Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

1002890-61.2022.8.26.0441

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Bem avaliando:
Matrícula 8.091 - 1° CRI de Peruíbe/SP
Apartamento 521 - Bloco III
Condomínio Edifício Serra dos Itatins
Av. São João, 03
Centro - CEP 11750-000
Peruíbe / SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
Leilão Vip Alienações Públicas Ltda.
CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo
1002890-61.2022.8.26.0441 - 02° VC Foro de Peruíbe/SP

Metodologia Aplicada
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n°8.091 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Peruíbe / SP.

Valor Total de Venda
R$ 215.000,00
(duzentos e quinze mil reais)
Ref. Julho de 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES **4**
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL **5**
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 5
2.2. USO DO IMÓVEL 7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS 7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 9
2.4.1. Dimensões e disposições: 9
2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio 10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO **11**
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL **28**
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO 29
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES: 29
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO: **30**
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET") 31
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO: 32
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO: 32
4.5. CONCLUSÃO FINAL: 32
5. ENCERRAMENTO **33**
ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária n° 8.091 - 1° CRI Peruíbe/SP **34**
ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel **37**
ANEXO 03 - Elementos Comparativos **38**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 8.091 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Peruíbe / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

a) A localização do Condomínio Edifício Serra dos Itatins, no município de Peruíbe/SP.

b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no próprio Condomínio Edifício Serra dos Itatins e condomínios próximos.

c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.

d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 21/07/2025, às 14:00, este perito esteve presente no Condomínio Edifício Serra dos Itatins, apartamento 521 para realizar a vistoria técnica “in loco”.

Previamente a vistoria, este perito entrou em contato com advogado do espólio de Orlando Gregório Luques, Dr. Fernando Antonio Nunes que intermediou junto ao representante do espólio Sr. Rubens Gregório a disponibilização das chaves da unidade 521 para possibilitar a vistoria interna da unidade.

No local, de posse das chaves, este perito foi atendido no condomínio pela Sra Laís, funcionária da administração do condomínio que permitiu a entrada nas dependências e acompanhou a vistoria interna da unidade e da área comum do condomínio.

Os representantes das partes não indicaram assistentes técnicos, tampouco formularam quesitos prévios a este perito.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento n° 521, do Condomínio Edifício Serra dos Itatins, localizado na Av. São João, 03, no bairro Centro do município de Peruíbe / SP, CEP 11750-000.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

Imagem GoogleMaps - Condomínio Edifício Serra dos Itatins – Peruíbe/SP

Condomínio Edifício Serra dos Itatins – Peruíbe/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, na posse do espólio de Orlando Gregorio Luques, Sr. Rubens Gregório.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

O imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária n° 8.091 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Peruíbe/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01.**

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

MATRÍCULA Nº 8091

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PERUIBE
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Oficial: Oscar Luz Sanches Pereira
CPF. nº 615.734.858-53

FOLHA Nº 01

IMÓVEL: O **Apartamento nº. 521**, Tipo "C", situado no 5º andar ou 7º pavimento do **EDIFÍCIO SERRA DOS ITATINS, Bloco III**, localizado na Avenida São João, na quadra completada pelas Ruas D e I e Avenida A, no município de Peruibe, composto de sala, corredor interno, kitchnet, área de serviço, dormitório e banheiro, confrontando pela frente com o corredor de circulação; do lado direito com o apartamento nº. 522; do lado esquerdo com o apartamento nº. 520, e nos fundos com a fachada da frente do prédio, confrontando ainda internamente com o poço de areação e insolação, com a área útil de 43,56m2, área comum de 17,57m2, tendo a área total de 61,13m2, à qual corresponde a fração ideal de 0,111885% do todo.
Cadastro Municipal nº. 1.1.190.0309.151.299.

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Peruíbe para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob **n ° 1.1.190.0309.151.299,** cadastro **3993,** em nome de **Orlando Gregorio Luques**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe
I.P.T.U. - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

EXERCÍCIO	NÚMERO DO CARNÊ	EMISSÃO DO CARNÊ	CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL
2025	3700	09/07/2025 17:26:36	3993	1.1.190.0309.151.299

LOCAL DO IMÓVEL
AV SAO JOAO, 3 Complemento: AP 521
Edifício: ED.SERRA ITATINSLoteamento: CIDADE BALNEARIA PERUIBE/SCIPEL
Bairro: CIDADE BALNEARIA PERUIBE/SCIPEL
QUADRA: 027 LOTE: 000

PROPRIETÁRIO
ORLANDO GREGORIO LUQUES

COMPROMISSÁRIO

ENDEREÇO DE ENTREGA
AV. MARIO COVAS JR., 955
CENTRO
11750-000 PERUIBE SP BLOCO: APTO:

OPÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO: 010000000039932

Débitos inscritos na Dívida Ativa - **R$ 11.909,03 para Julho de 2025**

Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO
IPTU - EXTRATO GERAL

09/07/2025
Exercício: 2025

Cadastro: 3993
Proprietário: ORLANDO GREGORIO LUQUE
Endereço do Imóvel: AV SAO JOAO, 3 - AP 521
Inscrição Cadastral: 1.1.190.0309.151.299 Inscrição Anterior:
Compromissário:
Bairro: CIDADE BALNEARIA PERUIBE/SCIPEL Quadra: 027 Lote: 000

DEMONSTRATIVO DO EXERCÍCIO

Grupo	Parc.	Pen.	Anos	Vencimento	Principal	Multa	Juros	Correção	Total Devido	Pagamento	Complemento	Valor Pago
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Total:					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00

DEMONSTRATIVO DA(S) DÍVIDA(S) P/ NEGOCIAÇÃO

Grupo	Parc.	Dívida	Situação	Vencimento	Saldo	Multa	Juros	Correção	Sub-Total	Honorários	Custas	Notificação	Processo Jurídico	Total Devido
D.A. IPTU	2018	5803063	Jurídico		175,41	17,55	194,31	91,65	494,94	49,46	0,00	0,00	1503973-82.2021.8.26.0441	494,94
D.A. IPTU	2019	5907162	Jurídico		714,69	71,49	557,39	344,62	1.688,17	168,83	0,00	0,00	1503973-82.2021.8.26.0441	1.857,13
D.A. IPTU	2020	6006612	Jurídico		903,95	90,40	598,81	386,59	1.980,36	198,04	0,00	0,00	1502731-40.2024.8.26.0441	2.178,40
D.A. IPTU	2021	6101023	Jurídico		928,22	92,83	501,29	310,43	1.832,67	183,29	0,00	0,00	1502731-40.2024.8.26.0441	2.015,96
D.A. IPTU	2022	6201079	Jurídico		1.018,08	101,81	427,84	208,79	1.756,52	175,65	0,00	0,00	1502731-40.2024.8.26.0441	1.932,17
D.A. IPTU	2023	6301079	Jurídico		1.107,69	110,77	352,10	140,09	1.710,65	171,06	0,00	0,00	1502731-40.2024.8.26.0441	1.881,71
D.A. IPTU	2024	6401080	Em aberto		1.198,69	119,87	208,44	108,74	1.635,74	0,00	0,00	0,00		1.635,74
Total:					6.051,41	606,15	2.777,73	1.591,50	10.970,79	938,24	0,00	0,00		11.909,03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/ce/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e o código e0JCpT3e

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. Dimensões e disposições:

O imóvel avaliado possui área privativa de 43,56m² e 61,13m² de área total, possui um dormitório, banheiro, sala e cozinha integrada e área de serviço com vaso sanitário e tanque de lavar roupas, com direito a uma vaga de garagem indeterminada.

Conforme vistoria interna, e de acordo com estado de conservação encontrado, o apartamento indica estar inabitado há alguns anos, ainda com mobiliários, tais como sofá, TV, cama com colchão, geladeira, fogão, botijão de gás e armários na cozinha.

Porta de entrada da unidade se encontra em avançado estágio de deterioração devido à infestação de cupins, conforme demonstrado no material fotográfico.

O acabamento da unidade apresenta-se com piso cerâmico e paredes com pintura sobre massa corrida.

Sala de estar integrada a cozinha com bancada em granito preto, piso cerâmico, parede da sala com pintura sobre massa corrida e paredes da cozinha com azulejos também cerâmicos.

Dormitório com janela de alumínio da marca Udinese, com vista para o mar, necessitando limpeza e lubrificação das partes deslizantes, armário embutido, piso cerâmico e porta em madeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

Banheiro e área de serviço com piso cerâmico, paredes azulejadas e porta do banheiro em madeira e da área de serviço em alumínio.

O sistema hidráulico não foi testado, devido ao registro hidráulico principal da unidade se encontrar fechado e inativo por longo período de tempo com potencial risco de quebra e vazamento.

A parte elétrica também não foi testada devido a energia da unidade estar cortada. Quadro de luz em madeira, e disjuntores elétricos antigos, fora do padrão atual.

2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio

O Condomínio Edifício Serra Dos Itatins está localizado em frente à Praia do Centro em Peruíbe/SP, construído no início da década de 1970, sendo dois blocos de 15 andares acessados por 3 elevadores em cada bloco, 540 apartamentos residenciais, sendo em sua maioria de um e dois dormitórios, porém algumas unidades com três e quatro dormitórios e uma unidade na cobertura com cinco dormitórios.

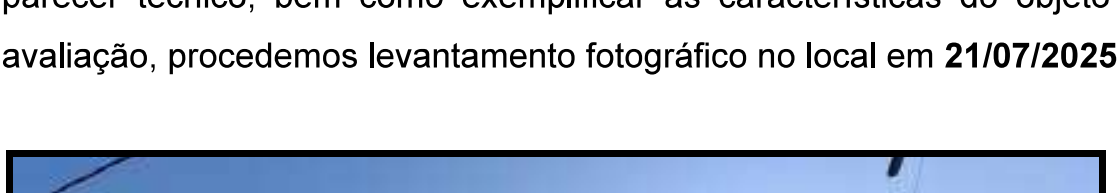
Possui entrada principal pela Av. São João, n°03 e entrada secundária pela Rua Nicolau Preste.

O condomínio conta com administração própria, possui portaria 24 horas com acesso por controle facial, duas salas de jogos, brinquedoteca, biblioteca, sala de reunião, sala da administração, espaço com Wi-Fi, deck e espaço de convivência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **21/07/2025.**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esastdigital/ws/ehbrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JcT3e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esticket/consultaDocumento/listarDocumentos, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JCpT3e

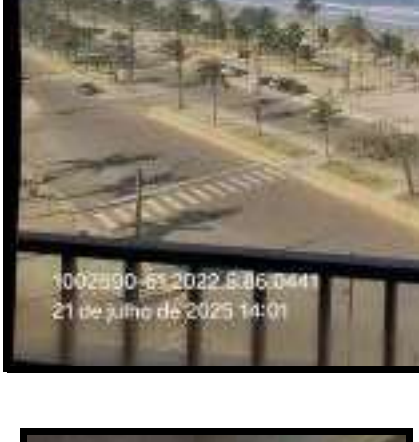
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esticontrolejudicial/esjbrirConferenciaDocumento do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JCpT3e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/ws/ebrirConferenciaDocumento do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JcT3e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/ce/checarDocumento, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JCpT3e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/ps/labrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JcT3e

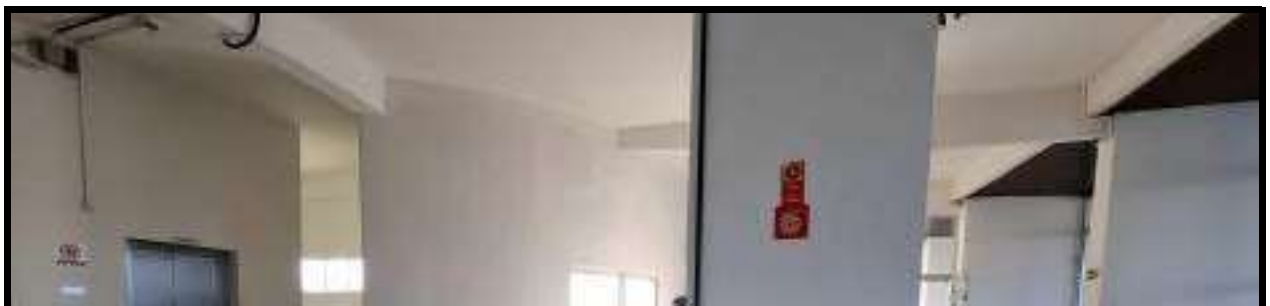


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/ps/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JcT3e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JGpT3e

ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/ce/checkDocumento do informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JCpT3e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/ws/ebrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JcT3e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajcpublico/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JCpT3e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JcpT3e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esastdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JCpT3e

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados o valor de apartamentos similares e que estão localizados e sendo ofertados no próprio Condomínio Edifício Serra dos Itatins.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste apartamento:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

c) FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se o estado de conservação que se encontra a unidade.

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90.

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme ABNT NBR 14.653 Partes 1 e 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

RELATÓRIO
COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Apto 512 Bloco III - Condomínio Edifício Serra dos Itatins
Av. São João, 03 - Centro - Peruíbe / SP
Área Útil: 43,56 m²
Área Total: 61,13 m²
Vaga Garagem: 01 vaga indeterminada
Idade: 50 anos
Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)
F1: Oferta ; F2: Conservação

	Vlr Ofertado (R$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R$/m2)	F1	F2	Vlr Homog	Desvio (%)
1	R$320,000.00	43.56	7346.19	0.90	0.90	5950.41	20.77%
2	R$290,000.00	50.00	5800.00	0.90	0.90	4698.00	-4.65%
3	R$275,000.00	43.56	6313.13	0.90	0.90	5113.64	3.79%
4	R$259,000.00	43.56	5945.82	0.90	0.90	5287.50	7.32%
5	R$250,000.00	50.00	5000.00	0.90	0.90	4050.00	-17.80%
6	R$240,000.00	43.56	5509.64	0.90	0.90	4462.81	-9.42%

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R$/m²)	4050.00
Maior valor homogeneizado (R$/m²)	5950.41
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m²)	29562.36
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R$/m²)	475.10
Amplitude total (R$/m²)	1900.41
Média aritmética (R$/m²)	**4927.06**
Mediana (R$/m²)	4905.82
Desvio médio (R$/m²)	523.46
Desvio padrão (R$/m²)	670.70
Variância (R$/m²) ^ 2	449842.08

Onde:
a) Grau de liberdade = N - 1:
Sendo:
N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)
Sendo:
V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado
d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

Sendo:
N = Número de Amostras.
e) Amplitude de classe = At / Ni
Sendo:
At = Amplitude total;:
Ni = Número de intervalos de classe.
f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N
Sendo:
N = Número de Amostras.
V(n) = Valores homogeneizados;
g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N
Sendo:
V(n) = Valores homogeneizados;
M = Média Aritmética;
N = Número de amostras.
h) Desvio padrão = { [(V(1) + V(2) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) +.....+ V(n)) / N] / (N-1) }
Sendo:
Vh(n) = Valores homogeneizados;
N = Número de amostras.
i) Variância = [(V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N] / (N-1)
Sendo:
Vh(n) = Valores homogeneizados;
N = Número de amostras;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ n= **6**

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:
D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão
D/S calc. para o MAIOR valor = **1,53**

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:
D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão
D/S calc. para o MENOR valor = **1,31**

4.4.3) D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico

Logo: TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.5. CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:
Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m²) x Área útil do Imóvel (m²)

Sendo:
Valor unitário arbitrado (R$/m²) = 4.927,06
Área útil do imóvel (m²) = 43,56

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 4.927,06 x 43,56 = 214.622,73

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R$ 215.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

Valor Total de Venda
R$ 215.000,00
(duzentos e quinze mil reais)
Ref. Julho de 2025

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 39 (trinta e nove) páginas, 39 (trinta e nove) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Peruíbe, 31 de Julho de 2025

Engº. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária n° 8.091 - 1° CRI Peruíbe/SP

MATRÍCULA Nº 8091

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PERUIBE
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Oficial: Oscar Luz Sanches Pereira
CPF. nº 615.734.858-53

FOLHA Nº 01

IMÓVEL: O **Apartamento nº. 521**, Tipo "C", situado no 5º andar ou 7º pavimento do **EDIFÍCIO SERRA DOS ITATINS, Bloco III**, localizado na Avenida São João, na quadra completada pelas Ruas D e I e Avenida A, no município de Peruíbe, composto de sala, corredor interno, kitchnet, área de serviço, dormitório e banheiro, confrontando pela frente com o corredor de circulação; do lado direito com o apartamento nº. 522; do lado esquerdo com o apartamento nº. 520, e nos fundos com a fachada da frente do prédio, confrontando ainda internamente com o poço de aeração e insolação, com a área útil de 43,56m2, área comum de 17,57m2, tendo a área total de 61,13m2, à qual corresponde a fração ideal de 0,111885% do todo.
Cadastro Municipal nº. 1.1.190.0309.151.299.
PROPRIETÁRIA: ADRIANA GATTO MARTINS, brasileira, solteira, maior, escrevente, RG 11.296.400-SP e CPF 199.619.518-24, domiciliada em Franca-SP, na Rua Santos Pereira, nº. 129, Cidade Nova.
TÍTULO AQUISITIVO: R.8 (16/03/1994) - Matrícula nº. 62.297 do Registro de Imóveis de Itanhaém.
Peruíbe, 14 de janeiro de 2008.
O Escrevente Autorizado _____ (Bel. Milton Diniz Alves).

Av. 1 - Peruíbe, 14 de janeiro de 2008.
Procede-se a esta averbação na presente matrícula para ficar constando que sobre o imóvel pesa o seguinte **ônus: usufruto** em favor de MANOEL DOS SANTOS MARTINS FILHO, oficial maior, RG 4.232.192-SP e CPF 391.168.168-20, e sua mulher NALIDE GATTO MARTINS, serventuária da justiça, RG 3.161.839-SP e CPF 486.798.528-72, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados em Franca-SP, na Rua Santos Pereira, nº. 129, Cidade Nova, conforme R.9 (16/03/1994) - Matrícula nº. 62.297 do Registro de Imóveis de Itanhaém.
Escrevente Autorizado _____ (Bel. Milton Diniz Alves).

Av. 2 - Peruíbe, 14 de janeiro de 2008 (Protocolo nº. 8170).
Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento da proprietária, datado de 04 de janeiro de 2007, para ficar constando o **casamento** de ADRIANA GATTO MARTINS com CHARLES BONEMER JUNIOR, realizado em 12 de outubro de 2007, no regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar ADRIANA GATTO MARTINS BONEMER, conforme Certidão de Casamento Religioso com Efeito Civil nº. 2830, expedida em 04 de janeiro de 2008, pelo Registro Civil do 1º Subdistrito da Sede de Franca-SP.
Escrevente Autorizado _____ (Bel. Milton Diniz Alves).

R. 3 - Peruíbe, 12 de fevereiro de 2008 (Protocolo nº. 8472).
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 23 de janeiro de 2008, do 24º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 3678, págs. 394/396, os proprietários ADRIANA GATTO MARTINS BONEMER, RG 11.296.400-SP e CPF 199.619.518-24, assistida por seu marido CHARLES BONEMER JUNIOR, RG 22.362.097-X-SP e CPF 247.453.028-27, brasileiros, Juízes de Direito, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados em Franca-SP, na Rua Estevão Leão Bourroul, nº. 2000, apt°. 122 (**nua propriedade**), e MANOEL DOS SANTOS MARTINS FILHO, Oficial Maior, RG 4.232.192-X-SP e CPF 391.168.168-20, e sua mulher NALIDE GATTO MARTINS, Serventuária da Justiça, RG 3.161.839-SP e CPF 486.798.528-72, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados em Franca-SP, na Rua Libero Badaró, nº. 1520, apt°. 71 (usufruto), **venderam** o imóvel a ORLANDO GREGORIO LUQUES, brasileiro, aposentado, RG 2.181.662-1-SP e CPF 099.447.378-87, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com ODETTE JERONYMO GREGORIO, brasileira, senhora do lar, RG 7.878.666-6-SP e CPF 376.624.338-11, domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Padre Benedito Maria Cardoso, nº. 201, apt°. 201, pelo preço de R$ 35.000,00.
O Escrevente Autorizado _____ (Bel. Milton Diniz Alves).

continua no verso

12111-1-AA 107601

do original, assinado digitalmente por RAQUEL SILVEIRA ALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2023 às 15:25 , sob o número WPUE25700410702
1, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisaDigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código TC7jAWF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esastd/digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código 0JCpT3e

00950 01/02/2023 10:48:32 2/2

fls. 176

FOLHA Nº
01vª.

Av. 4 - Peruíbe, 12 de fevereiro de 2008.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura referida no R.3, para ficar constando o cancelamento da Av.1 (usufruto), em virtude da consolidação da plena propriedade do imóvel na pessoa do adquirente ORLANDO GREGORIO LUQUES, casado com ODETTE JERONYMO GREGORIO, supra qualificados.
Escrevente Autorizado _____ (Bel. Milton Diniz Alves).

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **
** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

REGISTRO DE IMÓVEIS

Cópia do original, assinado digitalmente por RAQUEL SILVEIRA ALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2023 às 15:25 , sob o número WPUE23100047770
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código TE7jAWI.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código e0JcT3e

8091

02

fls. 377

NATRÍCULA Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PERUIBE
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Oficial: Oscar Luz Sanches Pereira
CPF. nº 615.734.858-53

FOLHA Nº

Certifico que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 8091, extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1.973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito a **alienações, ônus reais e indisponibilidades.** Dou fé, Eu, ANTONIO CARLOS DA SILVA, Escrevente Autorizado, conferi, subscrevo e assino _____
Nada mais.

Peruíbe, 01 de fevereiro de 2023.
Selo Digital: 1211113C30000000340053231.

Emolumentos R$40,91	Estado R$11,83	Sec.Faz. R$7,95
Sinoreg R$2,15	Trib.Just. R$2,81	Município R$2,05
M.P. R$1,96		Total: R$ 69,47

Protocolo 66986

Consulte autenticidade em https://selodigital.tjsp.jus.br

Cópia do original, assinado digitalmente por RAQUEL SILVEIRA ALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/02/2023 às 15:25 , sob o número WPUE23700047770
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código TCfjAYrf.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Peruíbe - SP

12111-1 - AA 107602

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002890-61.2022.8.26.0441 e código 0JCpT3o

ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUÍBE
Secretaria Municipal Da Fazenda
Departamento de Receitas e Tributos Imobiliários
Estado de São Paulo - Brasil

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

EXERCICIO 2025

Inscrição Municipal: 1.1.190.0309.151.299

Certifico, para os devidos fins, que o imóvel denominado **Lote 000 da Quadra 027**, situado no(a) **CIDADE BALNEARIA PERUIBE/SCIPEL**, recebeu o seguinte valor venal para efeito de tributação no exercício de **2025**.

Terreno: **6.833,47 (Seis mil oitocentos e trinta e três reais e quarenta e sete centavos)**

Construção: **101.278,98 (Cento e um mil duzentos e setenta e oito reais e noventa e oito centavos)**

Esta certidão é válida por **90 dias** a contar da data de expedição.

O referido é verdade e dou fé.

A aceitação desta Certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade no site da Prefeitura, no endereço https://servicosonline.gcaspp.com/pmperuibe

Certidão emitida com base na Lei 3.101/2010.

Emitida no(a) **PERUIBE, 9 de Julho de 2025** (hora e data de Brasília)

Código de Autenticidade da Certidão: DGIKDD-028161/2025

Certidão emitida gratuitamente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

- **Elemento comparativo 01**

Anunciante: Paulinho Imóveis Peruíbe
https://imoveisemperuibe.com.br/comprar/sp/peruibe/centro/apartamento/70306447

- **Elemento comparativo 02**

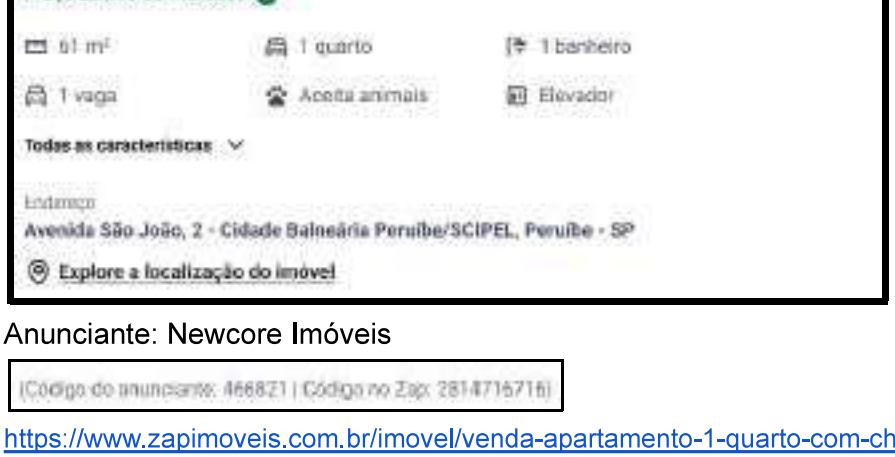
Anunciante: Paulinho Imóveis Peruíbe
https://imoveisemperuibe.com.br/comprar/sp/peruibe/centro/apartamento/73852745

- **Elemento comparativo 03**

Anunciante: Bruno Cano da Costa Imobiliária
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-playground-centro-peruibe-sp-61m2-id-2794689719/?source=ranking%2Crp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

- **Elemento comparativo 04**

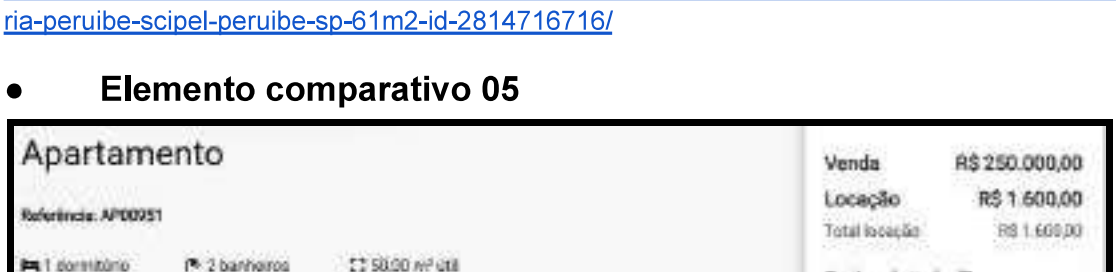


Anunciante: Newcore Imóveis

(Código do anunciante: 466821 | Código no Zap: 2814716716)

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-churrasqueira-cidade-balnearia-peruibe-scipel-peruibe-sp-61m2-id-2814716716/

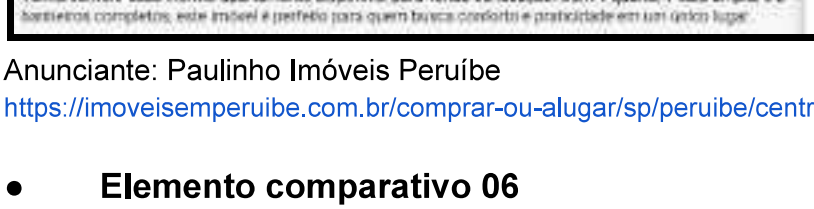
- **Elemento comparativo 05**



Anunciante: Paulinho Imóveis Peruíbe

https://imoveisemperuibe.com.br/comprar-ou-alugar/sp/peruibe/centro/apartamento/76929774

- **Elemento comparativo 06**



Anunciante: Lopes Imóveis

https://www.lopes.com.br/imovel/REO265430/venda-apartamento-1-quarto-peruibe-centro?listFrom=condom%C3%ADnios&listPosition=1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 16:44 , sob o número WPUE25700410702

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 215.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/07/2025 a 01/01/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	184 dias	1,013060
Percentual correspondente	184 dias	1,305991 %
Valor corrigido para 01/01/2026	(=)	R$ 217.807,88
Sub Total	(=)	R$ 217.807,88
Valor total	**(=)**	**R$ 217.807,88**

Retornar Imprimir