

Denis Tobias de Rolim Gregorio
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 245.336-F
Avaliador Imobiliário – CNAI 41151

denis@denisgregorio.cim.br
+55 (11) 97102-1430

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Avaliação realizada para identificação de valor de mercado, utilizando-se de pesquisas em órgãos públicos. Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com Termos da ABNT NBR 14.653.

Processo nº: 0004542-61.2018.8.26.0477 - 3 Vara Cível, Foro de Praia Grande, SP

Localização do imóvel: Rua Caiapós, 821, Apartamento 1.101, Vila Tupi, Praia Grande, SP, CEP: 11703-320

Matrícula: 185.284 - Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo.

Cadastro de Contribuinte: 2 04 09 102 002 1101-6

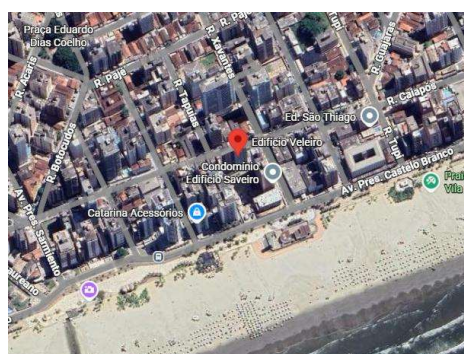
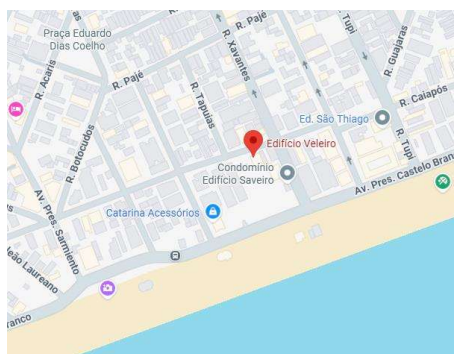
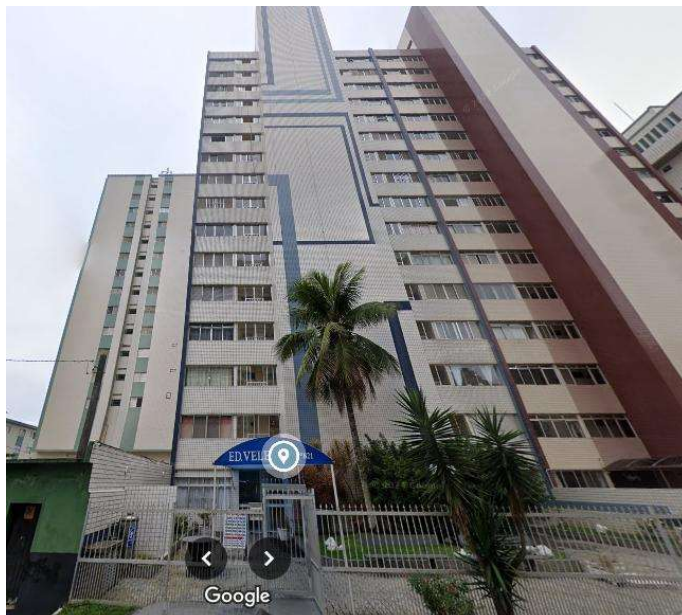
Descrição: O imóvel é o Apartamento número 1.101, localizado no décimo primeiro pavimento do EDIFÍCIO VELEIRO, situado na Rua Um, que atualmente se denomina Rua Caiapós, na Vila Tupi, em Praia Grande, São Paulo. Possui uma área construída de 50,58m², sendo 30,09m² de área útil, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,756% do todo.

Valor de mercado: Com base nas informações obtidas, estima-se o valor de mercado do imóvel avaliado em **R\$ 189.000,00 (cento e oitenta e nove mil reais)**.

Denis Tobias de Rolim Gregorio
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 245.336-F
Avaliador Imobiliário – CNAI 41151

denis@denisgregorio.cim.br
+55 (11) 97102-1430

IMAGENS DO IMÓVEL AVALIADO



Denis Tobias de Rolim Gregorio

Santo André, 11 de junho de 2025
*** assinado digitalmente ***
Denis Tobias de Rolim Gregorio
CRECI/SP 245.336-F

Página de assinaturas

Denis Tobias de Rolim Gregorio

Denis Gregorio
277.456.248-19
Signatário

HISTÓRICO

- 11 jun 2025
16:45:11



Denis Tobias de Rolim Gregorio criou este documento. (Email: dtrgregorio@gmail.com, CPF: 277.456.248-19)
- 11 jun 2025
16:45:12



Denis Tobias de Rolim Gregorio (Email: dtrgregorio@gmail.com, CPF: 277.456.248-19) visualizou este documento por meio do IP 189.29.149.237 localizado em Santo André - São Paulo - Brazil
- 11 jun 2025
16:45:19



Denis Tobias de Rolim Gregorio (Email: dtrgregorio@gmail.com, CPF: 277.456.248-19) assinou este documento por meio do IP 189.29.149.237 localizado em Santo André - São Paulo - Brazil

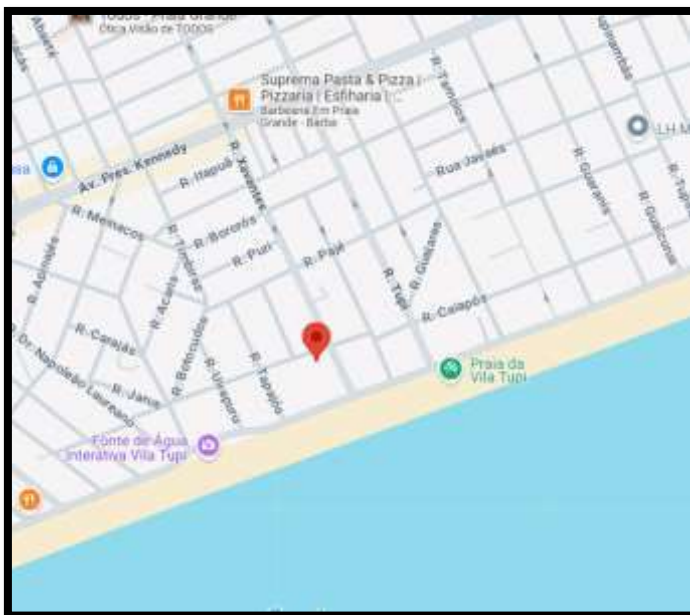


Avaliação Imobiliária

<i>Processo</i>	0004542-61.2018.8.26.0477 - 3ª Vara Cível Foro de Praia Grande
<i>Localização do IA</i>	Rua Caiapós nº 821 - Apto 1.101 - Vila Tupi – Praia Grande – SP • CEP: 11703- 320
<i>Registro Matrícula</i>	185.284 – Registro de Imóveis de Praia Grande
<i>Registro Contribuinte</i>	2 04 09 102 002 1101 - 6 – Prefeitura Municipal de Praia Grande
<i>Descrição</i>	APARTAMENTO NÚMERO 1.101 , localizado no 11º pavimento do EDIFÍCIO VELEIRO, situado a Rua Um, na Vila Tupi, atualmente denominada Rua Caiapós nº 821, nesta cidade, com área construída de 50,58m ² , sendo 30,09m ² de área útil, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,756% do todo. De acordo com AV.05 de 20/08/20015 a Rua Um passou a denominar-se Rua Caiapós.
<i>Fundamentação</i>	Pesquisas: Órgãos públicos, consultas georeferenciais, mapas digitais, subsidiando preliminarmente, o valor de mercado para o IA (Imóvel Avaliando) . Adotou-se o “ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ”, Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com a ABNT NBR 14.653.
<i>Conclusão</i>	Considerando imóveis semelhantes, localização, área construída, condições de aproveitamento, características da região, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade do imóvel, portanto estimo valor de venda do IA (Imóvel Avaliando) em: R\$ 189.500,00 (Cento e Oitenta e Nove Mil e Quinhentos Reais)

Relatório Fotográfico do IA

FOTO DA FACHADA E MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO RESIDENCIAL



Marcos N

Marcos Nogueira
058.686.218-83
Signatário

São Paulo, 09/06/2025.

Marcos Nogueira - CRECI SP 177110 | CNAI 46139

IRAN SILVA MORAIS

Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373

iranmorais@creci.org.br

Contato: +55 11 9-7432-7283

Avaliação de Imóveis

Atendimento ao Processo nº 0004542-61.2018.8.26.0477

Imóvel Apartamento na Rua Caiapós, nº 821 ap 1.101 - Ed. Veleiro

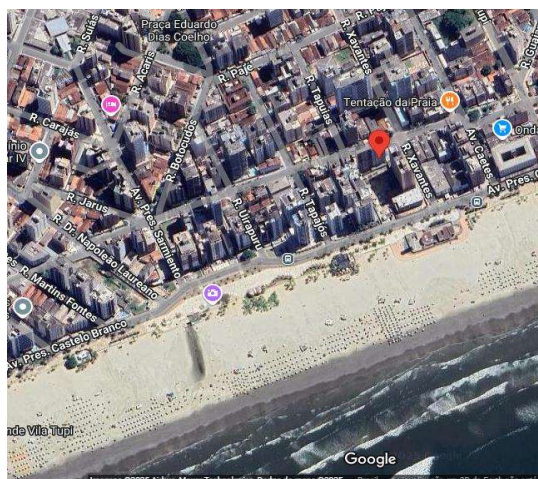
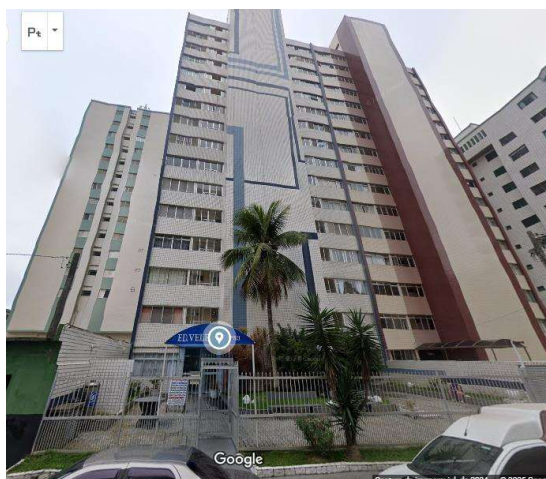
Vila Tupi - Praia Grande - SP

A avaliação imobiliária tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel.

Imóvel descrito na matrícula nº 185.284 do Registro de Imóveis de Praia Grande SP

Apartamento com 30,09m² de área útil privativa e 50,58m² de área total, conforme dados extraídos da referida matrícula. Imóvel devidamente cadastrado na PM contribuinte nº 2.04.09.102.002.1101-6;

Foto da fachada e aérea do referido imóvel



Realizada análise das informações do imóvel qualificado acima, verifiquei imóveis semelhantes na mesma região e considerando o valor do m² da região e o valor de venda. Adotou-se o **"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"**, Resolução COFECI 1066/2007, em acordo com a ABNT NBR 14.653-1 e Art. 3º da Lei nº 6.530/78.

Média do m² na região = R\$6.114,00

Valor Final Homogeneizado: R\$184.000,00



Iran da Silva Moraes

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 181.100-F

Avaliador de Imóveis - CNAI/COFECI nº 40.373

Office: Av. Paulista, nº 2.202 conjunto 61 A - Ed. Avenida Paulista
Cep: 01310-300 - São Paulo - SP