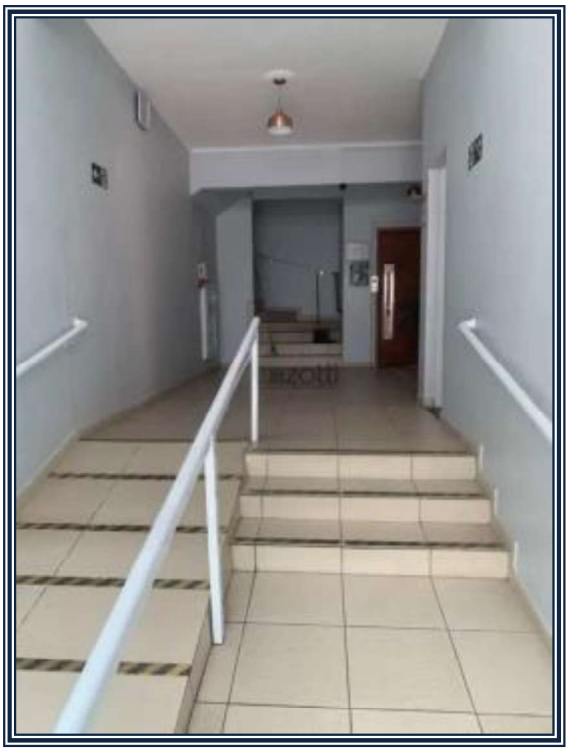
Observações: *1. Área útil, comum e total do apartamento é resultado de consulta à matrícula nº. 21.514 (fls. 305).*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

12. - Ilustração fotográfica interna do Cond. Edif. Pajussara



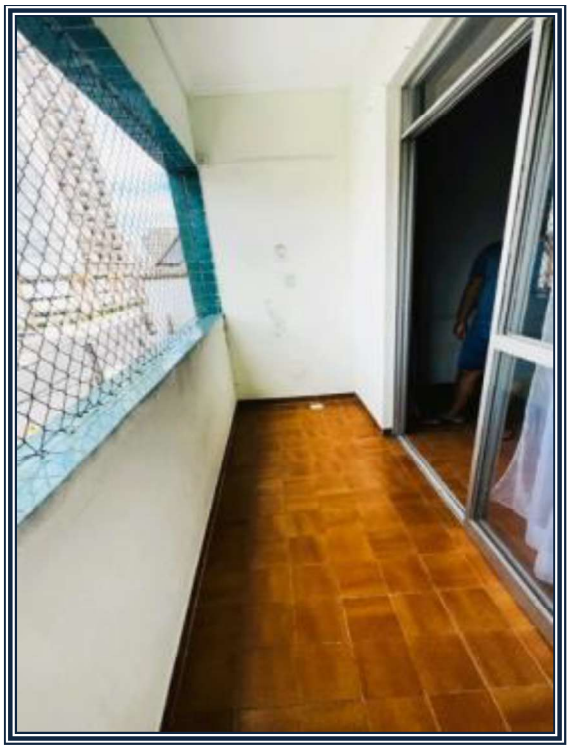
Vista do condomínio



Hall social

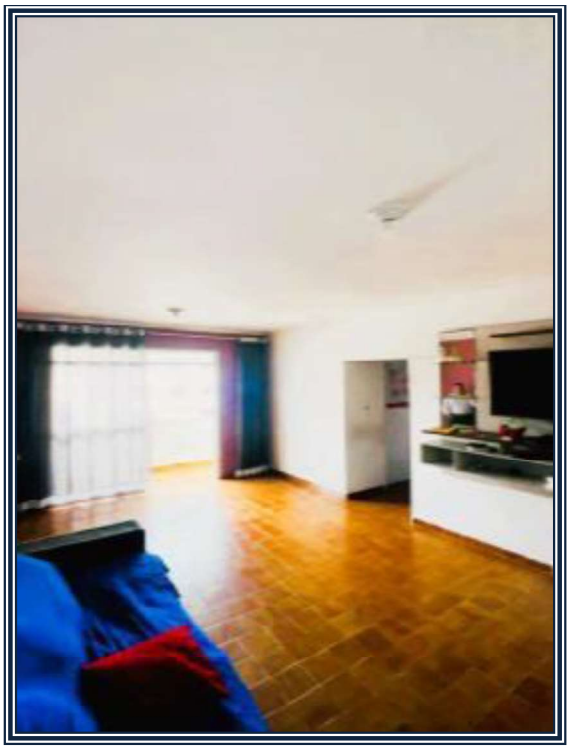
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

12.1 Ilustração fotográfica interna da unidade nº. 12



Terraço

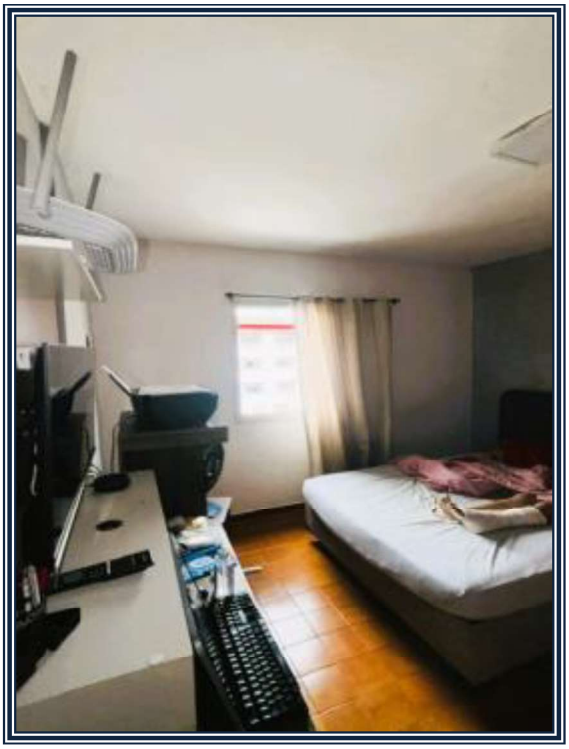




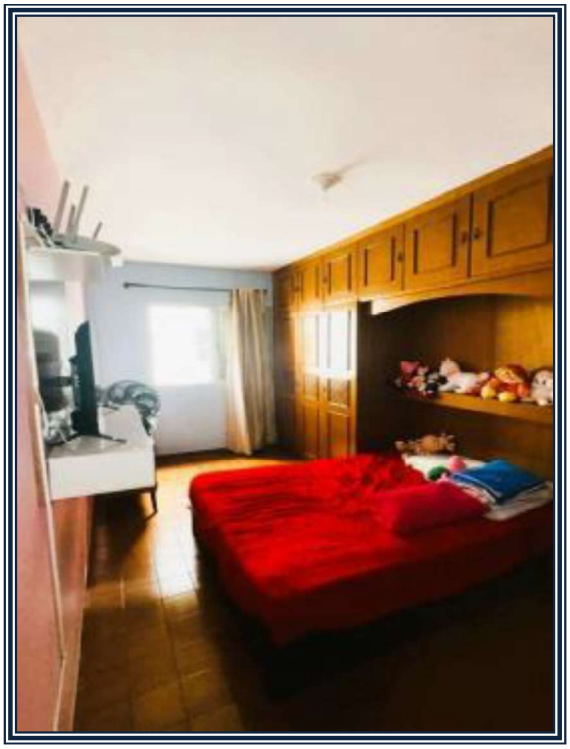
Sala de jantar / estar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Dormitório I



Dormitório II



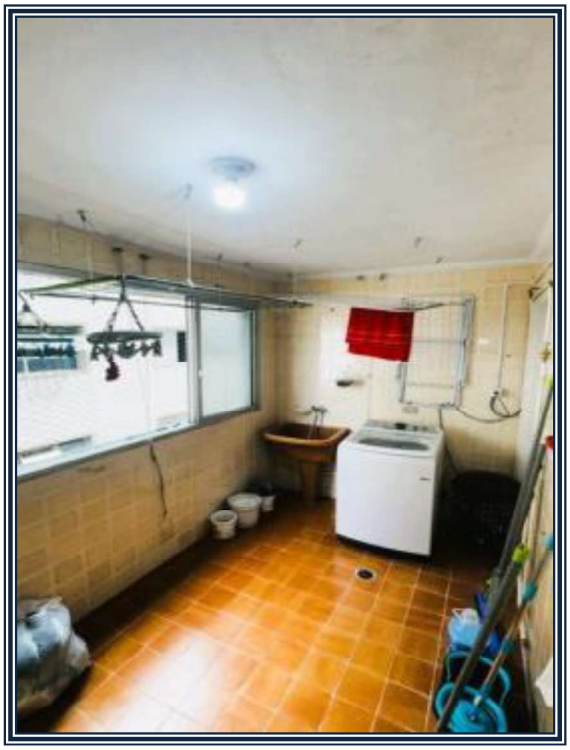
Banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

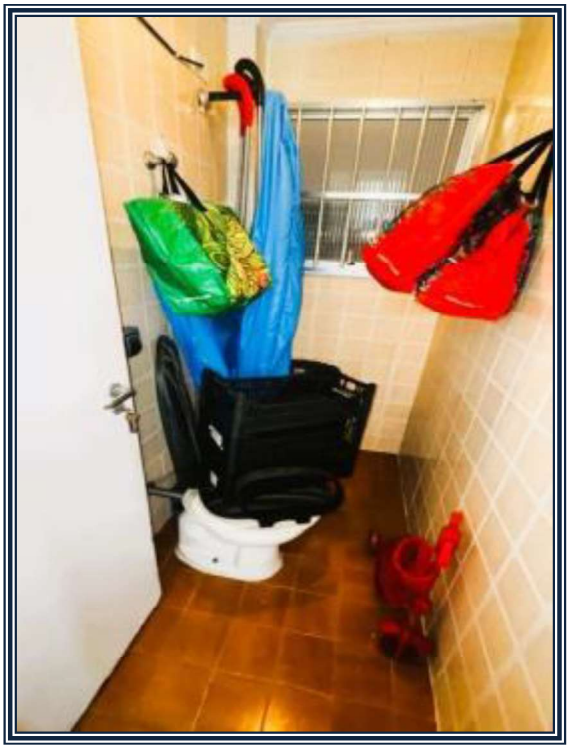
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Cozinha



Área de serviço



Banheiro funcionário

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de abril de 2.026, é de:

V_u = R$ 4.836,51 /m²

3. Valor do Apartamento (V_a)

V_a = V_u x A_c

A_c = Área homogeneizada – Área útil m² + Vagas de garagem m² / 2

A_c = 80,090 m² + 10,00 m² / 2

A_c = 85,090 m²

V_a = 4.836,51 x 85,090 m²

V_a = R$ 411.538,64

Ou, em números redondos,

Va = R$ 411.500,00
(quatrocentos e onze mil e quinhentos reais)

Valor da penhora de 50%:

Vp = R$ 205.750,00
(duzentos e cinco mil e setecentos e cinquenta reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 7 de abril de 2.026



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011**.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, o do apartamento comparativo (IF_e).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

5. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Médio com elevador (2,160)
Área útil homogeneizada:	85,090 m^2
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	40 (quarenta) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F_{oc}:	0,516
Índice fiscal	1,00
Data-base	abril de 2.026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2026
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BRASIL NÚMERO : 296/316
COMP.: XX AND APTO XXX BL XXX BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,438 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,09 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 85,09

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MAZOTI IMÓVEIS - 2873509890
CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (13)-33714870
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA =80,090 + 10,000 / 2 = 85,090

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.759,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	947,59	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.707,25
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1991
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2026
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BRASIL NÚMERO : 296/316
COMP.: XX AND APTO XXX BL XXX BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,438 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,09 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 85,09

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : BOM LUGAR IMOVEIS - 2873766738
CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (13)-35962089
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA =80,090 + 10,000 / 2 = 85,090

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.759,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	947,59	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.707,25
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1991
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2026
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BRASIL NÚMERO : 296/316
COMP.: XX AND APTO XXX BL XXX BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,09 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 85,09

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : NO LOCAL
CONTATO : SR REGINALDO TELEFONE : (13)-981389001
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA =80,090 + 10,000 / 2 = 85,090

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.759,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	434,28	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.193,95
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0912
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2026
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BRASIL NÚMERO : 347
COMP.: XX AND APTO XXX BL XXX BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

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 M²: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ALLI IMÓVEIS - ALL563
CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (13)-35912974
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 75,000 + 10,000 / 2 = 80,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.162,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.162,50
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2026 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2026
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BRASIL NÚMERO : 442
COMP.: XX AND APTO XXX BL XXX BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CONSULTOR IMOBILIÁRIO - 2876856016
CONTATO : SRA CLAIR TELEFONE : (13)-991232131
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 80,000 + 20,000 / 2 = 90,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.931,27	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.943,04
PADRÃO Fp :	-925,69	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,5074
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2026 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2026
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BRASIL NÚMERO : 442
COMP.: XX AND APTO XXX BL XXX BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CONSULTOR IMOBILIÁRIO -
CONTATO : SRA CLAIR TELEFONE : (13)-991232131
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 80,000 + 20,000 / 2 = 90,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.831,38	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.790,82
PADRÃO Fp :	-877,81	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,5074
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2026
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BRASIL NÚMERO : 610
COMP.: XX AND APTO XXX BL XXX BAIRRO : BOQUEIRÃO CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,773 IDADE : 23 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 72,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : DOURADOS IMÓVEIS - AP9820
CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (13)-30343483
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 67,000 + 10,000 / 2 = 72,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.315,65	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.411,59
PADRÃO Fp :	-897,76	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6065
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : TERACOMM COMERCIAL LTDA. X CONSTRUTORA THEOS LTDA. E OUT **DATA :** 06/04/2026
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - PRAIA GRANDE - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0.8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.00
☒ Obsolescência	**Idade** 40
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	**Vagas** 0
	Acréscimo 0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AVENIDA BRASIL ,296/316	4.759,67	5.707,25	1,1991
☒ 2	AVENIDA BRASIL ,296/316	4.759,67	5.707,25	1,1991
☒ 3	AVENIDA BRASIL ,296/316	4.759,67	5.193,95	1,0912
☒ 4	AVENIDA BRASIL ,347	4.162,50	4.162,50	1,0000
☐ 5	AVENIDA BRASIL ,442	5.800,00	2.943,04	0,5074
☐ 6	AVENIDA BRASIL ,442	5.500,00	2.790,82	0,5074
☒ 7	AVENIDA BRASIL ,610	5.625,00	3.411,59	0,6065

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.759,67	5.707,25
2	4.759,67	5.707,25
3	4.759,67	5.193,95
4	4.162,50	4.162,50
5	5.800,00	2.943,04
6	5.500,00	2.790,82
7	5.625,00	3.411,59

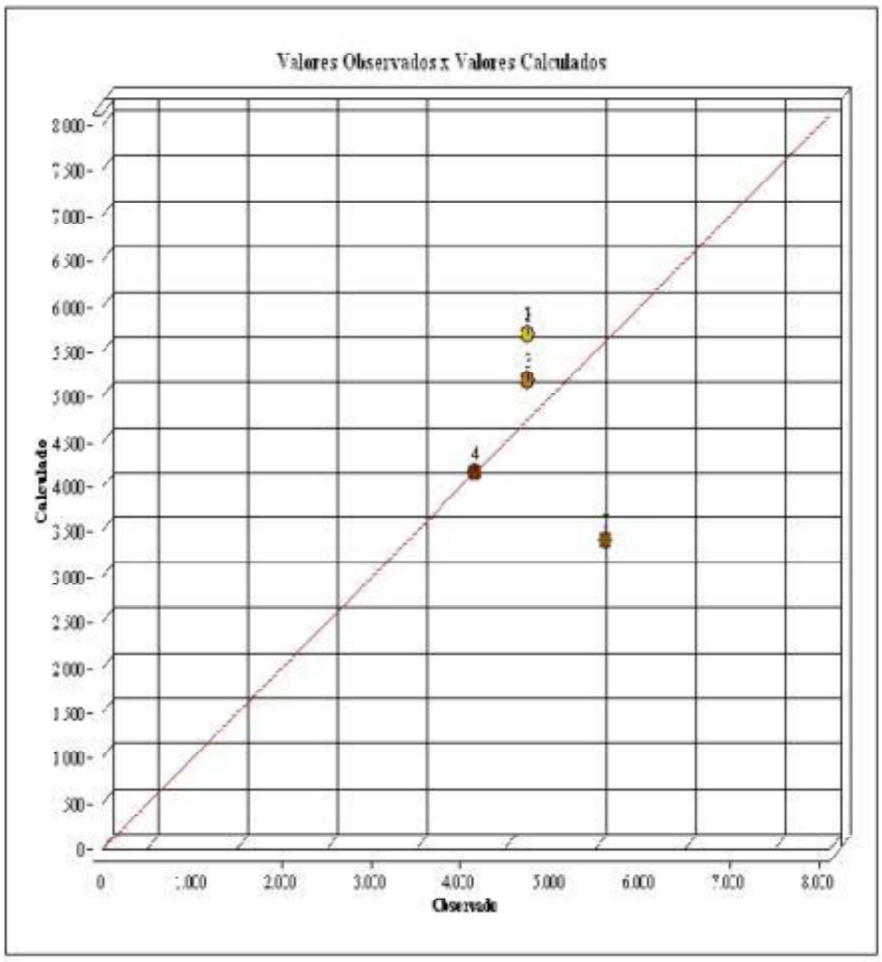
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** AVENIDA BRASIL 296 / 316 1 AND APTO 12 BL XX BOQUEIRÃO SAO PAULO - **Data :** 06/04/2026
Cliente : 0004416-32.2019.8.26.0006
Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 85,09 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.813,30
Desvio Padrão : 522,26
- 30% : 3.369,31
+ 30% : 6.257,29
Coeficiente de Variação : 10,8500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.836,51
Desvio Padrão : 1.015,98
- 30% : 3.385,56
+ 30% : 6.287,46
Coeficiente de Variação : 21,0100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Caract. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 °a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 4.836,51
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 4.836,51000 **VALOR TOTAL (R$) :** 411.538,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma
INTERVALO MÍNIMO : 4.139,98
INTERVALO MÁXIMO : 5.533,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 4.139,98
INTERVALO MÁXIMO : 5.533,04

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R$ 4.836,51

(quatro mil oitocentos e trinta e seis reais e cinquenta e um centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 06/04/2026 às 19:18 , sob o número WPEN26700409632
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004416-32.2019.8.26.0006 e código eVEBcmsM.