

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:PROCESSION.º0011384-67.2012.8.26.0477

AÇÃO: MONITÓRIA / CHEQUE

Requerente: LAERCIO ANTONIO DA SILVA

Requerido: WASHINGTON PASTORE LIBERATI

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



137

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0 138**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, em maio de 2012 o requerente **Laercio Antônio Da Silva** ingressou com a presente ação monitória em face de **Washington Pastore Liberati**, sendo o autor credor do requerido tendo este último emitido dois cheques que totalizam o valor de R\$ 5.821,00, que foram devolvidos por insuficiência de fundos.

Em contestação, o requerido informa ter sido sócio de uma empresa que foi encerrada e que teria adquirido mercadorias do autor, o pagando com os referidos cheques. Alega ter procurado o requerente na tentativa de conciliação, mas não obteve sucesso.

Após infrutífera a tentativa de quitação do débito do requerido, em setembro de 2018, o M.M Dr. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Praia Grande honrou-me com a nomeação como Perito Judicial para avaliação dos imóveis objetos das matrículas constantes às fls.81 a 85 deste processo.

1.2. Objeto da perícia

Os Imóveis objetos da perícia são os seguintes:

- a) **Matrícula 2.087** - Um terreno sob o número 939, localizado na Rua São Thomé, Loteamento Balneário Marambaia, Caiçara, Praia Grande/SP, CEP: 11706-160;



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

138

- b) **Matrícula 31.307** – Um sobrado sob o número 79, localizado na Rua Mathilde de Azevedo Setúbal, Loteamento Balneário Marambaia, Caiçara, Praia Grande/SP, CEP: 11717-260;
- c) **Matrícula 4.875** – Um prédio comercial sob o número 12.426, localizado na Avenida Presidente Kennedy, Loteamento Balneário Marambaia, Caiçara, Praia Grande/SP, CEP: 11702-200.

1.3. Finalidade da perícia

Determinar o valor de venda dos imóveis objetos do processo em questão.

1.4. Data da vistoria

A vistoria foi realizada nos imóveis objetos desta ação em 8 de abril de 2.019, com início às 08 horas e 30 minutos, sendo acompanhada pelo patrono do requerente, o Dr. José Manoel Pereira Mendes, OAB 186.139.

No momento da vistoria, o prédio comercial (**Matrícula 4.875**) se encontrava totalmente desativado e, portanto, não foi possível que o signatário entrasse no imóvel para realização da perícia, ficando prejudicada a avaliação deste imóvel.

2. PRESSUPOSTOS E REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Os trabalhos técnicos envolvendo a vistoria do imóvel, contatos, levantamentos de dados de amostragens foram realizados no mês de junho de 2.019. As informações dos valores e demais informações pertinentes foram obtidas 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.

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.



3

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0 140

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 a o 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 três 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. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

- a) **Matrícula 2.087** - Um terreno com uma pequena construção precária nos fundos que não agrega valor ao imóvel.
- b) **Matrícula 31.307** – Um sobrado tipo padrão médio, com dois andares, composto por sala de estar, sala de jantar, terraço, cozinha, despensa, lavanderia, banheiro social, quatro suítes e edícula nos fundos. A edícula, também com dois andares, possui dois salões, um dormitório e um banheiro.
- c) **Matrícula 4.875** – Um prédio comercial de três pavimentos do tipo padrão econômico; sendo o pavimento térreo composto por dois salões com acessos individuais ao passeio público, existindo dois w.c. em cada um dos salões; e os demais pavimentos compostos por quatro salas comerciais em cada um, existindo um w.c. em cada sala, conforme cópia do projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal (anexo 3).



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0 141

5. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

5.1 – Aspectos do entorno imediato

Os imóveis objetos das matrículas 2.087 e 31.307 se encontram em ruas perpendiculares uma a outra, onde ocorre a predominância de residências unifamiliares. Sob o aspecto do sistema viário, as ruas estão classificadas como Vias Locais, localizadas em Zona Predominantemente Residencial 2, conforme a legislação de Uso e Ocupação do Solo do município.

Ocupação da região: homogênea

Ocupação residencial: homogênea

Ocupação comercial: existente

Ocupação industrial: inexistente

Distância da orla da praia: aproximadamente 1000 metros;

Oferta de transporte público: baixa

Transito de veículos: baixo

Estacionamento privado: inexistente

Serviços e utilidades públicas:

Água e esgoto

Drenagem

Iluminação pública

Energia elétrica

Telefonia

Coleta de resíduos urbanos

Vias asfaltadas

5.2 – Atividades existentes no entorno imediato

Comércio varejista – de 220 a 1000 metros, alta densidade;

Bares e restaurantes – de 300 a 1500 metros;

Estabelecimento de ensino – de 300 a 1700 metros;

Supermercado – de 300 a 1200 metros;



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

142



Foto 1 – Vista geral do entorno dos imóveis em questão.

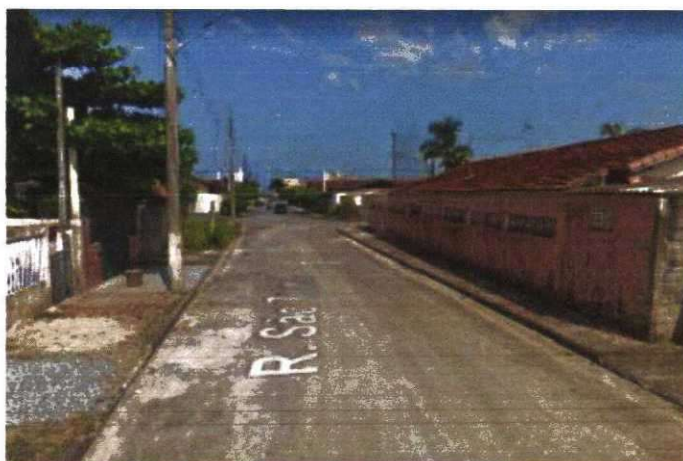


Foto 2 – Vista geral da Rua São Thomé.



6

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

143

Foto 3 – Vista geral da Rua Mathilde de Azevedo Setúbal.



6. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

6.1. Matrícula 2.087 – Terreno

Trata-se de um lote de terras urbano de formato regular e topografia plana, cuja área do terreno é de 244,00 metros quadrados. Há uma pequena e precária construção nos fundos, que não agrega valor ao imóvel.

Foto 4 – Vista geral do terreno.



7

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

Foto 5 – Detalhe da construção nos fundos do terreno.

6.2. Matrícula 31.307 – Sobrado

Trata-se de um sobrado tipo padrão médio com idade aparente de 40 (quarenta) anos e estado de conservação necessitando de reparos de simples a importantes (f) por apresentar deterioração nos revestimentos de paredes tetos e piso, fissuras generalizadas, infiltração de água nas paredes e lajes e desgaste das instalações elétricas e hidráulicas.

O imóvel é composto por sala de estar, sala de jantar, terraço, cozinha, despensa, lavanderia, banheiro social, quatro suítes e edícula nos fundos. A edícula, também com dois pavimentos, possui dois salões, um dormitório e um banheiro.

Deve-se ressaltar que a matrícula nº 31.307 do Registro de Imóveis de Praia Grande (fls. 84) refere-se ao lote 23 da quadra 25 do loteamento Balneário Marambaia, cuja área de terreno é de 276,30 metros quadrados; porém, foi constatado que o sobrado foi edificado sobre os lotes 23 e 24 da quadra 25 do loteamento Balneário Marambaia (conforme espelho de IPTU presente no anexo 2), cuja área de terreno é de 584,30 metros quadrados e a área construída é de 362,23 metros quadrados. Portanto, para a avaliação do imóvel, foi considerada a área constante no espelho do IPTU.



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

145

Foto 6 – Vista da fachada do imóvel.



Foto 7 – Vista da conservação da fachada lateral e dos muros de divisa.

Foto 8 – Vista da circulação na área externa.



[Handwritten signature]

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

146

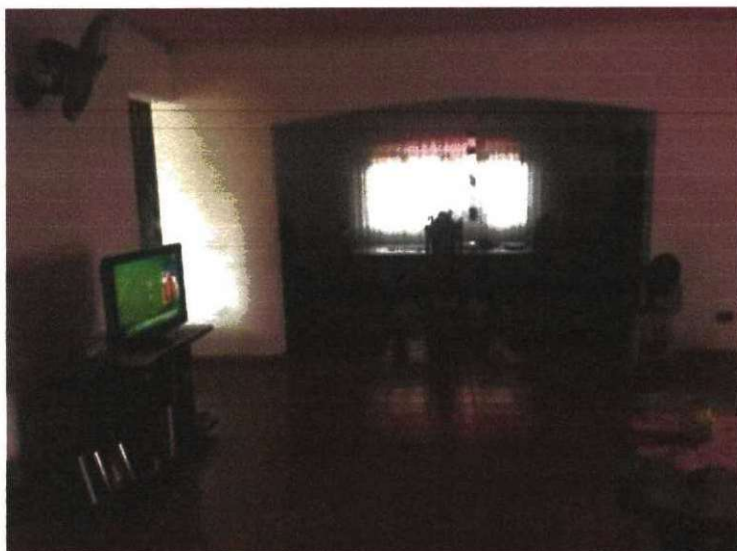


Foto 9 – Vista da sala do imóvel.



Foto 10 – Vista da cozinha do imóvel.



10

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

147



Foto 11 – Vista da despensa.



Foto 12 – Outra vista da circulação externa.



11^o

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

148



Foto 13 – Vista da fachada nos fundos da edificação principal.



Foto 14 – Vista da escadaria do imóvel.



12

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

149



Foto 15 – Vista da circulação interna do segundo andar.

Foto 16 – Vista da suíte 1.



13

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

150

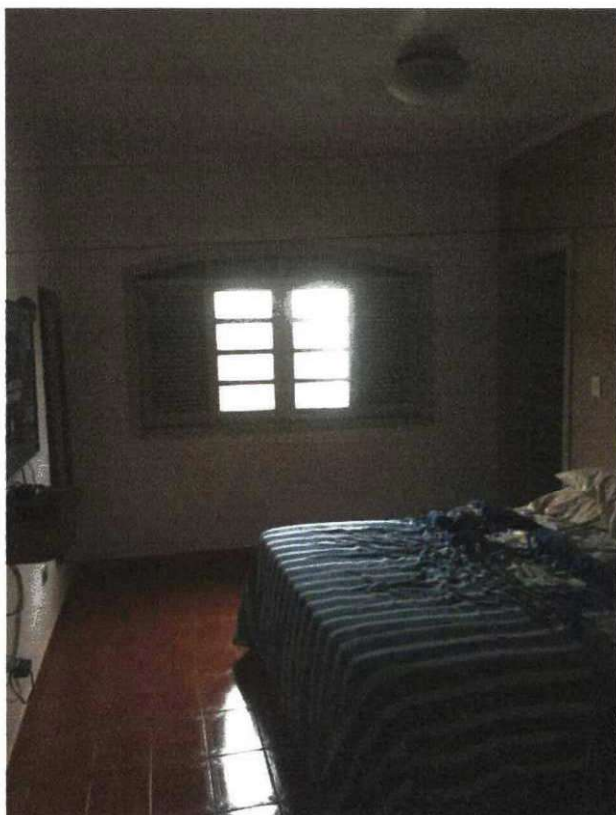


Foto 17 – Vista da suíte 2.

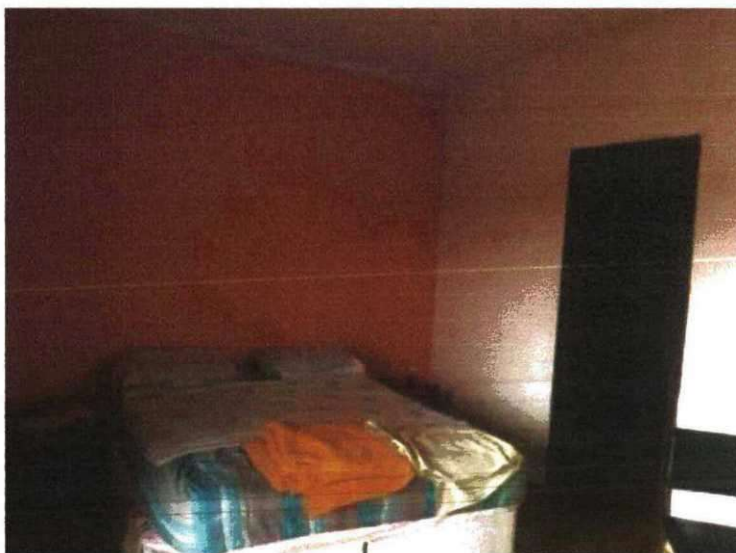


Foto 18 – Vista da suíte 3.



[Handwritten signature]

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

151



Foto 19 – Vista da suíte 4.



Foto 20 – Vista externa da edícula.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page, next to the checkerboard logo.

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

152



Foto 21 – Vista interna da edícula.



Foto 22 – Vista interna da edícula.



16

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

13



Foto 23 – Vista interna da edícula.

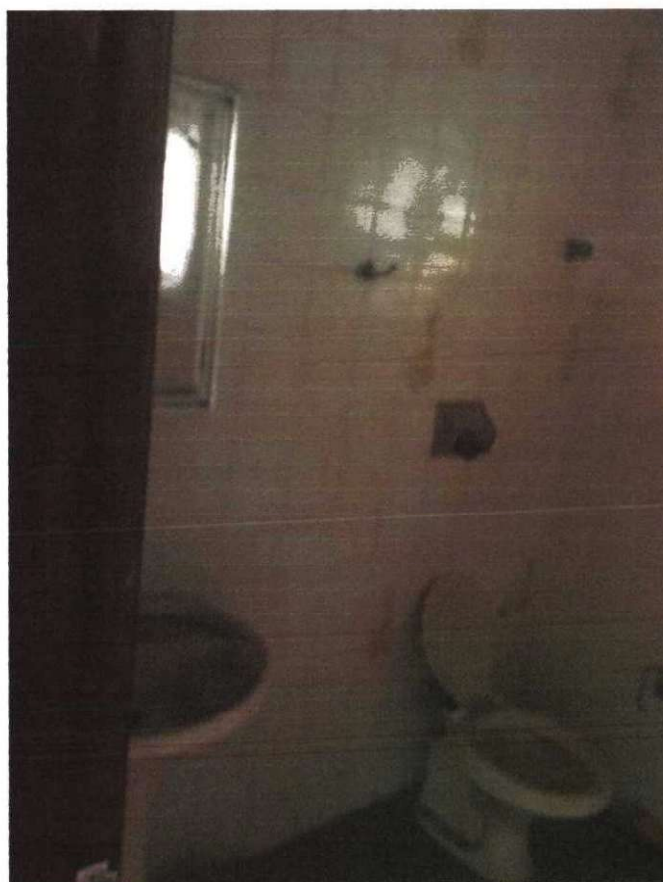


Foto 24 – Vista do banheiro da edícula.



17

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0 154

6.3. Matrícula 4.875 – Prédio Comercial

Trata-se de um prédio comercial de três pavimentos do tipo padrão econômico; sendo o pavimento térreo composto por dois salões com acessos individuais ao passeio público, existindo dois w.c. em cada um dos salões; e os demais pavimentos compostos por quatro salas comerciais em cada um, existindo um w.c. em cada sala, conforme cópia do projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal (anexo 3).

No momento da vistoria, o imóvel se encontrava totalmente desativado e, portanto, não foi possível que o signatário entrasse no imóvel para realização da perícia, ficando prejudicada a avaliação deste imóvel.



Foto 25 – Vista da fachada do imóvel.



18

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

155

7. PESQUISA DE VALORES

Fonte: Corretores de imóveis de imobiliárias locais, conforme relação e sequência de fotos que segue:

Elemento 1

Bairro Caiçara – Casa térrea

Endereço: Rua São João, nº 856, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: Sanches Corretora de Imóveis – CRECI 68582-F-SP

Ref.: CA224

Tel: (013) 3034-9301

Área construída: 44,00 m²

Área do terreno: 95,00 m²

Posição: Meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 0,91 (Padrão Simples)

Estado de conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples = 8,09

Depreciação: 0,7160

Idade adotada: 30 anos

Valor de venda: R\$ 195.000,00

Valor da construção: R\$ 40.000,00



19

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

156

Elemento 2

Bairro Caiçara – Terreno sem benfeitorias

Endereço: Avenida Presidente Kennedy, nº 13.534, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: Nova Casarão Imóveis – CRECI 27010-J-SP

Ref.: TE0067

Tel: (013) 3302-9660

Área construída: 0,00 m²

Área do terreno: 600,00 m²

Posição: Meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,00 (Terreno)

Estado de conservação: 1,00

Depreciação: 1,00

Idade adotada: 0 anos

Valor de venda: R\$ 960.000,00



20

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**Elemento 3**

Bairro Caiçara – Terreno sem benfeitorias

Endereço: Avenida Presidente Kennedy, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: Casa Grande Imóveis – CRECI 70197-F-SP

Ref.: 5625

Tel: (013) 3495-1012

Área construída: 0,00 m²

Área do terreno: 684,75 m²

Posição: Meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,00 (Terreno)

Estado de conservação: 1,00

Depreciação: 1,00

Idade adotada: 0 anos

Valor de venda: R\$ 1.200.000,00



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

158

Elemento 4



Bairro Caiçara – Casa térrea

Endereço: Rua Mathilde de Azevedo Setúbal, nº 170, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: Spinola Consultoria Imobiliária – CRECI 31389-J

Ref.: CA1025

Tel: (013) 3477-7457

Área construída: 76,00 m²

Área do terreno: 126,00 m²

Posição: Meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 0,91 (Padrão Simples)

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples = 18,10

Depreciação: 0,7376

Idade adotada: 20 anos

Valor de venda: R\$ 240.000,00

Valor da construção: R\$ 72.000,00



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

158

Elemento 5

Bairro Caiçara – Casa térrea

Endereço: Rua Mathilde de Azevedo Setúbal, ao lado do nº 602, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: La Torraca Corretor de Imóveis – CRECI 103196 - F

Ref.: 12634

Tel: (013) 3594-5118

Área construída: 96,05 m²

Área do terreno: 177,50 m²

Posição: Meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 0,91 (Padrão Simples)

Estado de conservação: Necessitando de reparos de simples a importantes = 33,20

Depreciação: 0,6080

Idade adotada: 25 anos

Valor de venda: R\$ 270.000,00

Valor da construção: R\$ 75.000,00



25

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

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM QUESTÃO

8.1. Determinação do valor do terreno à Rua São Thomé:

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário 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":

Elemento	Bairro	Área do Terreno (m²)	Valor de Venda	Valor Tratado	R\$/m²
1	Caiçara	95,00	R\$ 195.000,00	R\$ 175.500,00	R\$ 1.847,37
2	Caiçara	600,00	R\$ 960.000,00	R\$ 864.000,00	R\$ 1.440,00
3	Caiçara	684,75	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.080.000,00	R\$ 1.577,22
4	Caiçara	126,00	R\$ 240.000,00	R\$ 216.000,00	R\$ 1.714,29
5	Caiçara	177,50	R\$ 270.000,00	R\$ 243.000,00	R\$ 1.369,01

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

FATOR POSIÇÃO

O imóvel avaliando encontra-se encravado no meio da quadra, não havendo a valorização de 10% no seu valor. Quando comparado com os outros elementos de pesquisa, desconsiderando a construção existente nos elementos comparativos, temos:

Elemento	Bairro	Área do Terreno (m²)	Valor Anterior	Fator Posição	Valor Tratado	R\$/m²
1	Caiçara	95,00	R\$ 135.500,00	1,00	R\$ 135.500,00	R\$ 1.426,32
2	Caiçara	600,00	R\$ 864.000,00	1,00	R\$ 864.000,00	R\$ 1.440,00
3	Caiçara	684,75	R\$ 1.080.000,00	1,00	R\$ 1.080.000,00	R\$ 1.577,22
4	Caiçara	126,00	R\$ 144.000,00	1,00	R\$ 144.000,00	R\$ 1.142,86
5	Caiçara	177,50	R\$ 168.000,00	1,00	R\$ 168.000,00	R\$ 946,48



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

161

FATOR ÁREA

Visto que a área do terreno avaliando difere das áreas dos elementos pesquisados, aplicamos o fator área, sendo:

Elemento	Bairro	Área do Terreno (m²)	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Caiçara	95,00	R\$ 135.500,00	0,90	R\$ 121.723,31	R\$ 1.281,30
2	Caiçara	600,00	R\$ 864.000,00	1,13	R\$ 977.240,93	R\$ 1.628,73
3	Caiçara	684,75	R\$ 1.080.000,00	1,15	R\$ 1.241.893,23	R\$ 1.813,64
4	Caiçara	126,00	R\$ 144.000,00	0,93	R\$ 134.007,10	R\$ 1.063,55
5	Caiçara	177,50	R\$ 168.000,00	0,94	R\$ 158.506,42	R\$ 892,99

ÍNDICE FISCAL

Todos os elementos pesquisados se encontram no bairro Caiçara, sendo os respectivos índices fiscais atribuídos a cada um deles segundo a planta genérica de valores da cidade de Praia Grande.

Elemento	Bairro	Área do Terreno (m²)	Valor Anterior	IF	Valor Tratado	R\$/m²
1	Caiçara	95,00	R\$ 121.723,31	190,50	R\$ 89.135,97	R\$ 938,27
2	Caiçara	600,00	R\$ 977.240,93	293,50	R\$ 464.480,78	R\$ 774,13
3	Caiçara	684,75	R\$ 1.241.893,23	293,50	R\$ 590.269,52	R\$ 862,02
4	Caiçara	126,00	R\$ 134.007,10	139,50	R\$ 134.007,10	R\$ 1.063,55
5	Caiçara	177,50	R\$ 158.506,42	176,00	R\$ 125.634,35	R\$ 707,80



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

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 938,27} + \text{R\$ 774,13} + \text{R\$ 862,02} + \text{R\$ 1.063,55} + \text{R\$ 707,80}}{5}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 4.345,78}}{5}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 869,16/m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

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

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 869,16/m}^2$$

Adotou-se 40% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 695,32/m² (média aritmética - 20%) e superiores à R\$ 1.042,99/m² (média aritmética + 20%).

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, identificamos anomalia em uma amostra, restando quatro amostras remanescentes.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:



Handwritten signature

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

Elemento	Bairro	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor de Venda	R\$/m²
1	Caiçara	95,00	44,00	R\$ 89.135,97	R\$ 938,27
2	Caiçara	600,00	0,00	R\$ 464.480,78	R\$ 774,13
3	Caiçara	684,75	0,00	R\$ 590.269,52	R\$ 862,02
5	Caiçara	177,50	96,05	R\$ 125.634,35	R\$ 707,80

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

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 3.282,23}}{4}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 820,56/m}^2$$

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 só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 820,56/m}^2$$

Adotou-se 40% como Fator de Homogeneização, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 656,45/m² (média aritmética - 20%) e superiores à R\$ 984,67/m² (média aritmética + 20%).

No presente caso, concluídos os procedimentos de Homogeneização, não identificamos anomalias nas amostras.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:



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

Elemento	Bairro	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor de Venda	R\$/m²
1	Caiçara	95,00	44,00	R\$ 89.135,97	R\$ 938,27
2	Caiçara	600,00	0,00	R\$ 464.480,78	R\$ 774,13
3	Caiçara	684,75	0,00	R\$ 590.269,52	R\$ 862,02
5	Caiçara	177,50	96,05	R\$ 125.634,35	R\$ 707,80

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

Média Homogeneizada =
$$\frac{\text{R\$ 3.282,23}}{4}$$

Média Homogeneizada = R\$ 820,56/m²

Logo:

Valor unitário do terreno é de = R\$ 820,56/m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO AVALIANDO

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

Valor médio de venda do terreno avaliando = 224,00 m² x R\$ 820,56/m²

Valor médio de venda do terreno avaliando = R\$ 183.804,83



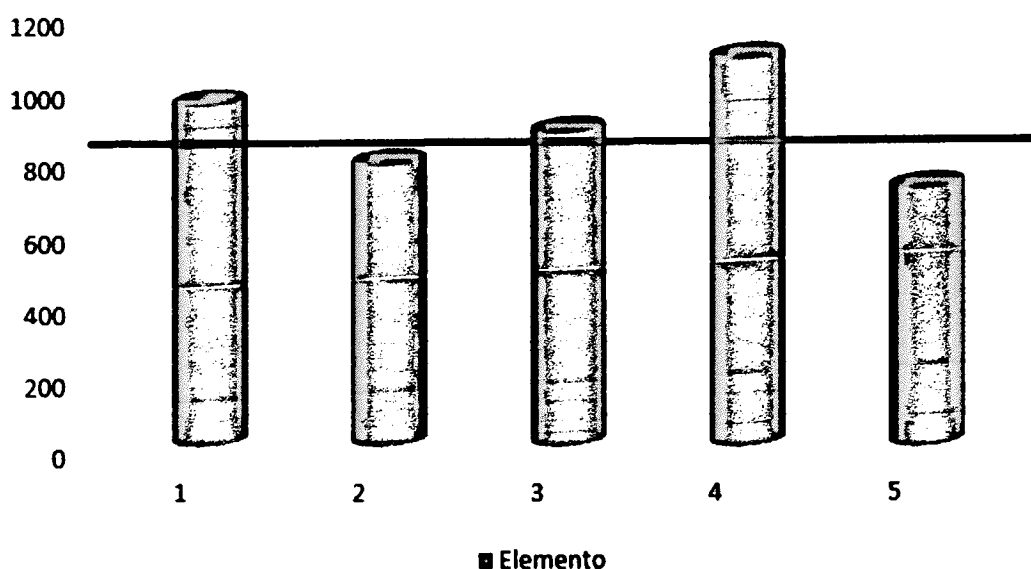
[Handwritten signature]

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

165

Portanto:Valor médio de mercado de venda do terreno = R\$ 183.804,83**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 observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.



29

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

8.2. Determinação do valor do sobrado à Rua Mathilde de Azevedo Setúbal:

8.2.1. Determinação do valor do terreno

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário 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":

Elemento	Bairro	Área do Terreno (m²)	Valor de Venda	Valor Tratado	R\$/m²
1	Caiçara	95,00	R\$ 195.000,00	R\$ 175.500,00	R\$ 1.847,37
2	Caiçara	600,00	R\$ 960.000,00	R\$ 864.000,00	R\$ 1.440,00
3	Caiçara	684,75	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.080.000,00	R\$ 1.577,22
4	Caiçara	126,00	R\$ 240.000,00	R\$ 216.000,00	R\$ 1.714,29
5	Caiçara	177,50	R\$ 270.000,00	R\$ 243.000,00	R\$ 1.369,01

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

FATOR POSIÇÃO

O imóvel avaliando encontra-se encravado no meio da quadra, não havendo a valorização de 10% no seu valor. Quando comparado com os outros elementos de pesquisa, desconsiderando a construção existente nos elementos comparativos, temos:

Elemento	Bairro	Área do Terreno (m²)	Valor Anterior	Fator Posição	Valor Tratado	R\$/m²
1	Caiçara	95,00	R\$ 135.500,00	1,00	R\$ 135.500,00	R\$ 1.426,32
2	Caiçara	600,00	R\$ 864.000,00	1,00	R\$ 864.000,00	R\$ 1.440,00
3	Caiçara	684,75	R\$ 1.080.000,00	1,00	R\$ 1.080.000,00	R\$ 1.577,22
4	Caiçara	126,00	R\$ 144.000,00	1,00	R\$ 144.000,00	R\$ 1.142,86
5	Caiçara	177,50	R\$ 168.000,00	1,00	R\$ 168.000,00	R\$ 946,48



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

FATOR ÁREA

Visto que a área do terreno avaliando difere das áreas dos elementos pesquisados, aplicamos o fator área, sendo:

Elemento	Bairro	Área do Terreno (m²)	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Caiçara	95,00	R\$ 135.500,00	0,80	R\$ 107.975,51	R\$ 1.136,58
2	Caiçara	600,00	R\$ 864.000,00	1,01	R\$ 869.746,29	R\$ 1.449,58
3	Caiçara	684,75	R\$ 1.080.000,00	1,04	R\$ 1.123.693,31	R\$ 1.641,03
4	Caiçara	126,00	R\$ 144.000,00	0,83	R\$ 118.871,93	R\$ 943,43
5	Caiçara	177,50	R\$ 168.000,00	0,86	R\$ 144.753,67	R\$ 815,51

ÍNDICE FISCAL

Todos os elementos pesquisados se encontram no bairro Caiçara, sendo os respectivos índices fiscais atribuídos a cada um deles segundo a planta genérica de valores da cidade de Praia Grande.

Elemento	Bairro	Área do Terreno (m²)	Valor Anterior	IF	Valor Tratado	R\$/m²
1	Caiçara	95,00	R\$ 107.975,51	190,50	R\$ 79.068,68	R\$ 832,30
2	Caiçara	600,00	R\$ 869.746,29	293,50	R\$ 413.388,78	R\$ 688,98
3	Caiçara	684,75	R\$ 1.123.693,31	293,50	R\$ 534.089,32	R\$ 779,98
4	Caiçara	126,00	R\$ 118.871,93	139,50	R\$ 118.871,93	R\$ 943,43
5	Caiçara	177,50	R\$ 144.753,67	176,00	R\$ 114.733,73	R\$ 646,39



31

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

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

2) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 832,30} + \text{R\$ 688,98} + \text{R\$ 779,98} + \text{R\$ 943,43} + \text{R\$ 646,39}}{5}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 3.891,08}}{5}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 778,22/m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

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

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 778,22/m}^2$$

Adotou-se 40% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 622,57/m² (média aritmética - 20%) e superiores à R\$ 933,86/m² (média aritmética + 20%).

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, identificamos anomalia em uma amostra, restando quatro amostras remanescentes.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:



[Handwritten signature]

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

Elemento	Bairro	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor de Venda	R\$/m²
1	Caiçara	95,00	44,00	R\$ 89.135,97	R\$ 832,30
2	Caiçara	600,00	0,00	R\$ 464.480,78	R\$ 688,98
3	Caiçara	684,75	0,00	R\$ 590.269,52	R\$ 779,98
5	Caiçara	177,50	96,05	R\$ 125.634,35	R\$ 646,39

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

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 2.947,65}}{4}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 736,91/m}^2$$

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 só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 736,91/m}^2$$

Adotou-se 40% como Fator de Homogeneização, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 589,53/m² (média aritmética - 20%) e superiores à R\$ 884,29/m² (média aritmética + 20%).

No presente caso, concluídos os procedimentos de Homogeneização, não identificamos anomalias nas amostras.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:



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

Elemento	Bairro	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor de Venda	R\$/m²
1	Caiçara	95,00	44,00	R\$ 89.135,97	R\$ 832,30
2	Caiçara	600,00	0,00	R\$ 464.480,78	R\$ 688,98
3	Caiçara	684,75	0,00	R\$ 590.269,52	R\$ 779,98
5	Caiçara	177,50	96,05	R\$ 125.634,35	R\$ 646,39

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

Média Homogeneizada = $\frac{\text{R\$ 2.947,65}}{4}$

Média Homogeneizada = **R\$ 736,91/m²**

Logo:

Valor unitário do terreno é de = R\$ 736,91/m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO AVALIANDO

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

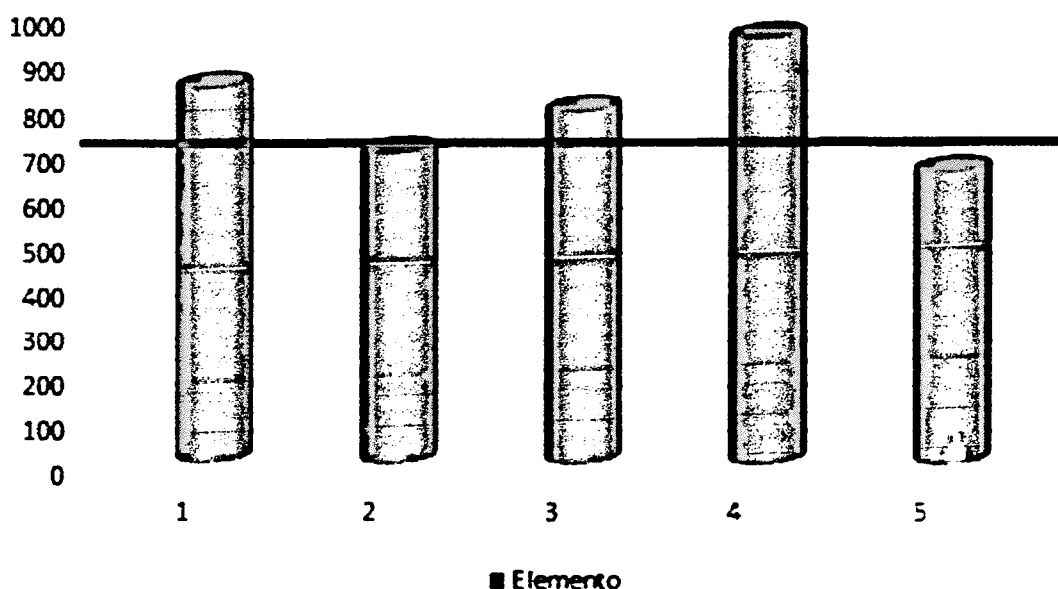
Valor médio de venda do terreno avaliando = $584,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 736,91/m}^2$

Valor médio de venda do terreno avaliando = **R\$ R\$ 430.577,61**



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0 121Portanto:Valor médio de mercado de venda do terreno = R\$ 430.577,61**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 observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.



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

172

8.2.2. Determinação do valor da benfeitoria:

O valor da construção do imóvel é dado pela seguinte expressão:

$$V_C = V_{uc} \times A_C \times F_{ob} \quad \text{onde:}$$

V_C = valor da construção

V_{uc} = custo unitário básico da construção

A_C = área construída da unidade em pauta

F_{ob} = fator de obsolescência

Conforme o padrão construtivo observado no imóvel e com base nos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, a edificação será classificada como casa padrão médio.

Os valores de venda das construções foram fixados a partir dos custos das Edificações Habitacionais apropriadas pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (mais especificamente R8N) e já incluem todos os fatores determinantes dos preços finais.

No presente caso, o valor unitário da construção será dado pela seguinte expressão:

$$V_{uc} = 1,05 \times R\$ 1.415,15 \text{ (CUB junho/2019)}$$

$$V_{uc} = \underline{R\$ 1.485,91}$$

Conforme espelho de IPTU do imóvel (anexo 2) o imóvel possui área construída de 362,23m².

$$A_C = \underline{362,23m^2}$$



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

133

O fator de obsolescência adotado para a construção será igual a 0,4952 conforme já informado que o imóvel possui estado de conservação precário e idade aparente de 40 anos.

Levando-se em conta todos os elementos acima mencionados, chegou-se ao seguinte valor da construção:

$$V_C = V_{uc} \times A_C \times F_{ob}$$

$$V_C = 1.485,91 \times 362,23 \times 0,4952$$

$$V_C = \text{R\$ } 266.537,03 \text{ (junho/2.019)}$$

8.2.3. Valor total do imóvel:

Portanto, o valor do imóvel é:

$$VI = V_t + V_C \quad \text{onde:}$$

V_I = valor do imóvel

V_t = valor do terreno

V_C = valor da construção

Logo,

$$VI = \text{R\$ } 430.577,61 + \text{R\$ } 266.537,03$$

$$VI = \text{R\$ } 697.114,64$$

$$\underline{VI = \text{R\$ } 697.000,00}$$

O valor total do imóvel, em números redondos, é de R\$ 697.000,00 (seiscentos e noventa e sete mil reais) referente a junho de 2019.

37



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0 174**8.3. 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 Mercado de venda do imóvel, com arredondamento inferior a 1%, é de **R\$ 184.00,00 (Cento e Oitenta e Quatro Mil Reais) do terreno sito à Rua São Thomé e R\$ 697.00,00 (Seiscentos e Noventa e Sete Mil Reais) do sobrado sito à Rua Mathilde de Azevedo Setubal**, valores referentes ao mês de junho de 2.019.

9. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente Laudo de Avaliação, o qual é composto por 38 laudas, todas devidamente rubricadas exceto a última que segue datada e assinada. Seguem três anexos.

Praia Grande/SP, 18 de julho de 2.019



Carlos Vicente Mensingen

Engenheiro Civil

CREA 060.042.795-0





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 697.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/07/2019 a 01/10/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	2284 dias	1,415520
Percentual correspondente	2284 dias	41,551976 %
Valor corrigido para 01/10/2025	(=)	R\$ 986.617,28
Sub Total	(=)	R\$ 986.617,28
Valor total	(=)	R\$ 986.617,28

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