



LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL



Solicitante:		CNPJ/CPF:			
Endereço real do local:	Rua Rui Barbosa	Nº:	753		
Complemento:	AP 111	Condomínio:	Residencial Melville	CEP:	11700-170
Bairro:	CANTO DO FORTE	Construtora:	MIYAZI CONSTRUTORA LTDA		
Cidade:	PRAIA GRANDE	UF:	SP		

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possuí Habite-se?	Possui Habitabilidade?
R\$ 1.650.000,00	R\$9.870,19	RESIDENCIAL	SIM	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a validado:	APTO TIPO DUPLEX
O imóvel avaliado é composto de quantas matrículas:	1 Primeira habitação? Sim
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Praia Grande/SP

Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim

DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Não	Se sim, mais quantas matrículas:	-
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	4		
Há Box/Escaninho?	Sim	Se sim, há matrícula(s) separada(s)?	Não

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. (REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado")		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco	
Área Total Construída:	277,87 m²	Área total Privativa:	167,17 m²
Área Total Privativa:	167,17 m²	Área Coberta Padrão:	167,17 m²
		Área padrão diferente ou descoberta:	64,10 m²
		Coeficiente adotado para área diferenciada:	0
		Área total ponderada edificação principal	167,17 m²

Total de Dormitórios:	3	Qtos destes dormitórios são Suites?	1	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:			3	Qualificação de DCE	

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:

*Dados do imóvel: Imóvel corresponde a cobertura duplex. Área estimada em visoria de 166,06m² de área coberta (correspondente a 167,17m² conforme documentada) e 64,10m² de área descoberta. Utilizados elementos comparativos de mesma tipologia, não sendo aplicada equivalência de áreas correspondente a áreas descobertas.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Regular
Estado de conservação áreas comuns:	Regular	Valor mensal taxa de condomínio:	N/I
Elevador(es) por Bloco/Torre	2	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	
Portaria, Playground e Salão de festas;			

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:	Não					
Tempo de exercício no local		Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Comparativo	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Luiz Henrique Veloso de Santana				
CREA:	5070277670				
Empresa:	Dexter Engenharia	Agencia Solicitante			
Data:	quinta-feira, 11 de dezembro de 2025				

Classificação da Informação: RESTRITA

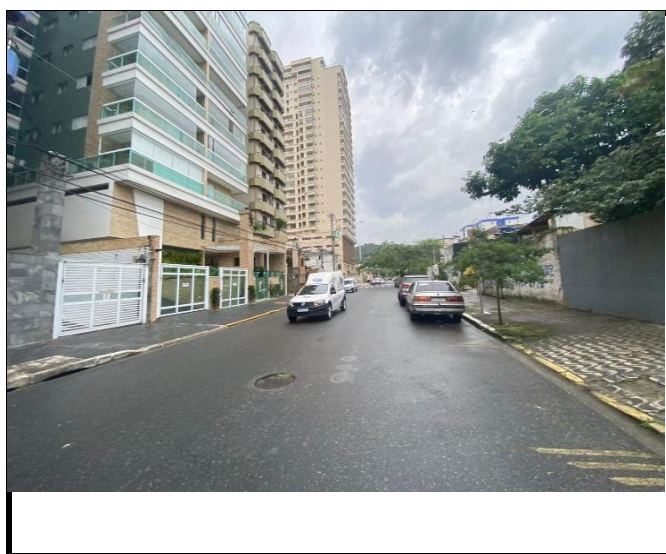
MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários
sobre estrutura
da região:

O Canto do Forte, em Praia Grande/SP, é uma das regiões mais valorizadas da cidade, combinando tranquilidade, infraestrutura e qualidade de vida. O bairro conta com uma variedade de comércios, como padarias, mercados, farmácias, restaurantes e cafeterias. A região também oferece clínicas médicas e odontológicas, academias, escolas e pet shops.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



Rua direita



Rua esquerda



Confrontante direita



Confrontante esquerda

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Sala



Descrição: Sala



Descrição: Sala



Descrição: Sala



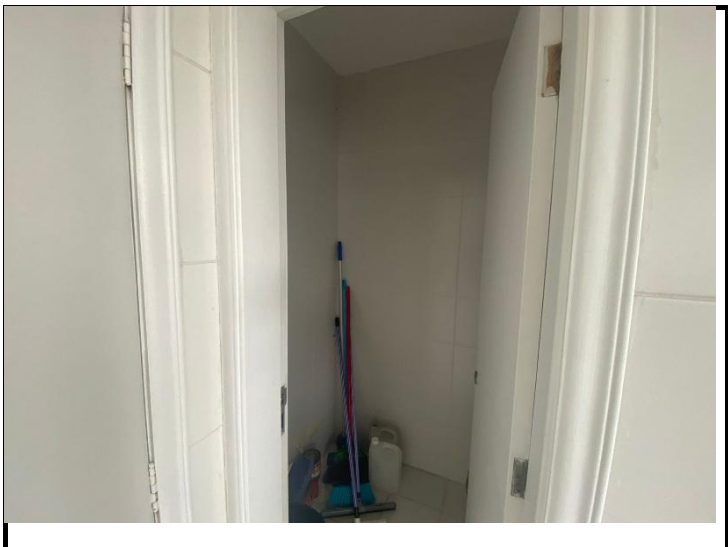
Descrição: Cozinha



Descrição: Area de serviço



Descrição: Banheiro



Descrição: Despensa

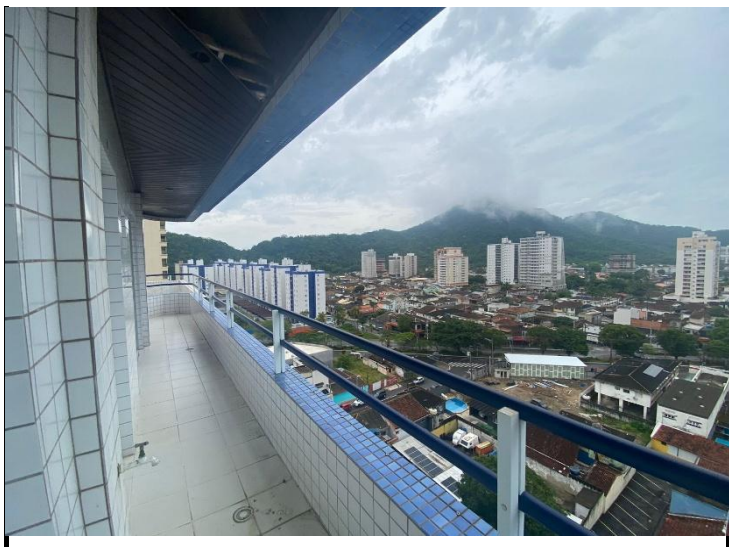
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



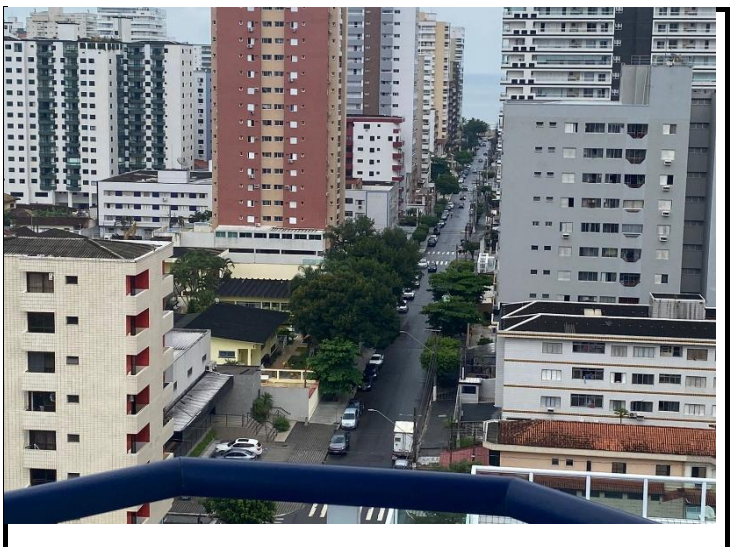
Descrição: Corredor



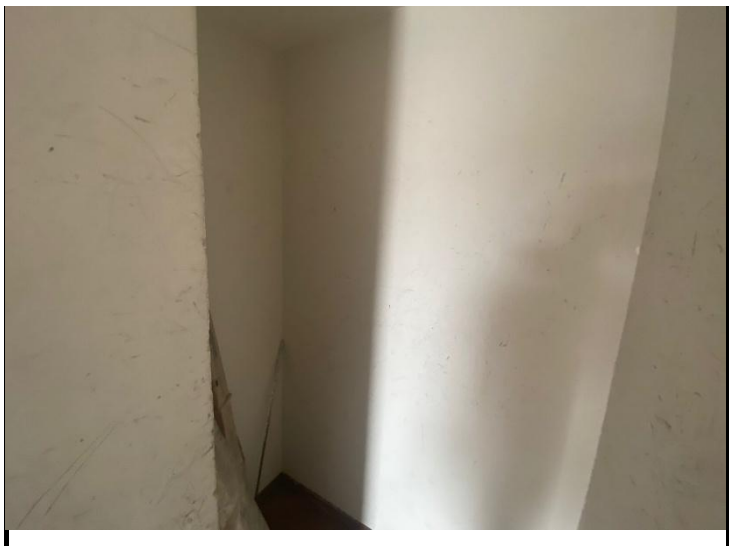
Descrição: Dormitorio



Descrição: Varanda



Descrição: Varanda



Descrição: Despensa



Descrição: Dormitorio



Descrição: Suíte



Descrição: Suíte

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



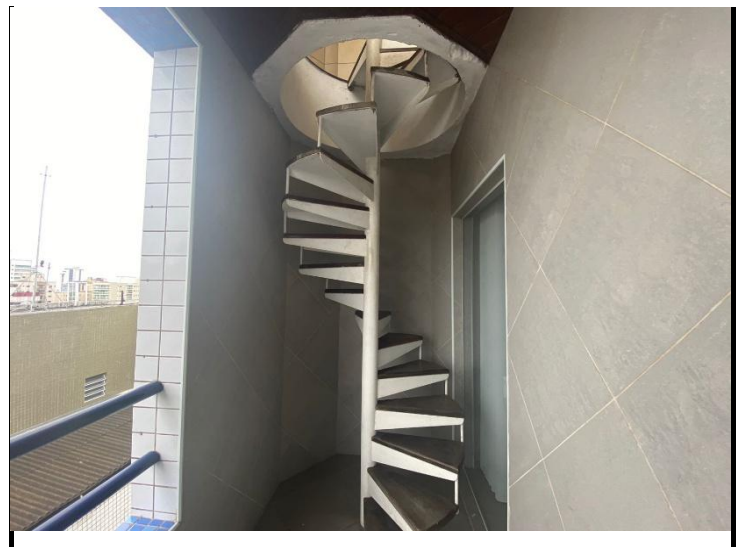
Descrição: Banheiro suíte



Descrição: Banheiro



Descrição: Varanda



Descrição: Escada



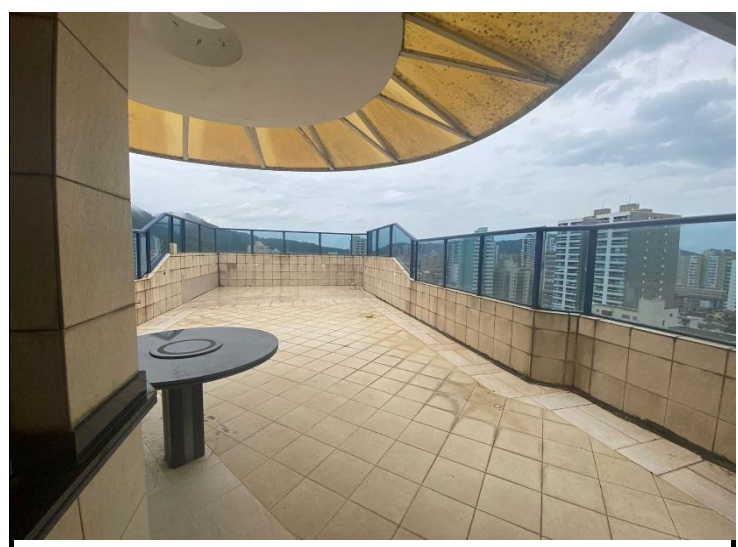
Descrição: Churrasqueira



Descrição: Lavabo



Descrição: Terraço



Descrição: Terraço

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Terraço



Descrição: Terraço



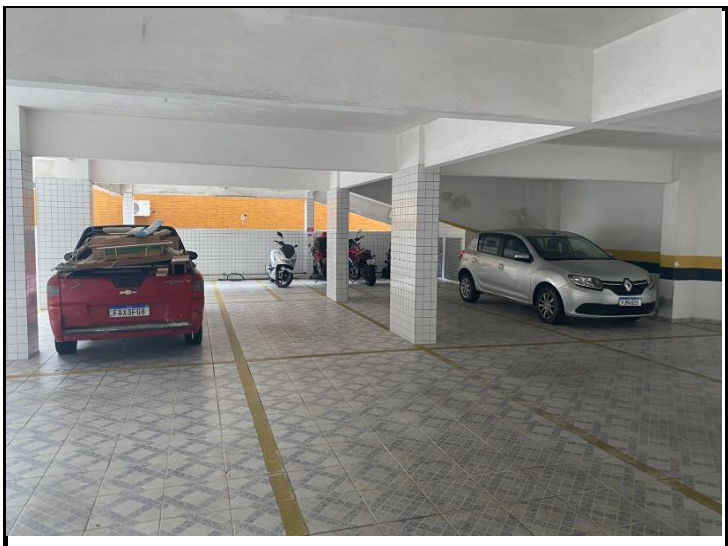
Descrição: Avaliando



Descrição: Identificação



Descrição: Armário / Depósito



Descrição: Vagas de Garagem



Descrição: Fachada



Descrição: Identificação

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)			
Nº	Endereço	Valor (R\$)	Link anúncio
1	Rua Leme, 245, Guilhermina, Praia Grande/SP	R\$1.500.000,00	ing-original-leads&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=1
2	Rua Colômbia, 572, Guilhermina, Praia Grande/SP	R\$1.490.000,00	orting-original-leads&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=2
3	Rua Colômbia, 572, Guilhermina, Praia Grande/SP	R\$1.620.000,00	original-leads&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=19
4	Rua Canadá, 100, Guilhermina, Praia Grande/SP	R\$1.400.000,00	orting-original-leads&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=6
5	Rua Argentina, 300, Guilhermina, Praia Grande/SP	R\$1.100.000,00	rting-original-leads&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=18
6			

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA UNIDADE AVALIADA

Tipo do Imóvel:	Residencial Cobertura Duplex
Idade Aparente:	10
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	60
Padrão do Imóvel	Apart Médio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	5,075
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	2117,32
Valor Unitário de Vaga de Garagem (base cálculo fator vaga):	R\$ 51.000,00
Área Privativa:	167,17
Número de vagas de garagem:	4
Número de dormitórios:	3
Número de banheiros:	2
Número de Suítes:	1
Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 9.872,82

VALOR CALCULADO*: R\$ 1.650.000,00

*valor sem liquidez.

Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:	III
Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:	II

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO R\$ 1.650.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ R\$ 1.153.000,00

* Índice 1 período de 36 meses.

Avaliação válida para o apartamento 111 localizado no 11º e 12º andar do integrante do empreendimento Residencial Melville, situado na Rua Rui Barbosa, nº753, Canto do Forte, Praia Grande/SP, com direito ao uso de 4 vaga (s) de garagem.

PLANILHA DE CÁLCULO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta	Cota-Parte de Terreno	Idade Aparente (anos)	Estado de Conservação	Número de Vagas de Garagem	Área Privativa (m²)	Vida Útil (anos)	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Privativa (R\$/m²)
1	1.500.000,00	0,950	30,00%	5	3	2	159,000	60	3	8.962,26
2	1.490.000,00	0,950	30,00%	5	2	2	126,000	60	3	11.234,13
3	1.620.000,00	0,950	30,00%	5	2	3	130,000	60	3	11.838,46
4	1.400.000,00	0,950	30,00%	1	1	2	134,000	60	4	9.925,37
5	1.100.000,00	0,950	30,00%	1	1	2	134,000	60	3	7.798,51
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										
0										

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
área privativa (m²)	167,17
idade aparente (anos)	10
estado de conservação	3
nº de vagas	4
vida útil (anos)	60
Fator idade e est.conserv.	0,89680

Pré-saneamento amostral		
Média =	R\$ 9.951,75 /m²	
R\$ 6.966,22	< Média <	R\$ 12.937,27
Desvio padrão =		1.644,72
Coef. de variação =		16,52694

Elemento nº	Valores das Cotas-Partes (R\$/m²)		Variável Depreciação Física		Variável Vaga de Garagem		Variável Localização		Variável Andar		Variável Padrão Construtivo		Variável		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)
													Opcional		
	Cota Terreno	Cota Benfeitoria	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Vaga	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Andar	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Opcional	Difer. (R\$)	
1	2.688,68	6.273,58	0,948	-328,79	1,068	426,60	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	9.060,10
2	3.370,24	7.863,89	0,931	-542,11	1,068	538,33	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	11.230,30
3	3.551,54	8.286,92	0,931	-571,27	1,031	260,88	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	11.528,10
4	2.977,61	6.947,76	0,904	-666,76	1,073	506,19	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	9.764,80
5	2.339,55	5.458,96	0,904	-523,88	1,093	506,19	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	7.780,80
0															
0															
0															
0															
0															
0															
Coeficientes de variação ==>			17,00669	maior	15,34421	Ok	16,52694	Ok	16,52694	Ok	16,52694	Ok	16,52694	Ok	Média = R\$ 9872,82 /m²
			fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		

Avaliação válida para o apartamento 111 localizado no 11º e 12º andar do integrante do empreendimento Residencial Melville, situado na Rua Rui Barbosa, nº753, Canto do Forte, Praia Grande/SP, com direito ao uso de 4 vaga (s) de garagem.

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :
R\$6.910,97 < Média < R\$12.834,67

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> II					
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50					
	Área Privativa	Idade	Número de Vagas	Número de Dormitórios	Custo
Limite Inferior	126,00	1	2	0	2.117,32
Limite Superior	159,00	5	3	4	10.745,40
Avaliando	167,17	10	4	3	10.745,40
% Inferior	63,00	0	1	0	1.058,66
% Superior	238,50	8	5	6	16.118,10
Status	OK	Acima	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento nº	Vaga	Depreciação Física	Andar	Localização	Padrão	Opcional	Total
1	1,07	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
2	1,07	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	1,03	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97
4	1,07	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98
5	1,09	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0							
0							
0							
0							
0							
0							
0							
0							

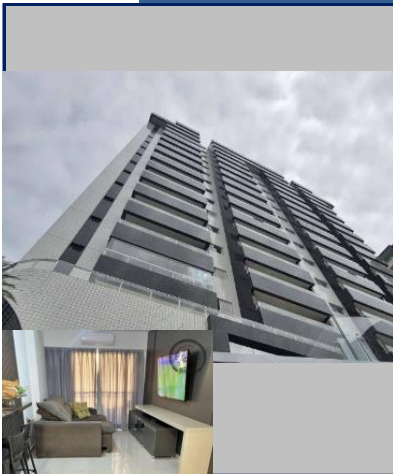
Grau de Fundamentação no Método Comparativo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quant. mínima de dados de mercado utilizados		X	
4	Identificação dos dados de mercado	X		
5	Extrapolação		X	
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	X		

Grau de Fundamentação: II

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	8.808,85	10,777%
Limite Superior:	10.936,79	-10,777%
Amplitude do IC (80%)	21,55%	
Grau de Precisão:		III

ELEMENTOS COMPARATIVOS:

	Elemento Comparativo : nº 01		Data : 09/12/2025	Cidade: Praia Grande/SP
	Endereço: Rua Leme, 245			0
	Fonte / Telefone: NOVA CASARÃO IMÓVEIS (13)97402-5651			Bairro: Guilhermina
	CEP: 11701-470			
	Latitude: -24.006.658,000000	Longitude: -46.423.538,00000		
	Área Útil: 159,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,08		
	Custo Unitário: R\$ 9.433,96	Idade aparente: 5 anos	Est.Cons: Regular	
	Observações: 3 Dormitório(s) 2 Suíte(s) 2 Vaga(s) Andar 15			
	2 Banheiro (s) Padrão Ibape/sp: Apart Médio			
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-duplex-na-guilhermina-praia-grande-sp-3018407260.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=1			
	Preço: R\$ 1.500.000,00			
	Fatores	localização: 1	F.Opcional: 1	
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 9.060,10

	Elemento Comparativo : nº 02		Data : 09/12/2025	Cidade: Praia Grande/SP
	Endereço: Rua Colômbia, 572			0
	Fonte / Telefone: IMIGRANTES IMÓVEIS (13) 33950045		Bairro: Guilhermina	
	CEP: 11702-020			
	Latitude: -24.009.608,000000	Longitude: -46.427.080,00000		
	Área Útil: 126,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,08		
	Custo Unitário: R\$ 11.825,40	Idade aparente: 5,00 anos	Est.Cons: Novo/Regular	
	Observações: 3 Dormitório(s) 2 Suíte(s) 2 Vaga(s) Andar 18			
	2 Banheiro (s) Padrão Ibape/sp: Apart Médio			
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-na-vila-guilhermina-em-praia-grande-3021054183.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=2			
	Preço:	R\$ 1.490.000,00		
	Fatores	localização: 1		F.Opcional: 1
	B.D.I.: 1	Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$/m²: *** 11.230,30



Elemento Comparativo : nº 03		Data : 09/12/2025	Cidade: Praia Grande/SP
Endereço: Rua Colômbia, 572		0	
Fonte / Telefone: Casa Paris (13)99721-1333		Bairro:	Guilhermina
CEP: 11702-020			
Latitude: -24.009.608,000000	Longitude: -46.427.080,00000		
Área Útil: 130,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,08		
Custo Unitário: R\$ 12.461,54	Idade aparente: 5,00 anos	Est.Cons:	Novo/Regular
Observações: 3 Dormitório(s) 3 Suíte(s) 3 Vaga(s) Andar 18			
3 Banheiro (s) Padrão Ibape/sp: Apart Médio			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-duplex-a-venda-130-m-por-r\$-1.620.000-00-3005315149.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=19			
Preço:	R\$ 1.620.000,00		
Fatores	localização: 1		F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 11.528,10

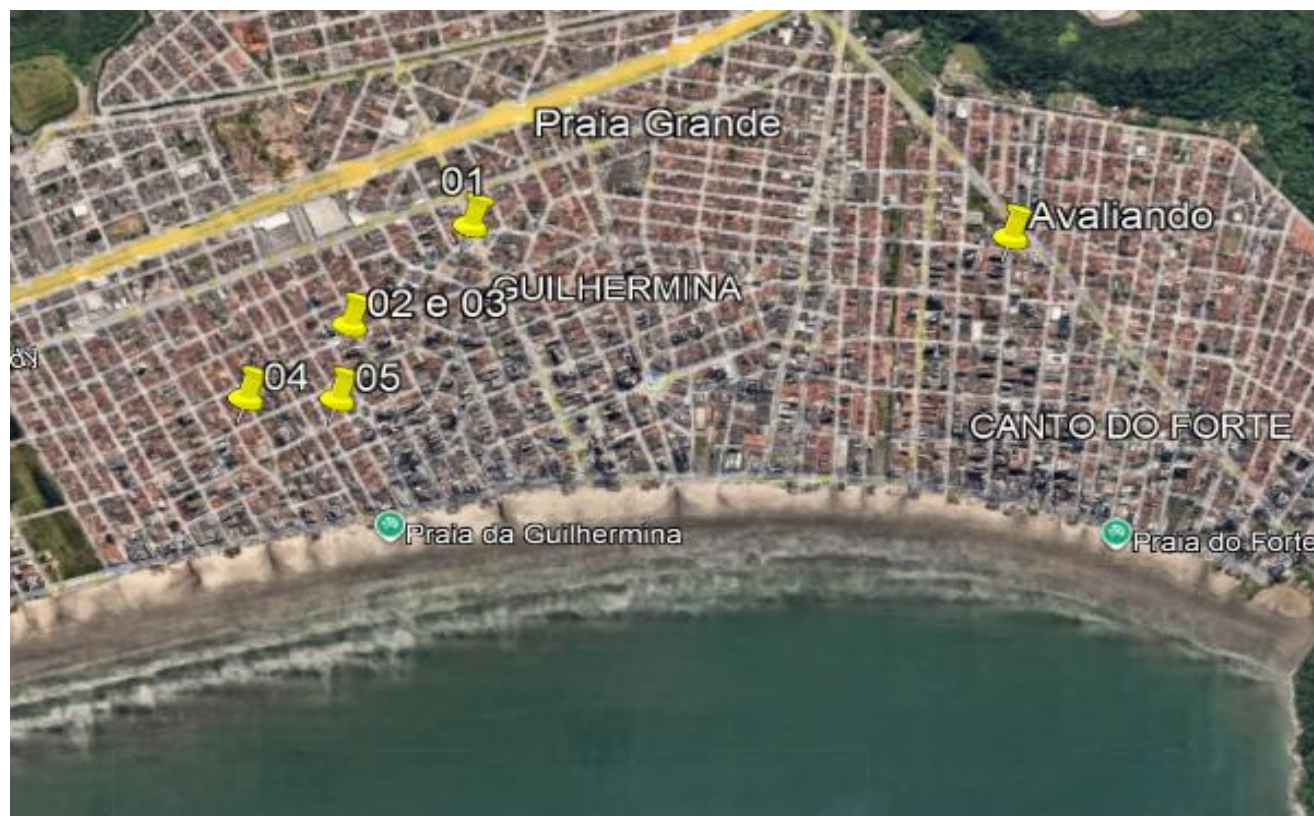


Elemento Comparativo : nº 04		Data : 09/12/2025	Cidade: Praia Grande/SP
Endereço: Rua Canadá, 7		0	
Fonte / Telefone: ABS Empreendimentos Imobiliários (13) 3361-8686		Bairro: Guilhermina	
CEP: 11702-140			
Latitude: -24.011.951,000000	Longitude: -46.430.252,00000		
Área Útil: 134,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,08		
Custo Unitário: R\$ 10.447,76	Idade aparente: 1,00 anos	Est.Cons: Novo	
Observações: 4 Dormitório(s) 4 Suíte(s) 2 Vaga(s) Andar 16			
5 Banheiro (s) Padrão Ibape/sp: Apart Médio			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-duplex-com-4-dormitorios-a-venda-134-m-3017936006.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=6			
Preço:	R\$ 1.400.000,00		
Fatores	localização: 1		F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,95	Comercialização: 1	R\$ /m²: *** 9.764,80



Elemento Comparativo : nº 05		Data : 09/12/2025	Cidade: Praia Grande/SP
Endereço: Rua Canadá, 7		0	
Fonte / Telefone: Nova CPI Imóveis		(13)3024-4000	Bairro: Guilhermina
CEP: 11702-110			
Latitude: -24.011.789,000000	Longitude: -46.427.571,00000		
Área Útil: 134,00 m²	Coef.ajuste padrão: 5,08		
Custo Unitário: R\$ 8.208,96	Idade aparente: 1,00 anos		Est.Cons: Novo
Observações: 3 Dormitório(s)		3 Suíte(s)	2 Vaga(s) Andar 17
4 Banheiro (s)		Padrão Ibape/sp:	Apart Médio
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-duplex-com-3-quartos-na-vila-guilhermina-3014772712.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=18			
Preço:	R\$ 1.100.000,00		
Fatores	localização: 1		F.Opcional: 1
B.D.I.: 1	Oferta:	0,95	Comercialização: 1 R\$ /m²: *** 7.780,80

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Legenda:

A - imóvel avaliando;
n.ºs 1 a 5 - elementos comparativos

Obs.: Croqui sem escala.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Proposta nº 4922134
Data: 11/12/2025

1 - O imóvel possui uso compatível com a vocação imobiliária da região? Em caso negativo, justifique no campo de considerações.

☒ **SIM** ☐ **NÃO**

2- São praticados valores promocionais em virtude da baixa velocidade de vendas?

☐ **SIM** ☒ **NÃO**

3- A velocidade de vendas da região é:

- ☐ **BAIXA (Acima de 48 meses de comercialização)**
☒ **MÉDIA (Entre 24 à 48 meses)**
☐ **ALTA (Inferior à 24 meses)**

4- Há boa quantidade de ofertas de imóveis semelhantes na região ?

☒ **SIM** ☐ **NÃO**

Considerações:

A avaliação foi realizada através de pesquisas em imobiliárias diferentes. Foram utilizados 5 elementos amostrais na região do avaliando. Média velocidade de venda.

CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 06 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciam o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.