

295  
C

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE - SP.**

**Ordem nº 1238/06**

**Processo Físico nº 0015914-76.2006.8.26.0590**

**Classe-Assunto : Execução Hipotecária do Sistema  
Financeiro da Habitação**

**Requerente : BANCO BRADESCO S/A**

**Requeridos : Espólio DE VALTER MORENO e Outros**

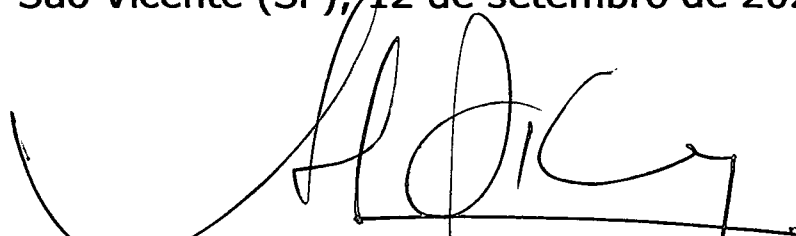
**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,**

engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos supra  
referendados, após vistoria ao imóvel em questão,  
estudos e pesquisa imobiliária atualizada, 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), 12 de setembro de 2023

  
**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
Perito Judicial

296  
C**1 – OBJETIVO :**

Trata o presente trabalho, da avaliação de um bem imóvel de uso residencial, tipo casa sobreposta, parte superior, situada no perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente – SP.

**2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS :**

- O(s) **requerido(s)** são proprietários de uma **casa sobreposta - parte alta**, conforme identifica adiante.
- O imóvel tem a **Matrícula nº 72.517** do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente – (cf. citado à fl. 267).
- Inscrição Cadastral Imobiliária nº **37-00584-0539-00190-000**.
- O signatário foi nomeado **Perito**, nos termos da r. decisão de fl. 273, para proceder a avaliação do imóvel; não foram formulados quesitos nem indicados assistentes técnicos pelas partes.



27X  
C

### **3 – VISTORIA :**

O perito compareceu ao local, no dia e horário previamente agendados à fl. 291; entretanto, nenhum representante das partes estava no local e a vistoria interna do imóvel restou frustrada. Após algum tempo no local, surgiu a vizinha da direita-  
**nº 188**, nos informando que o imóvel estava vazio.

No mesmo dia, fizemos contato com a advogada dos requeridos – **Drª Rosana Medeiros Henrique**, que prontificou-se em conseguir as chaves do imóvel, sendo então agendado o  
**dia 31/07/2023 às 11:00h.**

Comparecemos mais uma vez ao local, onde a i.Patrona da parte **requerida** já nos aguardava para abrir o imóvel e acompanhar a vistoria pericial, juntamente com mais 2 pessoas da parte requerida, que não se identificaram.

#### **3.1 – Localização :**

O imóvel em questão está emplacado com o **nº 190 da Av. Galeão Coutinho**, no Bairro Parque São Vicente, perímetro urbano da parte insular do Município de São Vicente/SP; o imóvel está edificado sobre parte do **lote 18 da quadra 33**, do loteamento denominado Vila Jockey Club.



293  
C

### **3.2 - Padrão construtivo :**

O imóvel tem **padrão construtivo simples**, segundo a classificação definida no trabalho do IBAPE/SP, denominado **"Edificações – Valores de Venda"**; possui 2 (dois) pavimentos : no térreo está a garagem, na área de recuo frontal coberta, medidores de água e energia elétrica (poste de entrada) e a escadaria de acesso ao pavimento superior, do lado esquerdo; no **pavimento superior**, o imóvel possui 3 quartos, cozinha, área de serviço, banheiro e terraço descoberto na parte frontal.

### **3.3 – Infraestrutura / Zoneamento :**

O local possui os melhoramentos públicos básicos necessários: rede de água, energia e iluminação pública, esgotamento sanitário, telefonia, vias de acesso pavimentadas, coleta de lixo e comércio intenso nas imediações, sobretudo na Av. Augusto Severo, localizada a menos de cem metros de distância; de acordo com a Planta de Zoneamento Urbanístico – **Anexo III da Lei Complementar nº 987/2020**, o imóvel está inserido na **Zona ZEIS-1 – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – 1**; de acordo com **Anexo IV da referida Lei – Planta de Hierarquia do Sistema Viário**, a Rua Galeão Coutinho é considerada uma artéria do sistema viário.



### **3.4 – Situação :**

O imóvel nº 190 avaliando, de acordo com a Planta de Abairramento do Município – **Anexo I da Lei retro mencionada**, está inserido no **Parque São Vicente**; está situado em meio de quadra, formada pela Av. Augusto Severo, Rua Armando Vilório Bei, Rua Caramuru e Av. Galeão Coutinho, para a qual entesta.

### **3.5 - Estado de conservação :**

O imóvel não apresenta bom estado de conservação, necessitando reparos significativos, como nas infiltrações observadas no teto da garagem, que dão origem a intensa umidade incrustada na estrutura; deslocamento de reboco no teto com ferragens da laje expostas; na sala, são necessários diversos reparos no piso cerâmico e nos revestimentos da parede, assim como também na parede de 2 dormitórios, nos azulejos da cozinha e banheiro, prejudicando as condições normais de habitabilidade; também são necessárias manutenções de praxe, como em todo imóvel usado, devido a decrepitude pelo desgaste e pela idade, como: revisão das instalações hidráulicas, instalações elétricas, pintura geral e limpeza.

### **3.6 – Idade :**

O imóvel avaliando, tem idade aparente igual a **35 anos**.

### 3.7 – Proprietário (s) :

Consta na **R11- matrícula 72517**, que o Sr. Valter Moreno adquiriu o imóvel em 30/01/89, com alienação ao banco requerente.

### 3.8 - Áreas:

|                         | <b>IPTU</b>                | <b>matrícula 72.517</b>    |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Área útil .....         | <b>84,60 m<sup>2</sup></b> | <b>99,60 m<sup>2</sup></b> |
| Fração de terreno ..... | <b>94,56 m<sup>2</sup></b> | <b>¼ do todo</b>           |

### 3.9 – Características construtivas :

Trata-se de uma casa do tipo **sobreposta**, parte alta, com 2 (dois) pavimentos; no **pavimento térreo**, há uma garagem coberta/varanda, ocupando o recuo frontal, para somente um veículo, medidores de água e energia, escadaria de acesso ao pavimento superior, no lado esquerdo para quem de frente olha; no pavimento superior, o imóvel possui 3 dormitórios, cozinha, área de serviço, banheiro e terraço descoberto na parte frontal.

**Estrutura :** em concreto armado e as próprias paredes;  
fundação direta (ou rasa).

**Vedações :** alvenaria de blocos/tijolos na forma convencional.

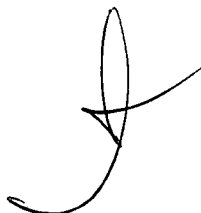
301  
C

- Revestimentos:** a fachada é revestida em cerâmica; internamente, as áreas secas, sala e dormitórios, são revestidas com massa fina; o banheiro, a cozinha e área são revestidos com azulejos até o teto.
- Pisos:** tipo cerâmico em todo o imóvel, inclusive garagem e terraço descoberto no andar superior.
- Louças e metais:** louças e metais sanitários de padrão simples; o box do chuveiro tem fechamento com alumínio e acrílico; gabinete no lavatório; tanque na área serviço.
- Esquadrias :** portas e batentes de madeira; as janelas/vitrôs são de alumínio na cozinha , banheiro e nos quartos.
- Pintura:** látex sobre massa corrida na sala, nos dormitórios, e em todos os tetos; esmalte na esquadria de madeira.
- Instalações:** hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes e/ou pisos na forma convencional.

**Observação :**

>O imóvel não está habitado, sem mobília, restando somente louças e armários na cozinha e banheiro; toda a mobília existente e eventuais pertences pessoais, não estão computados na presente avaliação, restringindo-se a avaliação somente a edificação.

>A avaliação obedeceu os critérios e premissas da **ABNT NBR 14653-2**.



303  
E

#### **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 tanto quanto possível, semelhantes ao imóvel avaliando, usando-se as evidências disponíveis.

##### **4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo**

##### **4.1.1.1 – Variável dependente**

Recomenda-se uma pesquisa de mercado em relação às condições dos preços : total ou unitário, formas de pagamento, etc.

##### **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 (oferta ou transação, condição – à vista ou à prazo).

As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- a) por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas exemplo: “maior do que” ou “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).



303  
2

O objetivo é 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 proprietários dos imóveis.

#### **4.1.3 – Tratamento de dados**

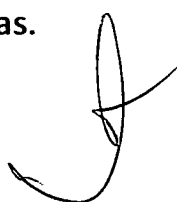
No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

##### **4.1.3.a – tratamento por fatores**

Os fatores a serem utilizados devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos 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, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, 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 a seguir:

#### **4.2.1 – Vistoria**

##### **4.2.1.1 – Caracterização da região :**

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas.
- 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 do município;
- 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, cultura e lazer.



305  
C

#### **4.2.1.2 – Caracterização do terreno**

- localização: situação na região e 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, comparados com a documentação disponível.
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.
- condições de ocupação.

#### **4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas**

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

306  
C**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.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

**4.2.2 – Projeto hipotético**

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações 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.

307  
CC**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**

Podem ser incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas:

- 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**

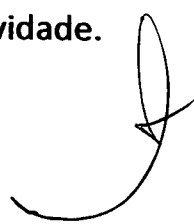
Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital.

**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.



### **4.3 – 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.



309  
C

#### **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:

**$VI = (VT + VB). FC$** , 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 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, deve ser analisada a adequação das benfeitorias, ressaltando o sub-aproveitamento ou o super aproveitamento do terreno.

**4.4.4** – Quando 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.

310  
Q

#### **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 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:

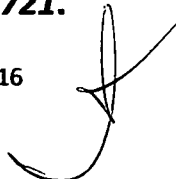
$$S = A_p + \sum^n (A_{qi} \cdot P_i) , \text{ onde :}$$

**S** é a área equivalente de construção;

**A<sub>p</sub>** é a área construída padrão;

**A<sub>qi</sub>** é a área construída de padrão diferente;

**P<sub>i</sub>** 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**.



311  
C**4.5.1.2c – Estimação do custo de construção**

Pode ser aplicada a equação a seguir :

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

**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, 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**

A vistoria detalhada da benfeitoria 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**

O custo da 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 desse método 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 20 elementos referentes a vendas de casas do tipo sobrado ou sobreposta; para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 06 variáveis e sendo consideradas 05: 04 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 5%** 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\$/m<sup>2</sup>** de área construída.

**ÁREA TOTAL** - Variável independente quantitativa que expressa a área construída total em m<sup>2</sup>.

**Avaliando = 99,60 m<sup>2</sup> (conforme indicado na matrícula)**

**SETOR URBANO** - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel em relação à Planta Genérica de Valores de São Vicente, considerando-se a proximidade aos pólos valorizantes, etc.

**I.F. = 96,56 (avaliando).**

**TOTAL DE VAGAS** - Variável independente quantitativa que expressa o número de vagas de garagem disponíveis no imóvel: se o imóvel conta com mais de 1 vaga para veículos (=70); **imóvel possui apenas uma vaga de garagem (=50)**; o imóvel não conta com vaga de garagem (=0,1).

**PADRÃO DE ACABAMENTO** - Variável independente qualitativa que expressa o padrão de acabamento do imóvel através dos seguintes códigos alocados: padrão alto (=1), padrão médio (=3) e padrão simples (=5).

314  
C**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 20
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,8866992 / 0,3739411
- Coeficiente Determinação: 0,7862355
- Fisher-Snedecor: 14,71
- Significância modelo: 0,01

**Durbin-Watson:**

0,85 - Setor urbano  
Região não conclusiva 98%

**Normalidade dos resíduos:**

- 68% dos resíduos situados entre  $-1$  e  $+1 \sigma$
- 100% 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

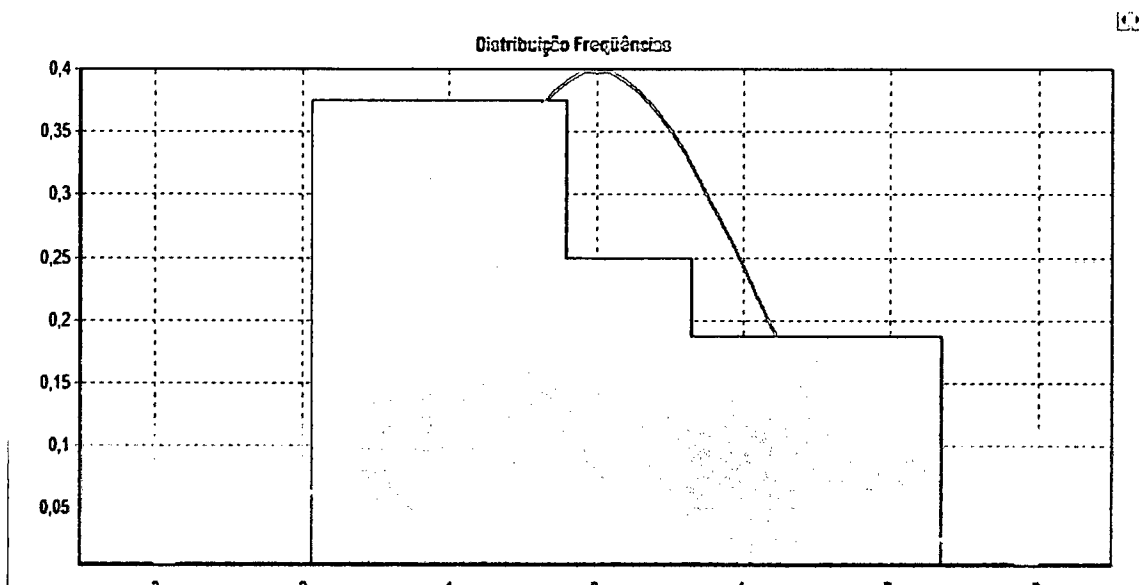
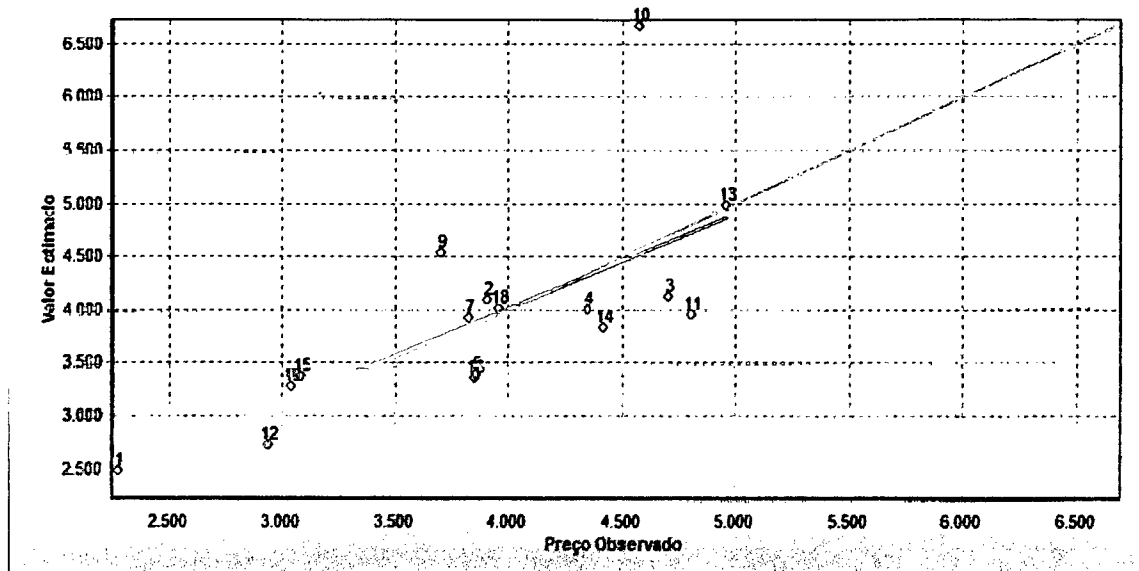
| <u>Variáveis</u>    | <u>Equação</u> | <u>t-Observado</u> | <u>Sig.</u> |
|---------------------|----------------|--------------------|-------------|
| • Setor urbano      | x              | -6,21              | 0,01        |
| • Área Total        | 1/x            | -5,17              | 0,02        |
| • Padrão Acabamento | 1/x            | -1,00              | 33,89       |

**Equação de Regressão - Direta:**

Valor Unitário =  $1/(\quad +3,158273248E-007 -4,669445659E-010 * \text{Setor urbano} -$   
 $1,417083946E-005 / \text{Área Total} -1,559097932E-008 / \text{Padrão Acabamento})^{1/2}$

| <u>Correlações entre variáveis</u> | <u>Isoladas</u> | <u>Influência</u> |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|
| • Setor urbano                     |                 |                   |
| Área Total                         | -0,60           | 0,88              |
| Padrão Acabamento                  | 0,27            | 0,19              |
| Valor Unitário                     | -0,56           | 0,87              |
| • Área Total                       |                 |                   |
| Padrão Acabamento                  | -0,30           | 0,33              |
| Valor Unitário                     | -0,21           | 0,83              |
| • Padrão Acabamento                |                 |                   |
| Valor Unitário                     | -0,16           | 0,28              |

315  
C



*[Handwritten signature]*

3  
C**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 paradigmática                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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                                                                                                                                                                                                                                            | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes (1 ponto)                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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 | 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 $\alpha$ (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 15 pontos : **Grau I.**

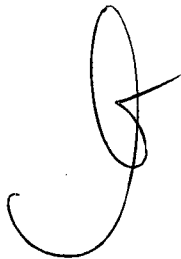
**Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

| 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.



318  
Q

**6 – CONCLUSÕES E ENCERRAMENTO :**

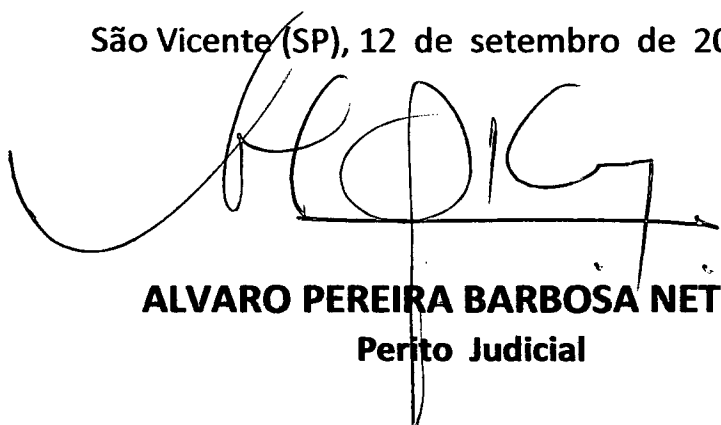
Diante dos valores apurados entre **mínimo, médio e máximo** (Anexo 2), considerando o estado de conservação do imóvel, as suas características e localização, concluímos pelo seu **valor médio de mercado**, igual a :

**R\$ 281.032,12**

*(duzentos e oitenta e um mil, trinta e dois reais e doze centavos),  
válido para a data do laudo.*

Nada mais havendo a acrescentar, tendo cumprido com o mister que lhe foi designado, o perito encerra o presente **laudo técnico de avaliação**, que segue digitado no anverso de 24 (vinte e quatro) folhas numeradas e rubricadas, assinando digitalmente para os devidos fins. Acompanham 3 (três) anexos.

São Vicente (SP), 12 de setembro de 2023.



**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
Perito Judicial

# **A N E X O      1**



**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

320  
C

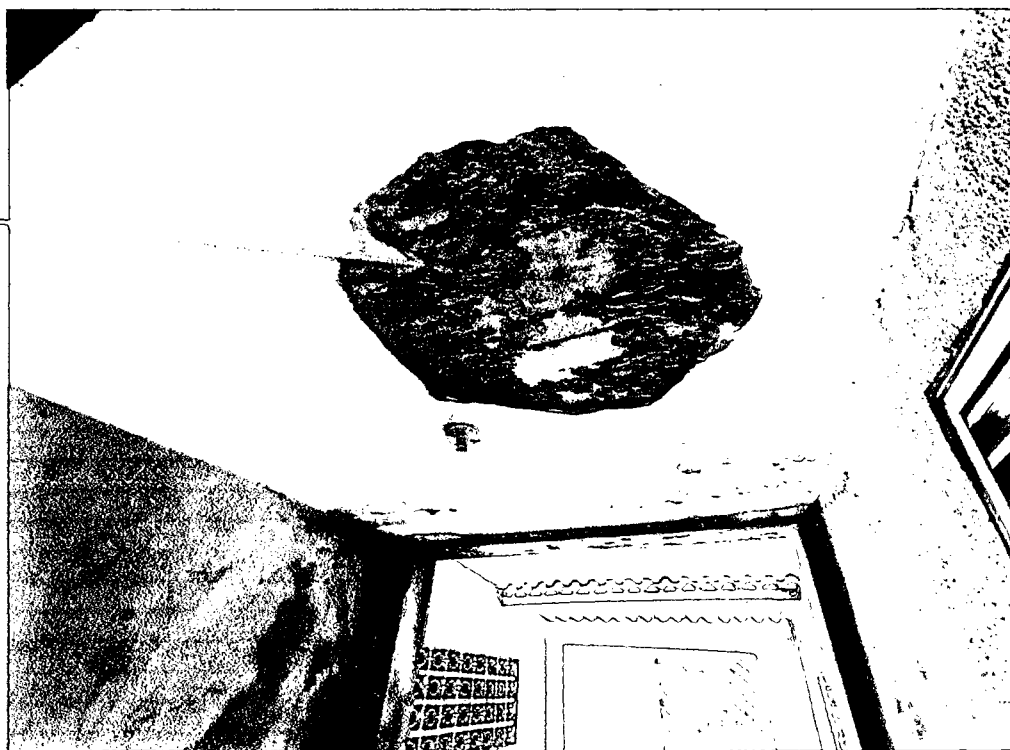
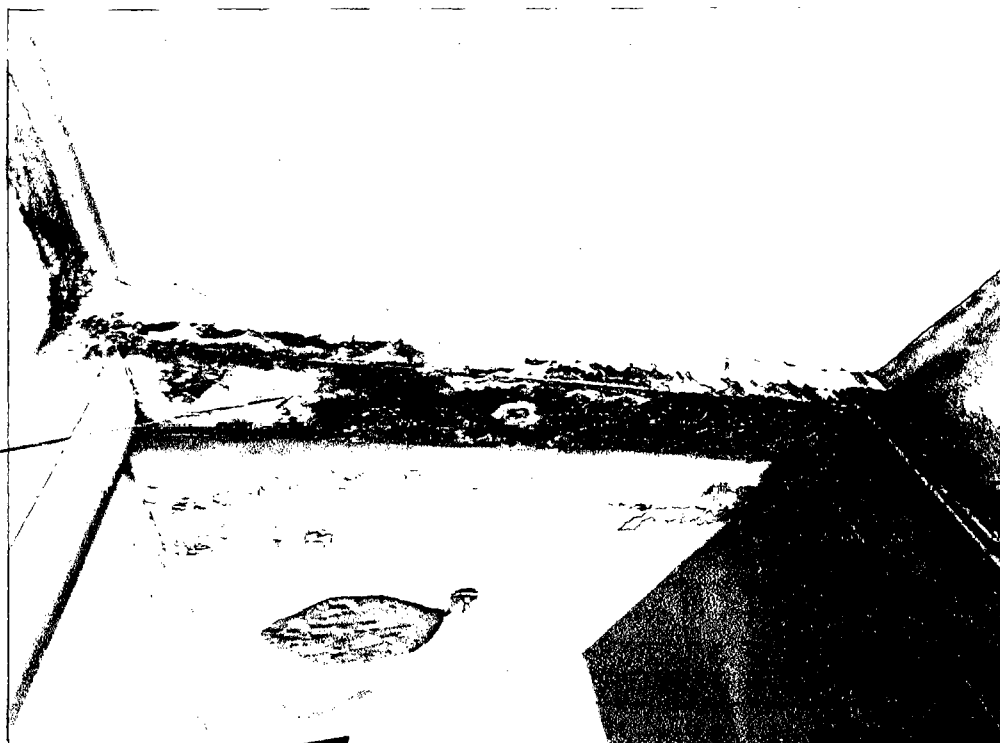


**Foto 1 – Fachada do imóvel avaliando, nº 190 da Av. Galeão Coutinho**



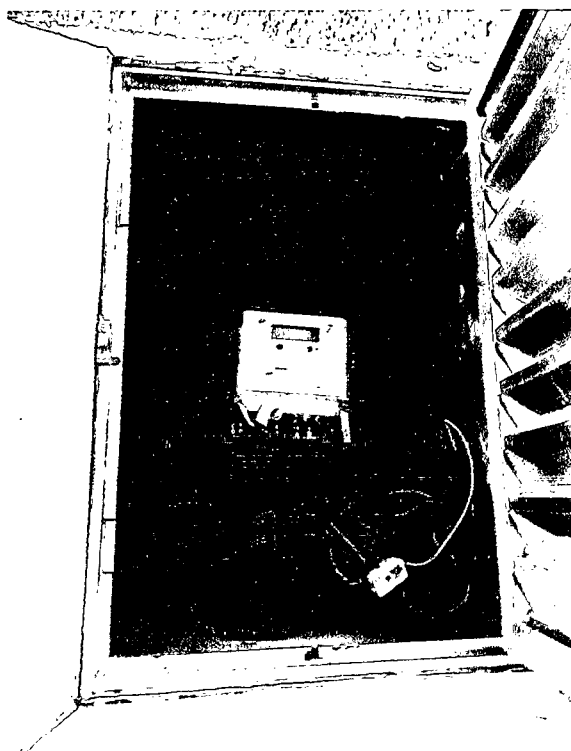
**Fotos 2 e 3 – Garagem do imóvel avaliando; em detalhe, o bolor impregnado nas paredes, pilar e viga, devido as infiltrações**

322  
C



**Fotos 4 e 5 – Em detalhe, observa-se que o bolor tomou conta dos pilares, vigas e parede;  
o teto mostra deslocamento do revestimento expondo a ferragem da laje**

323  
C



**Foto 6 – Medidor de energia elétrica padrão CPFL**

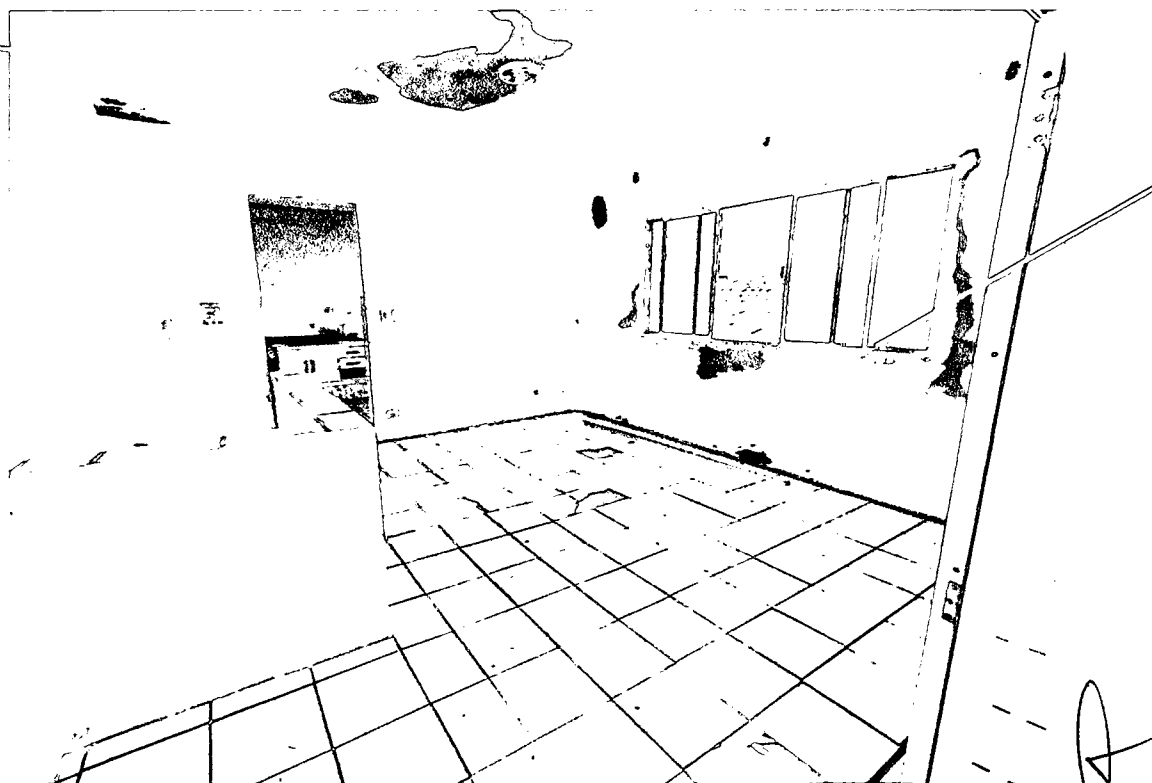


**Foto 7 – Escada de acesso ao segundo pavimento**

324  
Q

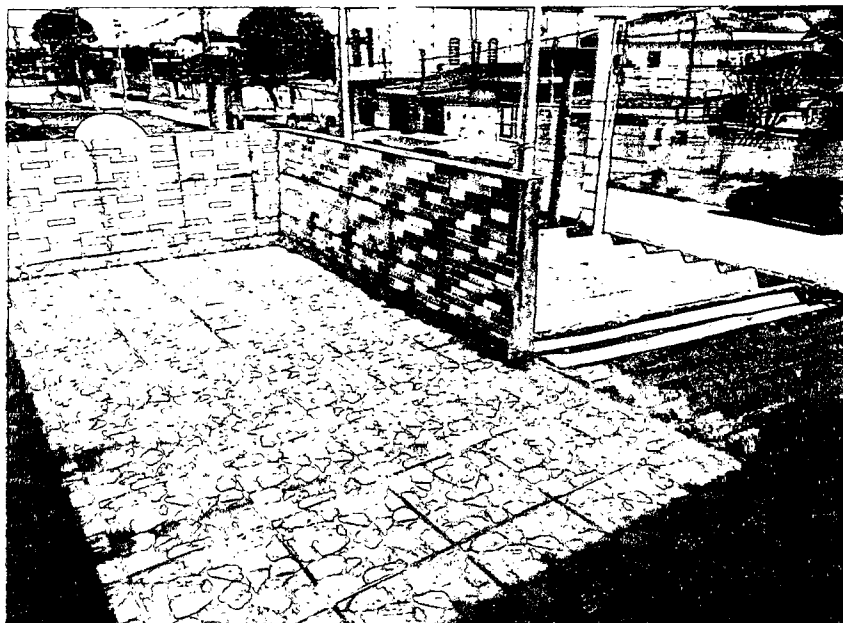


**Foto 8 – Sala do imóvel, mostrando danificações no piso e paredes**



**Foto 9 – Vista contrária da foto anterior, observando-se os mesmos danos, inclusive com deslocamento no revestimento da laje.**

325  
C

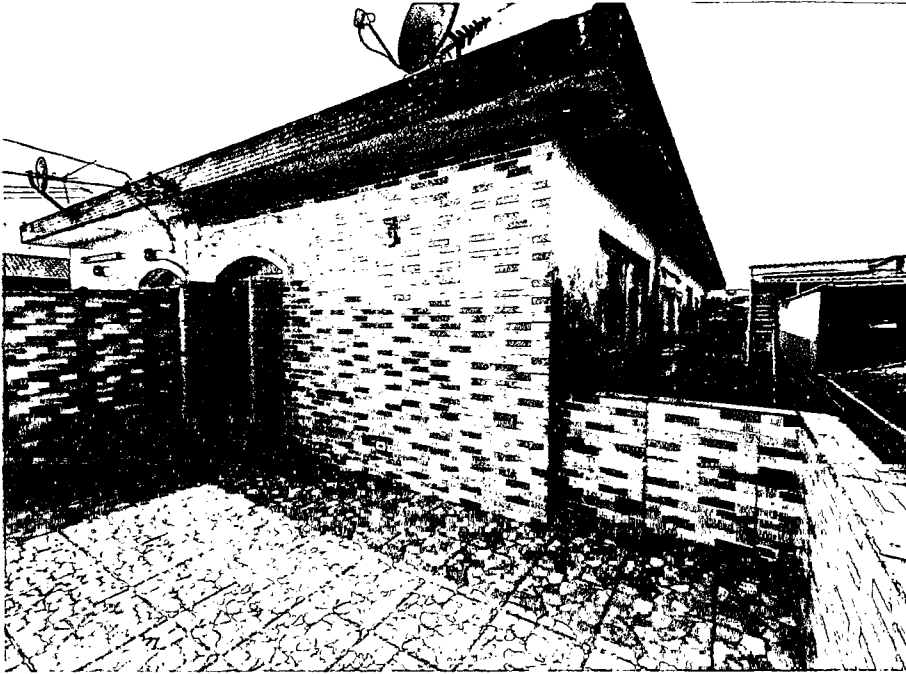


**Foto 10 – Terraço descoberto na parte frontal superior**



**Foto 11 – Detalhe da cobertura da garagem em canaletes, com remendos diversos**

326  
C

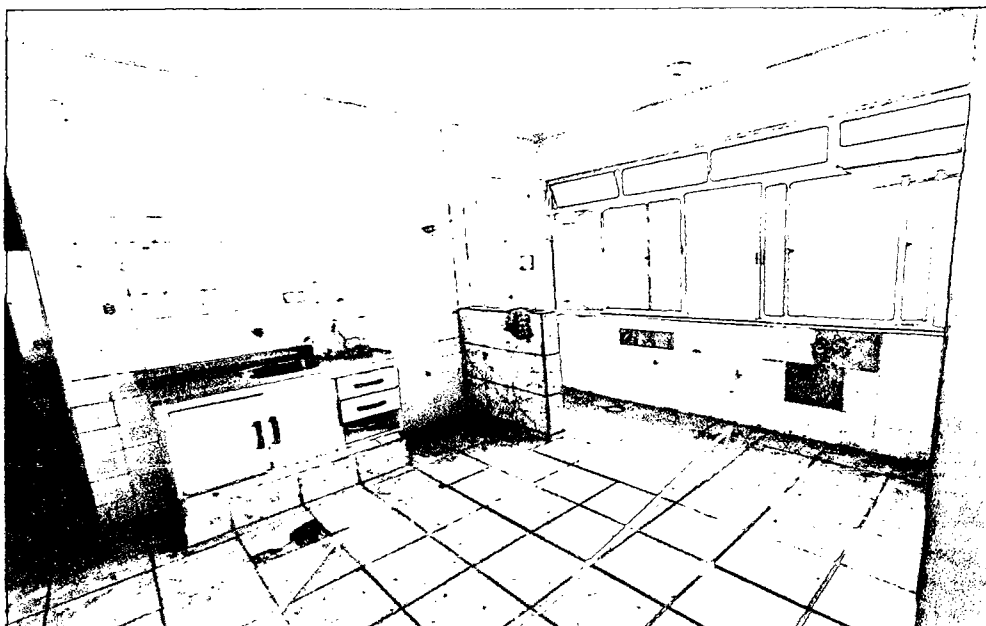


**Foto 12 – Outra vista do terraço na parte frontal superior**

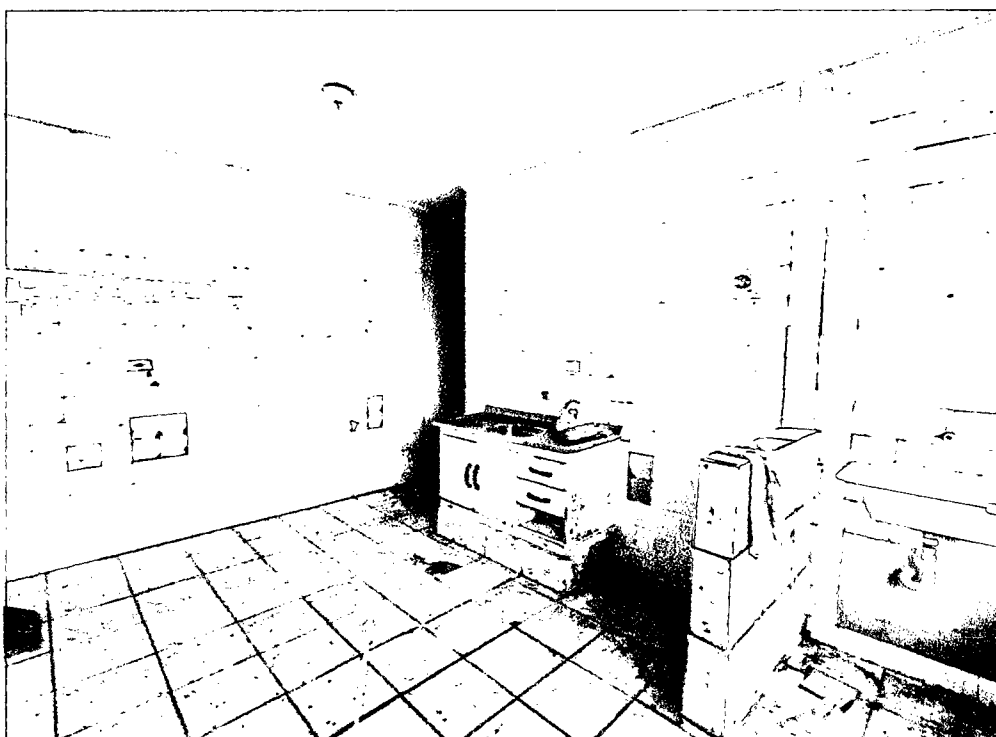


**Foto 13 – Recuo lateral e cobertura da parte térrea (imóvel vizinho)**

327  
C



**Foto 14 – Cozinha e área de serviço, com danificações no piso e azulejos**



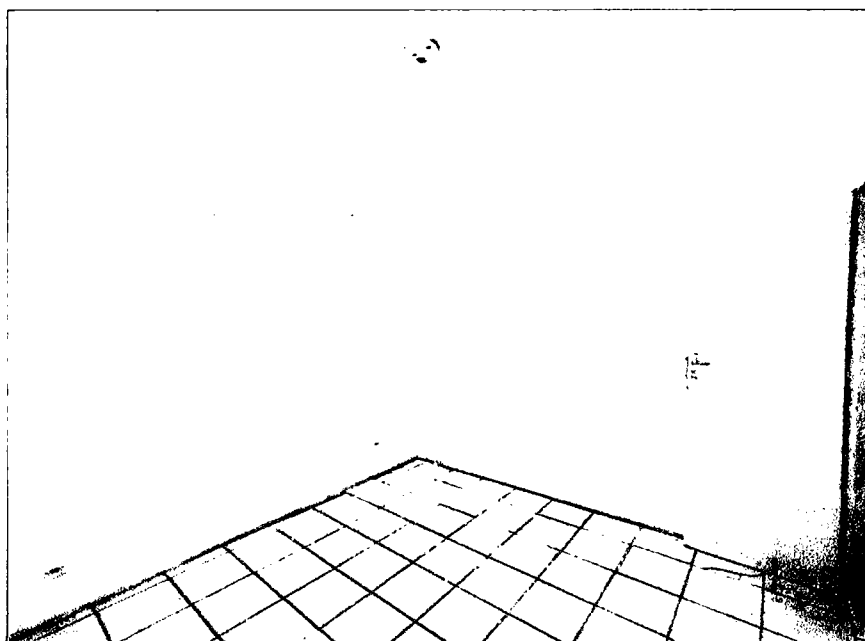
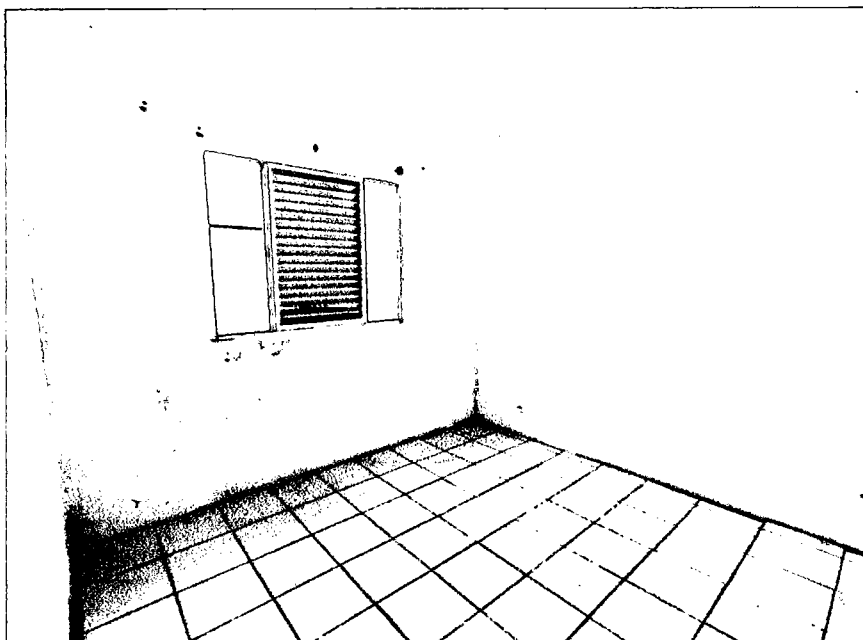
**Foto 15 – Cozinha e área de serviço do imóvel avaliando**

328  
C



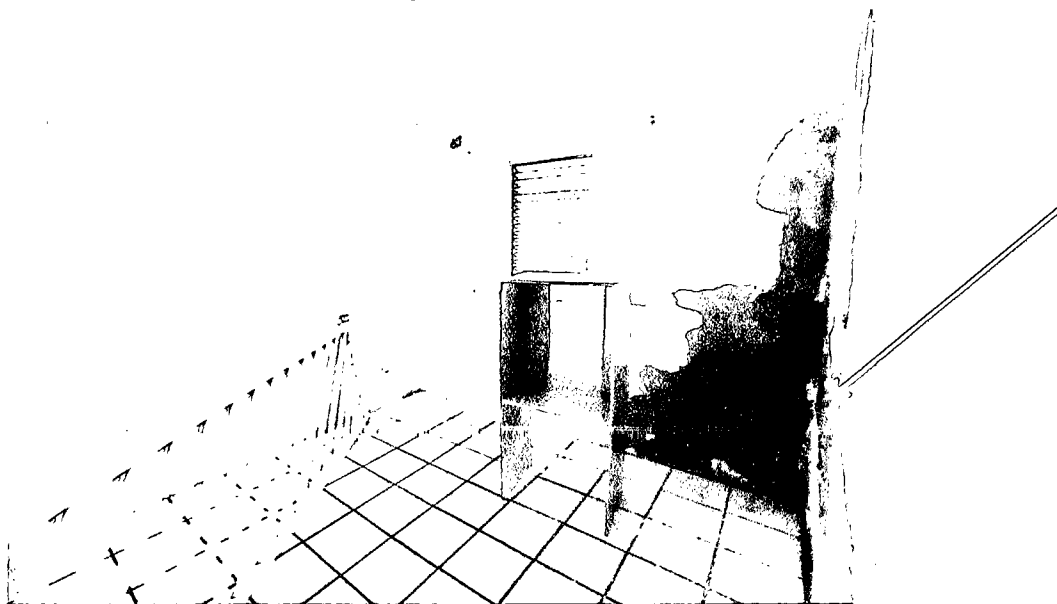
**Fotos 16 e 17 – Banheiro do imóvel avaliando, com gabinete, armário de parede e box para o chuveiro; também mostra danos no revestimento sobre a bacia sanitária**

329  
0

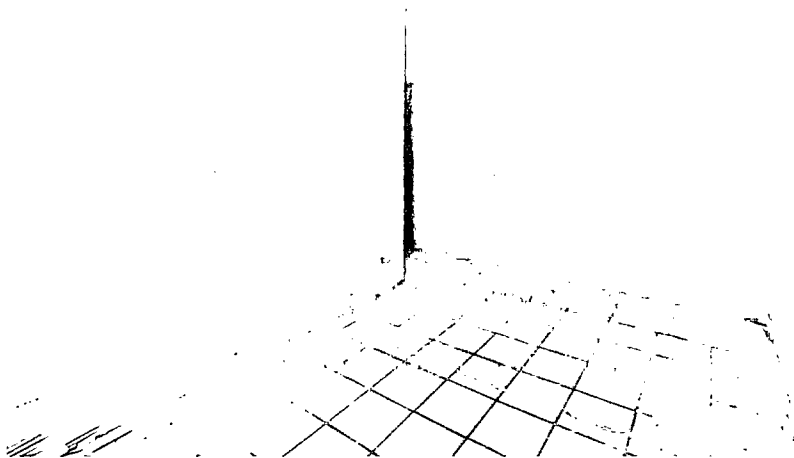
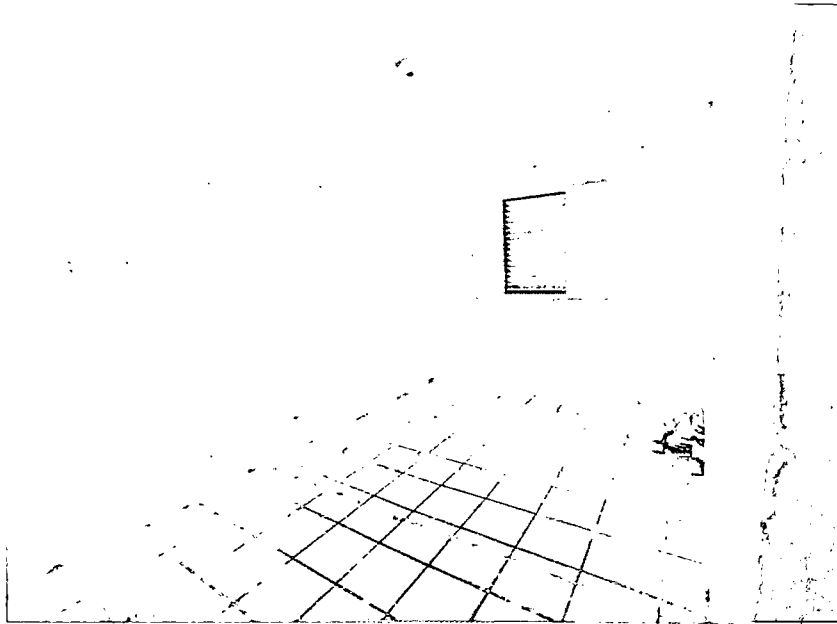


**Fotos 18 e 19 – Vista geral do primeiro dormitório;  
necessário pintura e reparos na porta**

330  
Q



**Fotos 20 e 21 – Vista geral do segundo dormitório; danificações de grande monta no revestimento das paredes e na pintura**



Fotos 22 e 23 – Vista geral do terceiro dormitório

332  
C

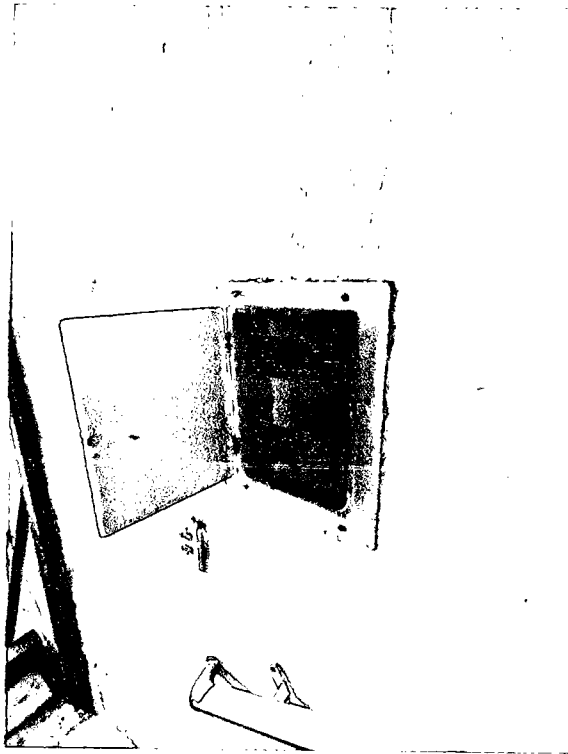


Foto 24 - Quadro de disjuntores

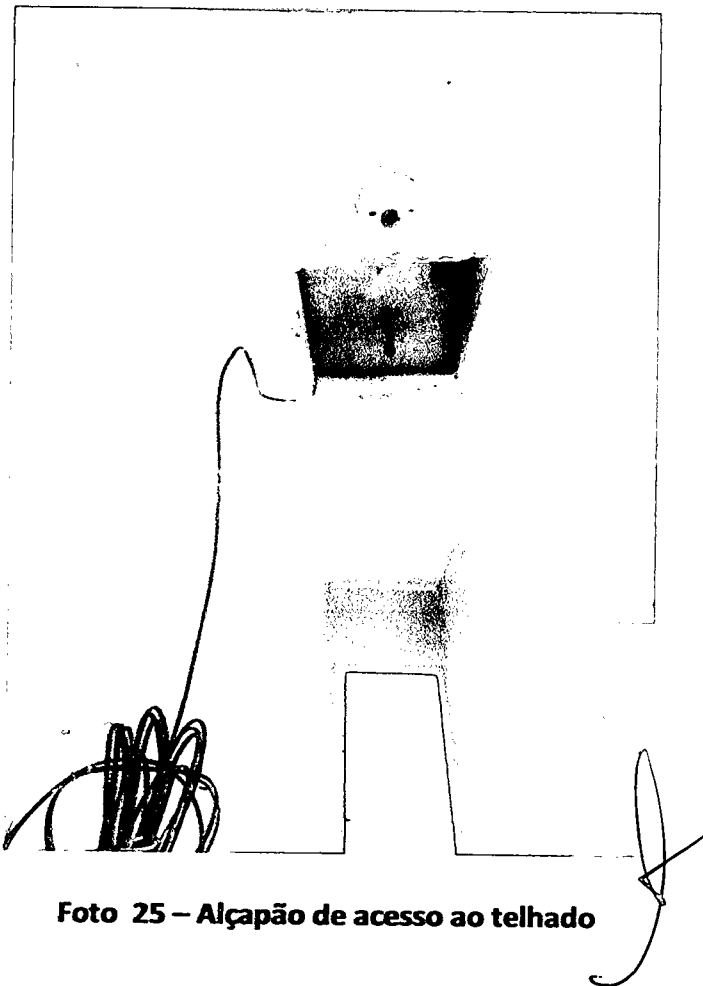


Foto 25 - Alçapão de acesso ao telhado

333  
C

# **A N E X O      2**

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



## Estimativas

### Modelo

### Endereço

Endereço: Av. Galeão Coutinho

Complemento: 190

Bairro: Parque São Vicente

Município: São Vicente

UF: SP

### Variáveis

Setor urbano = 96

Área Total = 99,0000

Padrão Acabamento = 5

### Valor Unitário

Máximo IC (5,92%): 2.988,59

Médio: 2.821,60

Mínimo IC (5,03%): 2.679,80

### Valor Total

Máximo IC: 297.664,36

Médio: 281.032,12

Mínimo IC: 266.908,70

| Dado | Endereço                        | Complemento | Bairro          | Informante     | Telefone        | Setor urbano | * Total Vagas | * Valor Total | Área Total | Padrão Aca... | Valor Unitário |
|------|---------------------------------|-------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------|---------------|----------------|
| 1    | Rua Caminho dos Barreiros       | 367         | Espl. Barrei... | Fabiano        | (13) 98128-3949 | 74           | 2,0           | 300.000,00    | 125,0000   | 3             | 2.280,00       |
| 2    | Rua Antonio Milião de Azeve...  | 101         | Parque Bit...   | GVW Imóv...    | (13) 98128-3118 | 158          | 2,0           | 350.000,00    | 85,0000    | 1             | 3.911,76       |
| 3    | Rua Dona Anita Costa            |             | Vila Voturuá    | Duarte         | (13) 99113-8504 | 216          | 1,0           | 500.000,00    | 101,0000   | 1             | 4.702,97       |
| 4    | Rua. Ver. Diego Pires de Cam... |             | Vila São Jor... | Via Immob...   | (13) 2191-1001  | 252          | 2,0           | 540.000,00    | 118,0000   | 1             | 4.347,45       |
| 5    | Rua Caiobi                      | 100         | Jd. Guassu      | Newcore        | (11) 4580-4274  | 210          | 1,0           | 499.400,00    | 123,0000   | 1             | 3.857,15       |
| 6    | Rua São Jorge                   | 280         | Jd. Indepe...   | Gávea Imob.    | (13) 99198-8080 | 276          | 3,0           | 385.000,00    | 128,0000   | 1             | 2.857,42       |
| 7    | Rua Dom Lara                    | 900         | Vila Valença    | Nelson         | (13) 99106-0393 | 315          | 2,0           | 580.000,00    | 144,0000   | 3             | 3.826,38       |
| 8    | Rua Osvaldo Eduardo             | 27          | Parque Bit...   | FJ Imóveis     | (13) 99156-4520 | 166          | 1,0           | 300.000,00    | 120,0000   | 1             | 2.375,00       |
| 9    | Rua Osias Isidoro dos Santos    |             | Catiapoã        | José           | (13) 3469-7030  | 235          | 2,0           | 390.000,00    | 100,0000   | 1             | 3.705,00       |
| 10   | Rua Major Loretti               |             | Centro          | Guaiabó Im...  | (13) 99644-4449 | 260          | 1,0           | 409.500,00    | 85,0000    | 3             | 4.576,76       |
| 11   | Rua Santo Antonio               | 150         | Jd. Guassu      | Gávea Imob.    | (13) 99198-8080 | 167          | 2,0           | 425.000,00    | 84,0000    | 3             | 4.806,54       |
| 12   | Rua da Imprensa                 | 335         | Espl. Barrei... | Gávea Imob.    | (13) 99198-3080 | 74           | 3,0           | 310.000,00    | 100,0000   | 3             | 2.945,00       |
| 13   | Rua Bento Viana                 |             | Parque Bit...   | Lit. House     | (13) 4141-9292  | 249          | 1,0           | 480.000,00    | 92,0000    | 3             | 4.956,52       |
| 14   | Av. Mota Lima                   | 506         | Vila Cascat...  | Romar Imó...   | (13) 3222-5563  | 216          | 3,0           | 465.000,00    | 100,0000   | 3             | 4.417,50       |
| 15   | Rua Tamoios                     |             | Parque S. V...  | Valente Im...  | (13) 3323-8881  | 89           | 1,0           | 270.000,00    | 83,0000    | 1             | 3.090,36       |
| 16   | Av. Dom Pedro II                | 637         | Cidade Ná...    | Gávea Imob.    | (13) 99198-8080 | 65           | 1,0           | 300.000,00    | 74,0000    | 3             | 3.851,35       |
| 17   | Rua Gen Josué Favalli           |             | Vila S. Jorge   | Fabiana        | (13) 97414-1999 | 252          | 0,0           | 190.000,00    | 87,0000    | 5             | 2.074,71       |
| 18   | Rua Dezesseis                   |             | Parque Co...    | TGarante       | (11) 2966-8184  | 31           | 0,0           | 250.000,00    | 60,0000    | 5             | 3.958,33       |
| 19   | Rua Frei Gaspar                 |             | Centro          | Lit. House     | (13) 4141-9292  | 104          | 1,0           | 266.000,00    | 83,0000    | 5             | 3.044,57       |
| 20   | Rua Tamoios                     |             | Parque S. V...  | Grande Esti... | 13 32392000     | 89           | 1,0           | 200.000,00    | 90,0000    | 5             | 2.111,11       |

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO em 30/03/2024 às 00:29. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015914-76.2006.8.26.0590 e código 2vA3ZwOM.

336  
C

# **A N E X O                    3**

**ESPELHO DO I.P.T.U. - Exercício 2023**





**PREFEITURA  
MUNICIPAL DE SÃO  
VICENTE  
SECRETARIA DA  
FAZENDA**

**AVISO RECIBO**  
**IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO**  
**TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE**  
**SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO**  
**DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)**

**INSCRIÇÃO ANTERIOR**  
**23700584053900190000**

|                                                   |                                            |                                                     |                                        |                                  |                               |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Inscrição Cadastral<br><b>3700584053900190000</b> | Ano Base<br><b>2023</b>                    | Exercício<br><b>2023</b>                            | Aviso Nº<br><b>069339 /2023</b>        | Acesso<br><b>51472</b>           | Tributo<br><b>02</b>          |
| Área Terreno / Fração Ideal<br><b>94,56</b>       | Valor m2 Terreno (R\$)<br><b>730,38</b>    | Valor Venal(R\$)<br><b>69.064,73</b>                | Dep. Terr                              | Perim.<br><b>3</b>               | Lim.<br><b>01</b>             |
| Área Construída<br><b>84,60</b>                   | Valor m2 Construção (R\$)<br><b>912,88</b> | Valor Venal Construção (R\$)<br><b>77.229,65</b>    | Tipo<br><b>A1</b>                      | Subcl<br><b>C</b>                | Matrícula CRI<br><b>72517</b> |
| Valor Venal Imóvel (R\$)<br><b>146.294,38</b>     | Alíquota<br><b>1,3%</b>                    | TSU1 C.Dif.<br><b>NI</b>                            | Imposto Anual (R\$)<br><b>1.348,60</b> | TSU Anual (R\$)<br><b>626,97</b> | Tx Sin. (R\$)<br><b>0,00</b>  |
| Total Anual (R\$)<br><b>1.975,57</b>              | Parcela s/ Multa (R\$)<br><b>164,63</b>    | Parcela c/ Multa (R\$)<br><b>Conforme instrução</b> | Imposto Verde Red(%)<br><b>0,00</b>    | IPTU Calc. Dif.<br><b>00</b>     |                               |

| DATAS DE VENCIMENTO   |                     |                     |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Única<br><b>31/01</b> |                     |                     |
| 1a<br><b>16/01</b>    | 2a<br><b>16/02</b>  | 3a<br><b>16/03</b>  |
| 4a<br><b>16/04</b>    | 5a<br><b>16/05</b>  | 6a<br><b>16/06</b>  |
| 7a<br><b>16/07</b>    | 8a<br><b>16/08</b>  | 9a<br><b>16/09</b>  |
| 10a<br><b>16/10</b>   | 11a<br><b>16/11</b> | 12a<br><b>16/12</b> |

Proprietário  
**VALTER MORENO**

Possuidor

Endereço do Imóvel  
**LEAO COUTINHO, AV.  
Nº: 190,**

**INSTRUÇÕES**

- Este formulário destina-se à atualização do endereço de entrega do carnê e do nome de proprietário / possuidor do imóvel.
- A ATUALIZAÇÃO CADASTRAL deverá ser entregue na PMSV, no Serviço de IPTU, na Rua Frei Gaspar, 384, sala 04 - Térreo, CEP 11.310-900. As informações entregues até 30 de Setembro do Exercício vigente serão providenciadas para o seguinte.
- Para a atualização do campo PROPRIETÁRIO deverá ser juntada certidão de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis.
- Para a atualização do campo POSSUIDOR deverá ser juntada cópia do contrato válido de aquisição com firmas reconhecidas.
- Os dados deverão ser preenchidos com letra de forma legíveis e sem rasuras.
- As informações prestadas são de inteira responsabilidade do sr. (a) contribuinte.



**PREFEITURA  
MUNICIPAL DE  
SÃO VICENTE  
SECRETARIA DA  
FAZENDA**

**ATUALIZAÇÃO CADASTRAL**  
**IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL**  
**URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA**  
**E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)**

|                                                                |                  |               |               |
|----------------------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| Inscrição Cadastral<br><b>3700584053900190000</b>              | Número Matrícula | Circunscrição | Data Registro |
| Endereço do Imóvel<br><b>GALEAO COUTINHO, AV.<br/>Nº: 190,</b> |                  |               |               |
| Endereço para entrega do Carnê (Rua/Av.)                       |                  |               |               |
| Número Andar                                                   | Apto/Sala        | Bairro        | Cidade        |
|                                                                |                  |               | UF            |
| Proprietário(a)                                                |                  |               | CPF           |
| Possuidor(a)                                                   |                  |               | CPF           |
| DATA: <b>/ /</b>                                               |                  | ASSINATURA    |               |





## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 281.032,12

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/09/2023 a 01/09/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período

731 dias

1,092037

Percentual correspondente

731 dias

9,203721 %

Valor corrigido para 01/09/2025

(=)

R\$ 306.897,53

Sub Total

(=)

R\$ 306.897,53

**Valor total**

(=)

**R\$ 306.897,53**[Retornar](#) [Imprimir](#)