



LAUDO DE AVALIAÇÃO – APARTAMENTO

Endereço: Av. Bernardino de Campos, 572

Coordenadas: 23°57'52.8"S 46°20'20.3"W

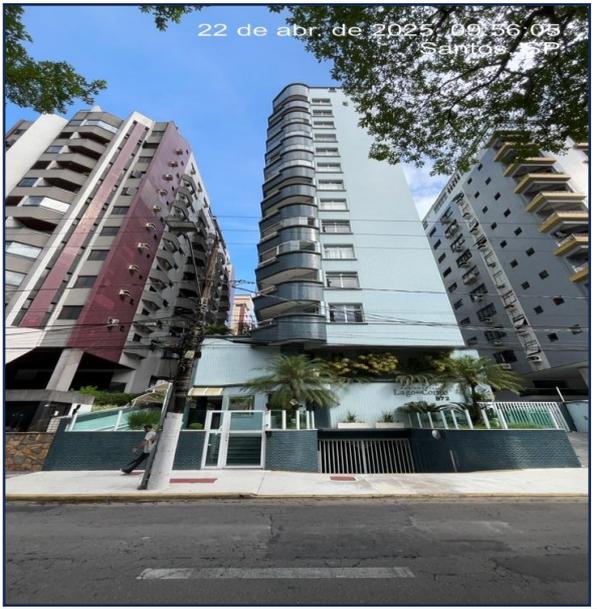
Cidade: Santos – SP

Bairro: Pompéia

Data base: Maio de 2025



Folha resumo

Endereço do imóvel: Av. Bernardino de Campos, 572		
Cidade: Santos	UF: SP	
Processo: 0015797-47.2021.8.26.0562		
Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado		
Finalidade da avaliação: Alienação Judicial		
Solicitante e/ou interessado: 9º Ofício Cível da Comarca de Santos		
Tipo do imóvel: Apartamento		
Área privativa: 161,59 m ²		
Metodologia: Método comparativo direto com inferência estatística		
Especificação: Grau de fundamentação: II Grau de precisão: III		
Valor mínimo do imóvel R\$ 1.384.897,40	Valor máximo do imóvel R\$ 1.581.633,22	
Valor adotado na avaliação R\$ 1.385.000,00		





Sumário

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
1.1) Interessado:	4
1.2) Proprietários:	4
1.3) Objetivo:.....	4
1.4) Etapas da avaliação:	4
1.5) Vistoria:.....	4
1.6) Conceito de valor:	5
1.7) Condições e limitações:.....	6
1.8) Diagnóstico de Mercado:	6
2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO.....	7
2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:.....	7
2.2) Especificação da avaliação:.....	8
2.3) Aproveitamento eficiente:	10
3) DESCRIÇÃO DO OBJETO	10
3.1) Apartamento.....	10
3.1.1) Características:	10
3.1.2) Localização:	11
3.1.3) Acesso:	12
3.1.4) Tipo de ocupação circunvizinha:.....	12
3.1.5) Infraestrutura urbana:	12
4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	13
4.1) Análise de regressão:.....	13
4.2) Coleta de dados:	13
4.3) Processamento e análise dos dados:	14
4.4) Modelo de melhor ajuste:.....	15
4.5) Tratamento estatístico da amostra:	16
4.6) Cálculo do valor de mercado.....	19
4.7) Classificação da avaliação:.....	19
5) CONCLUSÃO	20
6) ENCERRAMENTO:.....	21
6.1) ANEXOS:	21
6.2) DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:.....	21
6.3) TERMO DE ENCERRAMENTO:.....	21
ANEXO I – Relatório fotográfico	23
ANEXO II – Relatório de amostras.....	27
ANEXO III – Relatório TS-SisReg	64
ANEXO IV – CUB/SP – Abril de 2025	72
ANEXO V – Tabela de Ross-Heidecke.....	72
ANEXO VI – Documentos.....	73
ANEXO VII – ART.....	75





1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Interessado:

9º Ofício Cível da Comarca de Santos
CNPJ: 51.174.001/1058-82

1.2) Proprietários:

Franz Comercial e Construtora LTDA
CNPJ: 00.669.361/0001-25

1.3) Objetivo:

O objetivo deste trabalho é determinar o justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, considerando sua finalidade:

- ▶ Tipo: Apartamento;
- ▶ Endereço: Av. Bernardino de Campos, 572;
- ▶ Edifício: Lago Di Como;
- ▶ Município: Santos;
- ▶ Finalidade: Alienação judicial.

1.4) Etapas da avaliação:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

▶ Vistoria realizada no dia 22 de abril de 2025, das 09:25 às 10:35;

- ▶ Diagnóstico do mercado;
- ▶ Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias e corretores de imóveis onde se situa o imóvel.

- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- ▶ Cálculo do valor de mercado do imóvel;
- ▶ Considerações finais e conclusão.

1.5) Vistoria:

Nenhuma das partes ou seus representantes compareceu na data agendada para a realização da perícia. A síndica, o inquilino ou quaisquer outras pessoas que pudessem franquear acesso ao imóvel não foram previamente comunicadas sobre a diligência, conforme solicitado nos autos, o que dificultou o acesso ao interior do imóvel. Após verificação da autenticidade da diligência, a síndica e advogada Sra. Beatriz Delgado Faria, (OAB/SP nº 444.823), autorizou o acesso às áreas comuns do edifício. A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Hélio, funcionário do prédio, que informou que o apartamento está ocupado e possui três suítes.





1.6) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"valor de mercado: quantia estimada pela qual um bem seria negociado, numa data de referência, entre partes bem informadas, em uma transação livre e dentro das condições de mercado vigentes"

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

"5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."





1.7) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

1.8) Diagnóstico de Mercado:

Santos é uma cidade litorânea com forte apelo turístico e econômico, abrigando o maior porto da América Latina. A cidade possui um dos maiores PIBs do estado de São Paulo e apresenta um alto Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), refletindo em uma qualidade de vida elevada. Pompéia é um bairro tradicional da orla santista, conhecido por sua atmosfera residencial tranquila e proximidade com a praia. Limita-se ao norte com o bairro do Campo Grande, ao sul com o Oceano Atlântico, a oeste com o José Menino e a leste com o Gonzaga. O mercado imobiliário local tem sido impulsionado pela demanda por imóveis próximos à orla, especialmente em bairros como Pompéia, Gonzaga e Boqueirão. A valorização dos imóveis é constante, tornando a região atrativa para investimentos.

Imóveis na região imóvel avaliado

- **Tipologia predominante:** Edifícios residenciais entre 2 a 4 dormitórios, muitos com suíte e varanda gourmet e coberturas duplex e apartamentos garden em edifícios mais novos.

- **Padrão construtivo:** Médio a alto padrão.

Desafios e Oportunidades

• Desafios:

- **Concorrência com outras regiões:** Concorrência com novos empreendimentos em bairros emergentes, mais modernos e com valor semelhante ou até menor.

- **Estagnação de valor:** Imóveis antigos podem exigir reformas para valorização.

- **Sazonalidade turística:** Locação por temporada é menos relevante aqui do que em bairros praianos.





- **Infraestrutura envelhecida:** Algumas áreas do Centro precisam de revitalização.

• **Oportunidades:**

- **Localização estratégica:** Entre o Centro (empregos) e o Gonzaga (lazer).

- **House flipping:** Apartamentos mais antigos podem ser adquiridos por valor abaixo de mercado e valorizados com reformas estratégicas e vendidos com valorização.

- **Diferencial:** A localização intermediária permite usufruir da estrutura do Centro e do Gonzaga sem pagar o ágio dos bairros nobres.

Em resumo, o mercado imobiliário de Santos apresenta uma combinação de desafios e oportunidades. Para quem deseja investir na cidade, é importante focar em empreendimentos que atendam à demanda local, mas também se atentando à infraestrutura e às especificidades da cidade. De forma especial, imóveis na região da Avenida Doutor Bernardino de Campos representam uma oportunidade sólida, dada a valorização constante, infraestrutura completa e alta demanda por residências próximas à praia. Entretanto, é essencial considerar os custos envolvidos e a dinâmica do mercado local para garantir um investimento bem-sucedido.

Para a tipologia "Apartamento", microrregião avaliadora "SANTOS", nos termos do imóvel aqui avaliado, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de comportamento normal, nível de ofertas de comportamento aquecido e liquidez de comportamento aquecido.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.



**2.2) Especificação da avaliação:**

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis."

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

 Método Comparativo:

9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos Obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e	III





				simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;

conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;

conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;

incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;





b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade ;

será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.

2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Apartamento

3.1.1) Características:

- ▶ Área privativa: 161,59 m²
- ▶ Padrão x Conservação: 2.501,98





A variável foi calculada com base no CUB vigente em abril para o padrão médio/alto, obtido pela média entre os valores de R\$ 2.459,22 e R\$ 2.985,19, resultando em R\$ 2.722,20. Esse valor foi multiplicado pelo fator de conservação do imóvel, determinado por meio do Método Ross-heidecke (completa no Anexo IV).

- **Entre regular e necessita de reparos simples: 0,9191**

Considerando a idade do imóvel, estimou-se seu estado de conservação em 0,9191, o que indica que, presumivelmente, necessita de reparos simples.

- ▶ Distância ao Terminal Marítimo: 5.900 m
- ▶ Distância à praia: 750 m
- ▶ Quantidade de vagas cobertas: 1
- ▶ Quantidade de suítes: 3
- ▶ Ano de entrega: 2002
- ▶ Renda IBGE: R\$ 6.010,08

3.1.2) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro frontal: Avenida Bernardino de Campos;
- ▶ Principal referência: Dom Constantin Supermercado.

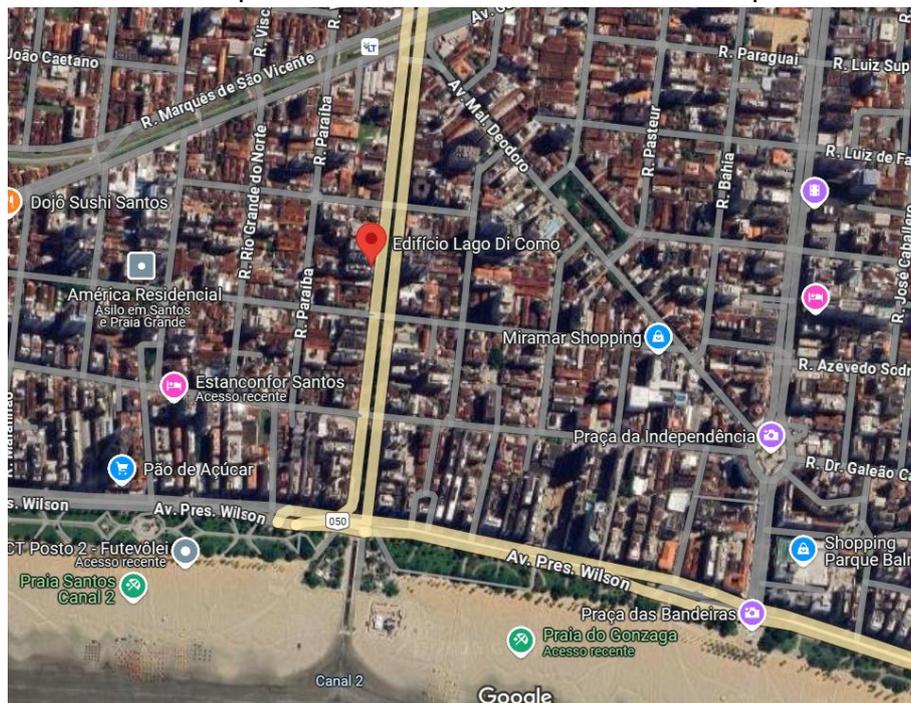


Figura 1 – Mapa de localização





Figura 2 - Localização dos elementos da amostra

3.1.3) Acesso:

Tratando-se de imóvel situado em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- ▶ Rua República Argentina;
- ▶ Rua Euclides da Cunha.

3.1.4) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Residencial e comercial;
- ▶ Padrão construtivo: Médio a alto.

3.1.5) Infraestrutura urbana:

▶ Acessibilidade e Mobilidade:

Vias de Acesso: A Avenida Doutor Bernardino de Campos é uma via arterial que conecta importantes pontos da cidade. Sua proximidade com avenidas como Ana Costa e Pinheiro Machado facilita o acesso a diferentes bairros e ao centro de Santos.

Transporte Público: A região é bem servida por diversas linhas de ônibus municipais, como as linhas 052, 191, 902, 931 e 938, que passam nas proximidades da Avenida Doutor Bernardino de Campos. Além disso, a estação de VLT mais próxima é a Ana Costa, localizada a aproximadamente 17 minutos de caminhada.





► **Comércio e Serviços**

A Avenida Doutor Bernardino de Campos é uma via arterial que conecta importantes pontos da cidade. Sua proximidade com avenidas como Ana Costa e Pinheiro Machado facilita o acesso a diferentes bairros e ao centro de Santos.

► **Infraestrutura Básica**

Iluminação Pública: O bairro Pompéia já conta com iluminação pública totalmente em LED, o que melhora a visibilidade noturna e contribui para a segurança da região.

Segurança: A região é atendida pelo 34º Batalhão da Polícia Militar do Estado de São Paulo, com patrulhamento frequente, especialmente por estar próxima à orla, área com grande circulação de pessoas e turistas. Além disso, câmeras de monitoramento urbano (COI – Centro de Operações Integradas) operadas pela Prefeitura de Santos, cobrindo os principais cruzamentos e avenidas do bairro, o que inibe delitos e permite rápida resposta a ocorrências.

Saneamento e risco de enchentes: A região do avaliando apresenta um sistema de saneamento básico bem estruturado. Há coleta e tratamento de esgoto e o gerenciamento de resíduos. Embora a Avenida Doutor Bernardino de Campos tenha histórico de alagamentos em determinados trechos, ações de mitigação estão em andamento.

► **Conclusão**

A região é bem estruturada e oferece uma combinação equilibrada de serviços urbanos, lazer e comodidade. A infraestrutura urbana de Pompéia reflete o padrão médio-alto predominante no bairro, atendendo bem às necessidades de seus residentes.

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Análise de regressão:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação à outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, vagas, etc.) ou qualitativa (padrão, localização, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características





semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Todos os dados utilizados na amostra são de apartamentos localizados em Santos.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► **Valor unitário:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

De R\$ 4.166,23/m² a R\$ 15.660,00/m²

► **Área privativa:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida das áreas dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

De 45,00 m² a 314,00m²

Quanto maior a área, menor tende a ser o valor R\$/M².

► **Padrão x conservação:** variável que considera dois aspectos cruciais: o padrão de construção/acabamentos do imóvel e o estado de conservação. Amplitude da amostra aproveitada:

De 2.260,27 a 2.985,19

Quanto maior o padrão x conservação, maior tende a ser o valor R\$/M².

► **Distância ao Terminal Marítimo:** menor distância calculada, em metros, pelo Google Maps, no trajeto de carro, dos imóveis da amostra ao Terminal Marítimo - Concais. Amplitude da amostra aproveitada:

De 2200 a 6700 metros

Quanto menor a distância, maior tende a ser o valor R\$/M².

► **Distância à praia:** Menor distância calculada, em metros, pelo Google Maps, a pé, dos imóveis da amostra à praia mais próxima. Amplitude da amostra aproveitada:

De 110 a 2000 metros

Quanto menor a distância, maior tende a ser o valor R\$/M².

► **Nº vagas cobertas:** representa a quantidade de vagas de garagem cobertas disponíveis nos imóveis. Amplitude da amostra aproveitada:





De 01 a 04 vagas

Quanto maior a quantidade de vagas, maior tende a ser o valor R\$/M².

► **Nº suítes:** representa a quantidade de suítes disponíveis nos imóveis. Amplitude da amostra aproveitada:

De 00 a 04 suítes

Quanto maior a quantidade de suítes, maior tende a ser o valor R\$/M².

► **Ano de entrega:** indica o ano de entrega do edifício onde está localizado o apartamento. Amplitude da amostra aproveitada:

De 1973 a 2024

Quanto maior o ano de entrega, maior tende a ser o valor R\$/M².

► **Renda IBGE:** mostra a renda média da região onde está localizado o apartamento. Amplitude da amostra aproveitada:

De R\$ 3.406,33 a R\$ 8.257,02

Quanto maior a renda IBGE, maior tende a ser o valor R\$/M².

As variáveis número de quartos, número de banheiros, presença de piscina, equipamentos do condomínio, vista para o mar e mobília foram excluídas do modelo de avaliação. Algumas foram desconsideradas por não apresentarem impacto significativo no valor dos imóveis analisados. Outras, como mobília, número de quartos, número de banheiros e vista para o mar, foram excluídas devido à impossibilidade de vistoria interna no imóvel, o que impediu a coleta segura dessas informações.

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 44 dados da pesquisa, 37 foram efetivamente aproveitados na inferência. A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.

4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa **INFER-32**, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, com a seguintes formas:

Valor Unitário = -901885,5 + -7116,0369 * ln(Áreaprivativa) + 3,786922 * Padrão XConservação + 7899395,8 * 1/Distânciaao Terminal Marítimo + 291813,79 * 1/Distância àpraia + 1090,2648 * Nº Vagascobertas + 1161,3381 * Nº Suítes + 122728,09 * ln(Ano de entrega) + -22082754 * 1/RendaIBGE





4.5) Tratamento estatístico da amostra:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

◆ Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$r = 0,9671 \text{ ou } 96,71 \%$$

◆ Coeficiente de determinação (r²):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,93, então o coeficiente de determinação será igual a 0,86.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 86% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 14% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,9352 \text{ ou } 93,52 \%$$

◆ Análise de variância:

A análise de variância, que se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 2, indicará a significância do modelo, que deverá ter um





valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o F_{tab} (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a F_{cal} (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

Resultados Estatísticos:Linear

- Coeficiente de correlação: 0,967103
- Coeficiente de determinação: 0,935288
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,916799
- Fisher-Snedecor: 50,59
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,935288

Normalidade dos resíduos

- 72% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área privativa	$\ln(x)$	-10,37	0,01	-16,20 %
• Padrão X Conservação	x	5,49	0,01	3,46 %
• Distância ao Terminal Marítimo	1/x	2,51	1,82	-1,59 %
• Distância à praia	1/x	2,16	3,95	-0,82 %
• Nº Vagas cobertas	x	3,29	0,27	4,12 %
• Nº Suítes	x	4,42	0,01	5,85 %
• Ano de entrega	$\ln(x)$	4,13	0,03	3,93 %
• Renda IBGE	1/x	-4,49	0,01	3,79 %
• Valor Unitário	y			

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

◆ Verificação de auto-regressão:

Teste realizado através da denominada Estatística de Durbin-Watson (DW), onde calcula-se os índices a serem analisados bem como aqueles tabelados, como segue:





Como o DU, tabelado, é inferior aos índices calculados, concluímos que não há auto-regressão.

◆ Verificação de homocedasticidade:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO III, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

◆ Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, que também se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO III, indica que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

◆ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

"Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo."

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

"Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):

- ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central*
- ao campo de arbítrio."*

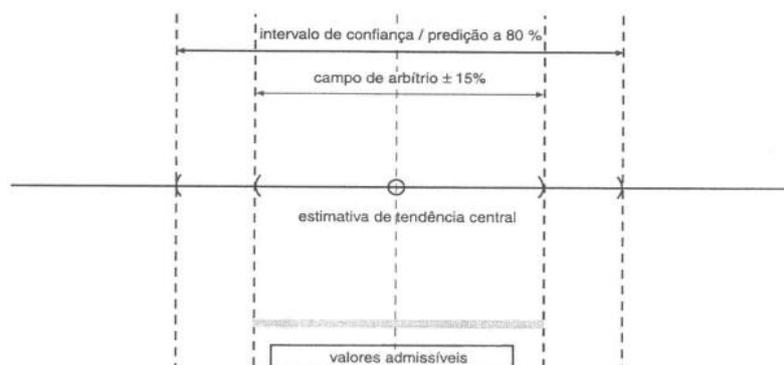


Figura A.1





O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 8.570,44/m ²	R\$ 9.787,94/m ²
VALOR UNITÁRIO MÉDIO	
R\$ 9.179,19/m ²	

4.6) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que se encontra num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

VALOR DO APARTAMENTO	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$ 1.384.897,40	R\$ 1.581.633,22
VALOR MÉDIO	
R\$ 1.483.265,31	

4.7) Classificação da avaliação:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	III	3
Pontuação atingida			17





Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Pontuação	17	17	-
Requisitos	não	Sim	-

■ **Classificação quanto à fundamentação: Grau II.**

◆ **Quanto ao grau de precisão:**

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{Vmáx. - Vmín.}{Vmédio} = \frac{1.581.633,22 - 1.384.897,40}{1.483.265,31} = 13,26 \%$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-

Classificação quanto à precisão: Grau III

5) CONCLUSÃO

Diante da limitação de acesso ao interior do imóvel, especialmente no que se refere à verificação do estado de conservação e de características próprias do imóvel que só seriam possíveis mediante inspeção interna, optou-se por adotar o valor mínimo do intervalo de avaliação estimado. Essa decisão visa preservar a imparcialidade e a cautela técnica da estimativa, diante da ausência de dados essenciais para uma avaliação mais precisa.

VALOR DO APARTAMENTO

R\$ 1.385.000,00

(um milhão, trezentos e oitenta e cinco mil reais)

Referência Maio/2025, considerando o imóvel livre de quaisquer ônus, posses, domínios, hipotecas ou desapropriações que pesem sobre o mesmo. O arredondamento foi feito respeitando a NBR 14.653:

7.7.1 Valor de mercado do bem: A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.





6) ENCERRAMENTO:

O presente trabalho foi elaborado com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA E CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, da NBR 14653-1 (Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais) e da NBR 14653-2 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), ambas publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

6.1) ANEXOS:

ANEXO I – Relatório fotográfico

ANEXO II – Relatório de amostras

ANEXO III – Relatório TS-SisReg

ANEXO IV – CUB/SP – Abril de 2025

ANEXO V – Tabela de Ross-Heidecke

ANEXO VI – Documentos

ANEXO VII – ART

6.2) DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

O signatário atesta que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

6.3) TERMO DE ENCERRAMENTO:

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 07 (sete) anexos e 21 (vinte e uma) páginas digitadas e rubricadas, sendo a última assinada.





JACOVOZZI

ENGENHARIA E NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS



(44) 99736-9973



eng.guilhermej@gmail.com

fls. 997

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Paranavaí, 13 de maio de 2025.

Jacovozzi Engenharia e Negócios Imobiliários LTDA
Guilherme Jacovozzi Neves
Engenheiro Civil – CREA Nº 186526/D





ANEXO I – Relatório fotográfico



Figura 3 - Fachada



Figura 4 - Vagas duplas em linha

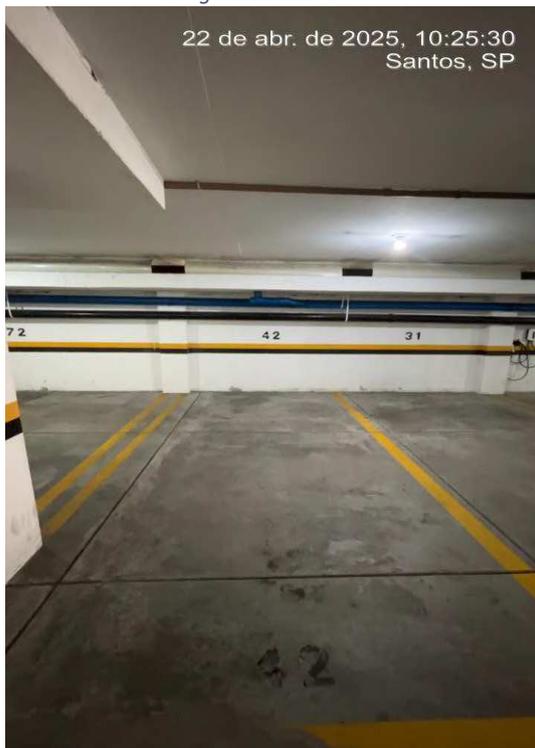


Figura 5 - Vaga de garagem

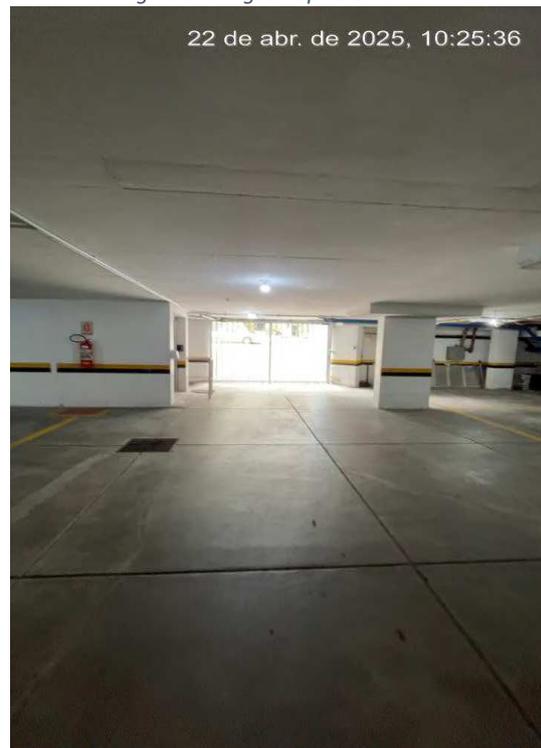


Figura 6 - Vista da garagem



Figura 7 - Elevador I

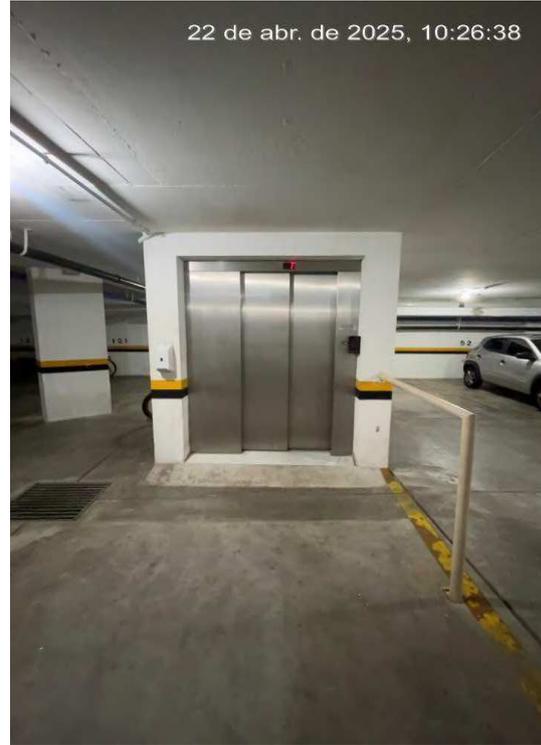


Figura 8 - Elevador II



Figura 9 - Cozinha salão de festas



Figura 10 - Espaço salão de festas





Figura 11 - Banheiro I salão de festas



Figura 12 - Banheiro I salão de festas



Figura 13 - Academia



Figura 14 - Churrasqueira





JACOVOZZI

ENGENHARIA E NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS



(44) 99736-9973



eng.guilhermej@gmail.com

fls. 1001



Figura 15 - Vista da cidade a partir da área da churrasqueira



Figura 16 - Vista da rua frontal do edifício





ANEXO II – Relatório de amostras

Entre a fase de pesquisa de mercado e a finalização do relatório, alguns anúncios foram removidos das plataformas analisadas. Por isso, parte das amostras apresentadas não contém imagens. Além disso, as ofertas não incluídas no modelo estatístico foram omitidas deste documento.

OFERTA 01

DADOS GERAIS		DADOS DE VALOR	
Endereço	Av. Bernardino de Campos, 625	Valor do imóvel	R\$ 1.170.000,00
Edifício	San Bernardino Residence	Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 11.571,43
Renda IBGE	R\$ 5.366,72	Ano de entrega	2017
Fonte	Conceito 013 Imóveis - (13) 99643-9044	Status	Anunciado
Link	Oferta 01	Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	91M²
Padrão X Conservação	2985,19
Distância ao terminal marítimo	5700 m
Distância à praia	500 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISSI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Teud. 2014.





OFERTA 03

DADOS GERAIS

Endereço	Av. Mal. Floriano Peixoto, 247
Edifício	Estanconfor
Renda IBGE	R\$ 5.176,61
Fonte	Só Flats Negócios Imobiliários - (11) 3059-0846
Link	Oferta 03

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 848.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 12.309,68
Ano de entrega	2017
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	62 M²
Padrão X Conservação	2985,19
Distância ao terminal marítimo	6000 m
Distância à praia	550 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	0

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1.ª ed. 2014.





OFERTA 04

DADOS GERAIS

Endereço	Av. Mal. Floriano Peixoto, 247
Edifício	Estanconfor
Renda IBGE	R\$ 5.176,61
Fonte	Torres Prime - (13) 3279-5500
Link	Oferta04

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 783.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 15.660,00
Ano de entrega	2017
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	45 M²
Padrão X Conservação	2975,64
Distância ao terminal marítimo	6000 m
Distância à praia	550 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1.ª ed. 2014.





OFERTA 06

DADOS GERAIS

Endereço	R. Machado de Assis, 125
Edifício	Edifício Thylan
Renda IBGE	R\$ 6.214,89
Fonte	Plataforma Imobiliária 360m2 - (II) 98145-4360
Link	Oferta 06

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 998.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 5.252,63
Ano de entrega	1992
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	171 M²
Padrão X Conservação	2397,25
Distância ao terminal marítimo	3900 m
Distância à praia	1200 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1.ª ed. 2014.





OFERTA 07

DADOS GERAIS

Endereço	R. Machado de Assis, 125
Edifício	Edifício Thylan
Renda IBGE	R\$ 6.214,89
Fonte	Achei Imóveis - (13) 3288-1140
Link	Oferta 07

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.080.000,00
Valor unitário (R\$/m ²)*	R\$ 5.890,91
Ano de entrega	1992
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	165 M ²
Padrão X Conservação	2713,49
Distância ao terminal marítimo	3900 m
Distância à praia	1200 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1. ed. 2014.





OFERTA 09

DADOS GERAIS

Endereço	R. Ceara, 20
Edfício	Residencial Varandas Pompêia
Renda IBGE	R\$ 5.549,58
Fonte	Casa de Imóveis - (11) 987427555
Link	Oferta09

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.180.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 8.362,20
Ano de entrega	2010
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	127 M²
Padrão X Conservação	2722,21
Distância ao terminal marítimo	5600 m
Distância à praia	1600 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1.ª ed. 2014.





OFERTA 10

DADOS GERAIS

Endereço	R. Bartolomeu De Gusmão, 106
Edfício	Condomínio Cristal Park
Renda IBGE	R\$ 5.563,13
Fonte	Casa de Imóveis - (11) 987427555
Link	Oferta 10

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.700.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 12.240,00
Ano de entrega	1991
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	125 M²
Padrão X Conservação	2985,19
Distância ao terminal marítimo	4300 m
Distância à praia	110 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	3

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Teud. 2014.





OFERTA 11

DADOS GERAIS

Endereço	Av. Rei Pelé, 98
Edfício	Condomínio Jardins Da Grécia
Renda IBGE	R\$ 6.686,24
Fonte	Ricci Consultoria Imobiliária - (13) 3345-1671
Link	Oferta11

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 2.335.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 10.507,50
Ano de entrega	2005
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	200 M²
Padrão X Conservação	2909,96
Distância ao terminal marítimo	6300 m
Distância à praia	1400 m
Nº de vagas cobertas	3
Nº de suítes	3

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1. ed. 2014.





OFERTA 12

DADOS GERAIS

Endereço	R. Ceara, 20
Edifício	Residencial Varandas Pompêia
Renda IBGE	R\$ 5.549,58
Fonte	Newcore Imóveis - (11) 95819-6257
Link	Oferta12

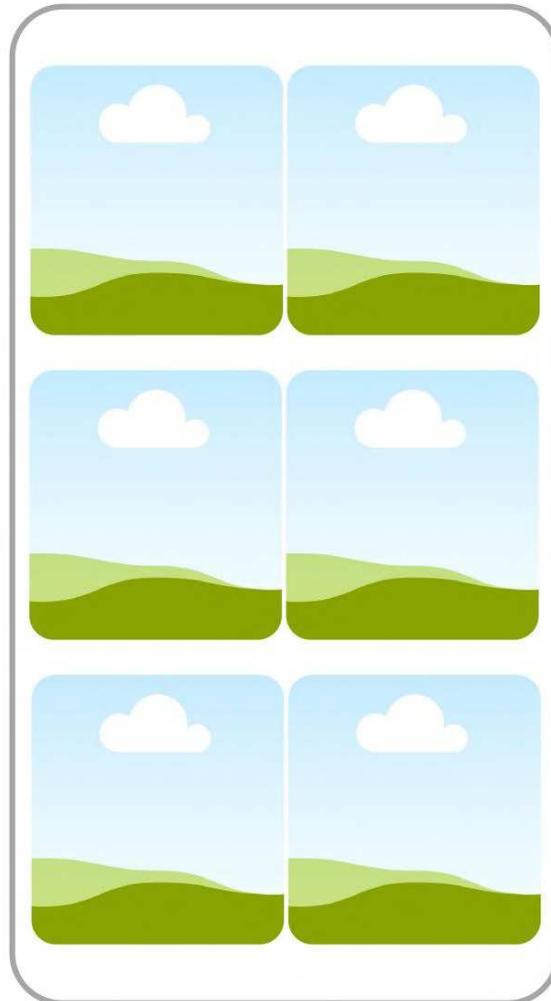
DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.199.520,00
Valor unitário (R\$/m ²)*	R\$ 4.498,20
Ano de entrega	2010
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	240 M ²
Padrão X Conservação	2975,64
Distância ao terminal marítimo	5600 m
Distância à praia	1600 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Teud. 2014.





OFERTA 13

DADOS GERAIS

Endereço	R. Primeiro de Maio, 90
Edfício	Condomínio Edifício Vista ao Mar
Renda IBGE	R\$ 5.523,36
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta13

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 2.100.000,00
Valor unitário (R\$/m ²)*	R\$ 6.750,00
Ano de entrega	1997
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	280 M ²
Padrão X Conservação	2985,19
Distância ao terminal marítimo	4400 m
Distância à praia	600 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	4

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Ictud, 2014.





OFERTA 15

DADOS GERAIS

Endereço	R. Newton Prado, 21
Edifício	Green Park Residence
Renda IBGE	R\$ 3681,76
Fonte	Green Park Residence - (13) 3222-3140
Link	Oferta 15

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 843.370,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 9.987,28
Ano de entrega	2018
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	76 M²
Padrão X Conservação	2722,21
Distância ao terminal marítimo	6700 m
Distância à praia	450 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	2

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Iteud, 2014.





OFERTA 16

DADOS GERAIS

Endereço	Av. Bernardino De Campos, 572
Edfício	Lago di Como
Renda IBGE	R\$ 6010,08
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta16

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.590.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 8.888,20
Ano de entrega	2002
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	161 M²
Padrão X Conservação	2653,61
Distância ao terminal marítimo	5900 m
Distância à praia	750 m
Nº de vagas cobertas	3
Nº de suítes	3

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Ictud, 2014.





OFERTA 17

DADOS GERAIS

Endereço	Av. Bernardino De Campos, 572
Edfício	Lago di Como
Renda IBGE	6010,08
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 17

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 2.750.000,00
Valor unitário (R\$/m ²)*	R\$ 7.882,17
Ano de entrega	2002
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	314 M ²
Padrão X Conservação	273,49
Distância ao terminal marítimo	5900 m
Distância à praia	750 m
Nº de vagas cobertas	4
Nº de suítes	4

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Ictud, 2014.





OFERTA 18

DADOS GERAIS

Endereço	R. Pernambuco, 137
Edifício	Condomínio Residencial Maison Vert
Renda IBGE	R\$ 5.204,48
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 18

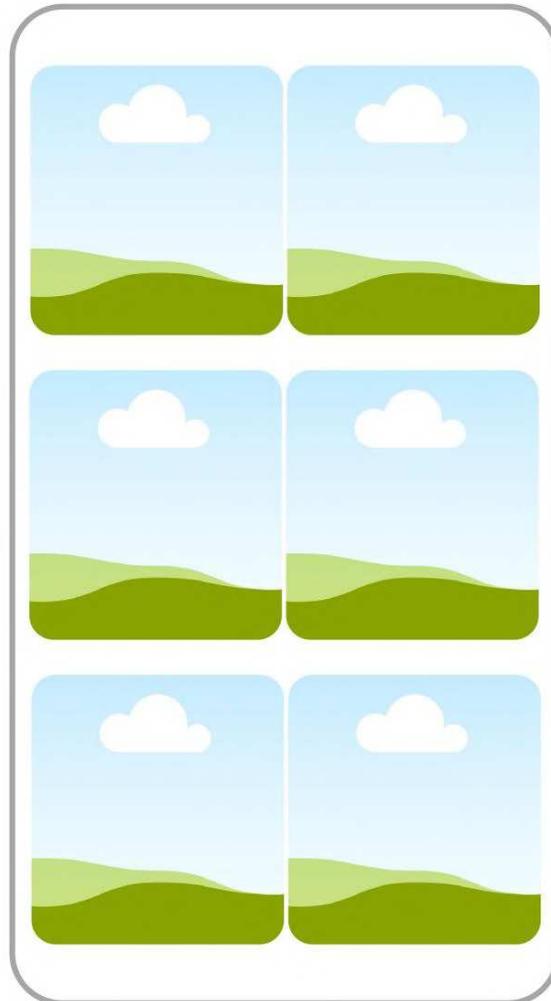
DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.050.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 6.176,47
Ano de entrega	2002
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	153 M²
Padrão X Conservação	273,49
Distância ao terminal marítimo	5900 m
Distância à praia	750 m
Nº de vagas cobertas	4
Nº de suítes	4

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Teud. 2014.





OFERTA 19

DADOS GERAIS

Endereço	Av. Mal. Deodoro, 38
Edifício	Edifício Di Franco
Renda IBGE	R\$ 5.704,72
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta19

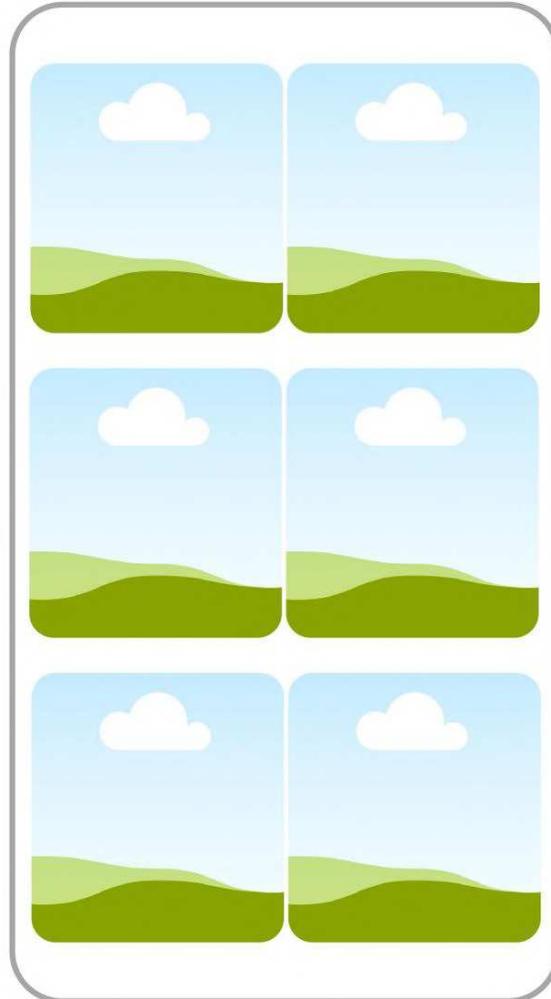
DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 695.000,00
Valor unitário (R\$/m ²)*	R\$ 7.628,05
Ano de entrega	1973
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	82 M ²
Padrão X Conservação	2459,22
Distância ao terminal marítimo	5500 m
Distância à praia	550 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Teud. 2014.





OFERTA 20

DADOS GERAIS

Endereço	R. Dr. Alamir Martins, 28
Edifício	Marine Home & Sea Residencial
Renda IBGE	R\$ 6.881,11
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 20

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 900.000,00
Valor unitário (R\$/m ²)*	R\$ 6.136,36
Ano de entrega	2013
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	132 M ²
Padrão X Conservação	2397,25
Distância ao terminal marítimo	5100 m
Distância à praia	450 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1. ed. 2014.





OFERTA 21

DADOS GERAIS

Endereço	R. Tocantins, 72
Edifício	Imperial Residence
Renda IBGE	R\$ 6.442,15
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta21

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 950.000,00
Valor unitário (R\$/m ²)*	R\$ 7.702,70
Ano de entrega	2013
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	111 M ²
Padrão X Conservação	2397,25
Distância ao terminal marítimo	4700 m
Distância à praia	450 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1^{ed}, 2014.





OFERTA 22

DADOS GERAIS

Endereço	R. Tolentino Filgueiras, 76
Edifício	Portinari
Renda IBGE	R\$ 6.971,15
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 22

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 850.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 4.636,36
Ano de entrega	1992
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	165 M²
Padrão X Conservação	2260,27
Distância ao terminal marítimo	5200 m
Distância à praia	1000 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Ictud, 2014.





OFERTA 23

DADOS GERAIS

Endereço	R. José Caballero, 66
Edifício	Legend Residence
Renda IBGE	R\$ 6.876,79
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 23

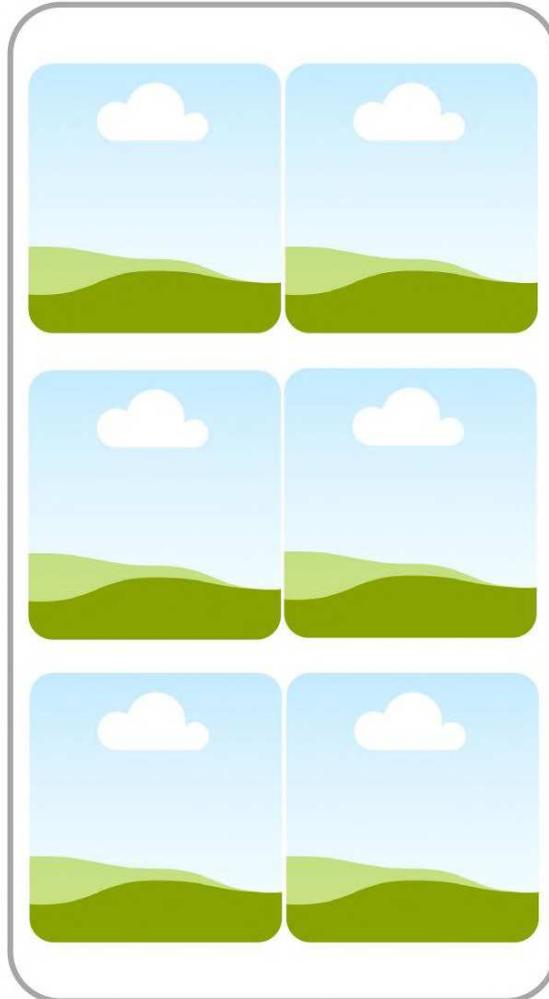
DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.020.000,00
Valor unitário (R\$/m ²)*	R\$ 11.475,00
Ano de entrega	2018
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	80 M ²
Padrão X Conservação	2985,19
Distância ao terminal marítimo	5400 m
Distância à praia	800 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1^{ed.}, 2014.





OFERTA 25

DADOS GERAIS

Endereço	R. Alagoas, 48
Edifício	Maison Mozart
Renda IBGE	R\$ 4.802,53
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 25

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.275.000,00
Valor unitário (R\$/m ²)*	R\$ 7.403,23
Ano de entrega	1987
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	155 M ²
Padrão X Conservação	2985,19
Distância ao terminal marítimo	5500 m
Distância à praia	1000 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	2

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Ictud, 2014.





OFERTA 26

DADOS GERAIS

Endereço	Av. Washington Luís, 522
Edfício	Condomínio Edifício Arlequim
Renda IBGE	R\$ 8.257,02
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta26

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.400.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 7.000,00
Ano de entrega	1984
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	180 M²
Padrão X Conservação	2909,96
Distância ao terminal marítimo	4700 m
Distância à praia	350 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	2

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Ictud, 2014.





OFERTA 27

DADOS GERAIS

Endereço	Av. Vicente De Carvalho, 92
Edifício	Parque Balneário
Renda IBGE	R\$ 6.456,48
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 27

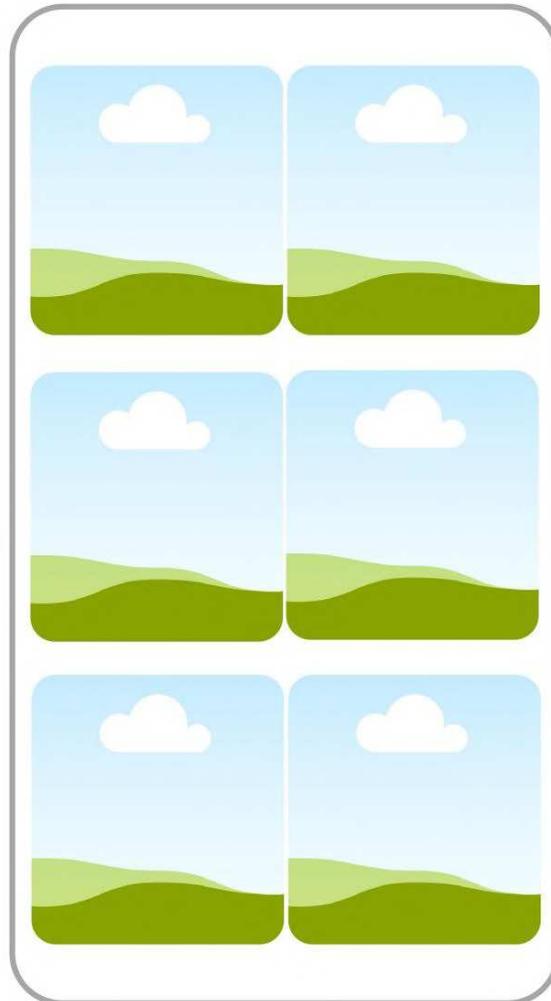
DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.400.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 8.873,24
Ano de entrega	1984
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	142 M²
Padrão X Conservação	2985,19
Distância ao terminal marítimo	5500 m
Distância à praia	220 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	2

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Teud. 2014.





OFERTA 29

DADOS GERAIS

Endereço	R. Alexandre Herculano, 132
Edifício	Condomínio Geninha
Renda IBGE	R\$ 4.640,28
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta29

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 699.000,00
Valor unitário (R\$/m ²)*	R\$ 4.166,23
Ano de entrega	1993
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	151 M ²
Padrão X Conservação	2397,25
Distância ao terminal marítimo	4100 m
Distância à praia	1500 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1. ed. 2014.





OFERTA 30

DADOS GERAIS

Endereço	Av. Ana Costa, 457
Edifício	Condomínio Cinelandia
Renda IBGE	R\$ 6.640,29
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 30

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 730.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 4.380,00
Ano de entrega	1988
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	150M²
Padrão X Conservação	2397,25
Distância ao terminal marítimo	5100 m
Distância à praia	600 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1.ª ed. 2014.





OFERTA 31

DADOS GERAIS

Endereço	R. Dr. Egydio Martins, 170
Edifício	Condomínio Maralta
Renda IBGE	R\$ 6.197,69
Fonte	Dut Imóveis - (19) 2121-9100
Link	Oferta 31

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$1.378.000,00
Valor unitário (R\$/m ²)*	R\$ 12.785,57
Ano de entrega	2017
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	97 M ²
Padrão X Conservação	2985,19
Distância ao terminal marítimo	5100 m
Distância à praia	1200 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1^{ed.}, 2014.





OFERTA 32

DADOS GERAIS

Endereço	R. São José, 132
Edifício	Condomínio Antonella
Renda IBGE	R\$ 4.807,59
Fonte	Riviera Mar - (13) 99703-6636
Link	Oferta 32

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 750.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 12.735,85
Ano de entrega	2023
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	53 M²
Padrão X Conservação	2459,22
Distância ao terminal marítimo	3500 m
Distância à praia	800 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	0

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1.ª ed. 2014.





OFERTA 34

DADOS GERAIS

Endereço	R. Rio Grande do Sul, 7
Edifício	Condomínio Mirante 360
Renda IBGE	R\$ 3.619,57
Fonte	Apollo-ON - (B) 3568-6268
Link	Oferta 34

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$1.150.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$11.629,21
Ano de entrega	2023
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	89 M²
Padrão X Conservação	2722,21
Distância ao terminal marítimo	6700 m
Distância à praia	450 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	2

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Ictud, 2014.





OFERTA 35

DADOS GERAIS

Endereço	R. Rio Grande do Norte, 66
Edifício	Edifício Mairata
Renda IBGE	R\$ 5.789,72
Fonte	Casa & Jardins - (13) 3285-4848
Link	Oferta 35

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 690.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 5.175,00
Ano de entrega	1992
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	120 M²
Padrão X Conservação	2459,22
Distância ao terminal marítimo	6000 m
Distância à praia	650 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	2

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1.ª ed. 2014.





OFERTA 36

DADOS GERAIS

Endereço	Av. Bernardino De Campos, 570
Edfício	Condomínio Residencial Queluz
Renda IBGE	R\$ 6.010,08
Fonte	Estevan Hara - (19) 97139-2459
Link	Oferta 36

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.099.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 6.638,26
Ano de entrega	1990
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	149 M²
Padrão X Conservação	2985,19
Distância ao terminal marítimo	5900 m
Distância à praia	750 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	2

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Ictud, 2014.





OFERTA 37

DADOS GERAIS

Endereço	R. Pernambuco, 152
Edifício	Condomínio Ville Di Carlo
Renda IBGE	R\$ 5.204,48
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 37

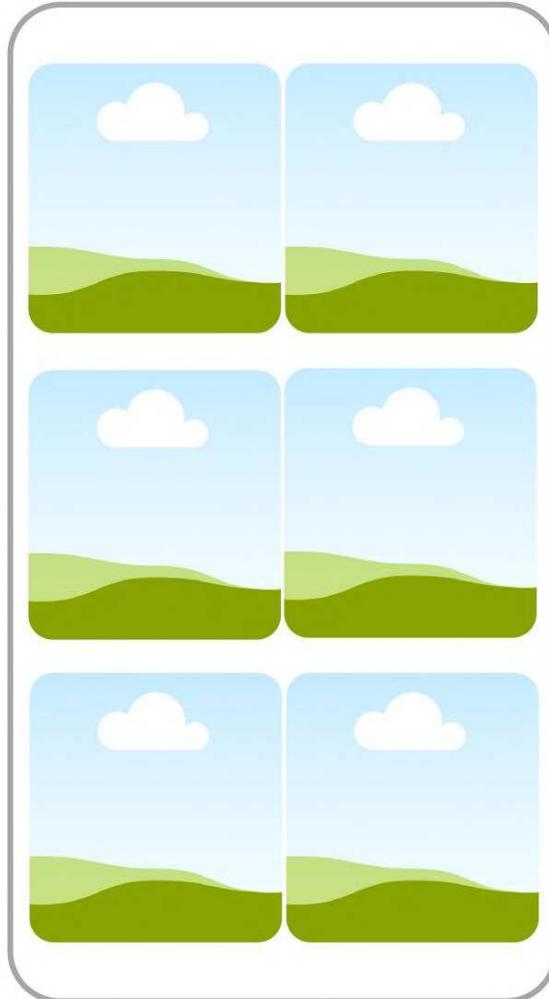
DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 970.000,00
Valor unitário (R\$/m ²)*	R\$ 6.466,67
Ano de entrega	1990
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	135 M ²
Padrão X Conservação	2713,49
Distância ao terminal marítimo	5800 m
Distância à praia	700 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	2

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Teud. 2014.





OFERTA 38

DADOS GERAIS

Endereço	R. República do Equador, 127
Edifício	Condomínio Porto Cidade
Renda IBGE	R\$ 4.771,02
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 38

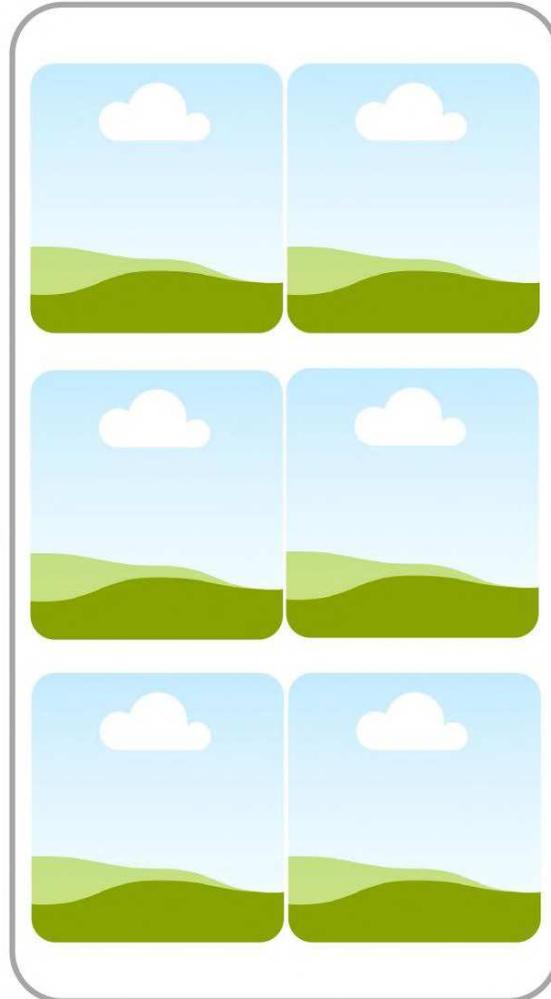
DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.177.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 9.543,24
Ano de entrega	2013
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	111 M²
Padrão X Conservação	2985,19
Distância ao terminal marítimo	4700 m
Distância à praia	1800 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1. ed. 2014.





OFERTA 39

DADOS GERAIS

Endereço	Av. Ana Costa, 431
Edifício	Castell Di Indaiá
Renda IBGE	R\$ 6.634,52
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 39

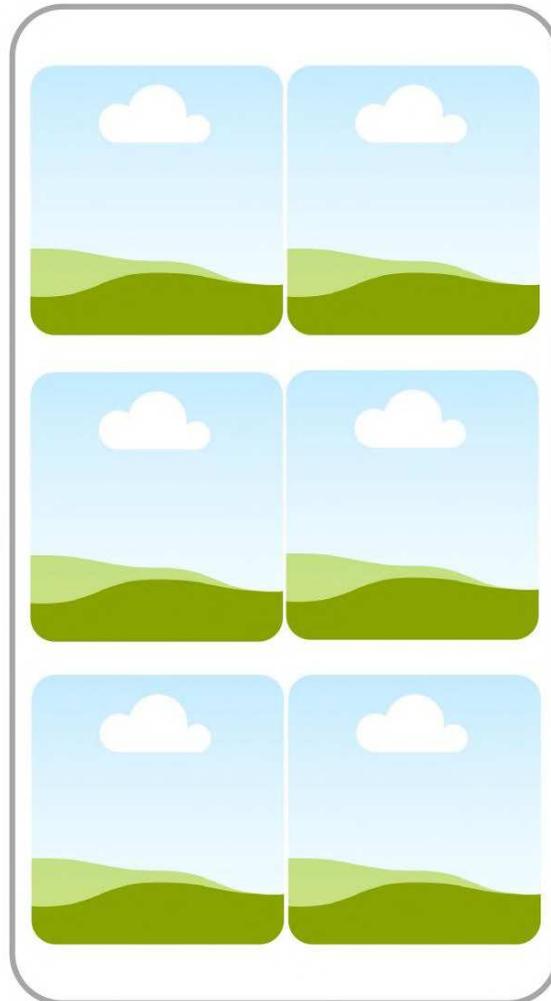
DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.600.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 14.545,45
Ano de entrega	2024
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	99 M²
Padrão X Conservação	2985,19
Distância ao terminal marítimo	4900 m
Distância à praia	750 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Teud. 2014.





OFERTA 40

DADOS GERAIS

Endereço	R. Paraíba, 37
Edifício	Condomínio Castell Di San Muniz
Renda IBGE	R\$ 5.877,74
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 40

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 855.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 7.544,12
Ano de entrega	2010
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	102 M²
Padrão X Conservação	2397,25
Distância ao terminal marítimo	5400 m
Distância à praia	850 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Ictud, 2014.





OFERTA 41

DADOS GERAIS

Endereço	Av. Vicente de Carvalho, 65
Edifício	Edifício Santa Cecília
Renda IBGE	R\$ 6.698,97
Fonte	R3 Imóveis - (B) 3233-1410
Link	Oferta 41

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.200.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 8.503,94
Ano de entrega	1980
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	127 M²
Padrão X Conservação	2713,49
Distância ao terminal marítimo	5500 m
Distância à praia	220 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Ictud, 2014.





OFERTA 42

DADOS GERAIS

Endereço	R. Imperatriz Leopoldina, 25
Edifício	Edifício Brisas
Renda IBGE	R\$ 5.368,23
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 42

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.485.000,00
Valor unitário (R\$/m ²)*	R\$ 11.423,08
Ano de entrega	2019
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	117 M ²
Padrão X Conservação	2985,19
Distância ao terminal marítimo	5400 m
Distância à praia	350 m
Nº de vagas cobertas	2
Nº de suítes	2

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, 1. ed. 2014.





OFERTA 43

DADOS GERAIS

Endereço	R. Guaibê, 20
Edifício	Edifício Belize
Renda IBGE	R\$ 6.075,66
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 43

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 1.330.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 11.851,49
Ano de entrega	2014
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	101M²
Padrão X Conservação	2713,49
Distância ao terminal marítimo	4600 m
Distância à praia	550 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Ictud, 2014.





OFERTA 44

DADOS GERAIS

Endereço	R. Santos Dumont, 172
Edifício	Residencial Invention Santos
Renda IBGE	R\$ 3.406,33
Fonte	R3 Imóveis - (13) 3233-1410
Link	Oferta 44

DADOS DE VALOR

Valor do imóvel	R\$ 899.000,00
Valor unitário (R\$/m²)*	R\$ 4.963,80
Ano de entrega	2001
Status	Anunciado
Data da consulta	Abril de 2025

DADOS DO IMÓVEL

Área privativa	163 M²
Padrão X Conservação	2713,49
Distância ao terminal marítimo	2000 m
Distância à praia	2000 m
Nº de vagas cobertas	1
Nº de suítes	1

(*) Na impossibilidade de utilizar dados de vendas efetivadas, empregou-se o fator de fonte de 90% (0,90), recomendado na literatura, no Capítulo 14 (GRANDISKI e OLIVEIRA, p. 33) de FERRARI NETO et. al. Engenharia de Avaliações, V.2, Ictud, 2014.



**ANEXO III – Relatório TS-SisReg****DADOS**

Total da Amostra	: 44
Utilizados	: 37
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 16
Utilizadas	: 9
Grau Liberdade	: 28

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,96710
Determinação	: 0,93529
Ajustado	: 0,91680

VARIÇÃO

Total	: 342926658,24170
Residual	: 3068380973,47429
Desvio Padrão	: 890,25403

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 50,58581
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,18993
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	72
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

Valor Unitário = $-901885,5 - 7116,0369 * \ln(\text{Área privativa}) + 3,786922 * \text{Padrão X Conservação} + 7899395,8 * 1/\text{Distância ao Terminal Marítimo} + 291813,79 * 1/\text{Distância à praia} + 1090,2648 * \text{Nº Vagas cobertas} + 1161,3381 * \text{Nº Suítes} + 122728,09 * \ln(\text{Ano de entrega}) - 22082754 * 1/\text{Renda IBGE}$

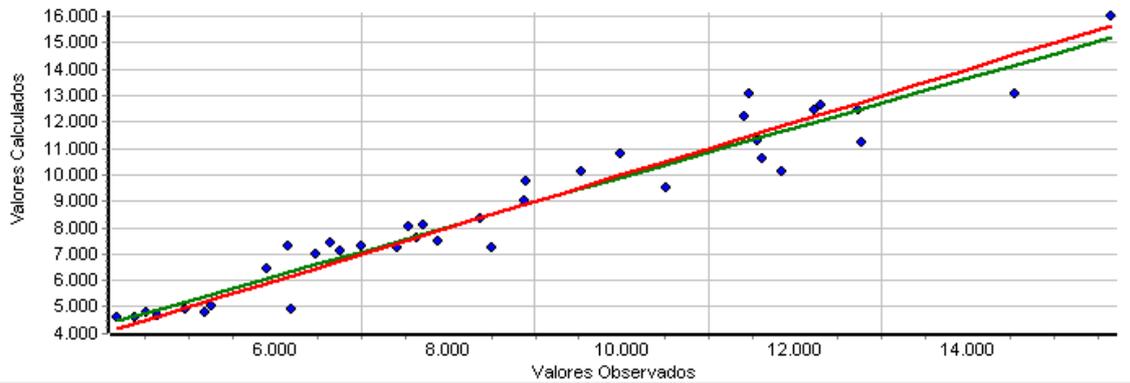
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 8626,58	Coef. Aderência	: 0,93529
Varição Total	: 342926658,24	Varição Residual	: 22191462,54
Variância	: 9268288,06	Variância	: 792552,23
Desvio Padrão	: 3044,39	Desvio Padrão	: 890,25

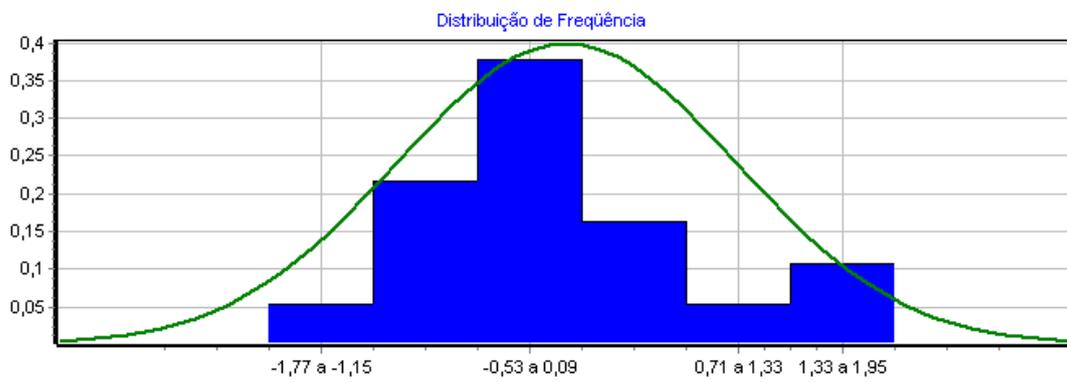




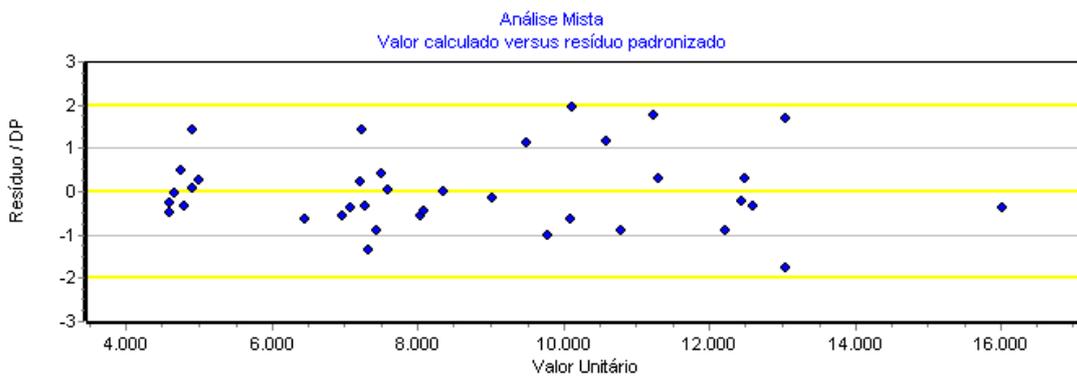
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área privativa

Refere-se à área útil do imóvel, ou seja, a área que pode ser utilizada exclusivamente pelo proprietário. É uma variável quantitativa de natureza decrescente.

Tipo: Quantitativa

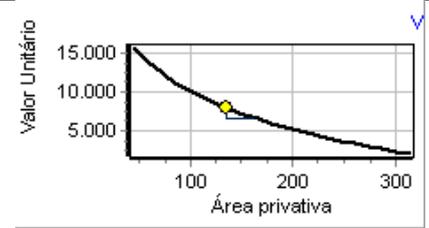
Amplitude: 45,00 a 314,00

Impacto esperado na dependente: Negativo





10% da amplitude na média: -16,20 % na estimativa



X₂ Padrão X Conservação

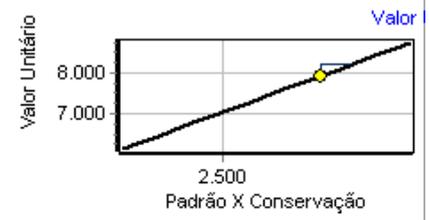
Variável proxy de natureza crescente que considera dois aspectos cruciais: o padrão de construção/acabamentos do imóvel e o estado de conservação.

Tipo: Proxy

Amplitude: 2260,27 a 2985,19

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,46 % na estimativa



X₃ Distância ao Terminal Marítimo

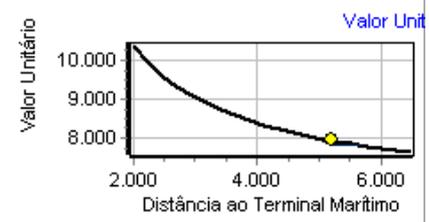
Menor distância calculada, em metros, pelo Google Maps, no trajeto de carro, dos imóveis da amostra ao Terminal Marítimo - Concais.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2000,00 a 6700,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -1,59 % na estimativa



X₄ Distância à praia

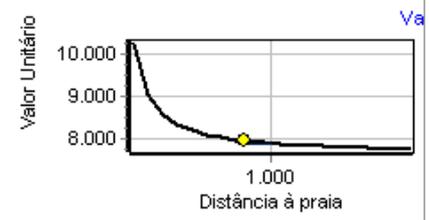
Menor distância calculada, em metros, pelo Google Maps, a pé, dos imóveis da amostra à praia mais próxima.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 110,00 a 2000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -0,82 % na estimativa



* Distância ao Porto

Menor distância calculada, em metros, pelo Google Maps, no trajeto de carro, dos imóveis da amostra ao Porto de Santos.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1300,00 a 6100,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

X₅ Nº Vagas cobertas

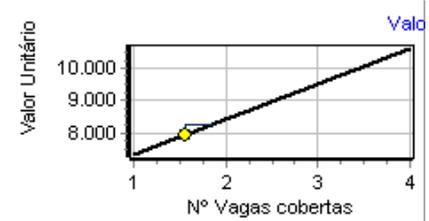
Variável quantitativa crescente que representa a quantidade de vagas de garagem cobertas disponíveis nos imóveis.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,12 % na estimativa



*** N° Quartos**

Variável quantitativa crescente que representa a quantidade de dormitórios, excluídas as suítes, disponíveis nos imóveis.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₆ N° Suítes

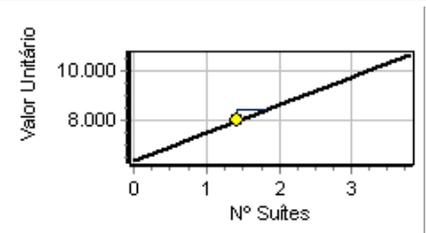
Variável quantitativa crescente que representa a quantidade de suítes, excluídas os dormitórios simples, disponíveis nos imóveis.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,85 % na estimativa

*** N° Banheiros**

Variável quantitativa crescente que representa a quantidade de banheiros sociais (excluídos os das suítes) disponíveis nos imóveis.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

*** Piscina**

Variável do tipo dicotômica isolada que indica a presença (1) ou ausência (0) de piscina nos imóveis.

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Equip. condomínio**

Variável do tipo código alocado que indica se os imóveis têm equipamentos no condomínio à disposição dos moradores e o nível desses equipamentos, sendo:

1 = condomínio com equipamentos simples ou sem equipamentos

2 = condomínio com nível significativo de equipamentos

3 = condomínio completo com diversas comodidades

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Vista para o mar**

Variável do tipo dicotômica isolada que indica se os imóveis têm (1) ou não (0), vista direta para o mar.

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



*** Mobília**

Variável do tipo código alocado que indica se os imóveis têm ou não mobília e o nível dos móveis, sendo:

1 = imóvel sem mobília significativa ou completamente sem mobília

2 = imóvel com boa quantidade de mobília, podendo ou não ter ambientes planejados

3 = imóvel com móveis planejados em todos os ambientes

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₇ Ano de entrega

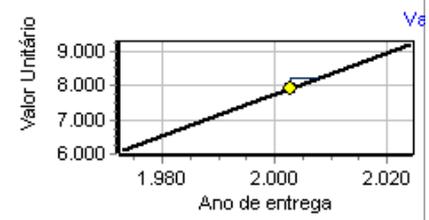
Variável do tipo quantitativa crescente que indica o ano de entrega do edifício onde está localizado o apartamento.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1973,00 a 2024,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,93 % na estimativa

**X₈ Renda IBGE**

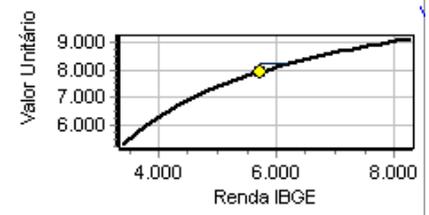
Variável proxy crescente que mostra a renda média da região onde está localizado o apartamento. Divulgada pelo IBGE.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 3406,33 a 8257,02

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,79 % na estimativa

**Y Valor Unitário**

É a variável dependente, resultado da avaliação, expressa em R\$/M².

Tipo: Dependente

Amplitude: 4166,23 a 15660,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,91680)
X ₁ Área privativa	ln(x)	-10,37	0,01	0,61100
X ₂ Padrão X Conservação	x	5,49	0,01	0,83305
X ₃ Distância ao Terminal Marítimo	1/x	2,51	1,82	0,90162
X ₄ Distância à praia	1/x	2,16	3,95	0,90629
X ₅ Nº Vagas cobertas	x	3,29	0,27	0,88861
X ₆ Nº Suítes	x	4,42	0,01	0,86367
X ₇ Ano de entrega	ln(x)	4,13	0,03	0,87077
X ₈ Renda IBGE	1/x	-4,49	0,01	0,86183



**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área privativa	Padrão X Conservação	Distância ao Terminal Marítimo	Distância à praia	Nº Vagas cobertas	Nº Suítes	Ano de entrega	Renda IBGE	Valor Unitário
X ₁	ln(x)		64	56	22	62	74	36	71	89
X ₂	x	-4		33	12	35	39	28	47	72
X ₃	1/x	13	-13		15	45	42	20	61	43
X ₄	1/x	-8	24	-10		52	14	48	14	38
X ₅	x	59	10	-17	-30		10	22	41	53
X ₆	x	57	27	-14	29	55		30	58	64
X ₇	ln(x)	-48	25	-6	-24	-2	-17		40	62
X ₈	1/x	-24	4	36	-10	-5	-1	25		65
Y	y	-67	54	-23	27	-14	1	63	7	

ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área privativa	161,59			45,00	314,00
Padrão X Conservação	2.501,98			2.260,27	2.985,19
Distância ao Terminal Marítimo	5.900,00			2.000,00	6.700,00
Distância à praia	750,00			110,00	2.000,00
Nº Vagas cobertas	3,00			1,00	4,00
Nº Suítes	3,00			0,00	4,00
Ano de entrega	2.002,00			1.973,00	2.024,00
Renda IBGE	6.010,08			3.406,33	8.257,02
Valor Unitário	9.179,19			4.166,23	15.660,00



**INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	8.570,44	9.179,19	9.787,94	-6,63%	6,63%	13,26%
Predição (80%)	7.861,27	9.179,19	10.497,11	-14,36%	14,36%	28,72%
Campo de Arbítrio	7.802,31	9.179,19	10.556,07	-15,00%	15,00%	30,00%

INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	1.384.897,40	1.483.265,31	1.581.633,22
Predição (80%)	1.270.302,62	1.483.265,31	1.696.228,00
Campo de Arbítrio	1.260.775,27	1.483.265,31	1.705.755,35

VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 9179,19**Justificativa:****VALOR DE AVALIAÇÃO****R\$ 1.483.265,31 (um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, duzentos e sessenta e cinco reais com trinta e um centavos)****INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$):	1.384.897,40
Arbitrado (R\$):	1.483.265,31
Máximo (R\$):	1.581.633,22

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 13,26 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

- Número de variáveis: 16
- Número de variáveis consideradas: 9
- Número de dados: 44
- Número de dados considerados: 37

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,967103
- Coeficiente de determinação: 0,935288
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,916799
- Fisher-Snedecor: 50,59
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,935288

Normalidade dos resíduos

- 72% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0



Equação

Regressões

- Área privativa
- Padrão X Conservação
- Distância ao Terminal Marítimo
- Distância à praia
- Nº Vagas cobertas
- Nº Suítes
- Ano de entrega
- Renda IBGE
- Valor Unitário

Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
$\ln(x)$	-10,37	0,01	-16,20 %
x	5,49	0,01	3,46 %
1/x	2,51	1,82	-1,59 %
1/x	2,16	3,95	-0,82 %
x	3,29	0,27	4,12 %
x	4,42	0,01	5,85 %
$\ln(x)$	4,13	0,03	3,93 %
1/x	-4,49	0,01	3,79 %
y			

Planilha de dados

Nº	Endereço completo do imóvel	Fonte (Nome e Telefone)	Área privativa	Padrão X Conservação	Distância ao Terminal
1	Av. Bernardino de Campos, 625 - Gonzaga - San Bernardino Residence - Santos - SP	Conceito 013 Imóveis - (13) 99643-9044	91,00	2985,19	5700
*2	Av. Pres. Wilson, 94 - José Menino - Unlimited Ocean Front - Santos - SP	Torres Prime - (13) 3279-5500	54,00	2985,19	6600
3	Av. Mal. Floriano Peixoto, 247 - Gonzaga - Estancorfor - Santos - SP	Só Flats Negócios Imobiliários - (11)	62,00	2985,19	6000
4	Av. Mal. Floriano Peixoto, 247 - Gonzaga - Estancorfor - Santos - SP	Torres Prime - (13) 3279-5500	45,00	2975,64	6000
*5	Av. Pres. Wilson, 94 - José Menino - Unlimited Ocean Front - Santos - SP	Lopes Mobi - (11) 98129-0999	102,00	2985,19	6600
6	R. Machado de Assis, 125 - Boqueirão - Edifício Thylan - Santos - SP	Alforma Imobiliária 360m2 - (11) 98145-4	171,00	2397,25	3900
7	R. Machado de Assis, 125 - Boqueirão - Edifício Thylan - Santos - SP	Achei Imóveis - (13) 3298-1140	165,00	2713,49	3900
*8	R. Machado de Assis, 125 - Boqueirão - Edifício Thylan - Santos - SP	TGarante Corretores - (11) 2966-8184	260,00	2713,49	3900
9	R. Ceara, 20 - Pompéia - Condomínio Residencial Varandas Pompéia - Santos - SP	Casa de Imóveis - (11) 987427555	127,00	2722,21	5600
10	R. Bartolomeu De Gusmão, 106 - Ponta da Praia - Condomínio Cristal Park - Santos - SP	Casa de Imóveis - (11) 987427555	125,00	2985,19	4300
11	Av. Rei Pelé, 98 - Ponta da Praia - Condomínio Jardins Da Grécia - Santos - SP	Ricci Consultoria Imobiliária - (13)	200,00	2909,96	6300
12	R. Ceara, 20 - Pompéia - Condomínio Residencial Varandas Pompéia - Santos - SP	Newcore Imóveis - (11) 95819-6257	240,00	2975,64	5600
13	R. Primeiro de Maio, 90 - Aparecida - Condomínio Edifício Vista ao Mar - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	280,00	2985,19	4400
*14	R. Cyra, 14 - José Menino - Edifício Costa Tropical	Duarte Prime Brokers - (13) 3323-1641	176,00	2985,19	6500
15	R. Newton Prado, 21 - José Menino - Green Park Residence - Santos - SP	Green Park Residence - (13) 3222-3140	76,00	2722,21	6700
16	Av. Bernardino de Campos, 572 - Pompéia - Lago di Como - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	161,00	2653,61	5900
17	Av. Bernardino de Campos, 572 - Pompéia - Lago di Como - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	314,00	2713,49	5900
18	R. Pernambuco, 137 - Gonzaga - Condomínio Residencial Maison Vert - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	153,00	2451,35	5600
19	Av. Mal. Deodoro, 38 - Gonzaga - Condomínio Edifício Di Franco	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	82,00	2459,22	5500
20	R. Dr. Almir Martins, 28 - Gonzaga - Marine Home & Sea Residencial - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	132,00	2397,25	5100
21	R. Tocantins, 72 - Gonzaga - Imperial Residence - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	111,00	2397,25	4700
22	R. Tolentino Filgueiras, 76 - Gonzaga - Condomínio Edifício Portinari - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	165,00	2260,27	5200
23	R. José Caballero, 66 - Gonzaga - Legend Residence - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	80,00	2985,19	5400
*24	R. Luiz de Faria, 10 - Gonzaga - Condomínio Edifício Torre Di Bari - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	159,00	2722,21	4500
25	R. Alaguan, 48 - Gonzaga - Maison Mozart - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	155,00	2985,19	5500
26	Av. Washington Luís, 522 - Gonzaga - Condomínio Edifício Arlequin - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	180,00	2909,96	4700
27	Av. Vicente De Carvalho, 92 - Gonzaga - Parque Balneário - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	142,00	2985,19	5500
*28	residência Wilson, 103 - José Menino - Condomínio Residencial Das Cordilheiras - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	145,00	2722,21	6400
29	R. Alexandre Herculano, 132 - Boqueirão - Condomínio Geninha - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	151,00	2397,25	4100
30	Av. Ana Costa, 457 - Gonzaga - Condomínio Cinelandia - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	150,00	2397,25	5100
31	R. Dr. Eydio Martins, 170 - Ponta da Praia - Condomínio Maralita - Santos - SP	Dut Imóveis - (19) 2121-9100	97,00	2985,19	5100
32	R. São José, 123 - Embaé - Condomínio Antoneia - Santos - SP	Riviera Mar - (13) 99703-6636	53,00	2459,22	3600
*33	Av. Bartholomeu de Gusmão, 66 - Embaé - Edifício Paineiras	Conceito 013 Imóveis - (13) 99643-9044	65,00	2722,21	4400
34	R. Rio Grande do Sul, 7 - José Menino - Condomínio Mirante 360 - Santos - SP	Apollo-ON - (13) 3568-6268	89,00	2722,21	6700
35	R. Rio Grande do Norte, 66 - Pompéia - Edifício Mairata - Santos - SP	Casa & Jardins - (13) 3285-4848	120,00	2459,22	6000
36	Av. Bernardino de Campos, 570 - José Menino - Condomínio Residencial Queluz -	Estevan Hara - (19) 97139-2459	149,00	2985,19	5900
37	R. Pernambuco, 152 - Gonzaga - Condomínio Ville Di Carlo - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	135,00	2713,49	5800
38	R. República do Equador, 127 - Ponta da Praia - Condomínio Porto Cidade - Santos -	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	111,00	2985,19	4700
39	Av. Ana Costa, 431 - Gonzaga - Castell Di Indaia - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	99,00	2985,19	4900
40	R. Paraíba, 37 - José Menino - Condomínio Castell Di San Muniz - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	102,00	2397,25	5400
41	Av. Vicente de Carvalho, 65 - Gonzaga - Edifício Santa Cecília - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	127,00	2713,49	5500
42	R. Imperatriz Leopoldina, 25 - Ponta da Praia - Edifício Brisas	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	117,00	2985,19	5400
43	R. Guabê, 20 - Aparecida - Edifício Belize - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	101,00	2713,49	4600
44	R. Santos Dumont, 172 - Macuco - Residência Inventon Santos - Santos - SP	R3 Imóveis - (13) 3233-1410	163,00	2713,49	2000

Nº	Distância à praia	Nº Vagas cobertas	Nº Suítes	Ano de entrega	Renda IBGE	Valor Unitário ajust.
1	500	1	1	2.017	R\$ 5.366,72	R\$ 11.571,43
*2	900	1	1	2.016	R\$ 4.925,84	R\$ 20.000,00
3	550	1	0	2.017	R\$ 5.176,61	R\$ 12.309,68
4	550	1	1	2.017	R\$ 5.176,61	R\$ 15.660,00
*5	900	2	2	2.016	R\$ 4.925,84	R\$ 25.147,06
6	1200	2	1	1.992	R\$ 6.214,89	R\$ 5.252,63
7	1200	2	1	1.992	R\$ 6.214,89	R\$ 5.890,91
*8	1200	2	1	1.992	R\$ 6.214,89	R\$ 6.057,69
9	1600	2	1	2.010	R\$ 5.549,58	R\$ 8.362,20
10	110	1	3	1.991	R\$ 5.563,13	R\$ 12.240,00
11	1400	3	3	2.005	R\$ 6.686,24	R\$ 10.507,50
12	1600	2	1	2.010	R\$ 5.549,58	R\$ 4.498,20
13	600	2	4	1.997	R\$ 5.523,36	R\$ 6.750,00
*14	600	2	1	2.010	R\$ 3.870,87	R\$ 7.159,09
15	450	1	2	2.018	R\$ 3.681,76	R\$ 9.987,28
16	750	3	3	2.002	R\$ 6.010,08	R\$ 8.888,20
17	750	4	4	2.002	R\$ 6.010,08	R\$ 7.882,17
18	750	1	2	1.992	R\$ 5.204,48	R\$ 6.176,47
19	550	1	1	1.973	R\$ 5.704,72	R\$ 7.628,05
20	450	1	1	2.013	R\$ 6.881,11	R\$ 6.136,36
21	1100	1	1	2.013	R\$ 6.442,15	R\$ 7.702,70
22	1000	2	1	1.992	R\$ 6.971,15	R\$ 4.636,36
23	800	1	1	2.018	R\$ 6.876,79	R\$ 11.475,00
*24	900	2	3	2.004	R\$ 7.039,56	R\$ 6.735,85
25	1000	2	2	1.987	R\$ 4.802,53	R\$ 7.403,23
26	350	1	2	1.984	R\$ 8.257,02	R\$ 7.000,00
27	220	1	2	1.988	R\$ 6.456,48	R\$ 8.873,24
*28	800	1	1	1.984	R\$ 4.925,84	R\$ 9.434,48
29	1500	2	1	1.993	R\$ 4.640,28	R\$ 4.166,23
30	600	1	1	1.988	R\$ 6.640,29	R\$ 4.380,00
31	1200	1	1	2.017	R\$ 6.197,69	R\$ 12.785,57
32	800	1	0	2.023	R\$ 4.807,59	R\$ 12.735,85
*33	170	2	0	2.002	R\$ 4.543,13	R\$ 9.969,23
34	450	2	2	2.017	R\$ 3.619,57	R\$ 11.629,21
35	650	1	0	1.992	R\$ 5.789,72	R\$ 5.175,00
36	750	2	1	1.990	R\$ 6.010,08	R\$ 6.638,26
37	700	2	1	1.996	R\$ 5.204,48	R\$ 4.666,67
38	1800	2	1	2.013	R\$ 4.771,02	R\$ 9.543,24
39	750	2	1	2.024	R\$ 6.634,52	R\$ 14.545,45
40	850	1	1	2.010	R\$ 5.877,74	R\$ 7.544,12
41	220	1	1	1.980	R\$ 6.698,97	R\$ 8.503,94
42	350	2	2	2.019	R\$ 5.368,23	R\$ 11.423,08
43	550	1	1	2.014	R\$ 6.075,66	R\$ 11.851,49
44	2000	1	1	2.001	R\$ 3.406,33	R\$ 4.963,80



**ANEXO IV – CUB/SP – Abril de 2025**

Setor de Economia

**Boletim Econômico - Abril de 2025****Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2025

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.150,28	56,01
Material	847,87	41,29
Despesas Administrativas	55,51	2,70
Total	2.053,66	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,10%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2025 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
R-1	2.008,97	0,31	2.459,22	0,31	2.985,19	0,36
PP-4	1.879,55	0,30	2.298,18	0,25	2.416,14	0,31
R-8	1.795,33	0,27	2.053,66	0,25	2.623,15	0,25
PIS	1.391,90	0,26	1.995,66	0,26		

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2025 em R\$/m²**CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

	Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
CAL-8	2.383,74	0,24	2.521,46	0,27
CSL-8	2.060,09	0,21	2.218,24	0,24
CSL-16	2.747,47	0,21	2.902,55	0,24
RP1Q	2.182,29	0,26		
GI	1.169,45	0,23		

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

ANEXO V – Tabela de Ross-Heidecke**Ref. Estado da Edificação Depreciação Características**

a	Nova	1,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,9968	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de pintura ou retoques superficiais.
c	Regular	0,9748	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de fissuras superficiais localizadas e pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	0,9191	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	0,8190	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas





Ref. Estado da Edificação Depreciação Características

f	Necessitando de reparos de simples a importantes	0,6680	superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Pode haver necessidade de revisão hidráulica/elétrica.
g	Necessitando de reparos importantes	0,4740	Edificação com necessidade de pintura, revisão e substituição eventual de instalações, estabilização de fissuras, revisão da impermeabilização, e reparos em partes do sistema estrutural e telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	0,2480	Edificação que exige reparos estruturais, substituição de instalações hidráulicas/elétricas, revisão do telhado e substituição de revestimentos em vários cômodos.
i	Sem valor	0,00	Edificação que necessita de recuperação estrutural intensiva, incluindo substituição de elementos estruturais, instalações e cobertura. Estado comprometido.
			Edificação em estado de ruína.

ANEXO VI – Documentos

fls. 823

Validar aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

3.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 44.481 FICHA 01 CNM123745.2.0044481-24 SANTOS

Santos, 14 de fevereiro de 2006

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O APARTAMENTO n.º 42, localizado no 4.º andar ou 5.º pavimento, do "Edifício Lago Di Como", situado na Avenida Dr. Bernardino de Campos n.º 572, confronta, na frente com o hall de serviço, por onde tem entrada de serviço, escadaria e elevador, do lado direito com a área de recuo lateral direita do prédio na qual tem um elevador social privativo desta unidade, do lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do prédio, e nos fundos, com a área de recuo dos fundos do prédio; tem área útil de 161,588 m², área comum de 65,904 m², área de garagem de 34,560 m², e a área total de 262,052 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,1673% na totalidade do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum a todos os condôminos. São de propriedade exclusiva do apartamento n.º 42 e ao mesmo ficam vinculadas: a GARAGEM n.º 13, que situa-se no subsolo e confronta, na frente com a área de circulação e manobra, por onde tem sua entrada, do lado direito com a garagem n.º 12, do lado esquerdo com a garagem n.º 14, e nos fundos com parede do prédio; e, a GARAGEM dupla em linha n.º 26, que situa-se no andar térreo e confronta, na frente com a área de recuo lateral direita do prédio, por onde tem sua entrada, do lado esquerdo com parede do hall de serviço, escadaria e elevador, do lado direito com a garagem n.º 27, e nos fundos com parede da área de recuo lateral esquerda do prédio. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob n.º 07, na matrícula n.º 40.187, deste Ofício. PROPRIETARIA: FRANZ COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.669.361/0001-25, com sede em Santos - SP, na Rua Bittencourt n.º 143. REGISTRO ANTERIOR - Registro n.º 07, em 27 de dezembro de 2.001, na matrícula n.º 40.187, neste Ofício. Santos, 14 de fevereiro de 2.006.

Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza - Oficial Substituto

AV. 01 - M. 44.481 - DATA: 16 de agosto de 2.023
Ref. Prenotação n.º 253.075, de 15 de agosto de 2.023.

Conforme Protocolo de Indisponibilidade n.º 202308.1411.02864563-IA-910, Processo n.º 10003117420185020482, de 14/08/2.023 às 11:16:06, expedido pelo portal www.indisponibilidade.org.br, nos termos dos itens 403 e seguintes, Subseção XV, Capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - SP, procedo esta averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade de todos os bens de FRANZ COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.669.361.0001-25, tendo como emissor da Ordem o TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2.ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPPE Geraldo Francisco Gontijo Neto. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos no ato da averbação.

AVERBADO POR: Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial

AV. 02 - M. 44.481 - DATA: 29 de abril de 2.024
Ref. Prenotação n.º 258.318, de 26 de abril de 2.024.

Conforme Protocolo de Indisponibilidade n.º 202404.2514.03294677-IA-690, Processo n.º 00019490420145020482, de 25/04/2.024 às 14:58:03, expedido pelo portal www.indisponibilidade.org.br, nos termos dos itens 403 e seguintes, Subseção XV, Capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - SP, procedo esta averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade de todos os bens de FRANZ COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.669.361.0001-25, tendo como emissor da Ordem o TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2.ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de

(continua no verso)

Página: 0001/0003

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinado-web.onr.org/docs/XZUDA-87E07-575NC-YX4H8>

Documento assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO HENRIQUE GOMES liberado nos autos em 23/05/2024 às 14:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015797-47.2021.8.26.0562 e código Ys1htEzK.

Figura 17 - Página 01 da matrícula (desatualizada)





JACOVOZZI

ENGENHARIA E NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS



(44) 99736-9973



eng.guilhermej@gmail.com

fls. 1049



Valide aqui
este documento

fls. 824

MATRÍCULA 44.481 FICHA 01 CNM123745.2.0044481-24

Execução e Pesquisa Patrimonial – GAESP-Adriana de Souza Barroca. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos no ato do cancelamento.

AVERBADO POR: *[Handwritten Signature]* Bel. Marcia de Barros,
Substituta do Oficial.

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X2LUDA-87/EQ7-575NC-YX4H8>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO HENRIQUE GOMES. Liberado via autos em 23/05/2024 às 14:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00151797-47.2021.8.26.0562 e código Ya1mEZK.

saac

Página: 0002/0003

Figura 18 - Página 02 da matrícula (desatualizada)





JACOVOZZI

ENGENHARIA E NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS



(44) 99736-9973



eng.guilhermej@gmail.com

fls. 1050

ANEXO VII – ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Página 1/1
ART de Obra ou Serviço
1720252664772

1. Responsável Técnico		
GUILHERME JACOVOZZI NEVES		
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL	RNP: 1719287040	
Empresa Contratada: JACOVOZZI ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Carteira: PR-186526/D	
	Registro/Visto: 84554	
2. Dados do Contrato		
Contratante: 9º OFÍCIO CIVIL DA COMARCA DE SANTOS	CNPJ: 51.174.001/1058-82	
R BITTENCOURT, 144 VILA NOVA - SANTOS/SP 11013-300		
Contrato: (Sem número)	Celebrado em: 22/04/2025	
Valor: R\$ 2.144,16	Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira	
3. Dados da Obra/Serviço		
AV DOUTOR BERNARDINO DE CAMPOS, 572 EDIFÍCIO LAGO DI COMO CAMPO GRANDE - SANTOS/SP 11065-002		
Data de início: 22/04/2025	Previsão de término: 30/05/2025	Coordenadas Geográficas: -23,964548 x -46,338964
4. Atividade Técnica		
[Avaliação, Laudo, Perícia] de imóveis de edificações especiais	Quantidade 161,59	Unidade M2
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		

7. Assinaturas	8. Informações
Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica. Documento assinado eletronicamente por GUILHERME JACOVOZZI NEVES, registro Crea-PR PR-186526/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 13/05/2025 e hora 00h45.	- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br . - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br . - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. Acesso nosso site www.crea-pr.org.br Central de atendimento: 0800 041 0067
	
9º OFÍCIO CIVIL DA COMARCA DE SANTOS - CNPJ: 51.174.001/1058-82	

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 13/05/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impresso em: 13/05/2025 00:46:14



www.crea-pr.org.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME JACOVOZZI NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/05/2025 às 12:26 , sob o número WSTST525701993752. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015797-47.2021.8.26.0562 e código P5qOIFGv.