



ENGENHARIA
DIAGNÓSTICA



1º VARA CÍVEL DO FORO DE PRAIA GRANDE

PROCESSO N° 0000499-42.2022.8.26.047

Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP.

Processo: 0000499-42.2022.8.26.0477

CAMILA KARINA FERNANDES, Perita Judicial, devidamente habilitada e honrada com a sua nomeação para atuar na ação de Carta Precatória Cível – Penhora/Depósito/Avaliação movida por **GERALDO ANGELO DOS SANTOS**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do imóvel, Nº 61 , apartamento nº 73, bloco B, situado na Rua Tapajós – Vila Tupi – Praia Grande/SP**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
II. VISTORIA	5
III. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
IV. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
Descrição da unidade.....	22
V. CRITÉRIO E METODOLOGIA	41
Método Comparativo.....	41
VI. TRATAMENTO POR FATORES	43
VII. ZONAS DE CARACTERÍSTICAS HOMOGÊNEAS	45
VIII. VERIFICAÇÃO DO GRAU DE AJUSTAMENTO	47
Grau de Precisão	47
Método Ross/Heidecke.....	48
IX. AVALIAÇÃO	55
Obtenção do valor metro quadrado do terreno.....	55
Pesquisa de Campo	55
X. AMOSTRAS.....	56
XII. FATORES HOMOGENEIZANTES	68
XIII. VALOR DA UNIDADE	72
XIV. ENCERRAMENTO.....	73

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O Objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado atual para um imóvel, identificado como unidade autônoma, situado em edificação vertical de Nº 61, apartamento nº 73, bloco B, situado na Rua Tapajós – Vila Tupi – Praia Grande – São Paulo, matriculado sob o Nº 158.137 do Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel, onde se insere o imóvel avaliando.



Figura 1: Na figura acima temos os logradouros da região onde o imóvel da perícia se encontra.



II. VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, está Profissional procedeu até o endereço do imóvel, com agendamento antecedente, deferido através de peticionamento eletrônico, sendo a vistoria agendada para o dia 20 de junho de 2022, ao chegar no local foi impossibilitada de realizar a perícia, uma vez que foi informada pelo zelador do residencial que a esposa do réu estava no local, mas que não iria receber a signatária e sua equipe, desta forma o zelador pediu para entrarmos em contato com o próprio réu, a signatária realizou contato telefônico com o mesmo do qual informou que não permitiria a vistoria, a signatária informou que peticionaria aos autos toda a tratativa realizada no dia 20 de junho de 2022.

Após peticionamento informando os fatos nos autos, houve deferimento nas fls.32 para que se necessário a signatária realizasse o uso da força policial e arrombamento no imóvel. A vistoria então foi agendada para 19 de julho de 2022 às 10:30, ao chegar no local foi acompanhada pelo Sr. Guilherme de Oliveira Santos, advogado do requerente e Sr. Darcy Donizetti dos Santos, o réu.

Inicialmente houve uma hesitação do requerido em facilitar a vistoria, primeiro ao chegar no edifício o zelador alegou que o apartamento havia sido alugado recentemente e que não havia ninguém no imóvel para receber a signatária e sua equipe, então ao entrar em contato com o réu por ligação o mesmo afirmou a alegação do zelador e pediu um tempo até chegar no edifício, informando primeiramente que estava em São Paulo, depois informando que estava em Santos, logo em seguida disse que enviaria sua filha para abrir o imóvel, atrasando a perícia de todas as formas possíveis. Ao chegar o réu disse que não teria a chave e solicitou o

adiamento da vistoria por diversas vezes, da qual a signatária tentava explicar que o juiz já havia deferido o arrombamento do imóvel se fosse necessário, após espera de aproximadamente 90 minutos e de aborrecimento com o réu que tentava de todas as formas que a perícia não fosse realizada, a signatária conseguiu entrar no imóvel após o acionamento de um chaveiro para que fosse realizado o arrombamento do imóvel.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como os demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita conceituação do seu “correto” valor.

Desta foram, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos internos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

III. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de luz elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, transportes coletivos, água encanada, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, entre outros melhoramentos públicos.

FOTOGRAFIA 01 – VISTA GERAL DA RUA DE ACESSO AO IMÓVEL VISTORIANDO.



FOTOGRAFIA 02 – VISTA GERAL DA RUA DE ACESSO AO IMÓVEL VISTORIANDO.



IV. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

• Descrição do Condomínio

Após a devida vistoria *in-situ* foram colhidos os elementos necessários para descrição condomínio, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Rua Tapajós, nº 61, apartamento nº 73, Vila Tupi – Praia Grande/SP.

O Condomínio é composto por dois blocos com 13 andares, mais a cobertura, 4 apartamentos por andar, resultando em 52 unidades autônomas, possui garagem demarcada (2 vagas por apartamento), portão eletrônico na garagem e na entrada de pedestres, portaria 24 horas, zelador reside no local atendendo das 8 horas às 18 horas, contém piscina, sauna, salão de festas, salão de jogos, playground, academia e churrasqueira como área comum.

As imagens a seguir demonstram o condomínio, onde encontra-se inserida a referida unidade avaliando.

FACHADA DO CONDOMÍNIO

FOTOGRAFIA 03 – VISTA GERAL DA FACHADA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL VISTORIANDO.

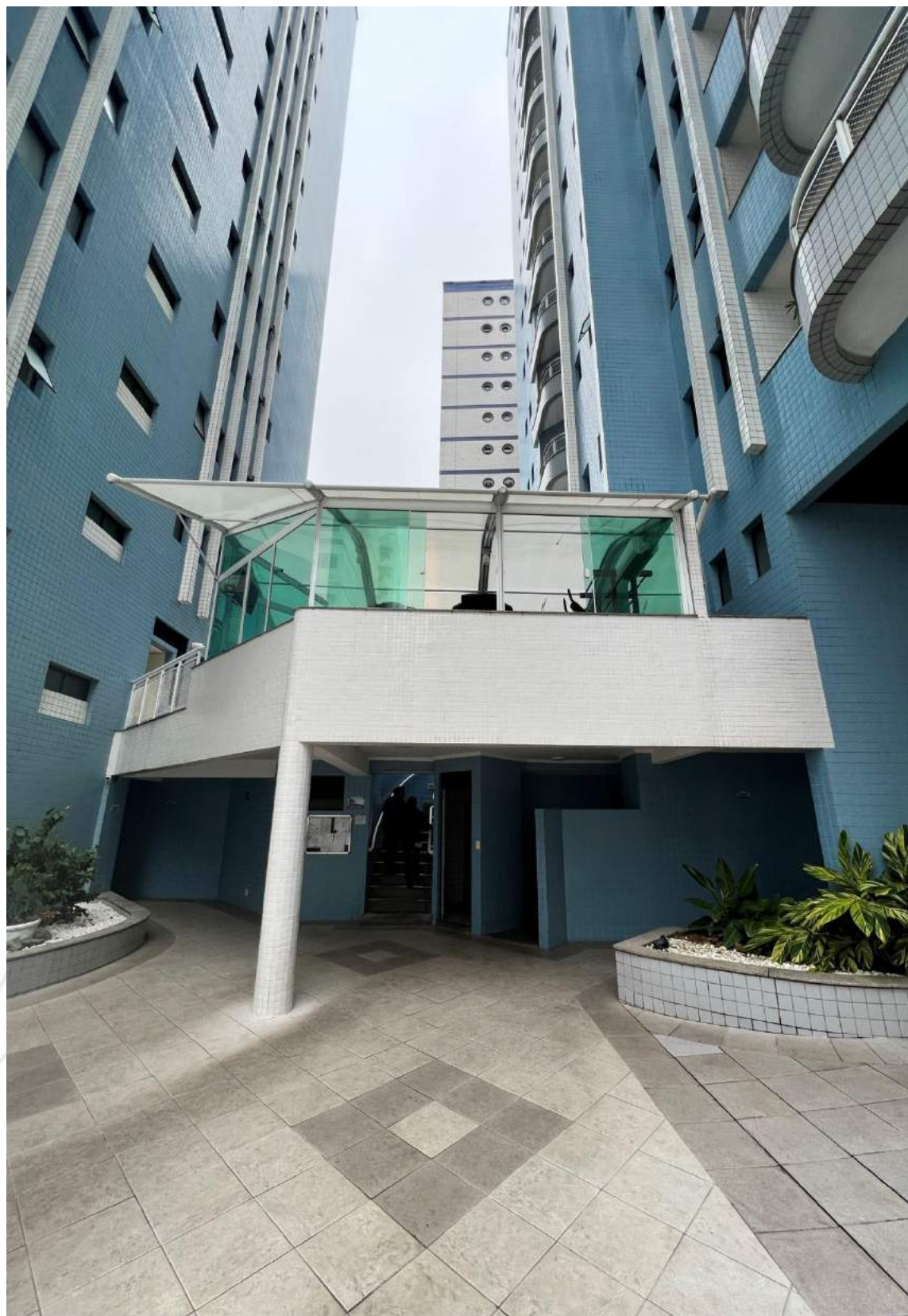


FOTOGRAFIA 04 – VISTA GERAL DA FACHADA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL VISTORIANDO.



ÁREA DE CIRCULAÇÃO DO CONDOMÍNIO

FOTOGRAFIA 05 – VISTA GERAL DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL VISTORIANDO.



HALL DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO

FOTOGRAFIA 06 – VISTA GERAL DO HALL DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL VISTORIANDO.



FOTOGRAFIA 07 – VISTA GERAL DO HALL DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL VISTORIANDO.



PLAYGROUND DO CONDOMÍNIO

FOTOGRAFIA 08 – VISTA GERAL DO PLAY GROUND DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL VISTORIANDO.



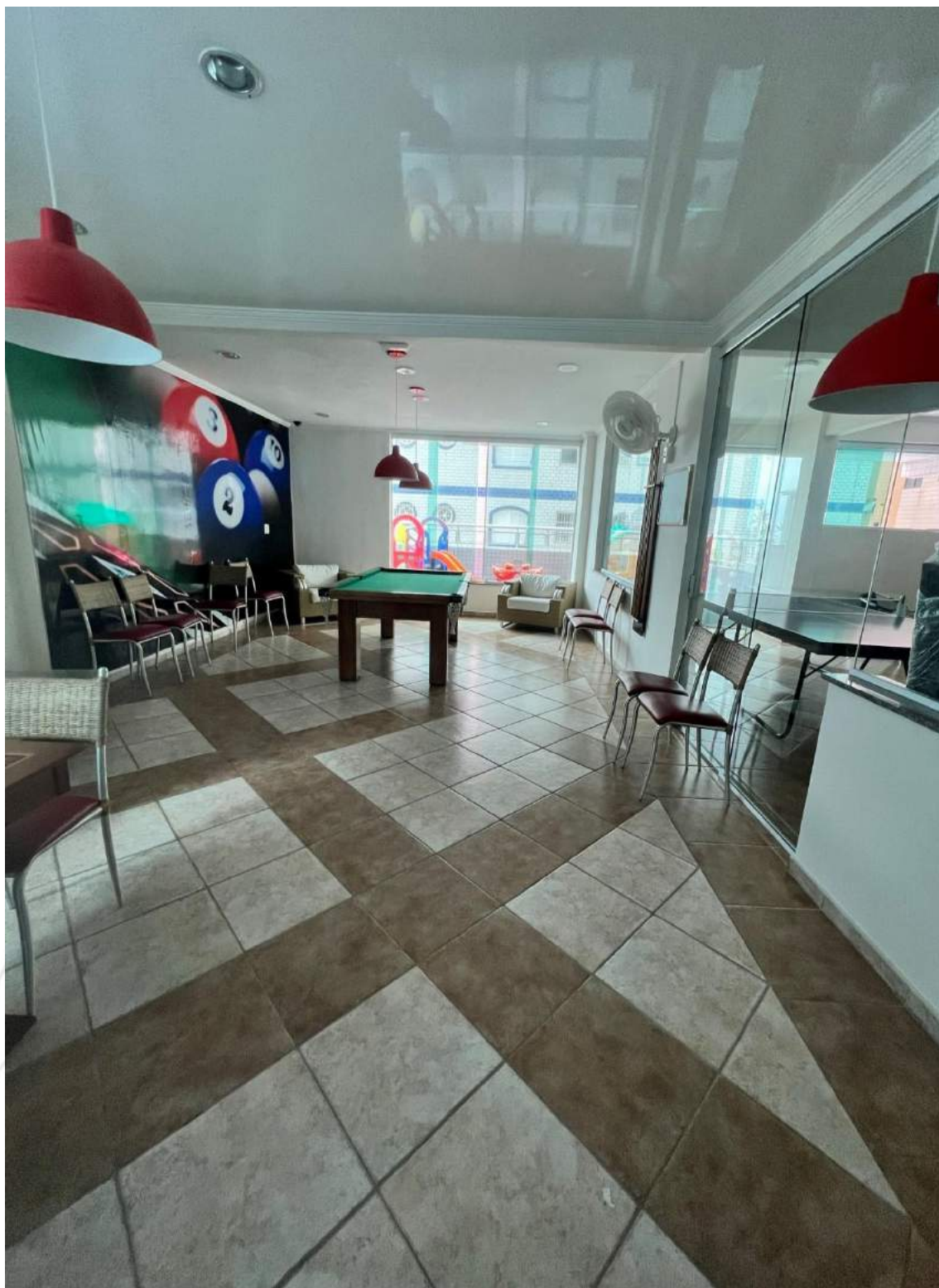
SALÃO DE FESTAS DO CONDOMÍNIO

FOTOGRAFIA 09 – VISTA GERAL DO SALÃO DE FESTAS DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL VISTORIANDO.

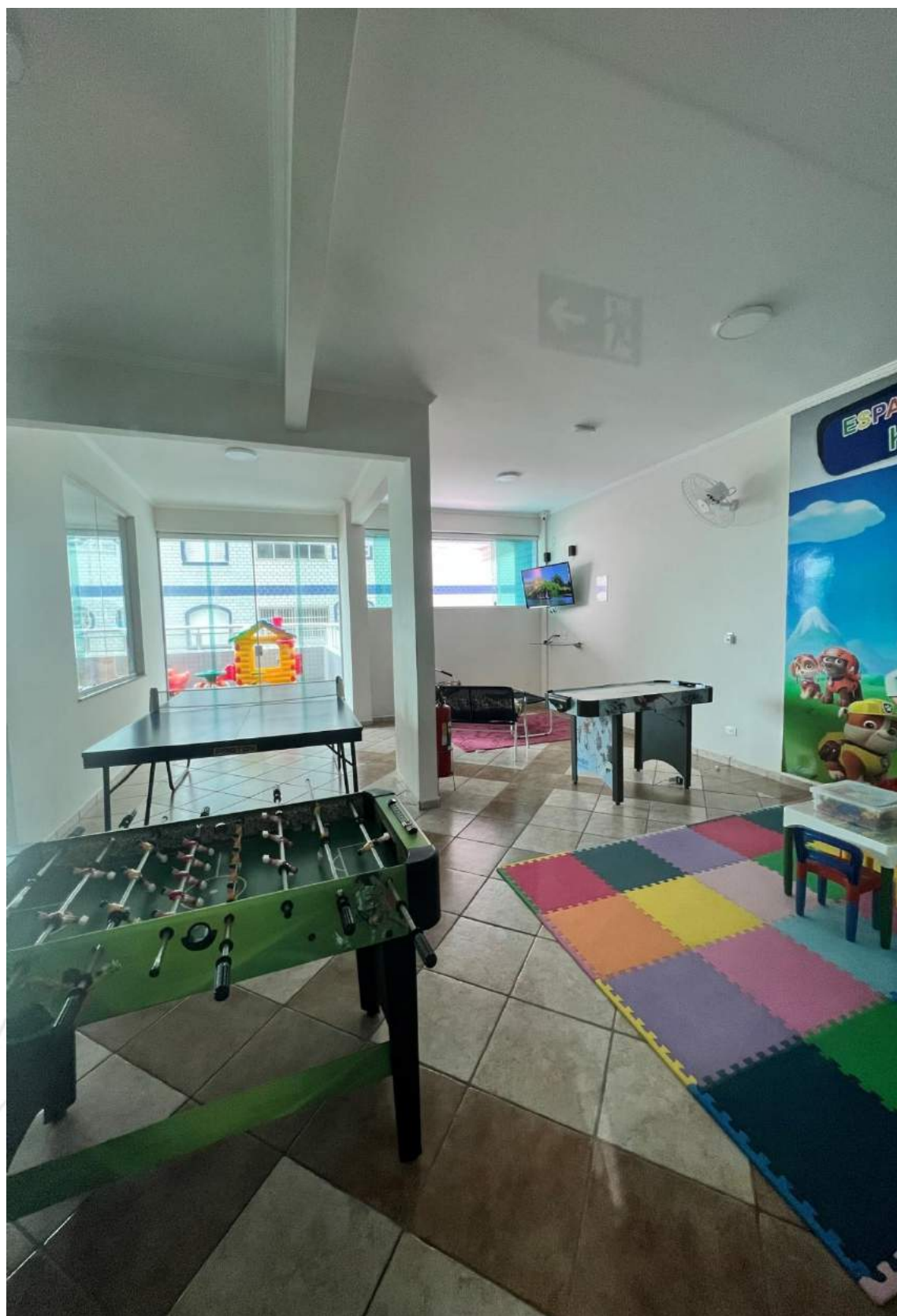


SALÃO DE JOGOS DO CONDOMÍNIO

FOTOGRAFIA 10 – VISTA GERAL DO SALÃO DE JOGOS DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL VISTORIANDO.



FOTOGRAFIA 11 – VISTA GERAL DO SALÃO DE JOGOS DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL VISTORIANDO.



SAUNA DO CONDOMÍNIO

FOTOGRAFIA 12 – VISTA GERAL DA SAUNA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL VISTORIANDO.



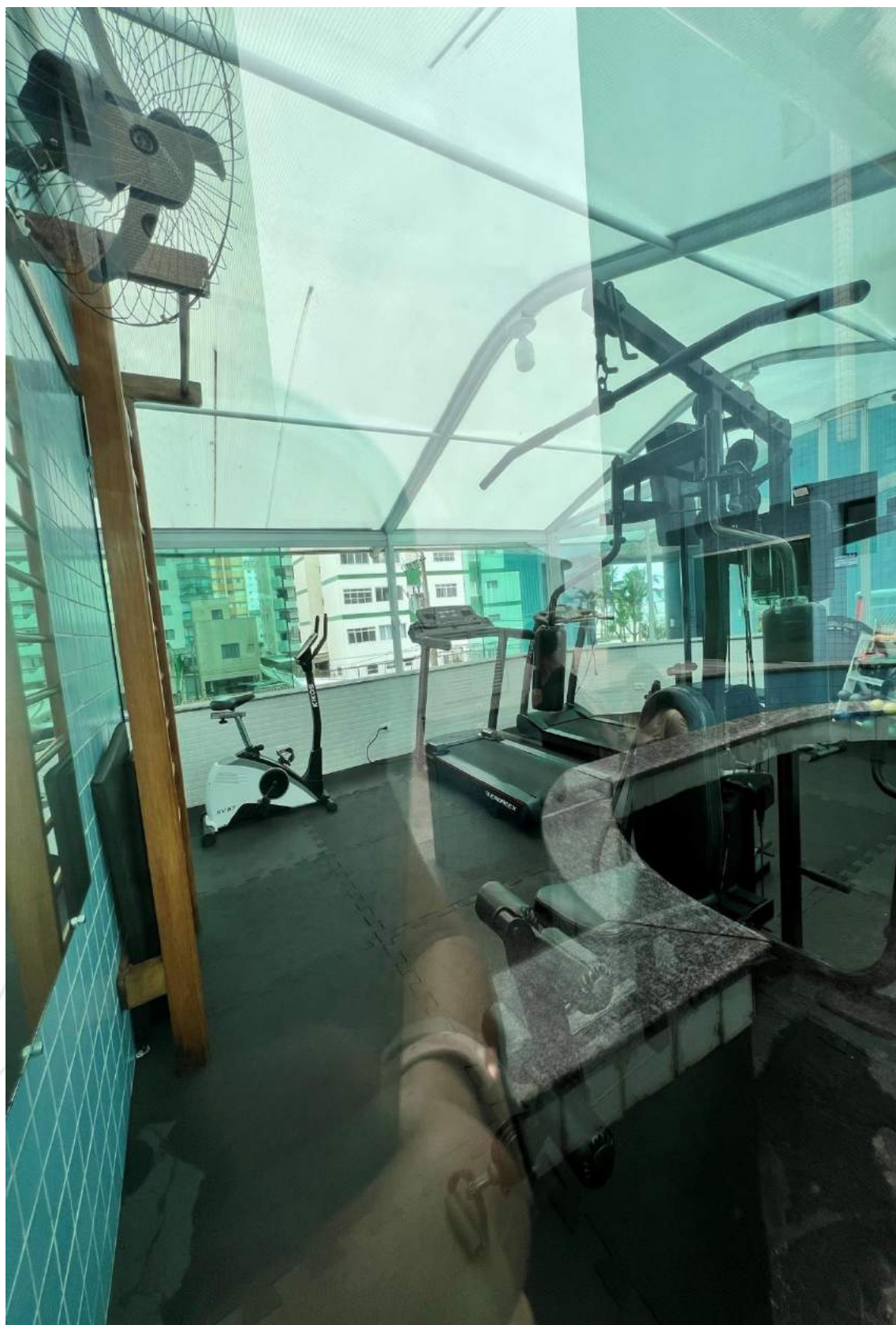
PISCINA DO CONDOMÍNIO

FOTOGRAFIA 13 – VISTA GERAL DA PISCINA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL VISTORIANDO.



ACADEMIA DO CONDOMÍNIO

FOTOGRAFIA 14 – VISTA GERAL DA ACADEMIA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL VISTORIANDO.



- **Descrição da unidade**

O imóvel objeto da lide, trata-se do apartamento nº 73, bloco B, situado em área urbana, à Rua Tapajós, nº 61 – Vila Tupi – Praia Grande/SP, o qual de acordo com a matrícula nº 158.137, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, acostada aos autos, fls. 04 possui a seguinte descrição perimétrica:

“IMÓVEL: Apartamento número 73, localizado no sétimo andar do Bloco B, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL TRIUMPH, situado na Rua Tapajós, número 61, esquina com a Avenida Presidente Castelo Branco, na Vila Tupi, nesta cidade, contém a área privativa principal de 104,14 m², área privativa acessória de 9,78 m², área comum de 22,98 m², área total de 136,90 m², e a fração ideal no terreno de 21,93 m² equivalente a 21,93/2.168,25, confrontando pela frente, considerando como frente a linha da porta de entrada principal do apartamento, com o hall de circulação, poço do elevador social, escadaria e com a reentrância da área externa lateral esquerda do edifício, pela direita com a área livre lateral do edifício, pela esquerda com o apartamento 74, e pelos fundos com a área livre fronteira à Rua Tapajós, sendo de uso exclusivo o box número 50 para estacionamento de veículos, localizado no subsolo, confrontando pela frente, considerando o observador na entrada, com a circulação de veículos, pela direita com o box 49, pela esquerda com o box 51, e pelo fundo com, o muro.”

Assim, a referida unidade avaliando, possui uma área construída de **104,14m²**.

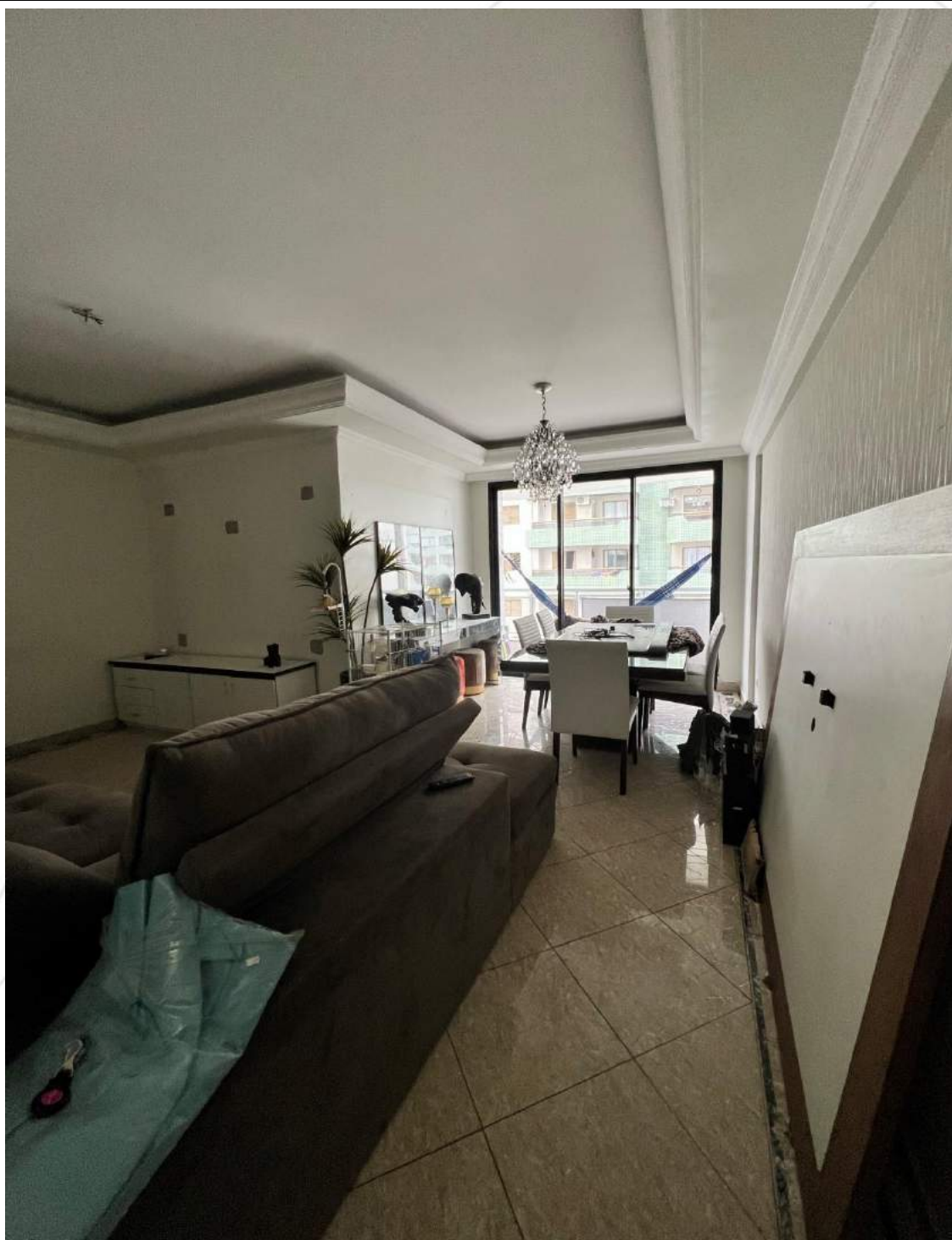
O imóvel possui:

- ✓ Sala;
- ✓ Cozinha;
- ✓ Área de serviço;
- ✓ 2 Banheiros sociais;
- ✓ 1 Suíte;
- ✓ Terraço.

SALA

A sala é composta por piso de porcelanato, paredes e teto com acabamento em massa fina e tinta, sanca de gesso no teto e porta de correr de alumínio com vidro que dá acesso ao terraço.

FOTOGRAFIA 15 – VISTA GERAL DA SALA DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



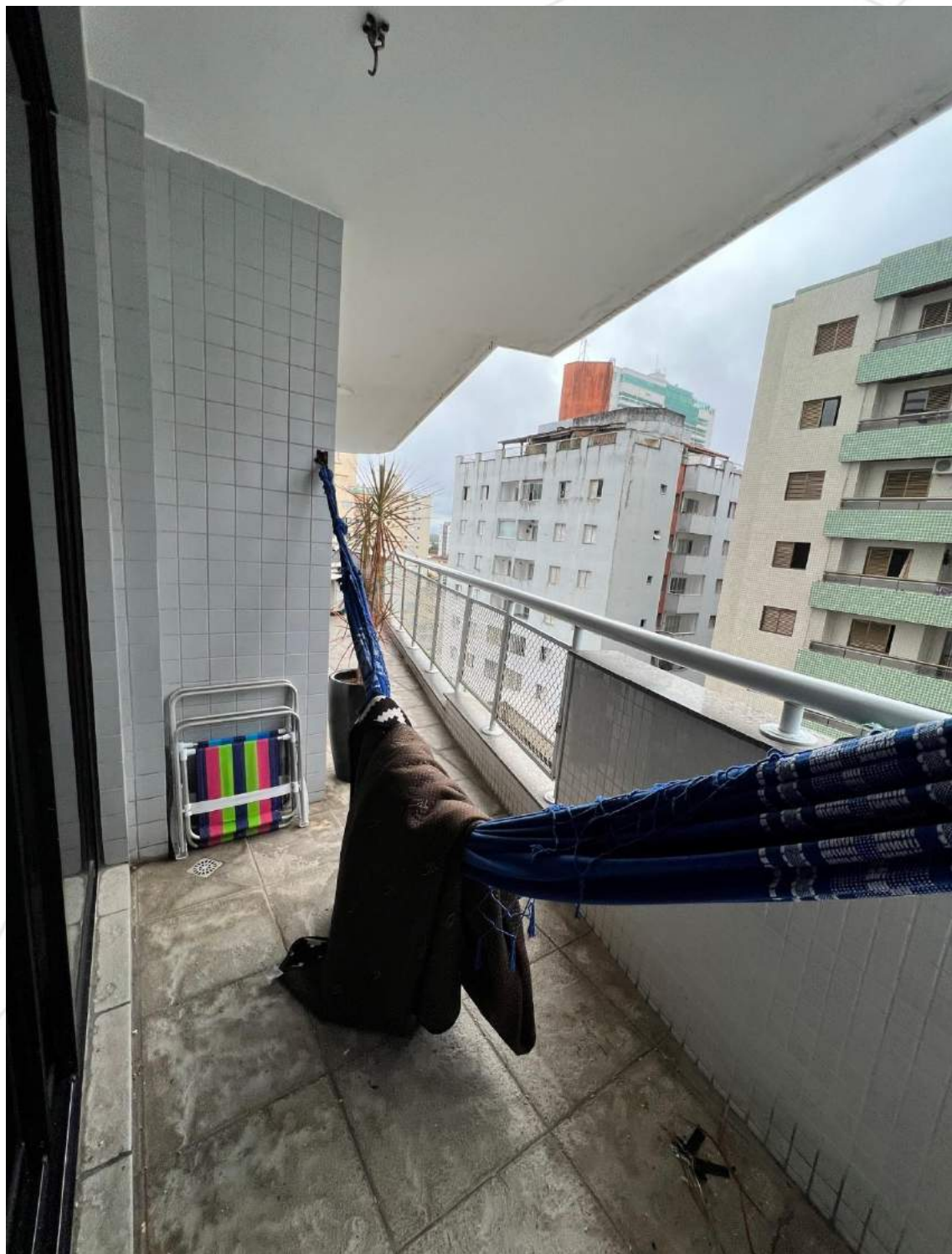
FOTOGRAFIA 16 – VISTA GERAL DA SALA DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



TERRAÇO

O terraço é composto por piso cerâmico, paredes com acabamento em revestimento cerâmico e teto com acabamento em massa fina e tinta.

FOTOGRAFIA 17 – VISTA GERAL DO TERRAÇO DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



FOTOGRAFIA 18 – VISTA GERAL DO TERRAÇO DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



FOTOGRAFIA 19 – VISTA GERAL DO TERRAÇO DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



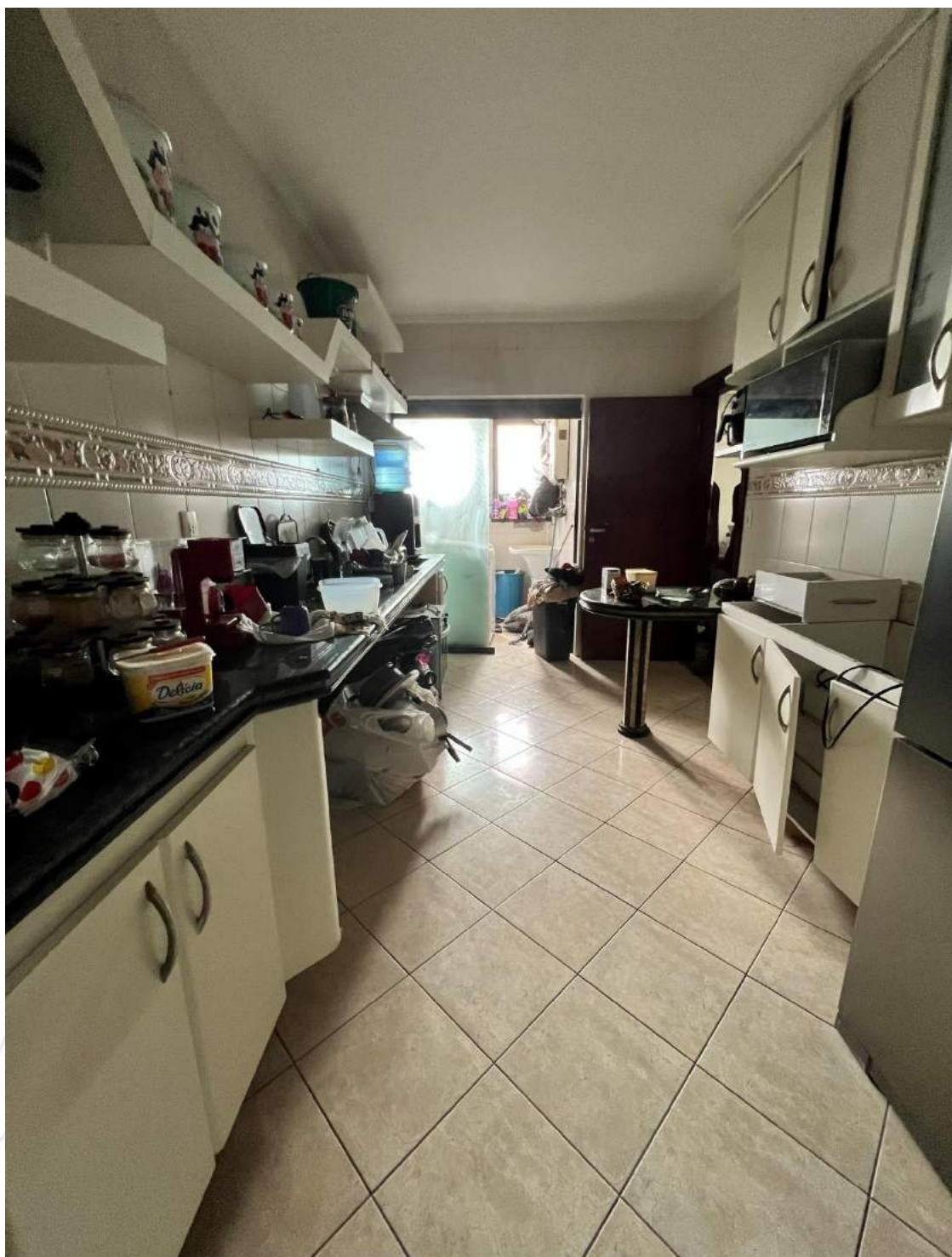
COZINHA

A cozinha é composta por piso cerâmico, paredes com acabamento em revestimento cerâmico, teto com acabamento em massa fina e tinta com moldura de gesso e porta de madeira.

FOTOGRAFIA 20 – VISTA GERAL DA COZINHA DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



FOTOGRAFIA 21 – VISTA GERAL DA COZINHA DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



ÁREA DE SERVIÇO

A área de serviço é composta por piso cerâmico, paredes com acabamento em revestimento cerâmico, teto com acabamento em massa fina e tinta com moldura de gesso e janelas de alumínio com vidro.

FOTOGRAFIA 22 – VISTA GERAL DA ÁREA DE SERVIÇO DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



BANHEIRO SOCIAL 01

O banheiro social 01 é composto por piso cerâmico, paredes com acabamento em revestimento cerâmico, teto com acabamento em massa fina e tinta com moldura de gesso, janela de alumínio com vidro e porta de madeira.

FOTOGRAFIA 23 – VISTA GERAL DO BANHEIRO SOCIAL 01 DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



BANHEIRO SOCIAL 02

O banheiro social 02 é composto por piso cerâmico, paredes com acabamento em revestimento cerâmico, teto com acabamento em massa fina e tinta com moldura de gesso, janela de alumínio com vidro e porta de madeira.

FOTOGRAFIA 24 – VISTA GERAL DO BANHEIRO SOCIAL 02 DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



DORMITÓRIO

O dormitório é composto por piso cerâmico, paredes e teto com acabamento em massa fina e tinta, teto com moldura de gesso, porta de correr de alumínio com vidro com acesso ao terraço e porta de madeira.

FOTOGRAFIA 25 – VISTA GERAL DO DORMITÓRIO DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



FOTOGRAFIA 26 – VISTA GERAL DO DORMITÓRIO DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



SUÍTE

A suíte é composta por piso cerâmico, paredes e teto com acabamento em massa fina e tinta, teto com moldura de gesso, porta de correr de alumínio com vidro com acesso ao terraço e porta de madeira.

FOTOGRAFIA 27 – VISTA GERAL DA SUÍTE DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



FOTOGRAFIA 28 – VISTA GERAL DA SUÍTE DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



BANHEIRO DA SUÍTE

O banheiro da suíte é composto por piso de porcelanato, paredes com acabamento em revestimento cerâmico, teto com acabamento em massa fina e tinta com moldura de gesso, janela de alumínio com vidro e porta de madeira.

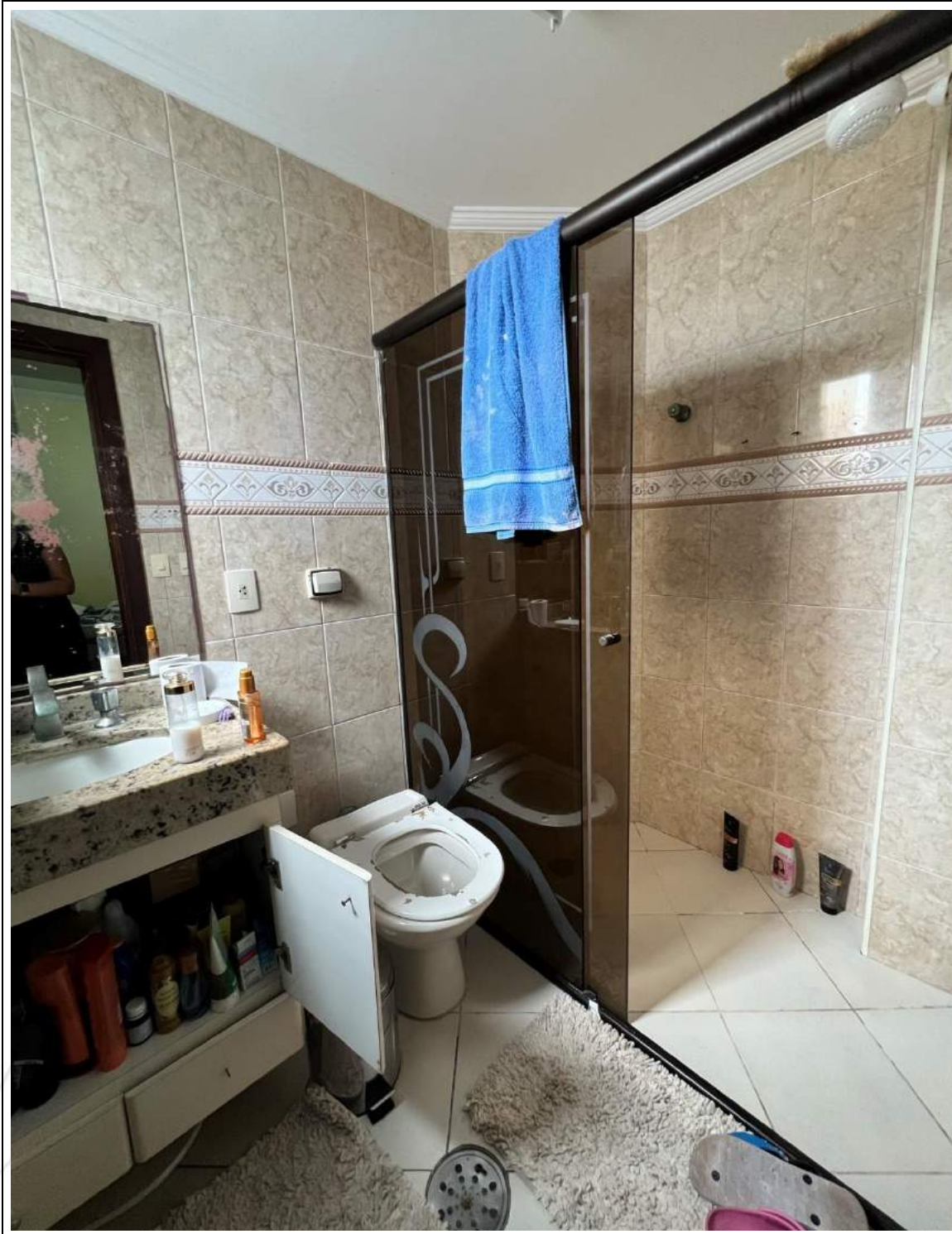
FOTOGRAFIA 29 – VISTA GERAL DO BANHEIRO DA SUÍTE DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



FOTOGRAFIA 30 – VISTA GERAL DO BANHEIRO DA SUÍTE DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE
PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



FOTOGRAFIA 31 – VISTA GERAL DO BANHEIRO DA SUÍTE DO IMÓVEL VISTORIANDO, ONDE
PODEMOS OBSERVAR SUAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES.



V. CRITÉRIO E METODOLOGIA

• Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor dos imóveis, ora avaliando, a Perita valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo- IBAPE/SP e NBR 12.271-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características dos imóveis avaliando (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada a avaliação dos bens em questão é o **método comparativo**, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de

transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do -IBAPE/SP E NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo a necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento de área permitida, diferentes grandezas de áreas, melhoramento público disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para o imóvel em questão. Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**,

com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

VI. TRATAMENTO POR FATORES

O Tratamento por fatores corresponde a aplicação da teoria cartesiana a engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problemas de localização, problema da testada, problema de profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção e fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo do mercado específico que lhe deu origem seja anexado ao Laudo de avaliação.

Fator Oferta: É utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota partem construção aplicáveis são:

Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão construtivo do Elemento

$$F_{pc} = \left(\frac{F_{pca}}{F_{pce}} \right)^{0,20}$$

Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o fator de conservação e obsolescência do Avaliando e o Fator de Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$Ffco = \left(\frac{Ffcoa}{Ffcoe} \right)^{0,20}$$

Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se que em relação ao andar do avaliando, valoriza-se 1% para andares mais altos e desvaloriza 1% para andares inferiores do avaliando.

Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face a quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro de dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$FQ = \left(\frac{Fqa}{fqe} \right)^{0,20}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$Fif = \left(\frac{Fifa}{Fife} \right)^{0,20}$$

Como referência foi utilizado o Índice Fiscal dos imóveis obtidos através da Planta Genérica de Valores do Município de Santos – Ano de 2013.

Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face a quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos

dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$FVG = \left(\frac{Fvga}{Fvge} \right)^{0,20}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel: Apartamento Padrão Médio;
- Idade Aparente: 25 (vinte e cinco) anos;
- Estado de Conservação: Regular;
- Quantidade de Quartos: 02(dois).

VII. ZONAS DE CARACTERÍSTICAS HOMOGÊNEAS

A retro mencionada Norma classifica os bairros da região em questão de acordo com as suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, bem como representada como 3ª Zona, Prédios de Apartamentos de Padrão Simples.

GRUPO	ZONA	Fatores e Ajustes							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote	Intervalo característico de áreas	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina				
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		Fr	Pmi	Pma							
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	120 a 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 800	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comércio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1)- Para este grupo, o intervalo varia de 480m² até um limite superior indefinido
											Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas
III	4ª Zona Comércios e Serviços	6	30	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 800	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com área fora do intervalo definido, estudar a influência da área

Figura 3: Acima temos as características para a 3ª zona, de acordo com o IBAPE/2011.

A 2ª zona Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio Dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir

verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

VIII. VERIFICAÇÃO DO GRAU DE AJUSTAMENTO

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento os itens da tabela 4 da NBR 14653 – 2, sendo que podem atingir Grau III, grau II ou grau I. A obtenção de um maior ou menor grau, depende-se sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso ao atendimento integral dos itens consideração mais importantes, sem os quais, mesmo com uma com a elevada, não se consegue atingir graus elevados.

- **Grau de Precisão**

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centroide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student.

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$X - \frac{S.t}{\sqrt{n}} \leq \mu X + \frac{S.t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

X = Centróide amostral;

S = Desvio padrão amostral;

t= estatística t-student para = 20% e um GL definido;

n= número de elementos da amostra;

- **Método Ross/Heidecke**

Para determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avaliando, a Perita se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SANTOS - IBAPE/2006”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região de Santos (baixada santista), acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

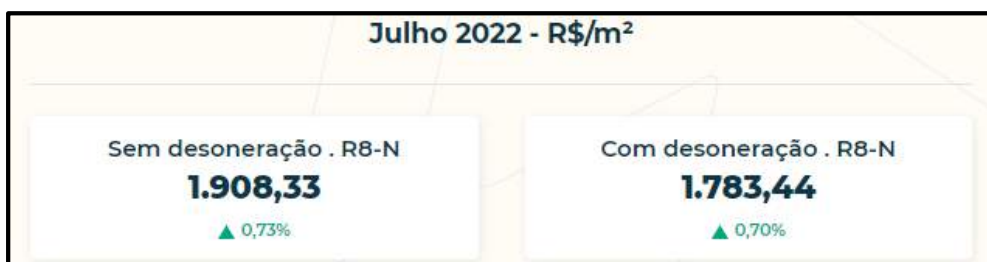


Figura 4: Valor do Custo Unitário Básico da Construção Civil - em maio de 2022.

Referência extraída do site: <https://sindusconsp.com.br/cub/>

O valor usado pela Perita nesse estudo, é de R\$ 1.845,88 (um mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e oitenta e oito centavos) valor do custo unitário médio.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital da benfeitoria.

O método Ross/ Heidecke é um método comumente empregado para avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$FOC = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R= Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K= Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$Vb = \text{ÁREA}(M^2) \times R8N \times \text{valor unitário} \times Foc$$

Onde:

VB= Valor da Benfeitoria (R\$);

ÁREA= área total construída (m²);

R8N= Índice (R\$/m²);

VALOR UNITÁRIO= coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

FOC = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração de obra, lucro ou remuneração da construtora.

Ref.	Estado da edificação	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	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	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada no sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	72,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou no telhado.
i	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Figura 5: Tabela Estado de Conservação - Valores de edificações de imóveis urbanos.

Idade em % da vida referencial	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,069	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,078
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,235	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,188	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,118	0,114	0,104	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Figura 6: Tabela de coeficiente de Ross - Heideck - Valores de edificações de imóveis urbanos.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de valores		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- Residencial	1- Casa	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,55		
		1.1.2- Padrão Simples	0,56	0,65	0,74
		1.1.3- Padrão Médio	0,75	0,93	1,11
		1.1.4- Padrão Superior	1,12	1,13	1,14
		1.1.5- Padrão Fino	1,15	1,47	1,79
		1.1.6- Padrão Luxo	Acima de 1,80		
	2- Sobreposta	1.2.1- Padrão Médio	0,88	0,98	1,08
		1.2.2- Padrão Superior	1,09	1,32	1,55
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 1,56		
	3- Apartamento	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,64		
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,65	0,69
			Com elevador	Abaixo de 0,90	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 0,74	
			Com elevador	0,91	1,08
		1.3.4- Padrão Superior	1,26	1,28	1,30
		1.3.5- Padrão Fino	1,31	1,66	2,01
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,02		
2- Comercial - Serviço - Industrial	1- Escritório	2.1.1- Padrão Econômico	Acima de 0,59		
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,60	0,66
			Com elevador	Abaixo de 0,98	
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 0,73	
			Com elevador	0,99	1,09
		2.1.4- Padrão Superior	1,20	1,21	1,22
		2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,23		
	2- Galpão	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,37		
		2.2.2- Padrão Simples	0,38	0,43	0,48
		2.2.3- Padrão Médio	0,49	0,88	1,27
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,28		

Figura 7: Tabela de valores unitários.

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencia "Ir" (anos)	Valor Residual "R" (%)
Residencial	Casa	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Sobrepasta	Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20

Figura 8: Tabela de vida referencial (Ir) e o valor residual (r) para as tipologias deste estudo - Valores de edificações de imóveis urbanos.

IX. AVALIAÇÃO

- **Obtenção do valor metro quadrado do terreno**

Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se diversas regiões contíguas a área do imóvel avaliando, na busca de elementos e oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhanças com o imóvel avaliando e sempre que possível, que situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estado de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Deste foram, foi possível obter, a princípio, 6 (seis) amostras, as quais foram tratados posteriormente por tratamentos por fatores.

X. AMOSTRAS

AMOSTRA 01

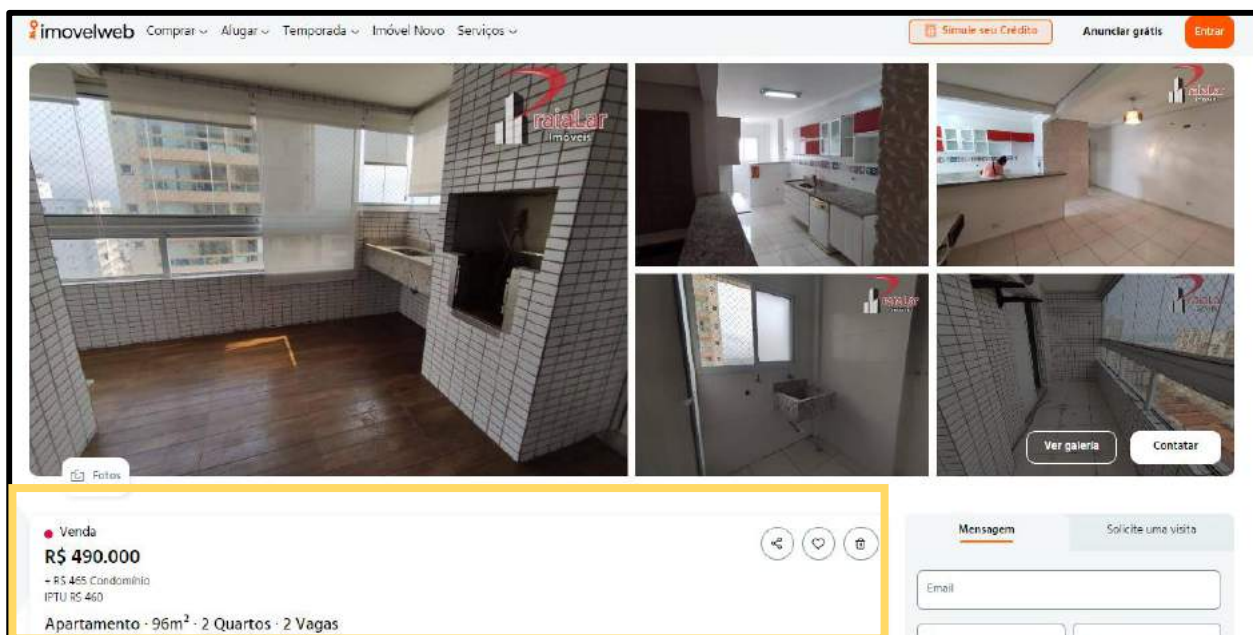


Figura 9: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

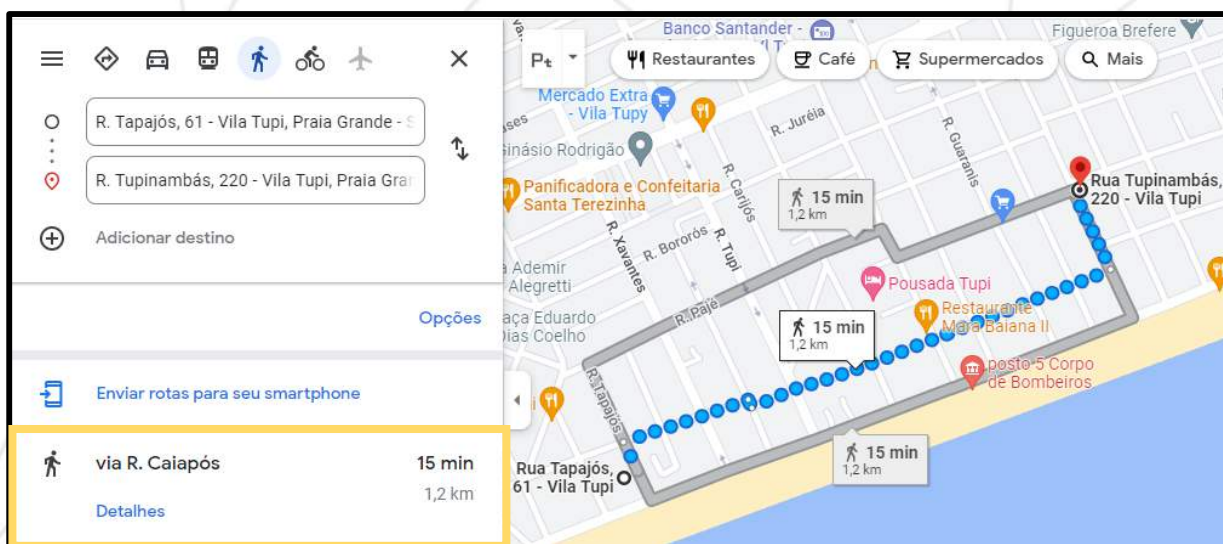


Figura 12: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

ELEMENTO 01		
Endereço: Rua Tupinambás, 220	Ofertante: Corretor	Tipo: Oferta
Cidade: Praia Grande	Informante: Praialar Imóveis	Data: agosto/2022
Bairro: Vila Tupi	Telefone: Não identificado	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO
Área útil (m²): 96 m²		Segurança: 3
Quantidade de quartos: 2 quartos		Uso Predominante na região: Zona Urbana
Andar: 10º andar		Sistema de lazer: 7
Quantidade de banheiros: 3 banheiros		Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-vila-tupi-praia-grande-sp-110m2-id-2509025489/
Quantidade de vagas: 2 vagas		Distância imóvel avaliando/comparativo: 1,2 km

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 96 m²
Idade: 25
Classe de Conservação: d
Termo: Médio
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,645
R: 20
FOC: 0,676
Fator de Ponderação Padrão: 1,08
R8N: R\$ 1.845,88

Valor da construção: R\$ 129.373,45 (cento e vinte e nove mil, trezentos e setenta e três reais e quarenta e cinco centavos)
Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais)
Valor Unitário de Terreno: R\$ 3.756,53 (três mil, setecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e três centavos)

AMOSTRA 02

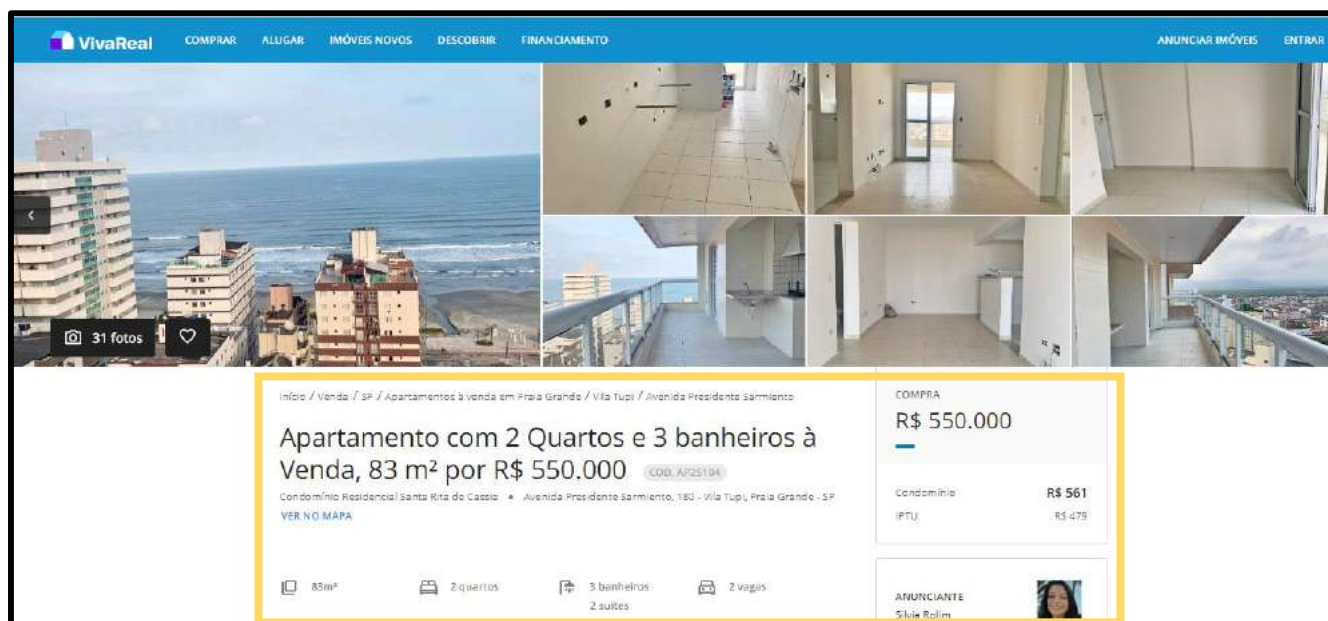


Figura 1310: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

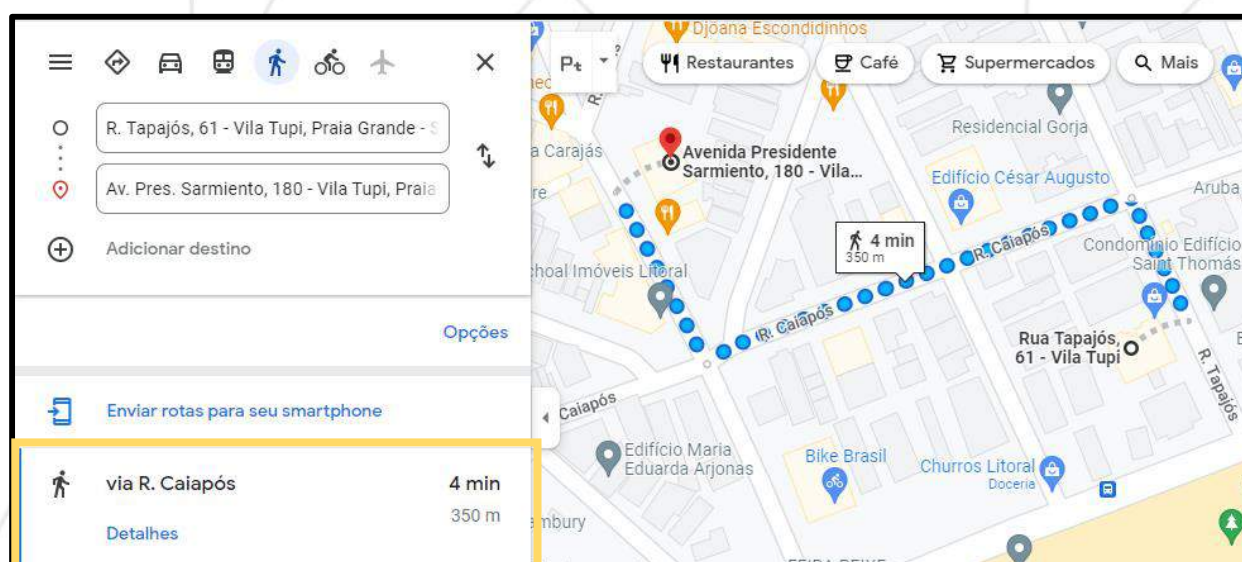


Figura 14: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

ELEMENTO 02		
Endereço: Avenida Presidente Sarmiento, 180	Ofertante: Corretor	Tipo: Oferta
Cidade: Praia Grande	Informante: Silvia Rolim	Data: agosto/2022
Bairro: Vila Tupi	Telefone: (13) 98211-4046	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO
Área útil (m²): 83 m²		Segurança: 3
Quantidade de quartos: 2 quartos		Uso Predominante na região: Zona Urbana
Andar: 13º andar		Sistema de lazer: 7
Quantidade de banheiros: 3 banheiros		Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-83m2-venda-R\$550000-id-2589657434/
Quantidade de vagas: 2 vagas		Distância imóvel avaliando/comparativo: 350m

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 83 m²
Idade: 25
Classe de Conservação: c
Termo: Médio
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,684
R: 20
FOC: 0,7072
Fator de Ponderação Padrão: 1,08
R8N: R\$ 1.845,88

Valor da construção: R\$ 117.016,62 (cento e dezessete mil, dezesseis reais e sessenta e dois centavos)
Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)
Valor Unitário de Terreno: R\$ 5.216,67 (cinco mil, duzentos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos)

AMOSTRA 03

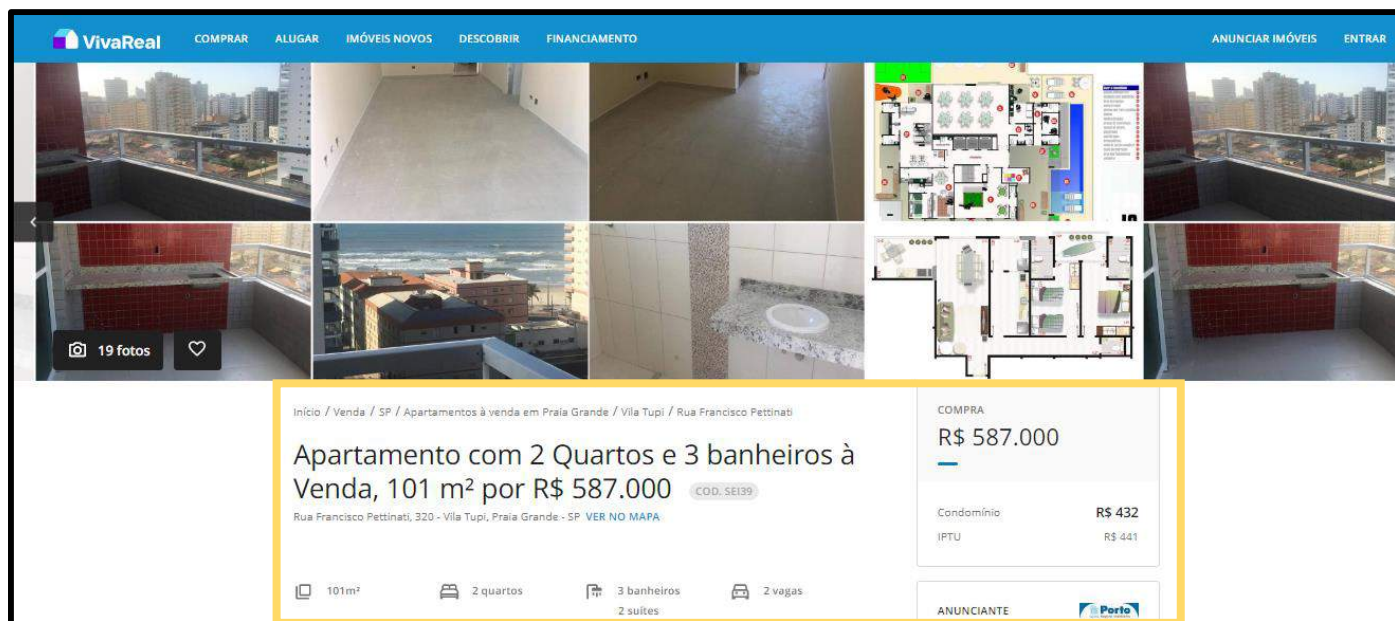


Figura 15: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

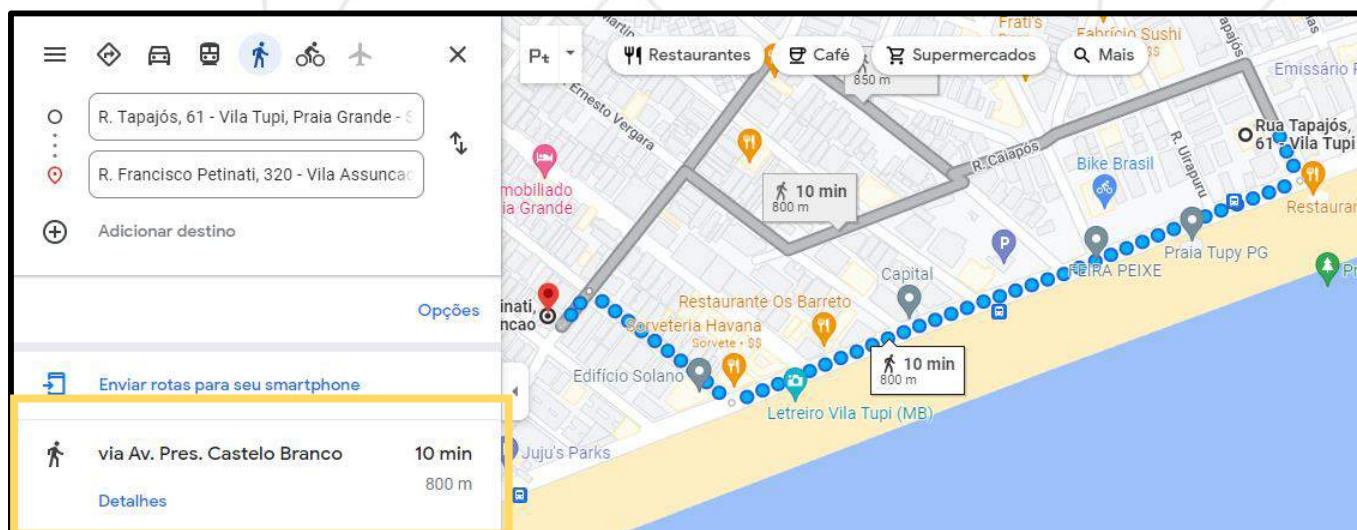


Figura 16: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

ELEMENTO 03	
Endereço: Rua Francisco Pettinati, 320	Ofertante: Corretor Tipo: Oferta
Cidade: Praia Grande	Informante: Porto Negócios Imobiliários Data: agosto/2022
Bairro: Vila Assunção	Telefone: (11) 99744-0050
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DA REGIÃO
Área útil (m²): 101 m²	Segurança: 3
Quantidade de quartos: 2 quartos	Uso Predominante na região: Zona Urbana
Andar: 7º andar	Sistema de lazer: 7
Quantidade de banheiros: 3 banheiros	Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-102m2-venda-R\$587000-id-2574183572/
Quantidade de vagas: 2 vagas	Distância imóvel avaliando/comparativo: 800 m

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 101 m²
Idade: 25
Classe de Conservação: c
Termo: Médio
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,684
R: 20
FOC: 0,7072
Fator de Ponderação Padrão: 1,08
R8N: R\$ 1.845,88

Valor da construção: R\$ 142.393,72 (cento e quarenta e dois mil, trezentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos)
Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R\$ 587.000,00 (quinhentos e oitenta e sete mil reais)
Valor Unitário de Terreno: R\$ 4.402,04 (quatro mil, quatrocentos e dois reais e quatro centavos)

AMOSTRA 04

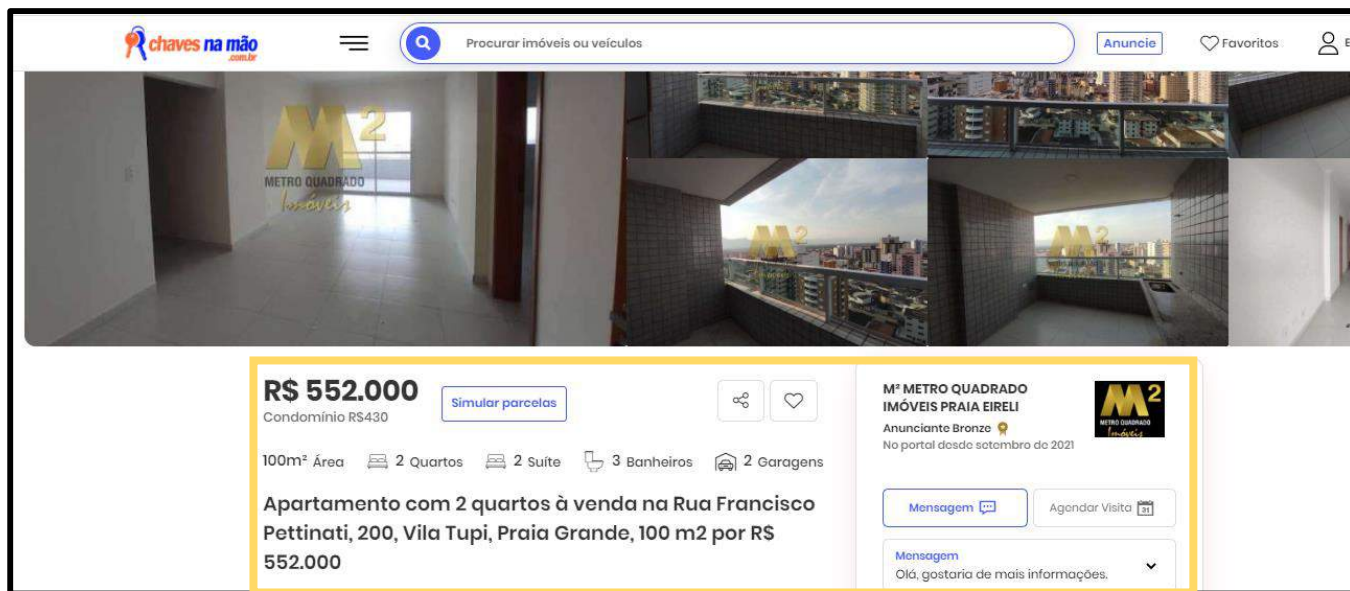


Figura 17: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

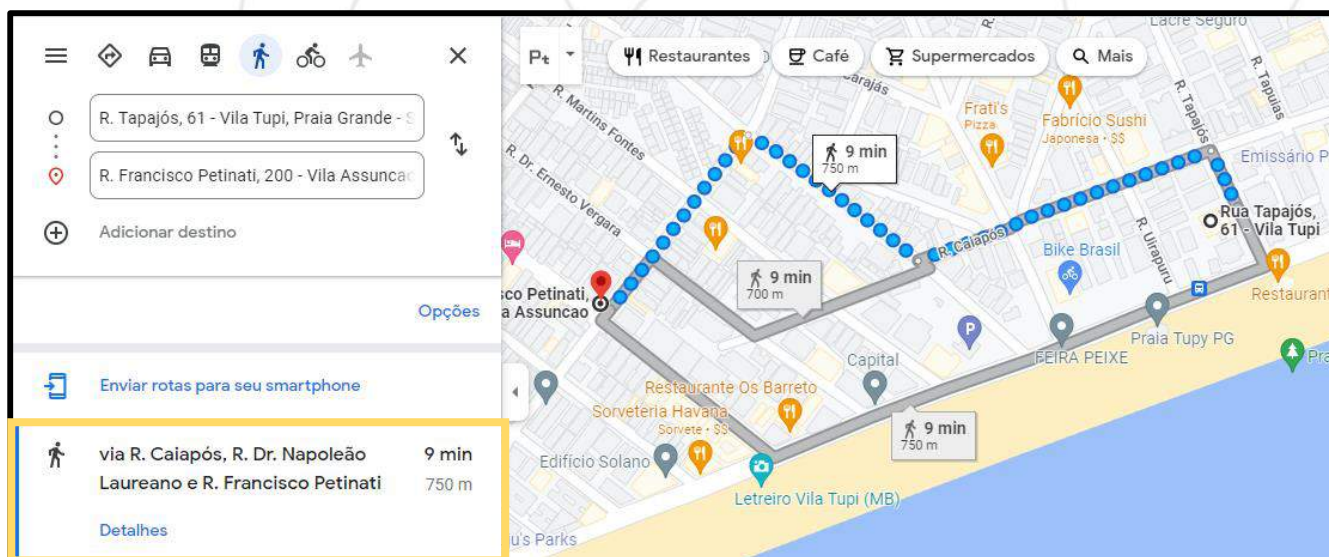


Figura 18: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

ELEMENTO 04	
Endereço: Rua Francisco Pettinati, 200	Ofertante: Corretor Tipo: Oferta
Cidade: Praia Grande	Informante: Metro Quadrado Imóveis Data: agosto/2022
Bairro: Vila Assunção	Telefone: (13) 3596-1322
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DA REGIÃO
Área útil (m²): 100 m²	Segurança: 3
Quantidade de quartos: 3 quartos	Uso Predominante na região: Zona Urbana
Andar: 12º andar	Sistema de lazer: 7
Quantidade de banheiros: 3 banheiros	Site: https://www.chavesnua.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-praia-grande-vila-tupi-R5552000/d-5307607/?gal=1
Quantidade de vagas: 2 vagas	Distância imóvel avaliando/comparativo: 750 m

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 100 m²
Idade: 25
Classe de Conservação: c
Termo: Médio
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,684
R: 20
FOC: 0,7072
Fator de Ponderação Padrão: 1,08
R8N: R\$ 1.845,88

Valor da construção: R\$ 140.983,88 (centos e quarenta mil, novecentos e oitenta e três reais e oitenta e oito centavos)
Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R\$ 552.000,00 (quinhentos e cinquenta e dois mil reais)
Valor Unitário de Terreno: R\$ 4.110,16 (quatro mil, cento e dez reais e dezesseis centavos)

AMOSTRA 05



Figura 19: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

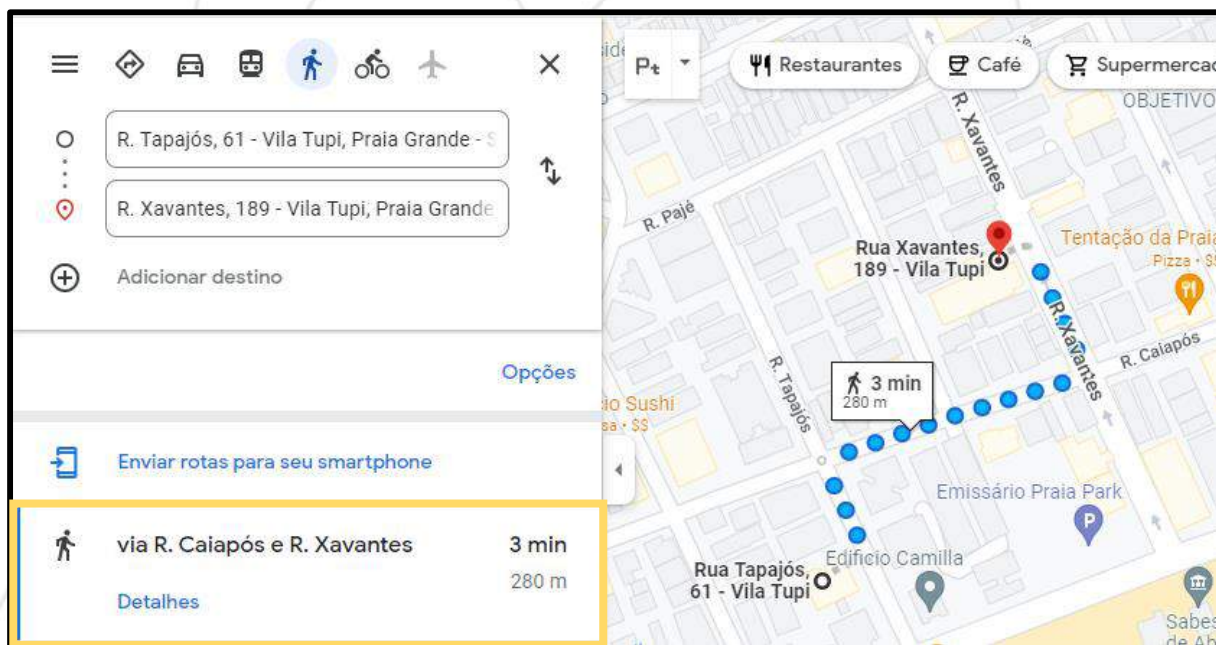


Figura 20: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

ELEMENTO 05	
Endereço: Rua Xavantes, 189	Ofertante: Corretor Tipo: Oferta
Cidade: Praia Grande	Informante: Dourado Imóveis Data: agosto/2022
Bairro: Vila Tupi	Telefone: (13) 3591-4488
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DA REGIÃO
Área útil (m²): 91 m²	Segurança: 3
Quantidade de quartos: 3 quartos	Uso Predominante na região: Zona Urbana
Andar: 15º andar	Sistema de lazer: 7
Quantidade de banheiros: 3 banheiros	Site: https://www.chavesimao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-vila-tupi-141m2-R551000Q/6-8381635/?gal=1
Quantidade de vagas: 2 vagas	Distância imóvel avaliando/comparativo: 280 m

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 91 m²
Idade: 25
Classe de Conservação: c
Termo: Médio
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,684
R: 20
FOC: 0,7072
Fator de Ponderação Padrão: 1,08
R8N: R\$ 1.845,88

Valor da construção: R\$ 128.295,33 (cento e vinte e oito mil, duzentos e noventa e cinco reais e trinta e três centavos)
Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)
Valor Unitário de Terreno: R\$ 4.194,56 (quatro mil, cento e noventa e quatro reais e cinquenta e seis centavos)

AMOSTRA 06

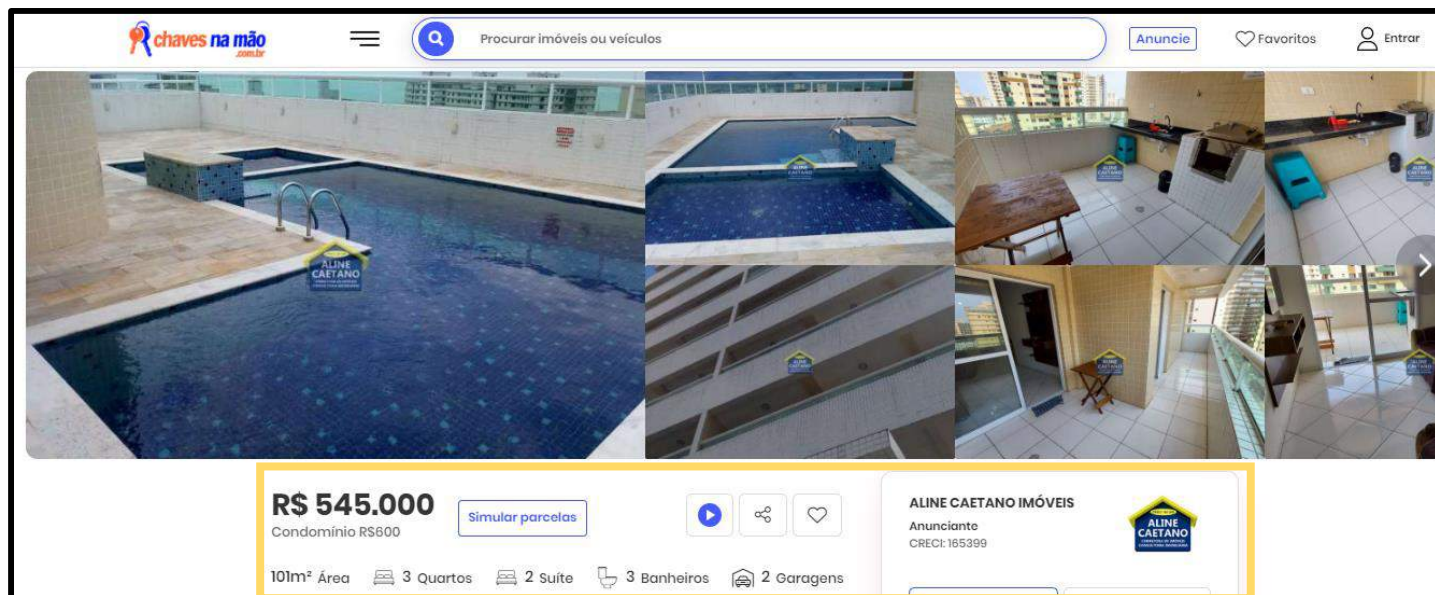


Figura 21: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

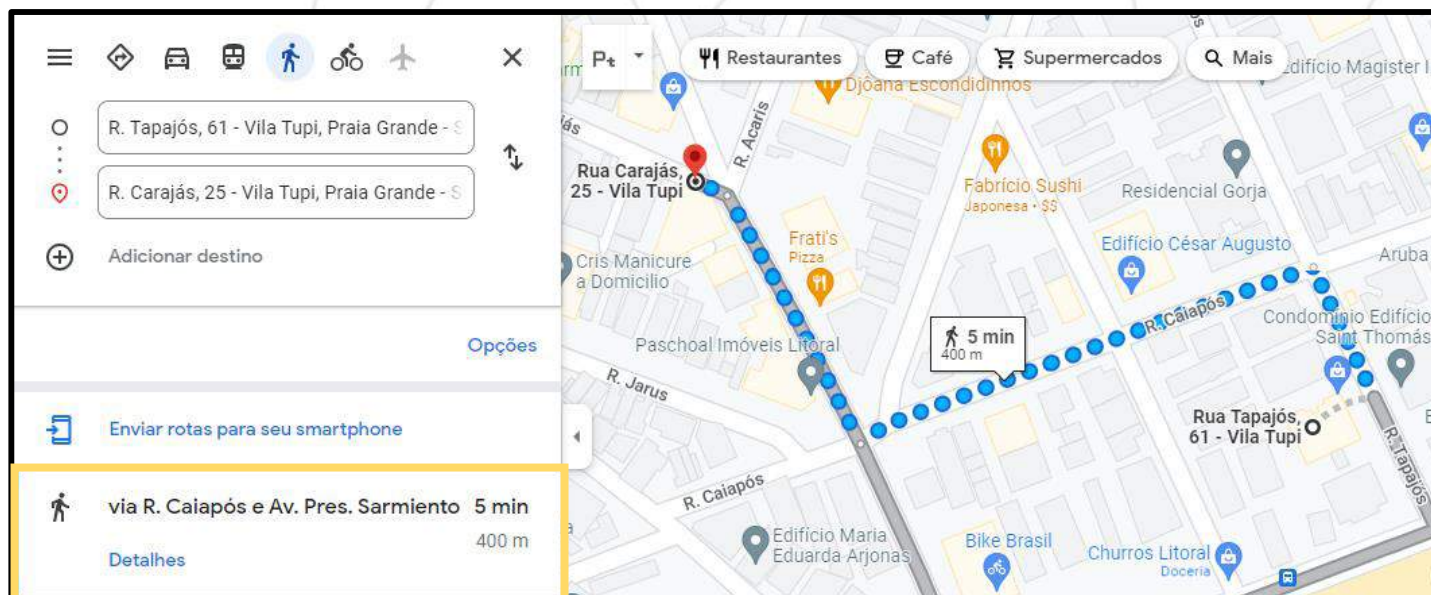


Figura 22: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

ELEMENTO 06	
Endereço: Rua Carajás	Ofertante: Corretor Tipo: Oferta
Cidade: Praia Grande	Informante: Aline Caetano Imóveis Data: agosto/2022
Bairro: Vila Tupi	Telefone: (13) 3491-4937
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DA REGIÃO
Área útil (m²): 101 m²	Segurança: 3
Quantidade de quartos: 3 quartos	Uso Predominante na região: Zona Urbana
Andar: 8º andar	Sistema de lazer: 7
Quantidade de banheiros: 3 banheiros	Site: https://www.chavesmaio.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sq-praia-grande-vila-tupi-101m2-R5545000/d-7912208/?gal=1
Quantidade de vagas: 2 vagas	Distância imóvel avaliando/comparativo: 400 m

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 101 m²
Idade: 25
Classe de Conservação: c
Termo: Médio
Vida Referencial = IR: 60
K: 0,684
R: 20
FOC: 0,7072
Fator de Ponderação Padrão: 1,08
R8N: R\$ R\$ 1.845,88

Valor da construção: R\$ 142.393,72 (cento e quarenta e dois mil, trezentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos)
Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R\$ 545.000,00 (quinhentos e quarenta e cinco mil reais)
Valor Unitário de Terreno: R\$ 3.986,20 (três mil, novecentos e oitenta e seis reais e vinte centavos)

XI. FATORES HOMOGENEIZANTES

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em oferta, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal Fator encontra justificativa na prática profissional.

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO
1	R\$ 1347,64m ²
2	R\$ 1409,84m ²
3	R\$ 1409,84m ²
4	R\$ 1409,84m ²
5	R\$ 1409,84m ²
6	R\$ 1409,84m ²

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO TERRENO
1	R\$ 3246,11/m ²
2	R\$ 4554,02/m ²
3	R\$ 3820,85/m ²
4	R\$ 3558,16/m ²
5	R\$ 3634,12/m ²
6	R\$ 3446,60/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no item Tratamento por fatores.

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO	FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R\$ 1347,64m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1347,64m ²
2	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²
3	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²
4	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²
5	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²
6	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no item tratamento por fatores.

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO	FATOR CONSERVAÇÃO E OBSOLESCÊNCIA			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R\$ 1347,64m ²	1,01	15,92	0,01	R\$ 1363,56m ²
2	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²
3	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²
4	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²
5	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²
6	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no item Tratamento por fatores.

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO	FATOR ANDAR			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R\$ 1347,64m ²	0,93	-92,79	-0,07	R\$ 1254,85m ²
2	R\$ 1409,84m ²	0,88	-164,18	-0,12	R\$ 1245,66m ²
3	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²
4	R\$ 1409,84m ²	0,90	-144,07	-0,1	R\$ 1265,77m ²
5	R\$ 1409,84m ²	0,86	-199,32	-0,14	R\$ 1210,52m ²
6	R\$ 1409,84m ²	0,97	-37,15	-0,03	R\$ 1372,69m ²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no item Tratamento por fatores.

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO	FATOR QUARTO			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R\$ 1347,64m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1347,64m ²
2	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²
3	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²
4	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²
5	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²
6	R\$ 1409,84m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1409,84m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no item Tratamento por fatores.

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R\$ 3246,11/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3246,11/m ²
2	R\$ 4554,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4554,02/m ²
3	R\$ 3820,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3820,85/m ²
4	R\$ 3558,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3558,16/m ²
5	R\$ 3634,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3634,12/m ²
6	R\$ 3446,60/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3446,60/m ²

- **Fator Vagas de garagem:** Calculado conforme descrito no item Tratamento por fatores.

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	FATOR VAGAS DE GARAGEM			
		FATOR	DIFERENÇA	EFEITO DO VALOR	Vucorr.
1	R\$ 3246,11/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3246,11/m ²
2	R\$ 4554,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4554,02/m ²
3	R\$ 3820,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3820,85/m ²
4	R\$ 3558,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3558,16/m ²
5	R\$ 3634,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3634,12/m ²
6	R\$ 3446,60/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3446,60/m ²

✓ Todas as amostras são válidas para o mês de agosto de 2022.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder a combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de vende de lotas na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Combinações Construção: Fator padrão construtivo, fator conservação, fator andar e fator quartos.

Combinações Terreno

Fator índice fiscal e fator vagas de garagem.

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio padrão, do coeficiente de variação (CV), como mostra a tabela a seguir:

AMOSTRA	COMBINAÇÃO
1	R\$4.574,53 m ²
2	R\$5.922,82 m ²
3	R\$55.230,69 m ²
4	R\$4.931,98 m ²
5	R\$4.994,13 m ²
6	R\$4.847,15 m ²
MÉDIA	R\$5.083,55 m²
DESVIO	R\$ 463,026/ M2
CV	4,33

Após as iterações de praxe, elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela, na qual forneceu um valor unitário de R\$ 5.083,55 (Cinco mil, oitenta e três reais e cinquenta e cinco centavos) conforme destaque em vermelho na tabela.

Portanto, como houve uma variação de 4,33%

Valor Médio saneado ou unitário proposto para a unidade habitacional localizada no bairro Vila Tupi – Praia Grande, é de:

Q= R\$5.083,55

(Cinco mil, oitenta e três reais e cinquenta e cinco centavos)

Agosto/2021

XII. VALOR DA UNIDADE

Com fulcro no valor unitário de apartamento calculado, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
ÁREA ÚTIL AVALIANDO	104,14 m²
VU HOMOGENEIZADO	R\$ 5.083,55
PADRÃO CONSTRUTIVO	Residencial Apartamento Médio
ANDAR	7º andar
QUARTOS	2
VAGAS DE GARAGEM	2 vagas fixas
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 529.400,89

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para a unidade avaliando, no importe de:

VI = R\$ 529.400,89
(Quinhentos e vinte e nove mil, quatrocentos reais e oitenta e nove centavos)
Agosto/2021

Arredondando valor arbitrado:

R\$ 530.000,00

(Quinhentos e trinta mil reais)

XIII. ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 73 (setenta e três) folhas, todas em seu anverso, seguinte esta última datada e assinada para todos os fins de direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer esclarecimentos que se tornarem necessários.

Praia Grande, 25 de agosto de 2022.

CAMILA KARINA FERNANDES

Engenheira Civil – Perita Judicial

CREA nº 507049520673

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PRAIA GRANDE****FORO DE PRAIA GRANDE****1ª VARA CÍVEL**

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, Térreo, Vila Mirim - CEP 11705-090, Fone: (013) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO/OFÍCIO**

Processo Digital nº: **0000499-42.2022.8.26.0477**
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
Requerente: **GERALDO ANGELO DOS SANTOS**
Requerido: **Darcy Donizetti dos Santos**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Hipólito Haddad**

Vistos.

Fls. 36/108: ciência às partes acerca do laudo, facultada manifestação no prazo de quinze dias.

Fls. 109: Expeça-se ofício para liberação dos honorários periciais anexando copia de fls. 16/17 e encaminhando-se via e-mail para o endereço unidade.santos@defensoria.sp.def.br.

Cumpra-se com urgência.***Servirá o presente, por cópia digitada, como OFÍCIO.***

Intime-se.

Praia Grande, 05 de setembro de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

1ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, Térreo, Vila Mirim - CEP 11705-090, Fone: (013) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagdelcv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0000499-42.2022.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **GERALDO ANGELO DOS SANTOS**
 Requerido: **Darcy Donizetti dos Santos**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo de 15 dias sem a manifestação das partes interessadas. Nada Mais. Praia Grande, 16 de novembro de 2022. Eu, ____, Rodrigo Sipoli Canelada, Escrevente Técnico Judiciário.