

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP.

REF:PROCESSON.º1002145-07.2021.8.26.0477

AÇÃO: Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação

**Requerente:Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial,
Administração Regional No Estado do Paraná-Senac Pr.**

Requerido: Sandra Marques Prado

CARLOS VICENTE MENSINGEM, engenheiro civil, perito judicial nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias, apresentar o:

LAUDO PERICIAL

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	03
1.1. Da inicial	03
1.2. Objeto da perícia	04
1.3. Data da vistoria do imóvel	04
1.4. Finalidade da perícia	04
2. PRESSUPOSTOS E REFERÊNCIAS NORMATIVAS	04
3. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	05
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	05
4.1. Caracterização do imóvel avaliando	05
4.2. Aspectos físicos do Edifício Mirante do Forte.....	06
4.3. Aspectos físicos do apartamento nº 103	08
5. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO	10
5.1. Aspectos do entorno imediato	10
5.2. Atividades comerciais existentes no entorno imediato	11
6. PESQUISA DE VALORES	12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA	13
7.1. Determinação do valor do imóvel	13
8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA	19
9. QUESITOS DO AUTOR	20
10. ENCERRAMENTO	22

ANEXOS: Quadra e lote, Aerofoto, Espelho do IPTU.

PERITO JUDICIAL

Eng.º Civil Carlos Vicente Mensingem – CREA 060.042.795.0

1. INTRODUÇÃO

Atendendo a nomeação do Exmo.Sr. Dr. Juiz de Direito da 1º Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande para efetuar perícia nos imóveis objetos desta lide, venho apresentar o **LAUDO PERICIAL**.

1.1. Da inicial

Conforme extraído dos autos, através do Processo 0042468-67.2014.8.16.0001 da 10ª Secretaria do Civil do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, classe processual: Execução de título extrajudicial, a Exma. Sra. Juíza Genevieve Pain Paganella, expediu a Carta Precatória Itinerante ao Juízo da Comarca de Praia Grande-SP, nos seguintes termos:

“Ao Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Comarca de PRAIA GRANDE/SP, ou a quem as suas vezes fizer ou o seu nobre e honroso cargo estiver exercendo e o conhecimento desta haja de pertencer.

A Dra. GENEVIEVE PAIM PAGANELLA, Juíza de Direito da 10ª (Décima) Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, na forma da lei, etc...

*FAZ SABER que sendo devidos e necessários os atos objetos da presente carta precatória expedida nos autos supracitados, a fim de que se **PROCEDA A AVALIAÇÃO e demais atos expropriatórios** do bem imóvel matriculado sob o nº 75.469, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande – São Paulo, cuja penhora foi levada a termo nestes autos de execução (mov. 59.1). Tudo conforme documentos do processo virtual.*

GENEVIEVE PAIM PAGANELLA

Juíza de Direito”

A Carta Precatória supramencionada deu origem ao processo 1002145-07.2021.8.26.0477 e, por determinação do DD. Magistrado, coube a este perito a honra

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

de ser designado para proceder a avaliação do apartamento n.º 63 do Edifício Mirante do Forte, situado na R. Rui Barbosa n.º 444, no bairro Canto do Forte, no município da Estância Balneária de Praia Grande.

1.2. Objeto da perícia

Apartamento n.º 63, localizado no 6º andar ou 7º pavimento, do Edifício Mirante do Forte, situada na R. Rui Barbosa n.º 444, no loteamento Vila Itaipú, no bairro Canto do Forte, no município de Praia Grande, conforme consta no CODLAN: 2.01.14.008.011.0063, juntado no anexo.

1.3. Data da vistoria no imóvel

A vistoria que embasou o presente trabalho foi realizada em 08 de setembro de 2021, com início às 08:30hs, tendo sido previamente informado aos defensores das partes e ao Cartório da 1ª Vara Civil da Comarca de Praia Grande, conforme disposto no Art. 431 A do Código do Processo Civil. A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Júlio Augusto Esteves, portador do RG 12918376-3, zelador do Ed. Mirante do Forte e pelo assistente técnico do Requerente, Eng. Marcelo Dos Santos Lima inscrito no CREA sob n.º 5.070.088.605

1.4. Finalidade da perícia

A finalidade da perícia é determinar o valor de venda do imóvel, objeto do processo em questão.

2. PRESSUPOSTOS E REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Os trabalhos técnicos envolvendo a vistoria do imóvel, contatos, levantamentos de dados de amostragens foram realizados no mês de setembro de 2021. As informações dos valores e demais relatos pertinentes foram obtidos no mercado imobiliário local, fornecidas por corretores, portanto, são premissas aceitas como válidas e fornecidas de boa fé. Para embasar as afirmativas do presente Laudo Pericial foi consultada a documentação juntada aos Autos.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

A elaboração do Laudo de Avaliação de Venda foi referenciada pela NBR 14.653/2.011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, Norma de Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e pelas orientações do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, onde se aplicam.

O Método escolhido para a avaliação foi o Método Comparativo, que se fundamenta na pesquisa no mercado imobiliário de elementos comparáveis, contemporâneos e selecionados de forma que apresentem atributos com a maior semelhança possível ao imóvel avaliando, que, após serem submetidos ao tratamento de fatores, na forma indicada pela normalização oficial pertinente, tendem à compatibilidade e semelhança ao imóvel em tela, que indicamos auferir Grau I em termos de fundamentação e Grau III em termos de precisão. Este método é que o apresenta maior aderência e confiabilidade para o caso em questão, em vista de ser um método direto e se basear no real mercado imobiliário do entorno imediato.

3. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

- Coleta da documentação e informações do imóvel avaliando;
- Vistoria no imóvel e caracterização do entorno imediato;
- Pesquisa no mercado imobiliário;
- Tratamento por fatores e homogeneização dos elementos da pesquisa;
- Cálculo do valor médio atual de mercado do imóvel em estudo;
- Redação do Laudo e dos anexos.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. Caracterização do imóvel avaliando

CODLAN 2.01.14.008.011.0063 – Apartamento n.º 63 localizado no sexto andar, ou sétimo pavimento do Edifício Mirante do Forte, um edifício padrão médio. A unidade residencial avalianda n.º 63 se localiza nos fundos com vista para o recuo lateral esquerdo de quem da via pública olha para o edifício, contém uma sala, uma cozinha,

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

uma área de serviço, um dormitório e um banheiro, 49,86 metros quadrados de área útil e uma área comum de 27,88 metros quadrados, totalizando uma área construída de 77,74 metros quadrados, conforme matrícula n.º 75.469 do RGI da Comarca de Praia Grande.

4.2. Aspectos físicos do Edifício Mirante do Forte

Edifício Mirante do Forte

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0



Entrada do Edifício Mirante do Forte



Corredores laterais do Edifício Mirante do Forte

O Edifício Mirante do Forte possui um pavimento subsolo de garagem, um pavimento térreo com portaria, hall de entrada, área de lazer coberta e armários individuais para cada unidade, 7 pavimentos tipo e 2 pavimentos com unidades duplex, é servido por um elevador, se enquadra no padrão médio conforme a Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo – IBAPE SP, com idade real de 37

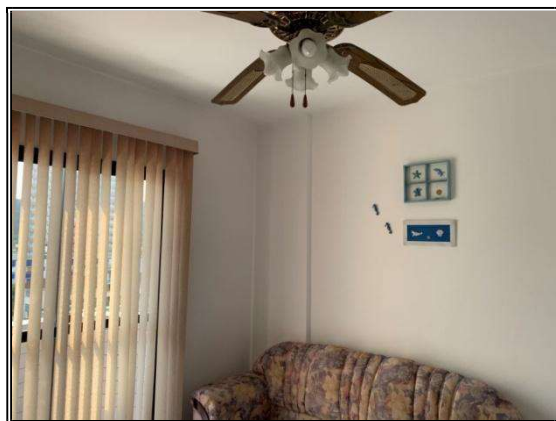
CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

anos, possui boas condições estruturais, não foram verificados indícios de recalque ou de qualquer outra anomalia que possam comprometer sua estabilidade, refletindo idade aparente 25 anos.

4.3. Aspectos físicos do apartamento n.º 63 - imóvel avaliando



Porta de entrada



Sala



Sala

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0



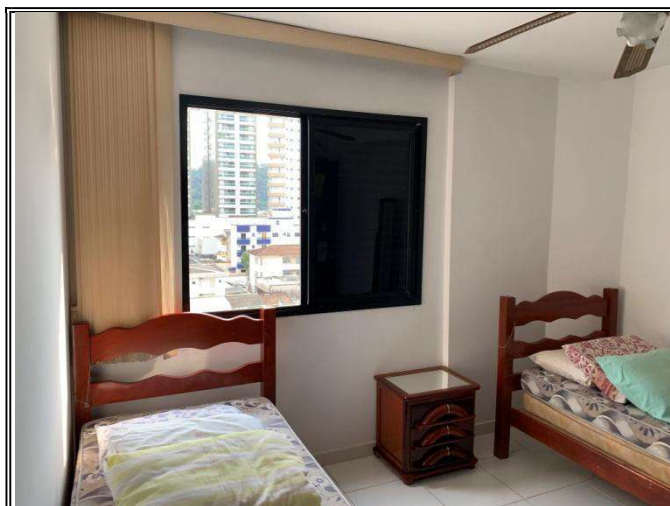
Cozinha



Área de serviço



Banheiro



Dormitório

O apartamento n.º 63 do Edifício Mirante do Forte, imóvel avaliando, apresenta bom estado de conservação, classificado “entre novo e regular”.

5. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

5.1. Aspectos do entorno imediato

O imóvel objeto da perícia se localiza na R. Rui Barbosa n.º 444, apartamento 633, do Loteamento Vila Itaipú, no bairro Canto do Forte, caracterizado pela predominância de residências e edifícios com características arquitetônicas classificados como padrão de médio a superior. A região é servida ainda por bares, restaurantes, supermercados, padarias e pequenos comércios. Sob o aspecto viário a R. Rui Barbosa é classificada como “via Local” em Zona Predominantemente Residencial 2– ZPR-2, conforme Lei Complementar 870/2020, alterada pela LC n.º 615/2011. O bairro Canto do Forte se desenvolve entre a orla da praia e os morros Xixová e Campinas, apresenta boa oferta de transporte e é atualmente dotada de toda infraestrutura urbana básica e é assim definida pela citada Lei Complementar:

“ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - ZPR 2 – “Zona residencial com incidência de domicílios de uso ocasional. Em decorrência, apesar da intensa ocupação dos lotes em grande parte da zona, apresenta densidades residenciais de população fixa inferiores ou análogas às da Zona ZPR-1. Apresenta infraestrutura

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

completa. Será mantida em toda sua extensão como zona de intensa utilização do solo”

- Ocupação da região: homogênea
- Ocupação residencial: homogênea
- Ocupação comercial: média
- Ocupação industrial: inexistente
- Distância da orla da praia: 150 metros
- Oferta de transporte público: alta
- Transito de veículos: médio
- Estacionamento privado: boa oferta
- Não constam áreas contaminadas no entorno (CETESB: Relação de Áreas Contaminadas no Estado de São Paulo atualização 2019).

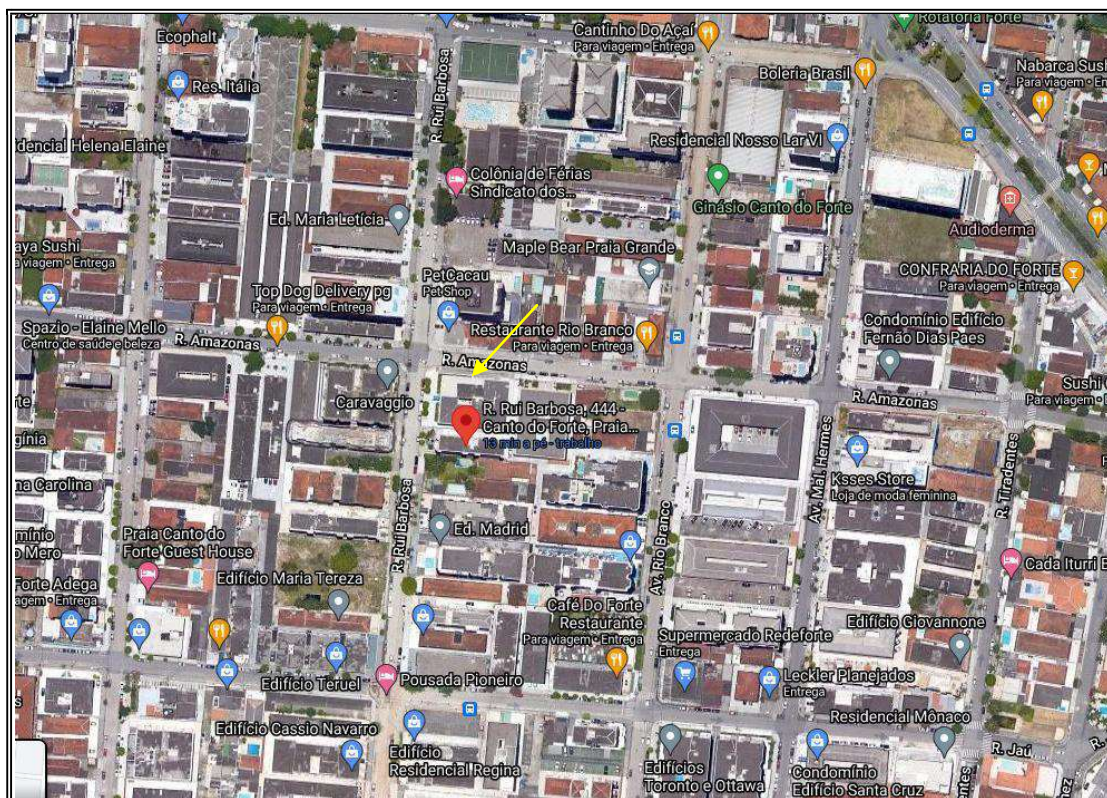
Equipamentos e serviços de utilidades públicas:

- | | |
|----------------------|------------------------------|
| – Água e esgoto | – Telefonia |
| – Drenagem | – Coleta de resíduos urbanos |
| – Iluminação pública | – Vias pavimentadas |
| – Energia elétrica | – Praças |

Por ocasião da vistoria se constatou a existência de uma obra, em fase de execução das fundações para a construção de um edifício, do lado direito de quem da via pública olha para o Edifício Mirante do Forte.

5.2. Atividades comerciais existentes no entorno imediato

- Comércio varejista – 300 a 1.500 metros, média densidade;
- Bares e restaurantes – de 150 a 1.500 metros;
- Estabelecimento de ensino – de 500 a 2.000 metros;
- Estabelecimento bancários – de 500 a 2.000 metros;
- Supermercado – de 200 a 1.200 metros.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0


Situação do imóvel avaliando no contexto do bairro Canto do Forte

6. PESQUISA DE VALORES

Fonte: Corretores de imóveis de imobiliárias locais, conforme tabelas que seguem:



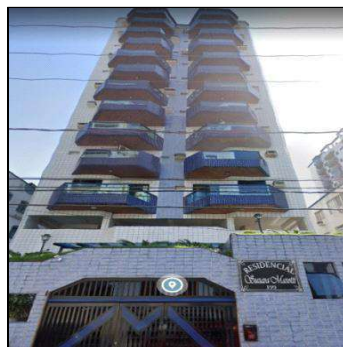
ELEMENTOS COMPARATIVOS					
Amostra nº 1			Data:	set/21	
Fonte:	Viva Real - Angelo Braga Tel (11) 3230-7473		Ref.:	HPGJBU6A	
Endereço:	Av. Marechal Maurício José Cardoso, 574				
Bairro:	Canto do Forte	Cidade:	Praia Grande	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio EVV = 1,08	
Posição:	Lateral = 1,00			Idade estimada:	10 anos
Área construída:	64m²				
Nº dormitórios:	1		Nº vagas:	1	
Topografia:	Plana = 1,00		Estado de conservação:	Entre novo e regular (B)	
Valor da oferta:	R\$ 270.000,00		Depreciação Ross-Heidecke:		
Informações adicionais:					



Amostra nº 2			Data:	set/21	
Fonte:	Ocasão Imóveis CRECI 53097 Tel: (13) 99799-7152		Ref.:	AP 00010	
Endereço:	Av. Costa Machado, 266				
Bairro:	Canto do Forte	Cidade:	Praia Grande	Estado:	SP
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio EVV = 1,08	
Posição:	Lateral = 1,00			Idade estimada:	20 anos
Área construída:	50m²				
Nº dormitórios:	1		Nº vagas:	1	
Topografia:	Plana = 1,00		Estado de conservação:	Entre novo e regular (B)	
Valor da oferta:	R\$ 235.000,00		Depreciação Ross-Heidecke:		
Informações adicionais:					

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0


Amostra nº 3					Data:	set/21	
Fonte:	Daniel Corretor Creci 125061 Tel: (13) 98226-6837				Ref.:	DM3	
Endereço:	R. Rui Barbosa, 592						
Bairro:	Canto do Forte		Cidade:	Praia Grande		Estado:	SP
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:		Médio EVV = 1,08		
Posição:	Lateral = 1,00				Idade estimada:	25 anos	
Área construída:	50m²						
Nº dormitórios:	1		Nº vagas:	1			
Topografia:	Plana = 1,00		Estado de conservação:		Regular (C)		
Valor da oferta:	R\$ 179.000,00		Depreciação Ross-Heidecke:				
Informações adicionais:							



Amostra nº 4					Data:	set/21
Fonte:	Viva Real - Ademir Bronzatto Teo: (11) 2952-7101				Ref.:	IELXT2JG
Endereço:	Rio Branco, 399					
Bairro:	Canto do Forte	Cidade:	Praia Grande	Estado:	SP	
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio EV= 1,08		
Posição:	Lateral = 1,00				Idade estimada:	15 anos
Área construída:	53m²					
Nº dormitórios:	1		Nº vagas:	1		
Topografia:	Plana = 1,00		Estado de conservação:	Entre novo e regular (B)		
Valor da oferta:	R\$ 230.000,00		Depreciação Ross-Heidecke:			
Informações adicionais:						



Amostra nº 5					Data:	set/21	
Fonte:	Mrcos Venturini CRECI 198885 Tel: (13) 99672-2293				Ref.:	ap0163	
Endereço:	R. Rui Barbosa, 773						
Bairro:	Canto do Forte		Cidade:	Praia Grande		Estado:	SP
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:		Médio EVW = 1,08		
Posição:	Frente = 0,95				Idade estimada:	20 anos	
Área construída:	55m²						
Nº dormitórios:	1		Nº vagas:	1			
Topografia:	Plana = 1,00		Estado de conservação:		Regular (C)		
Valor da oferta:	R\$ 210.000,00		Depreciação Ross-Heidecke:				
Informações adicionais:							



Amostra nº 6					Data:	set/21	
Fonte:	Paniagua Construtora CRECI 033142 Tel: (13) 3878-2988				Ref.:	2236	
Endereço:	R. Espírito Santo, 172						
Bairro:	Canto do Forte		Cidade:	Praia Grande		Estado:	SP
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:		Médio EVV = 1,08		
Posição:	Frente = 0,95				Idade estimada:	25 anos	
Área construída:	64m²						
Nº dormitórios:	1		Nº vagas:	1			
Topografia:	Plana = 1,00		Estado de conservação:		Regular (C)		
Valor da oferta:	R\$ 225.000,00		Depreciação Ross-Heidecke:				
Informações adicionais:							

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA

7.1. Determinação do valor do imóvel

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente são superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

FATOR OFERTA					
Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor de Venda	Valor Tratado*	R\$/m²
1	Canto do Forte	64	R\$ 270.000,00	R\$ 243.000,00	R\$ 3.796,88
2	Canto do Forte	50	R\$ 235.000,00	R\$ 211.500,00	R\$ 4.230,00
3	Canto do Forte	50	R\$ 179.000,00	R\$ 161.100,00	R\$ 3.222,00
4	Canto do Forte	53	R\$ 230.000,00	R\$ 207.000,00	R\$ 3.905,66
5	Canto do Forte	55	R\$ 210.000,00	R\$ 189.000,00	R\$ 3.436,36
6	Canto do Forte	64	R\$ 225.000,00	R\$ 202.500,00	R\$ 3.164,06

FATOR POSIÇÃO

O imóvel avaliando tem sua frente voltada para a lateral do edifício. Quando comparado com os outros elementos de pesquisa, haverá uma valorização ou desvalorização de 5% ou 10% em relação à posição do imóvel no prédio (frente, lateral ou fundo).

FATOR POSIÇÃO frente, fundo (10%) ou lateral(5%)						
Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Posição	Valor Tratado	R\$/m²
1	Canto do Forte	64,00	R\$ 243.000,00	1,00	R\$ 243.000,00	R\$ 3.796,88
2	Canto do Forte	50,00	R\$ 211.500,00	1,00	R\$ 211.500,00	R\$ 4.230,00
3	Canto do Forte	50,00	R\$ 161.100,00	1,00	R\$ 161.100,00	R\$ 3.222,00
4	Canto do Forte	53,00	R\$ 207.000,00	1,00	R\$ 207.000,00	R\$ 3.905,66
5	Canto do Forte	55,00	R\$ 189.000,00	0,95	R\$ 179.550,00	R\$ 3.264,55
6	Canto do Forte	64,00	R\$ 202.500,00	0,95	R\$ 192.375,00	R\$ 3.005,86

FATOR ÁREA

Visto que a área do imóvel avaliando difere das áreas dos elementos pesquisados, aplicamos o fator área.

FATOR ÁREA					Área do Avaliando =	49,86
Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Canto do Forte	64,00	R\$ 243.000,00	1,06	R\$ 258.650,43	R\$ 4.041,41
2	Canto do Forte	50,00	R\$ 211.500,00	1,00	R\$ 211.648,31	R\$ 4.232,97
3	Canto do Forte	50,00	R\$ 161.100,00	1,00	R\$ 161.212,97	R\$ 3.224,26
4	Canto do Forte	53,00	R\$ 207.000,00	1,02	R\$ 210.184,77	R\$ 3.965,75
5	Canto do Forte	55,00	R\$ 179.550,00	1,02	R\$ 184.008,55	R\$ 3.345,61
6	Canto do Forte	64,00	R\$ 192.375,00	1,06	R\$ 204.764,92	R\$ 3.199,45

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0
FATOR DE DEPRECIAÇÃO

Para levar em consideração a obsolescência das amostras comparativas em relação ao imóvel avaliando foi aplicado o fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke). A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual ®, estimados para os padrões especificados neste estudo são:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Redefinindo então, os valores das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método Ross-Heidecke.

FATOR DE DEPRECIAÇÃO				Depreciação do Avaliando = 0,8224	
Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Depreciação	Valor Tratado R\$/m²
1	Canto do Forte	64,00	R\$ 258.650,43	0,9234	R\$ 230.349,68
2	Canto do Forte	50,00	R\$ 211.648,31	0,8224	R\$ 211.648,31
3	Canto do Forte	50,00	R\$ 161.212,97	0,7544	R\$ 175.744,36
4	Canto do Forte	53,00	R\$ 210.184,77	0,7288	R\$ 237.178,86
5	Canto do Forte	55,00	R\$ 184.008,55	0,8086	R\$ 187.139,69
6	Canto do Forte	64,00	R\$ 204.764,92	0,7544	R\$ 223.221,99

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 3.599,21} + \text{R\$ 4.232,97} + \text{R\$ 3.514,89} + \text{R\$ 4.475,07} + \text{R\$ 3.402,54} + \text{R\$ 3.487,84}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 22.712,52}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 3.785,42/m}^2$$

2) Fator de Ponderação:

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 3.217,61/m² (média aritmética - 15%) e superiores à R\$ 4.353,23/m² (média aritmética + 15%).

No presente caso, concluídos os procedimentos de ponderação, identificamos anomalias em uma amostra, restando cinco amostras remanescentes.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

ELIMINAÇÃO			
Elemento	Área Construída (m²)	R\$/m²	Situação
1	64,00	3.599,21	Dentro
2	50,00	4.232,97	Dentro
3	50,00	3.514,89	Dentro
4	53,00	4.475,07	Fora
5	55,00	3.402,54	Dentro
6	64,00	3.487,84	Dentro

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que é necessário equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 18.237,45}}{5}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 3.647,49/m}^2$$

Logo:

Valor médio do preço de venda é de = R\$ 3.647,49/m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de venda do imóvel avaliando = Área total x Valor Unitário

$$\text{Valor médio de venda do imóvel avaliando} = 49,86 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 3.647,49/m}^2$$

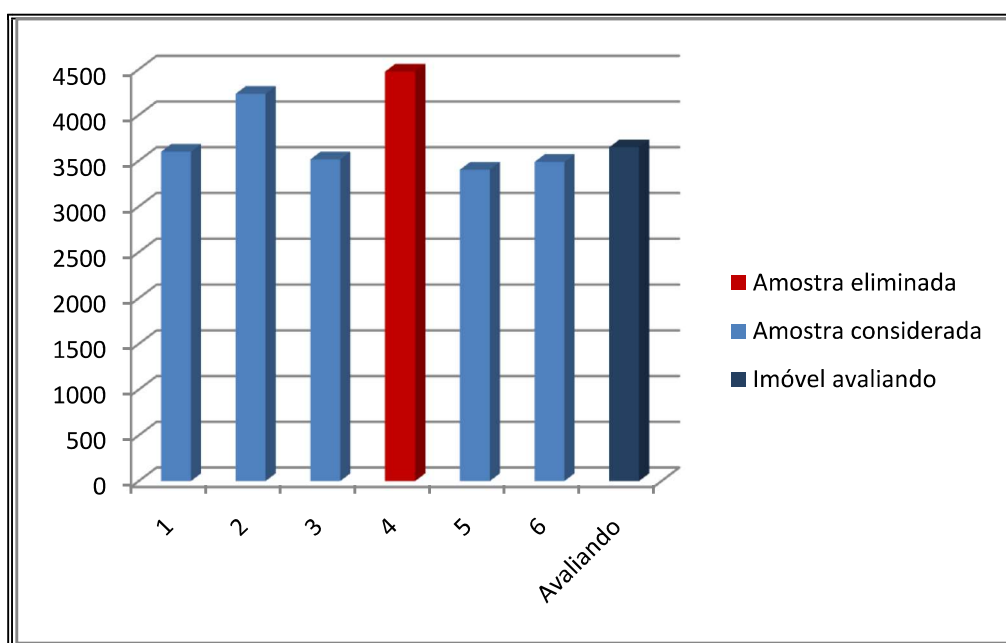
CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Portanto:

Valor médio de mercado de venda do imóvel = R\$ 181.863,86

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado na presente avaliação pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços do metro quadrado observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, incluída a que foi eliminada nos processos de ponderação e homogeneização.



8. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor dos terrenos, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, e o Método de Custo de Reprodução para determinar o valor da benfeitoria existente no terreno, conclui-se que o Valor Médio de

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Mercado de venda do imóvel, com arredondamento inferior a 1%, é de **R\$ 181.000,00 (Cento e oitenta e um mil Reais) do imóvel sito na R. Rui Barbosa n.º 444, no bairro Canto do Forte**, valores referentes ao mês de setembro de 2021.

9. QUESITOS DO AUTOR

1. Informe o Sr. Perito detalhes da localização e característica do imóvel.

R. Reportar-se ao item 4.1 do Laudo - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

2. Queira o Sr. Perito informar se, para execução da avaliação utilizou-se de dados de imobiliárias e corretores da região.

R. Reportar-se ao item 6 do Laudo - PESQUISA DE VALORES.

3. Queira o Sr. Perito informar o valor de mercado atual do imóvel.

R. Reportar-se ao item 8 do Laudo –CONCLUSÃO.

4. Informe Sr. Perito, qual valor de mercado do m2 na região do imóvel ?

R. Reportar-se ao item 7.1 do Laudo - Determinação do valor do imóvel, subitem

3.

5. Sr Perito, o imóvel apresenta boas condições de habitabilidade?

R. Reportar-se ao item 4.3 do Laudo - Aspectos físicos do apartamento n.º 63 - imóvel avaliando.

6. Se positiva a resposta do quesito nº 5, o imóvel apresenta benfeitorias ou modificações com base nas características na matrícula do imóvel? Existe valor agregado ao imóvel?

R. O imóvel avaliando não sofreu alteração física em relação à sua descrição na matrícula n.º 75.469 do RGI da Comarca de Praia Grande.

7. Queira o Sr. Perito informar se, o imóvel está em área de desenvolvimento urbano e comercial?

R. Reportar-se ao item 5 do Laudo - CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO.

8. Sr. Perito, o imóvel pode ser considerado de baixo, médio ou alto padrão?



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

R. Reportar-se ao item 4.1 do Laudo - Caracterização do imóvel avaliando.

9. *Queira o Sr. Perito informar se, existem outros imóveis com as mesmas características, a venda no edifício ?*

R. Indagado ao Sr. Júlio Augusto Esteves, zelador do edifício Mirante do Forte o mesmo informou que não tem conhecimento de apartamentos a venda no edifício.

10. *Sr. Perito, o imóvel encontra-se em área de fácil acesso a transportes públicos, escolas ou comercio*

R. Reportar-se ao item 5.1 do Laudo - Atividades comerciais existentes no entorno imediato.

11. *Queira o Sr. Perito informar se, o imóvel encontrase em área de alagamento ou enchente em dias de chuva?*

R. Não há histórico de alagamento no bairro do Canto do Forte, onde esse localiza o imóvel avaliando.

12. *Queira o Sr. Perito informar se, o imóvel encontrase abaixo de área de terraço ou piscina ? Se positivo, existe indícios de infiltrações nos tetos da unidade vistoriada?*

R. Não, o imóvel avaliando se localiza em andar intermediário do edifício, mais precisamente no 6º andar.

13. *Queira o Sr. Perito descrever minuciosamente as características do edifício, se ele é dotado de elevador, piscina, sala de jogos e etc?*

R. Reportar-se ao item 4.2 do Laudo - Aspectos físicos do Edifício Mirante do Forte.

14. *Sr. Perito, com base visual ao redor do edifício é possível afirmar presença de antenas de transmissão de rádio, tv ou telefonia celular?*

R. Não foi identificada a ocorrência de tais equipamentos no entorno próximo.

15. *Queira o Sr. Perito informar se, o imóvel encontrase desocupado ? Se positivo, existem mobiliários na unidade? Cito exemplos (Moveis planejados,*

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

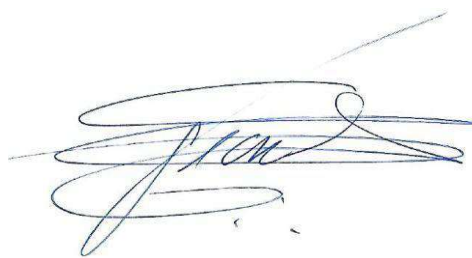
eletrônicos, moveis e artigos pessoais com base visual? Se positivo, algum item agrega valor ao imóvel?

R. O imóvel avaliando encontra-se totalmente mobiliado, conforme evidencia o registro fotográfico do item 4.4 - Aspectos físicos do apartamento n.º 63 - imóvel avaliando, não há valor a ser agregado na avaliação do imóvel.

10. ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo de Avaliação, o qual é composto por 22 laudas, todas devidamente rubricadas e a última, datada e assinada. Seguem anexos.

Praia Grande-SP, 27 setembro de 2021.



Carlos Vicente Mensingem
Engenheiro Civil
CREA 060.042.795-0

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

ANEXOS

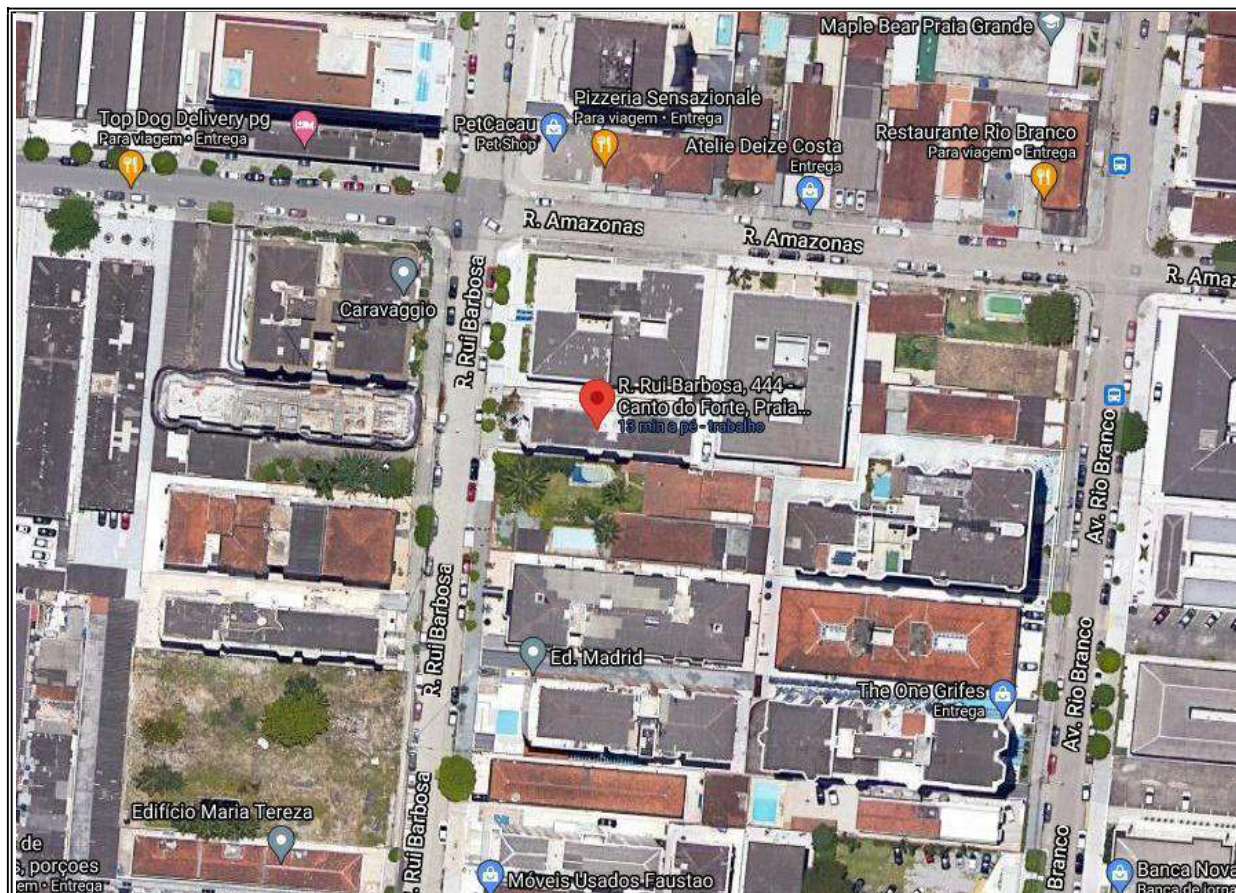
CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

QUADRAE LOTE IMÓVEL AVALIANDO



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

AEROFOTO



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

ESPELHO IPTU IMÓVEL AVALIANDO

 Município da Estância Balneária de Praia Grande Estado de São Paulo Brasil	Município da Estância Balneária de Praia Grande Secretaria de Finanças		Notificação Recibo		Lançamento 2.01.14.008.011.0063-8	
	Ano Base 2021		Exercício 2021		Nr.do Carnê 1032561	Emissão 01
Local do Imóvel ED MIRANTE DO FORTE AP 63					Inscrição Atual 120.123.012	Alíquota 1,56
Logradouro RUA RUI BARBOSA						Nr.Oficial 444
Contribuinte SANDRA MARQUES PRADO					14,76 Área do Terreno	Testada 0,36
Possuidor					77,74 Área Construída	Valor Imposto 1.827,72
Pagável somente nos bancos conveniados: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú, Santander, Bradesco e Bancoob ATENDIMENTO AO PÚBLICO NA SECRETARIA DE FINANÇAS LIMITADO A 400 SENHAS DIÁRIAS VISITE O SITE DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE: www.praiagrande.sp.gov.br "SERVIÇOS ON LINE" OFERECIDOS PELA SECRETARIA DE FINANÇAS: Emissão de Boleto Dívida Ativa - Certidão Negativa de Débito - Certidão de Valor Venal - Emissão de Guia de ITBI - Emissão de Boletos ISS					13.205,35 Vlr. Venal Terreno	TSU - A 343,20
					103.955,98 Vlr. Venal Constr.	TSU - B 0,00
					117.161,33 Vlr. Venal Total	TSU - C 0,00
OBSERVAÇÕES						CIP 0,00
					Total (Imp.+Taxas) 2.170,92	
- Não Incluo desconto de Bom Pagador nos valores à pagar. - EXISTE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA-REGULARIZE NA PREFEITURA - CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.						



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP.

PROCESSO Nº 1002145-07.2021.8.26.0477

Classe: Carta Precatória Civil – Penhora / Depósito / Avaliação

**Requerente: Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial,
Administração Regional No Estado do Paraná-Senac Pr.**

Requerido: Sandra Marques Prado

CARLOS VICENTE MENSINGEM, engenheiro civil, perito judicial nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença do DD Sr. Juiz, após ter concluído os trabalhos solicitados, requerer que Vossa Excelência se digne determinar a expedição da guia de levantamento dos honorários.

Praia Grande, 29 de setembro de 2021



Carlos Vicente Mensingen

Engenheiro Civil

CREA 060.042.795-0



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP.

REF: PROCESSO N.º 1002145-07.2021.8.26.0477

AÇÃO: Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação

Requerente: Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial, Administração Regional No Estado do Paraná-Senac Pr.

Requerido: Sandra Marques Prado

CARLOS VICENTE MENSINGEM, engenheiro civil, perito judicial nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias, apresentar o:

LAUDO DE ESCLARECIMENTOS

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**SUMÁRIO**

1. INTRODUÇÃO	3
2. ESCLARECIMENTOS.....	3
3. CONCLUSÃO	5
4. ENCERRAMENTO.....	7

PERITO JUDICIAL

Eng.º Civil Carlos Vicente Mensingem – CREA 060.042.795.0

1. INTRODUÇÃO

Tendo apresentado o Laudo Pericial de avaliação do imóvel objeto desta lide em Fls. 166/191 e tendo sido peticionada a impugnação da avaliação, o D.D. Magistrado, em Fl. 225, determinou que este perito prestasse esclarecimentos.

2. ESCLARECIMENTOS

Conforme registrado no item 2 – “PRESSUPOSTOS E REFERÊNCIAS NORMATIVAS” do Laudo de Fls. 166/191 dos autos, a avaliação do imóvel em tela foi elaborada segundo as recomendações da NBR 14.653/22011 da Associação Brasileira de Normas Técnica, Norma de Avaliação de Bens – Parte 2 e da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE: 2011. Para a avaliação foi escolhido o Método Comparativo, que se fundamenta na pesquisa no mercado imobiliário de elementos comparáveis, contemporâneos e selecionados de forma a apresentarem características com a maior semelhança possível ao imóvel avaliando, que após serem submetidos ao tratamento de fatores, na forma indicada pela normalização oficial pertinente, tende à compatibilidade e semelhança, este método é o que apresenta maior aderência e confiabilidade para o caso presente, em vista de ser um método direto e fundamentado na realidade do mercado imobiliário do entorno imediato, que após as amostras serem submetidas ao tratamento de fatores, na forma indicada pela normalização oficial pertinente, tendem à compatibilidade e semelhança ao imóvel em tela, que indicamos auferir Grau I em termos de fundamentação e Grau III em termos de precisão. Este método é que o apresenta maior aderência e confiabilidade

- As amostras selecionadas se encontram no mesmo bairro, Canto do Forte do município da Estância Balneária de Praia Grande e possuem características arquitetônicas e dimensões semelhantes ao apartamento avaliando, conforme exigem as normativas supracitadas.
- O tratamento de fatores, referenciado nas normativas oficiais, tem como objetivo equalizar as diferenças existentes entre as amostras, aproximando-as ao imóvel avaliando em termos de atributos, em especial a área do apartamento, a localização no edifício, se de frente, lateral ou fundos, o pavimento, idade e o estado de conservação.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

➤ As amostras foram selecionadas à semelhança do imóvel avaliando, conforme consta em Fls. 177/178 dos autos e submetidas ao tratamento de fatores referenciados nas normas oficiais, para a absorvência e as condições de conservação do imóvel avaliando e das amostras, se utilizou o critério de Ross-Heideck, referenciado na “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE, item 10.4, item “a”.

➤ Conforme critérios indicados pelo IBAPE em “VALORES DE EDIFICAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”, com base na vistoria efetuada, as condições físicas do imóvel avaliando reflete uma idade aparente de 20 (vinte anos), embora o Edifício Mirante do Forte tenha uma idade real de 37 (trinta e sete) anos. Foi enquadrado na classificação Padrão Médio e o estado de conservação na referência “D” significando que se trata de uma *“edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura”*, fatores estes considerados no cálculo da avaliação. Salientamos que, por ocasião da vistoria o imóvel avaliando apresentou bom estado de conservação.

➤ Os 3 (três) valores dos imóveis coletados no mercado imobiliário local, apresentados pela Ré em Fls. 221/224, (Fl. 221 é repetida em Fl. 224) com características semelhantes ao imóvel avaliando, variam de R\$ 210.000,00 a R\$ 240.000,00, portando, não apresentando variações diferentes dos imóveis das amostras consideradas no Laudo de Avaliação de Fls.166/191, conforme evidencia a tabela comparativa abaixo.

Amostras consideradas no Laudo **Amostras apresentadas pelo Autor**

	Área (m²)	Valor (R\$)		Área (m²)	Valor (R\$)
1	64,00	270.000,00		79,00	230.000,00
2	50,00	235.000,00		80,00	240.000,00
3	50,00	179.000,00		67,00	210.000,00
4	53,00	230.000,00		Repete amostra 1	Repete amostra 1
5	55,00	210.000,00		-	-
6	64,00	225.000,00		-	-

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

- O Réu apresenta os valores das amostras conforme coletadas no mercado imobiliário local, sem a aplicação da metodologia de avaliações determinadas pelas normas técnicas pertinentes, NBR 14.653/2011 da ABNT - Norma de Avaliação de Bens Parte 2 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE: 2011.

5. CONCLUSÃO

Com base nas considerações expressas no item “2 – ESCLARECIMENTO”, reitero o valor do apartamento n.º 63, localizado no 6º andar ou 7º pavimento, do Edifício Mirante do Forte, situado na R. Rui Barbosa n.º44, no loteamento Vila Itaipu, no bairro Canto do Forte, no município de Praia Grande, expresso no Laudo Pericial de Fls. 166/191, ou seja, **R\$ 181.000,00 (Cento e oitenta e um mil Reais)**, valores referentes ao mês de setembro de 2021.

6. ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo de Avaliação, o qual é composto por 5 (cinco) laudas, todas devidamente rubricadas e a última, datada e assinada. Seguem anexos.

Praia Grande, 20 outubro de 2022



Carlos Vicente Mensingem
Engenheiro Civil
CREA 060.042.795-0