

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010238534	Data Solicitação 17/03/2026
Empresa responsável G3 J CONSULTORIA, AVAL. ENG.	Avaliador responsável José Ricardo Bechelli Mateus	CREA 5060881245
Proponente LUIZ GABRIEL SOARES TORRES	CPF/CNPJ 339.014.828-06	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Humorista Manoel de Nóbrega	Número 1115	Complemento Lote 3, Quadra 7	
Bairro Maracanã	Município Praia Grande	UF SP	CEP 11705280
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 157.690	Núm. Registro de Imóveis CRI DE PRAIA GRANDE\SP	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
I	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
132,50m²	85,00m²
R\$ 1.684,83/m²	R\$ 1.716,37/m²
R\$ 223.240,16	R\$ 145.891,44
VALOR DE MERCADO	
R\$ 369.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 258.000,00	

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Casa		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		20		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
		Regular		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Residencial		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Alvenaria		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		2		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
0		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Cerâmica/Pastilhas		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Outro - alumínio e madeira		85,00		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0,00		85,00		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
85,00		0,00		
23 - Face do Imóvel				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
casa		1	não vistoriado	não vistoriado
				Acabamento forro/teto
				não vistoriado

casa		P		não visitado		não visitado	
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO							
01 - Região				02 - Infraestrutura Urbana			
Residencial Unifamiliar				Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone			
03 - Tipo de Pavimentação				04 - Restritivos			
Asfalto				Nenhum			
05 - Serviços Públicos e Comunitários				06 - Localização			
Segurança Lazer Centro Comercial Coleta de Lixo Escola Clínicas/Hospitais Parque				Urbano			
07 - Valor dos Imóveis da Região				08 - Área Urbanizada			
Estável				Mais de 75%			
09 - Tendência de uso do terreno				10 - Situação do Bairro			
Residencial				Antigo			
11 - Limites do Bairro				12 - Padrão construtivo predominante na Região			
				Normal			
13 - Fatores Valorizantes							
Nenhum							

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Regular (Geométrico)		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
132,50		5,00		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
5,00		26,50		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
26,50		100,00		

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA				
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?		02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
Sim		Sim		
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
Sim		Sim		
05 - O imóvel possui vaga de garagem?		06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?		
Sim		Sim		
07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
Sim		Sim		
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
Sim		Sim		
11 - O imóvel possui características uni-familiares?		12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
Sim		Sim		
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?		
Sim		Sim		
15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?		
Sim		Não		

CONCLUSÃO				
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - ssem vistoria		0		
03 - Contato Telefônico Acompanhante		04 - Observações Finais		
0		Avaliação pelo aspecto externo e considerando-se o imóvel em bom estado de conservação		

AMOSTRAS

	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Nova Regular
	Área do terreno 125,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-geminada-na-zona-2-em-praia-grande-2-quartos-3029675382.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-		

AMOSTRA 2

R\$ 474.000,00

	Endereço R. Roberto Barrella, 419 , Maracanã			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 1	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 95,00	Valor R\$ 474.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 150,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-maracana-praia-grande-sp-3029248903.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=4			

AMOSTRA 3

R\$ 550.000,00

	Endereço R. Paulino Borrelli, 119 , Maracanã			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 3	Qtd. Banheiros 2	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 175,00	Valor R\$ 550.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Nova Regular	
	Área do terreno 180,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-praia-grande-com-3-quartos-sendo-1-3028967618.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=6			

AMOSTRA 4

R\$ 546.000,00

	Endereço R. Santa Rita de Cássia, 413 , Maracanã			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 2
	Área privativa 127,00	Valor R\$ 546.000,00		
	Idade aparente 25	Padrão de acabamento Baixo	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 188,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venha-conhecer-e-visitar-esta-casa-a-150-metros-da-3030401475.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=12			

AMOSTRA 5

R\$ 385.000,00

	Endereço Av. Roberto Muzzi, 445 , Maracanã			
	Tipo de Imóvel Casa	Qtd. Quartos 2	Qtd. Banheiros 3	Qtd. Vagas 3
	Área privativa 75,00	Valor R\$ 385.000,00		
	Idade aparente 20	Padrão de acabamento Médio	Estado de conservação Regular	
	Área do terreno 135,00	Padrão terreno Médio	Topografia Terreno Plano	
	URL https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-75-00-m-maracana-praia-grande-sp-3029217671.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=13			

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	I

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO							
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação
Avaliando	20	Regular	80	25,00	0,025	20	0,142
1	25	Nova Regular	80	31,25	0,003	20	0,166
2	20	Nova Regular	80	25,00	0,003	20	0,127
3	20	Nova Regular	80	25,00	0,003	20	0,127
4	25	Regular	80	31,25	0,025	20	0,180
5	20	Regular	80	25,00	0,025	20	0,142

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA							
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final	
Avaliando	85,00	R\$ 2.000,00	1,00	0,142	R\$ 1.716,37	R\$ 145.891,44	
1	80,00	R\$ 2.000,00	1,00	0,166	R\$ 1.668,00	R\$ 133.440,00	
2	95,00	R\$ 2.000,00	1,00	0,127	R\$ 1.746,00	R\$ 165.870,00	
3	125,00	R\$ 2.000,00	0,90	0,127	R\$ 1.571,40	R\$ 274.995,00	
4	177,00	R\$ 2.000,00	0,90	0,180	R\$ 1.476,00	R\$ 187.452,00	
5	75,00	R\$ 2.000,00	1,00	0,142	R\$ 1.716,00	R\$ 128.700,00	

2	150,00	R\$ 308.130,00	R\$ 2.054,20	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1.000	S	R\$ 1.848,78
3	180,00	R\$ 275.005,00	R\$ 1.527,81	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1.000	S	R\$ 1.375,03
4	188,00	R\$ 358.548,00	R\$ 1.907,17	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1.000	S	R\$ 1.716,45
5	135,00	R\$ 256.300,00	R\$ 1.898,52	1,00	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-	1.000	S	R\$ 1.708,67
F1 (Oferta), F2 (Fator Extra I), F3 (Topografia)																
HOMOGENEIZAÇÃO																

23/03/2026 11:32

24°1'59"S / 46°30'10"W



identificação

23/03/2026 11:33

24°1'57"S / 46°30'13"W



vista da rua

23/03/2026 11:34

24°1'54"S / 46°30'17"W



fachada

23/03/2026 11:34

24°1'54"S / 46°30'17"W



fachada

23/03/2026 11:34

24°1'55"S / 46°30'17"W



número