

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.****Processo Digital nº 0001458-33.2020.8.26.0590**Classe-Assunto : **Cumprimento de Sentença**Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESIDENTE**Executado : **SÔNIA CRISTINA DOS SANTOS**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em
epígrafe, após vistoria ao imóvel em questão,
pesquisas e estudos, vem mui respeitosamente a
Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho,
consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que,
Pede Juntada

São Vicente (SP), 04 de fevereiro de 2021

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

1 – **OBJETIVO** :

Trata o presente trabalho, da avaliação de um imóvel residencial, tipo apartamento, situado no perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente – SP.

2 – **CONSIDERAÇÕES INICIAIS** :

- A requerida é proprietária de uma unidade no condomínio autor e encontra-se inadimplentes com as despesas condominiais.
- Foi expedido o **Termo de Penhora e Depósito** do imóvel, cf. fls. 69.
- Foi anexada a cópia da **Matrícula nº 113.584 do C.R.I. de São Vicente**, referente a unidade avalianda - fls. 45/60.
- O signatário foi nomeado Perito pelo D. Juízo, para proceder a avaliação do imóvel em questão, nos termos de fls. 68; não foram nomeados assistentes técnicos nem formulados quesitos pelas partes.

3 – VISTORIA DO IMÓVEL :

O signatário dirigiu-se ao imóvel em questão, conforme previamente agendado, no dia **14/10/2020 às 09h:30;** a vistoria restou prejudicada, conforme informado à fl. 108.

Intimado a agendar nova perícia, o signatário o fez à fl. 116, designando o dia **17/12/2020 às 10h:30;** desta feita, os trabalhos transcorreram normalmente, sendo acompanhados pelo zelador do condomínio – **Sr. Dilermando de Paula.**

Estava presente no imóvel a **Sr^a Pâmela,** que informou ser a nora da **requerida;** além dos elementos de interesse à lide, obtivemos série de fotografias da área interna do imóvel e das áreas comuns, que seguem anexadas ao final do presente laudo - **Anexo 1,** para melhor ilustrar a situação presenciada.

3.1 – Localização :

Trata-se do **aptº 1001 do Edifício PRESIDENTE,** localizado à **Av. Presidente Wilson nº 802, 10º andar ou 12º pavimento** do edifício, **Bairro do Gonzaguinha,** Município de São Vicente - SP.

3.2 - Padrão construtivo:

Trata-se de unidade de padrão construtivo simples, com elevador e uso estritamente residencial.

3.3 – Infraestrutura / Zoneamento :

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos necessários : rede de água, esgoto, energia e iluminação pública, telefonia, vias drenadas e pavimentadas, coleta de lixo, serviço de correios; comércios diversificados em toda a extensão da avenida – supermercados, farmácias, bancos, postos de abastecimento, clínicas, bares, etc; de acordo com a **Planta de Zoneamento Urbanístico – Anexo III da Lei 987/2020**, o imóvel está inserido na **Zona AAS – Área de Adensamento Sustentável**.

3.4 - Situação:

O **Edifício PRESIDENTE**, está inserido na quadra complementada pela Ruas Benedito Calixto, Freitas Guimarães e Mem de Sá; a unidade avalianda possui vista direta para a via pública.

3.5 - Estado de conservação:

O imóvel está habitado, em estado de conservação regular; constatamos a necessidade de reparos de manutenção de praxe, comuns em qualquer imóvel : revisão das instalações elétricas/ hidráulicas, pintura geral, etc.; as áreas comuns tem problemas com infiltrações (v. fotos 17 / 18).

3.6 - Idade:

O **Edifício PRESIDENTE** tem idade aparente estimada em **45 anos**; o mesmo que consideramos para a unidade avalianda.

3.7 - Áreas:

Área útil	26,79 m²
Área comum	12,13 m²
Área total	38,92 m²
Fração ideal	4,082 m²

Obs.: As informações acima foram obtidas na matrícula do imóvel que se encontra anexada aos autos.

3.8 – Características construtivas :

O imóvel é do **tipo sala-living** dividido por uma cortina, formando uma sala e um dormitório; banheiro e cozinha; não tem área de serviço; o prédio tem **306 unidades** distribuídas em 17 pavimentos-tipo; são apenas 118 vagas de garagem para todos os condôminos, sendo 76 vagas no térreo e 42 no mezanino, onde se localizam também sanitários para os funcionários e um salão de festas com banheiro privativo; no térreo estão a portaria, hall social e hall dos 3 elevadores (social e 2 de serviço), mais escadaria, vagas para motos e quadros de energia; um dos elevadores está sendo reformado.

Vedações: Fechamento dos ambientes em alvenaria exceto divisão sala/quarto.

Esquadrias : portas e batentes de madeira; vitrô de alumínio na cozinha e banheiro; porta do banheiro sanfonada.

Pintura : látex sobre massa na sala/dormitório e nos tetos; pintura esmalte nas esquadrias de madeira.

Instalações : hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes e pisos; carece de revisão para adequação das normas atuais no quadro de disjuntores.

Revestimentos: cozinha e banheiro tem azulejos até o teto.

Pisos : cerâmico em todos os ambientes.

Observações :

- **A mobília existente não faz parte da avaliação, exceto os armários sob o tampo da pia da cozinha;**
- **Os elevadores só param em andares intermediários; portanto, os moradores e visitantes, descem ou sobem alguns degraus para alcançar o seu andar;**
- **As áreas comuns do edifício, conforme mostrado nas fotos, não estão em boas condições, apresentando infiltrações com manchas significativas nas paredes e tetos – v. fotos 17 e 18;**
- **O salão de festas foi reformado recentemente, apresentando condições satisfatórias;**
- **A avaliação foi feita obedecendo os critérios da ABNT NBR 14653-2:2004.**

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

O objetivo é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características semelhantes tanto quanto possível ao imóvel avaliando, usando-se as evidências disponíveis. São definidas as variáveis que, são relevantes para explicar a formação de valor.

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

4.1.1.1 – Variável dependente

Recomenda-se uma investigação no mercado em relação à conduta e às formas de expressão dos preços : preço total ou unitário, formas de pagamento, etc, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

4.1.1.2 – Variáveis independentes

Referem-se às características físicas : área, frente, localização (como bairro, logradouro, distância a pólo de influência, etc.) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou à prazo).

Recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- a) Pela codificação, com o uso de variáveis dicotômicas (exemplo: aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou menor do que", "sim" ou "não");
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* (exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- c) por meio de códigos alocados (exemplo: padrão construtivo baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

4.1.2 – Levantamento de dados de mercado

O levantamento de dados visa obter uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e/ou proprietários dos imóveis.

4.1.3 – Tratamento de dados

Podem ser utilizados, alternativamente, e em função da qualidade, da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme a seguir;
- tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

4.1.3.a – tratamento por fatores

Devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de 2 anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, de forma a permitir a sua conferência;

- c) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.1.3.b – tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

4.2 – Método involutivo

O **método involutivo**, conforme definido em 8.2.2 da **ABNT NBR 14653-1:2001**, compreende as etapas :

4.2.1 – Vistoria

4.2.1.1 – Caracterização da região :

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais;
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante de solo e condições ambientais;
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência;
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo.

- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde e lazer.

4.2.1.2 – Caracterização do terreno

- localização: situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações.
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.
- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo.
- infra-estrutura urbana disponível.
- restrições físicas e legais ao aproveitamento.

4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias

- aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.

4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas

As edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da **ABNT NBR 14653-1**.

4.2.1.5 – Situações especiais

4.2.1.5a – Vistoria por amostragem

Na avaliação de um conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes; se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco.

4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;

- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

4.2.2 – Projeto hipotético

Num projeto hipotético, o avaliador deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

4.2.3 – Pesquisa de valores

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

4.2.4 – Previsão de receitas

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em pesquisa, considerados a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

4.2.5 - Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

Corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

4.2.6 - Previsão de despesas adicionais

Quando pertinentes, podem ser incluídas as despesas com :

- a) compra do imóvel;
- b) administração do empreendimento, inclusive vigilância;
- c) impostos e taxas;
- d) publicidade;
- e) a comercialização de unidades.

4.2.7 - Margem de lucro do incorporador

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital.

4.2.8 – Prazos : Na adoção dos modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

4.2.9 – Taxas

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

4.2.10 – Modelo

A avaliação poderá ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a) por fluxos de caixa específicos;
- b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c) com a aplicação de modelos estáticos.

4.3 – Método da renda

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da **ABNT NBR 14653-4**.

4.3.1 – Estimação das receitas e despesas

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração.

4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio.

4.3.4 – Estimação do valor do imóvel

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

4.4 – Método evolutivo

4.4.1 – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB). FC, \text{ onde:}$$

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

4.4.2 – A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

4.4.3 – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o avaliador deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o subaproveitamento ou super aproveitamento do terreno, e explicitar os cálculos correspondentes.

4.4.4 – Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da **ABNT NBR 14653-4**.

4.5.1 – Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção, ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

4.5.1.2a – Vistoria : Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

4.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721, para os casos de prédios em condomínio:

$$S = A_p + S^n (A_{q_i} \cdot P_i) , \quad \text{onde :}$$

S é a área equivalente de construção;

A_p é a área construída padrão;

A_{qi} é a área construída de padrão diferente;

P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na *ABNT NBR 12721*.

4.5.1.2c – Estimação do custo de construção

Pode ser aplicada a equação a seguir :

$$C = \frac{[CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)](1 + A)(1 + F)}{S}$$

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc;

Ofe é o orçamento de fundações especiais;

Ofd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

4.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado

4.5.1.3a – Vistoria

Tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

4.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra

4.5.1.3c – Pesquisa de custos

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas

4.5.1.3d – Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação.

4.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria

É o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

4.5.2 – Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o signatário entende que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

5 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

A pesquisa de valores foi composta por **21 elementos** referentes a vendas; para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 05 variáveis e sendo consideradas 04: 03 independentes e 01 dependente conforme demonstrado a seguir:

VALOR TOTAL - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em Reais, com **redução de 10%** em relação ao preço pretendido pelos vendedores e corretores, face a supervalorização normalmente atribuída por eles.

VALOR UNITÁRIO - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em **R\$/m²** de área construída.

ÁREA TOTAL - Variável independente quantitativa que expressa a área construída em m².

SETOR URBANO - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel em relação à Planta Genérica de Valores de São Vicente.

I.F. = 1005,00 (avaliando).

TOTAL DE VAGAS - Variável independente qualitativa que expressa o número de vagas de garagem disponíveis da seguinte forma : se o imóvel conta com 1 vaga coberta (=70); o imóvel possui garagem mas é insuficiente para todos os condôminos (=50); o imóvel não conta com vaga de garagem (=0,1).

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 21
- Número de dados considerados: 15

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9679687 / 0,9602005
- Coeficiente Determinação: 0,9369635
- Fisher-Snedecor: 54,50
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 80% dos resíduos situados entre -1 e $+1 \sigma$
- 93% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+1,64 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+1,96 \sigma$

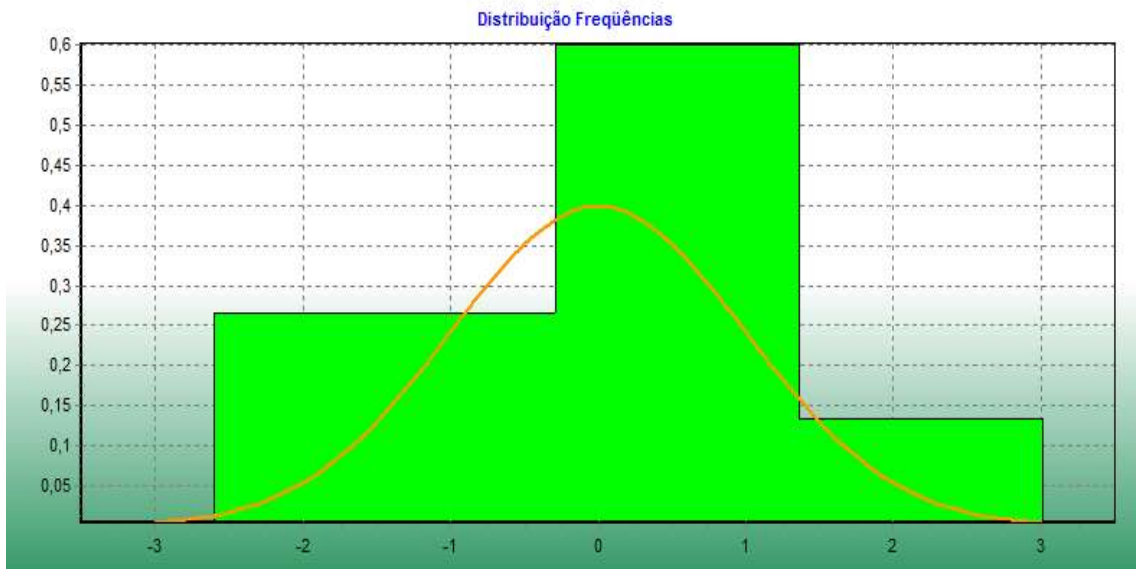
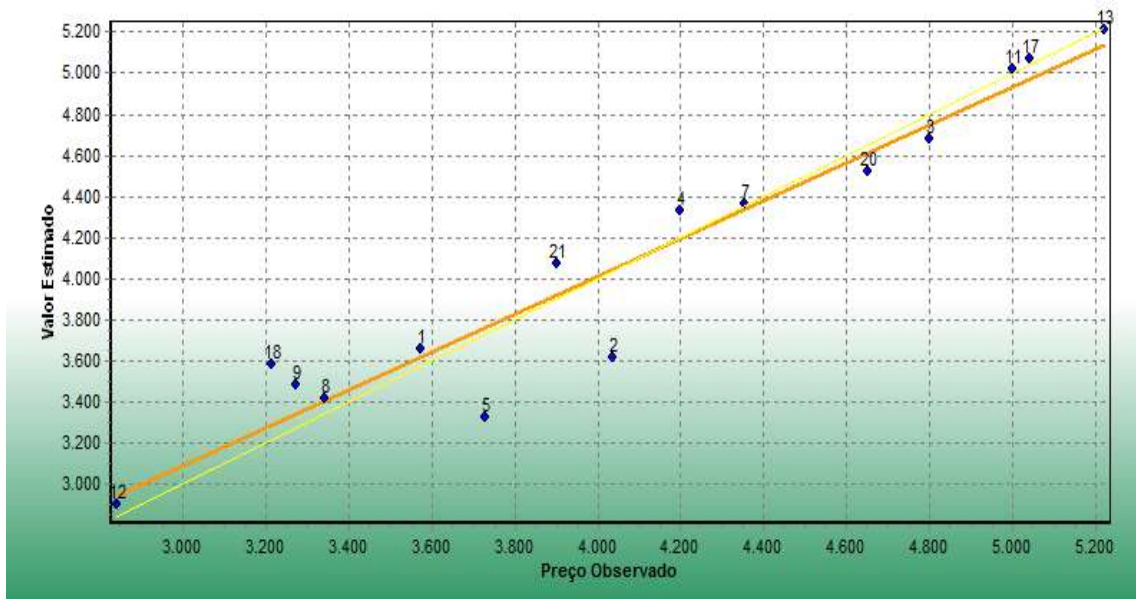
Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Total Vagas	x	1,21	25,27
• Setor Urbano	ln(x)	3,64	0,39
• Área Total	x ²	-11,72	0,01

Equação de Regressão - Direta:

$$\text{Valor Unitário} = (+26129417,16 +23379,09183 * \text{Total Vagas} +2151021,801 * \ln(\text{Setor Urbano}) -23475,60293 * \text{Área Total}^2)^{1/2}$$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Total Vagas		
Setor Urbano	-0,28	0,42
Área Total	0,25	0,39
Valor Unitário	-0,22	0,34
• Setor Urbano		
Área Total	-0,12	0,70
Valor Unitário	0,37	0,74
• Área Total		
Valor Unitário	-0,93	0,96



Grau de fundamentação e precisão
Abaixo, a tabela 1 da **NBR 14.653-2/2004**:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos)	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros (1 ponto)
3	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 (2 pontos)	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo (2 pontos)	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida (3 pontos)	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 10% do valor calculado no limite a fronteira amostral, para	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 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30% (1 ponto)
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10% (1 ponto)

**Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 14 pontos:
Grau I.**

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau Correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Em função do exposto, o Laudo apresenta grau de fundamentação "I" e grau de precisão "III" conforme Norma NBR 14.653-2/2004.

6 - CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO :

Com base em tudo quanto foi exposto no presente **laudo de avaliação**, nos valores indicados no Relatório de Estimativas (Anexo 2), concluímos que o **valor de mercado para o imóvel avaliando**, considerando seu estado de conservação e sua localização, é de :

R\$ 134.802,67

(cento e trinta e quatro mil, oitocentos e dois reais e sessenta e sete centavos) - Válido para fevereiro/2021.

Tendo cumprido com o mister que lhe foi designado e, nada mais havendo a acrescentar, o signatário finaliza o presente **laudo de avaliação**, que segue digitado no anverso de 30 (trinta) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 04 de fevereiro de 2021

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Fachada do Edifício Presidente



Foto 2 - Detalhe da entrada do edifício - portaria



Foto 3 - Entrada para o hall social e elevadores



Foto 4 - Vagas de garagem no andar térreo



Foto 5 - Vagas para motos no andar térreo



Foto 6 - Vagas de garagem no andar térreo



Foto 7 - Garagem no térreo e acesso pela Rua Benedito Calixto



Foto 8 - Vagas de garagem no térreo



Foto 9 - Mezanino - garagem

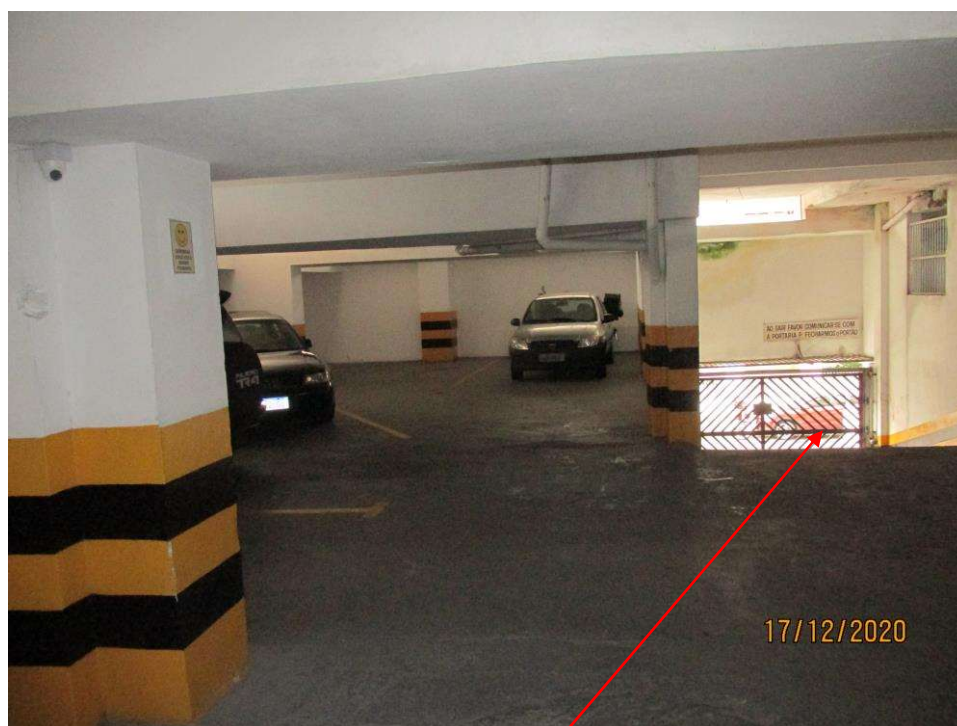


Foto 10 - Vagas de garagem no mezanino com acesso pela rampa

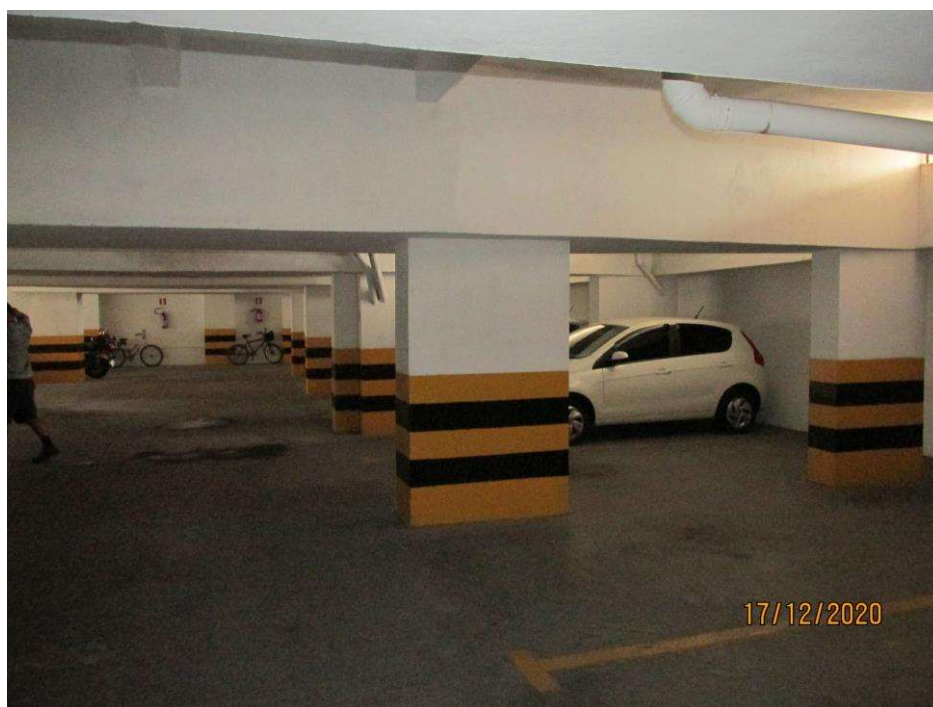


Foto 11 - Vagas de garagem no mezanino



Foto 12 - Recuo de fundo do edifício



Foto 13 - Entrada para o Salão de Festas



Foto 14 - Vista geral do salão de festas no mezanino



Foto 15 - Salão de festas no mezanino



Foto 16 - Copa-cozinha do salão de festas



Fotos 17 e 18 - Manchas escuras devido as infiltrações nas paredes e tetos dos corredores de circulação e escadarias – áreas comuns





Foto 19 - Elevadores social e serviço só param nos andares intermediários



Foto 20 - Porta de entrada do apartamento avaliando



Fotos 21 e 22 - Vista da sala/dormitório, separados por uma cortina



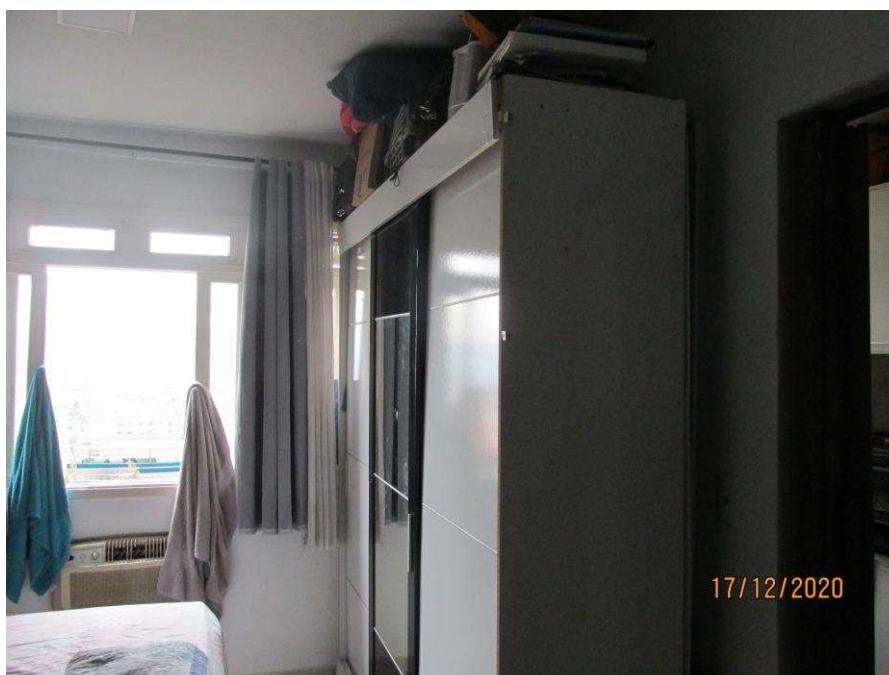


Foto 23 - Outra vista do dormitório, com a janela voltada para a via pública – Av. Presidente Wilson



Foto 24 - Banheiro com revestimento em azulejos até o teto



Foto 25 - Outra vista do banheiro



Foto 26 - Cozinha - aparentando ter passado por reforma



Foto 27 - Idem foto anterior, em detalhes

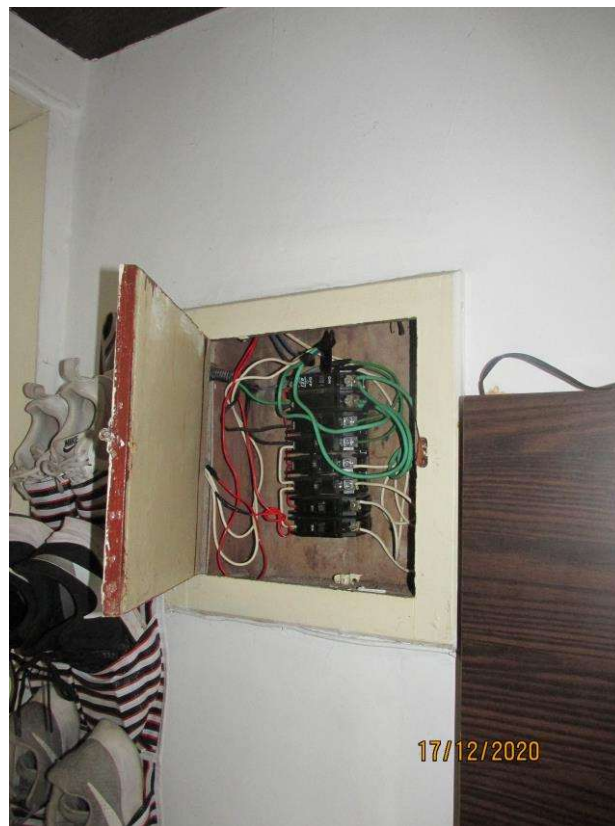


Foto 28 - Quadro geral de disjuntores, necessita ser reformulado nos padrões das normas técnicas atuais

A N E X O 2

- **Relatório de estimativas**
- **Pesquisa Imobiliária**

Estimativas

Modelo**Endereço**

Endereço: Av. Presidente Wilson

Complemento: 802 apto. 1001 - 10º andar

Bairro: Itararé

Município: São Vicente

UF: SP

Variáveis

Total Vagas = 50,0

Setor Urbano = 1.005

Área Total = 26,7900

Valor Unitário

Máximo IC (2,60%): 5.162,70

Médio: 5.031,82

Mínimo IC (2,67%): 4.897,45

Valor Total

Máximo IC: 138.308,81

Médio: 134.802,67

Mínimo IC: 131.202,88

Parâmetros

Nível de Confiança: 80 %

Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Tot...	Set...	* Valor Total	Área Total	Valor U...
1	Rua Jacob Emmerich, 60	Ed. Estrela do Mar; sala-living; s/ gar., bom est	Gonzaguinha	Luiz Eduardo	(71)98668-5613	50,0	997	125.100,00	35,0000	3.574,28
2	Av. Getúlio Vargas	sala-living, bom estado, gar.	Gonzaguinha	Foco Soluções	(11)3437-1185	0,1	335	133.200,00	33,0000	4.036,36
3	Av. Emb. Pedro de Toledo	s/living reformado; bom est.; 15º a.; c/ gar.	Gonzaguinha	Falcão Ass. Im.	3500-8479	50,0	1.502	144.000,00	30,0000	4.800,00
4	Praça 22 de Janeiro	s/living dividido, s/ gar; est. reg.	Biquinha	Duarte	3323-1641	0,1	591	126.000,00	30,0000	4.200,00
5	Av. Getúlio Vargas	sala-living, bom estado, reformado; gar.	Gonzaguinha	Maria Fernanda	(11)99594-2691	50,0	335	130.500,00	35,0000	3.728,57
6	Av. Engº Saturnino de Brito	01 dorm. Vaga coletiva não suficiente	Parque Prainha	Viva Real Imóveis	(13) 99630-1004	50,0	126	123.300,00	40,0000	3.082,50
7	Rua João José Florindo da Silva	sala-living, bom estado, gar.	Itararé	Jessivaldo	(11) 3858-1853	50,0	774	135.000,00	31,0000	4.354,84
8	Rua Dr. José Francisco Valença, 81	sala-living, sem garagem; c/ elevador	Itararé	Alexandre	98830-4543	0,1	774	117.000,00	35,0000	3.342,86
9	Av. Engº Saturnino de Brito	sala-living, bom estado c/ 1 vg.	Parque Prainha	Osmany	97407-1125	50,0	126	108.000,00	33,0000	3.272,72
10	Av. Presidente Wilson, 175	sala-living, reformado, s/ gar., próx. praia	Boa Vista	Rogério Angelini	3395-5900	0,1	1.240	143.100,00	26,0000	5.503,85
11	Av. Presidente Wilson	sala-living, andar alto c/ gar.	Gonzaguinha	Praias Imobi	99644-2728	50,0	1.067	135.000,00	27,0000	5.000,00
12	Av. Presidente Wilson	kitnet, bom estado, gar.	Gonzaguinha	Rosana	99124-7898	50,0	1.067	108.000,00	38,0000	2.842,10
13	Av. Emb. Pedro de Toledo	sala-living, sem gar; Ed. Cruzeiro do Sul	Gonzaguinha	Imobi Imob.	99198-8080	0,1	1.502	130.500,00	25,0000	5.220,00
14	Rua João José Florindo da Silva	sala-living c/ 1 vg.; andar alto	Itararé	Imobi Imob.	99198-8080	50,0	774	153.000,00	34,0000	4.500,00
15	Av. Emb. Pedro de Toledo	kitnet, prec. reforma, sem garagem	Gonzaguinha	Meschinni	99630-1004	0,1	1.502	81.000,00	33,0000	2.454,54
16	Av. Emb. Pedro de Toledo	kitnet, prec. reforma, sem garagem	Gonzaguinha	Imobi Imob.	99198-8080	0,1	1.502	99.000,00	25,0000	3.960,00
17	Rua Cândido Rodrigues	kitnet, reformado, sem garagem	Centro	Juliane	98111-7413	0,1	749	126.000,00	25,0000	5.040,00
18	Av. Manoel da Nóbrega	kitnet, 3º andar lateral, s/ garagem	Itararé	MC Santos	98192-1140	0,1	1.334	112.500,00	35,0000	3.214,28
19	Rua Saldanha da Gama	kitnet, reformado, sem garagem	Itararé	Mania Manuela	3469-7082	0,1	1.168	162.000,00	31,0000	5.225,80
20	Av. Manoel da Nóbrega	kitnet, fte. a praia, bom estado e s/ gar.	Itararé	Ranger Imóveis	99148-5523	0,1	1.334	139.500,00	30,0000	4.650,00
21	Av. Engº Saturnino de Brito	sala-living, nec. reforma; s/ gar., vista p/ mar	Parque Prainha	Falcão Asses. Im.	3500-8479	50,0	126	117.000,00	30,0000	3.900,00



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 134.802,67
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Fevereiro/2021 a Maio/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1915 dias	1,352637
Percentual correspondente	1915 dias	35,263718 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 182.339,10
Sub Total	(=)	R\$ 182.339,10
Valor total	(=)	R\$ 182.339,10

[Retornar](#) [Imprimir](#)