

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

Processo Digital nº. 0008237-67.2021.8.26.0590

Classe/Assunto : **Cumprimento de Sentença**

Exequente : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAR DEL PLATA**

Executado : **BRÁULIO CÉSAR SPADA**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, após vistoria ao imóvel, pesquisas e estudos pertinentes a questão, 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), 27 de novembro de 2023

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

Perito Judicial

1 - OBJETIVO :

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

2 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

- A presente demanda foi promovida pelo **requerente**, em razão dos fatos narrados na inicial.
- Foi anexada certidão do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP – (v. fls. 124/125), citando que o imóvel é objeto da **matrícula nº 111.151**.
- Termo de Penhora e Depósito à fl. 130.
- O signatário foi nomeado Perito pelo D. Juízo, para avaliação do imóvel em questão, nos termos da **r. decisão de fl. 132**.

3 – VISTORIA :

Após análise dos autos, o signatário dirigiu-se ao imóvel em questão no dia **19/09/2023** às **09:30h**, para realização da vistoria, conforme previamente agendado à fl. 161.

O síndico já nos aguardava na entrada do edifício, nos acompanhando durante toda a vistoria, tanto da área privativa como das áreas comuns do condomínio.

Procuramos nos ater a todos os elementos de interesse à lide, obtendo documentação fotográfica, que segue juntada aos anexos, para melhor ilustrar este trabalho.

3.1 - Localização:

O imóvel em questão, está situado à **Av. Antônio Rodrigues nº. 288 ap^{to}. 102, 10º andar ou 11º pavimento do Edifício Mar Del Plata**, área insular de São Vicente - SP.

3.2 - Padrão construtivo:

Trata-se de unidade de **padrão construtivo bom**, com características e uso estritamente residencial, seguindo a classificação do trabalho “Edificações – Valores de Venda – IBAPE/SP”.

3.3 - Infraestrutura:

O local possui rede de água, esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, vias drenadas e pavimentadas, coleta de lixo, serviço de correios e diversas linhas de transporte coletivo - ônibus e vans na Av. Presidente Wilson, a distante a poucos metros; comércios diversificados e intensos, muito próximos, na via retro citada e na própria via onde se localiza; do ponto de vista turístico, tem ótima localização, em frente à orla da Praia do Gonzaguinha.

3.4 - Situação:

A unidade avalianda situa-se no 10º andar ou 11º pavimento do **Edifício MAR DEL PLATA**, com vista direta para a via pública e praia do gonzaguinha.

3.5 - Pavimentos:

O **condomínio** é constituído de 11 andares-tipo, com 4 unidades/andar, num total de 44 unidades, sendo todas elas destinadas ao uso residencial; além disso, possui garagem coberta no subsolo e no térreo; possui salão de festas com churrasqueira na cobertura; no ático, localizam-se a casa de máquinas dos elevadores, caixa d'água e o telhado.

3.6 - Estado de conservação:

O imóvel encontra-se em **bom estado de conservação**, aparentando ter passado por reforma recente; não existem irregularidades a serem destacadas, exceto eventuais reparos à título de manutenção, como em todo imóvel.

3.7 - Idade:

O **Edifício MAR DEL PLATA** e a **unidade avalianda**, tem idade aparente igual a **25 (vinte e cinco) anos**.

3.8 - Áreas:

Área útil 77,350 m²

Área comum 43,730 m²

Área construída total 121,080m²

Fração ideal **2,2727 %**

(*) dimensões das áreas obtidas na certidão do CRI.

3.9 – Características construtivas :

O imóvel é um apartamento, contendo 2 quartos, sendo 1 (uma) suíte, banheiro social, sala, cozinha e área de serviço; possui um barzinho de madeira,

que divide os ambientes ; da sala/ cozinha; todas as unidades tem direito a uma vaga de garagem, coletiva, coberta, no sub-solo.

- Estrutura:** em concreto armado moldado “in loco”.
- Vedações:** alvenarias na forma convencional.
- Revestimentos:** a fachada é revestida em cerâmica nas cores bege e marrom; internamente, as áreas secas são revestidas com massa fina; banheiros com azulejos até o teto só nos box, restante meia barra; cozinha azulejada até o teto.
- Pisos :** cerâmica nos banheiros, cozinha e área de serviço; pedra ardósia nos demais ambientes.
- Louças e metais :** de padrão bom; lavatório do banheiro social tem tampo em granito e gabinete.
- Instalações:** hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes e tetos, na forma convencional, nos padrões das concessionárias locais.
- Esquadrias :** janelas e vitrões em alumínio anodizado bronze; portas e batentes em madeira, além de porta corrediça de alumínio dividindo a cozinha da área de serviço.
- Pintura :** tinta acrílica nas paredes e látex nos tetos.

Observações :

- O imóvel possui mobília e eletrodomésticos, que **não estão inseridos na avaliação**, podendo ser retirados, inclusive o bar de madeira que divide os ambientes.
- Os gabinetes sob os lavatórios dos banheiros, sob a pia da cozinha, e o aéreo no dormitório menor, estão vinculados ao imóvel e **considerados no valor apurado, não devendo ser removidos**, para que não cause avarias nem deprecie o imóvel.
- Os box dos chuveiros são fechados com vidro temperado e **estão inseridos na avaliação**, não devendo ser retirados.
- A avaliação foi feita com base na **NBR 14.653-2:2004**, considerando-se como principais aspectos a sua localização e seu estado de conservação.

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

O objetivo da pesquisa é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características tanto quanto possível semelhantes ao imóvel avaliando, usando-se as evidências disponíveis.

São definidas as variáveis relevantes para explicar a formação de valor.

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

4.1.1.1 – Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

4.1.1.2 – Variáveis independentes

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

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- a) por meio de codificação, através de variáveis dicotômicas : “maior do que” ou menor do que”, “sim” ou “não”;
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* (padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- c) por meio de códigos alocados (padrão baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

4.1.2 – Levantamento de dados de mercado

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

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, em geral 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:

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

4.1.3.a – tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- 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, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.1.3.b – tratamento científico

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

4.2 – Método involutivo

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

4.2.1 – Vistoria

4.2.1.1 – Caracterização da região

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas, sociais, 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, água, esgoto, energia, telefone, drenagem e pavimentação.
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- equipamentos: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

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 e quantitativos, comparados com a documentação disponível.
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- adequação da edificação em relação aos usos da 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.

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.

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.

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 comercialização e o tempo de venda.

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.

4.2.6 – Previsão de despesas adicionais

Podem ser incluídas, 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.

4.2.10 – Modelo

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

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

4.3 – Método da renda

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

4.3.1 – Estimação das receitas e despesas

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

4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa

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

4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade

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

4.3.4 – Estimação do valor do imóvel

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

4.4 – Método evolutivo

4.4.1 – A composição do valor total do imóvel avaliado 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:

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

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

4.4.2 – A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, 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.

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

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

4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel

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

4.5.1 – Método da quantificação do custo

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

4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (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:

$$S = Ap + s^n (Aq_i \cdot P_i) , \text{ onde :}$$

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

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

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

4.5.1.2c – Estimação do custo de construção

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

S

C custo unitário de construção por m² de área equivalente

CUB custo unitário básico;

OE orçamento de elevadores;

OI orçamento de instalações especiais

Ofe orçamento de fundações especiais;

Ofd orçamento de fundações diretas;

S área equivalente de construção, cf. ABNT NBR 12721;

A taxa de administração da obra;

F percentual ref. custos financeiros durante a construção;

L percentual ref. ao lucro ou remuneração da construtora.

4.5.2 – Método comparativo direto de custo

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

Face tudo quanto foi exposto, o perito considera 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 **18 (dezento) elementos**, todos referentes a vendas de apartamentos com **02 (dois) dormitórios**.

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 a seguir :

5.1 – Variáveis adotadas - descrição :

VALOR TOTAL - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em reais.

Obs.: Foi deduzido um percentual de 10% sobre o valor postulado pelos proprietários e corretores, em razão da superestimativa citada no sub-item 4.1.2 da pág. 9 deste laudo.

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

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

TOTAL VAGAS - Variável independente qualitativa codificada que expressa a quantidade e a qualidade de vagas de garagem disponíveis da seguinte forma :

o imóvel não possui vaga (0,1); o imóvel possui vaga descoberta e não garantida (50); imóvel possui uma vaga coletiva ou privativa coberta (70).

Unidade avalianda = 70

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

Índice Fiscal local = 1652,00

LAZER (S) - Variável independente qualitativa que indica a quantidade e qualidade de áreas de lazer existentes no condomínio:

No mínimo 2 (duas) áreas de lazer = 1

No mínimo 1 (uma) área de lazer = 2

Sem lazer = 3

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 18
- Número de dados considerados: 16

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9618477 / 0,9292813
- Coeficiente Determinação: 0,9251511
- Fisher-Snedecor: 33,99
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 75% dos resíduos situados entre -1 e + 1 σ
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 σ
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 σ

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	x^2	1,99	7,22
• Lazer	x^2	6,17	0,01
• Total Vagas	x^2	2,29	4,28
• Setor Urbano	ln(x)	-9,61	0,01

Equação de Regressão - Direta:

$$\text{Valor Unitário} = 1/(\quad +1,057141523E-007 +2,625315708E-012 * \text{Área Total}^2 \\ +4,736559213E-009 * \text{Lazer}^2 +5,347001497E-012 * \text{Total Vagas}^2 - \\ 1,848253934E-008 * \ln(\text{Setor Urbano}))^{1/2}$$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Total Lazer Total Vagas Setor Urbano Valor Unitário	-0,26 0,50 0,54 -0,33	0,57 0,02 0,64 0,51
• Lazer Total Vagas Setor Urbano Valor Unitário	-0,13 0,01 0,44	0,49 0,86 0,88
• Total Vagas Setor Urbano Valor Unitário	0,23 0,05	0,52 0,57
• Setor Urbano Valor Unitário	-0,78	0,95

Grau de fundamentação e precisão

Abaixo, a tabela 1 da NBR 14.653-2/2004 :

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos)	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros (1 ponto)
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	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 da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20% (2 pontos)	30%
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 13 pontos : Grau I.

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

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

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

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

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

6 – CONCLUSÃO :

Com base no que foi exposto neste laudo, entre os **valores mínimo, médio e máximo apurados no Anexo 2**, considerando as características, localização e estado de conservação do imóvel avaliado, **concluímos pelo seu valor máximo de mercado :**

R\$ 449.457,38

(quatrocentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e trinta e oito centavos)
válido para novembro/2023.

7 – ENCERRAMENTO :

Nada mais havendo a acrescentar, e tendo cumprido com o mister que lhe foi designado, o signatário encerra o presente trabalho, que segue digitado no anverso de 25 (vinte e cinco) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos ao final.

São Vicente (SP), 27 de novembro de 2023.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 – Fachada do Condomínio Ed. Mar del Plata.



Foto 2 – Identificação e emplacamento do edifício



Foto 3 – Hall social dos elevadores do Condomínio.

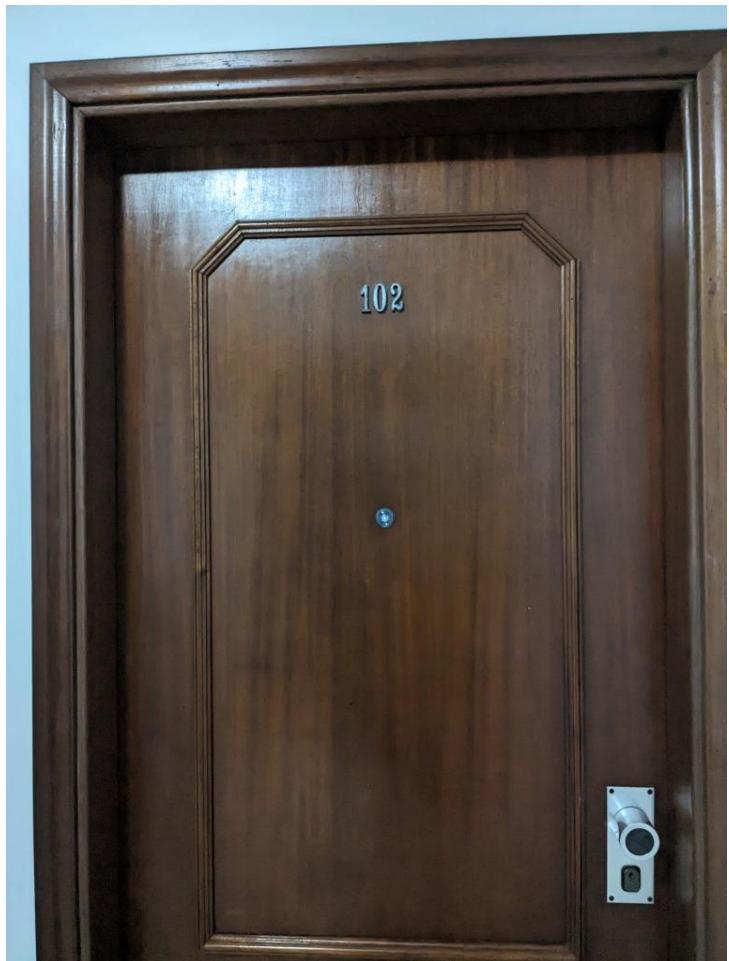


Foto 4 – Porta de entrada da unidade avalianda – nº 102 no 12º andar



Foto 5 – Vista parcial da sala da unidade avalianda



**Foto 6 – Outra vista da sala do imóvel avaliando;
ao fundo bar que divide a cozinha da sala.**



**Foto 7 – Em primeiro plano, o bar; em segundo plano a cozinha;
a porta de correr à esquerda, dá acesso a área de serviço.**



Fotos 8 e 9 – Área de serviço.



Foto 10 – Banheiro Social; completo, com todos os acessórios



Foto 11 – Vista do dormitório suíte

**Fotos 12 e 13 – Outras vistas do dormitório suíte**

**Fotos 14 e 15 – Vista do outro dormitório**

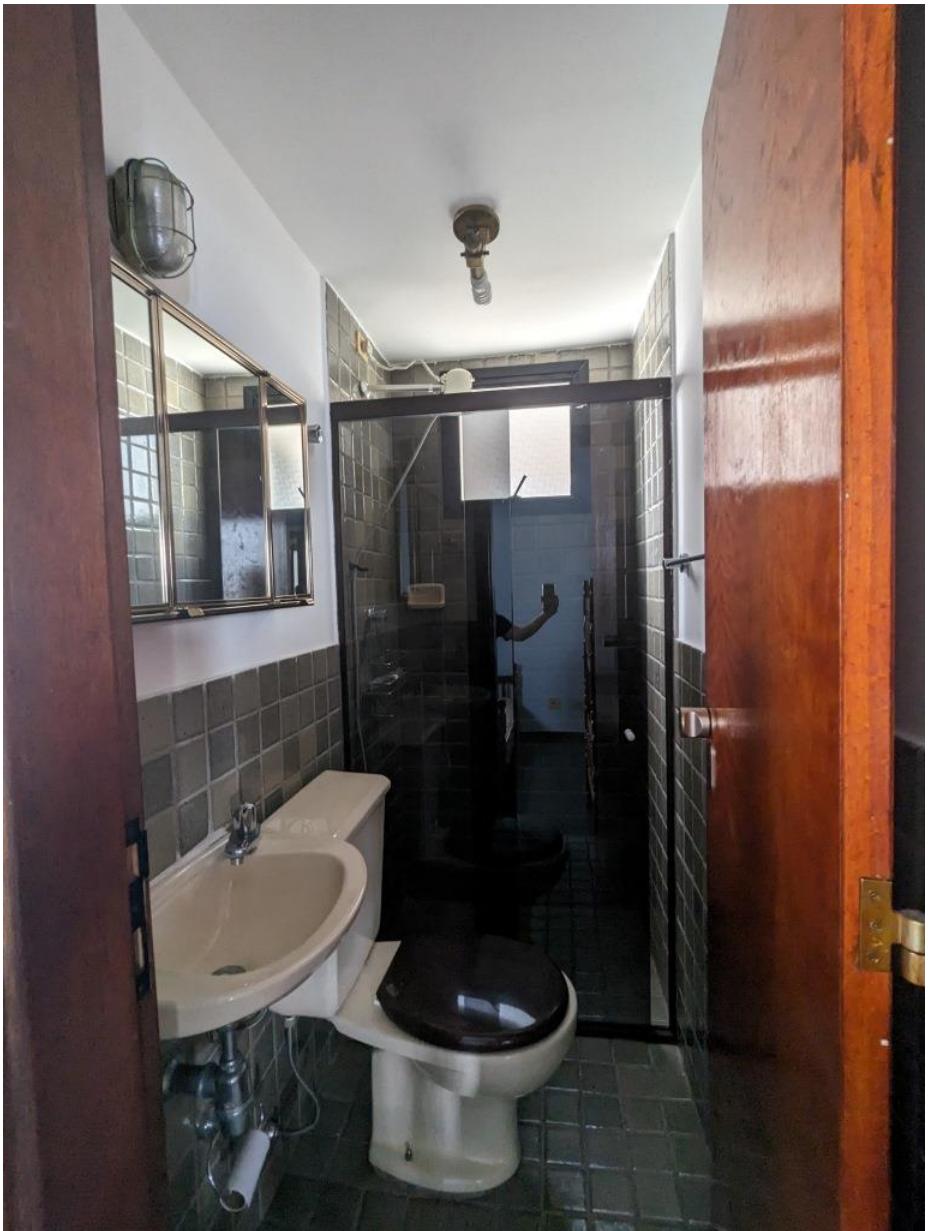


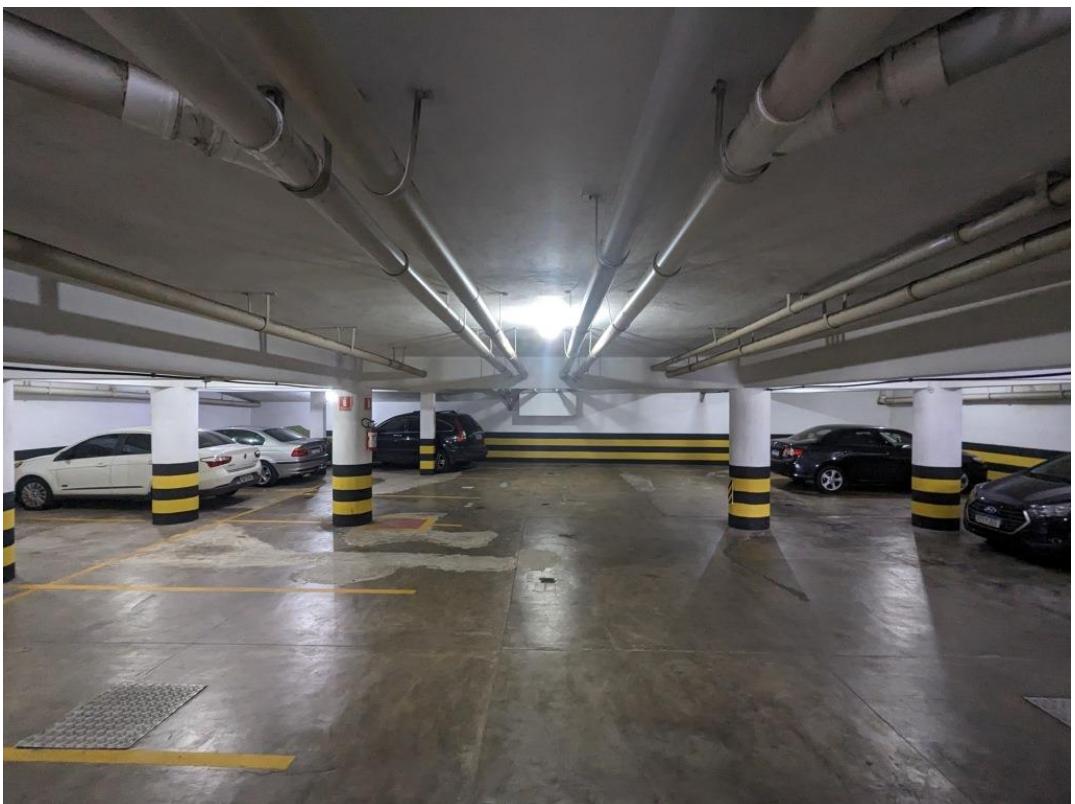
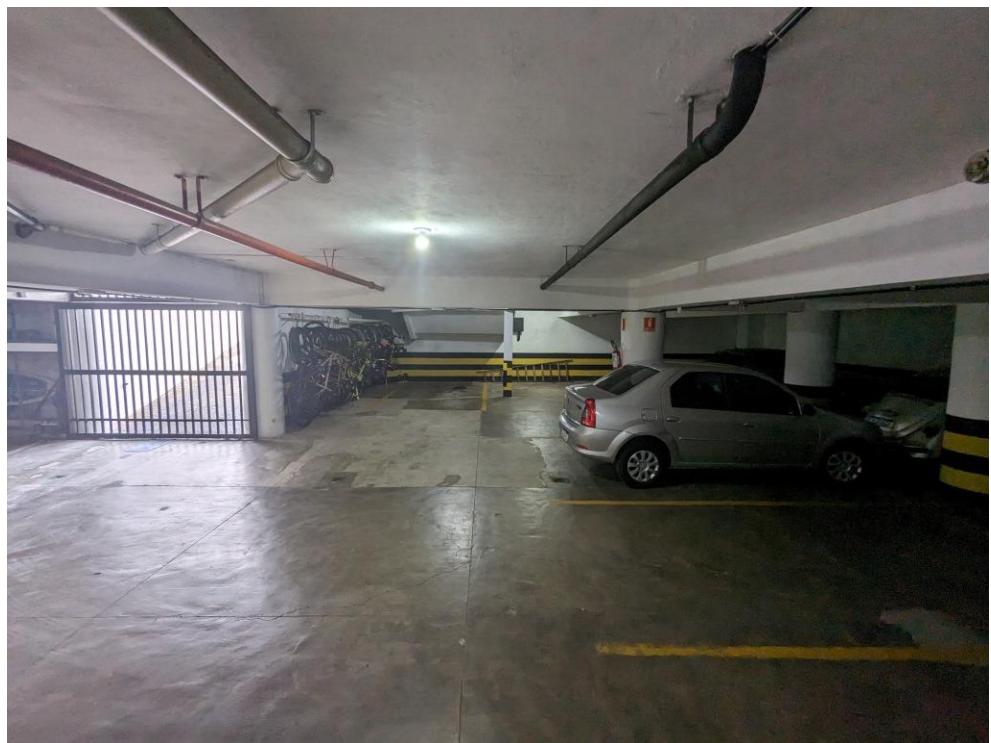
Foto 16 - Banheiro da suíte; completo com todos os acessórios, inclusive box de vidro



Fotos 17 e 18 – Salão de Festas e amplo terraço descoberto na cobertura do edifício, com excelente vista para o mar



**Fotos 19 e 20 – Cozinha de apoio com churrasqueira no
salão de festas na cobertura do edifício**



Fotos 21 e 22 – Ampla garagem coletiva no subsolo

A N E X O 2

- **RELATÓRIO DE ESTIMATIVAS**
- **PESQUISA IMOBILIÁRIA**

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Av. Antônio Rodrigues nº. 288

Complemento: apto 102

Bairro: Gonzaguinha

Município: São Vicente

UF: SP

Variáveis

Área Total = 77,3500

Lazer = 2,00

Total Vagas = 70,0

Setor Urbano = 1.652

Valor Unitário

Máximo IC (18,12%): 6.863,86

Médio: 5.810,69

Mínimo IC (11,73%): 5.129,31

Valor Total

Máximo IC: 530.919,90

Médio: 449.457,38

Mínimo IC: 396.752,15

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Compleme...	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Lazer	Total Va...	Setor U...	* Valor Total	Valor Unitário
1	Av. Juiz de Fora	328	Vila Voturuá	Willian Car...	(11) 94626-...	50,0000	2,00	50,0	129	260.000,00	4.680,00
2	Rua José Bonifácio	233	Centro	Rubia Bravo	(13) 99113-...	85,0000	3,00	50,0	674	330.000,00	3.882,35
3	Av. Juiz de Fora	328	Vila Voturuá	Stella Burns	(13) 99759-...	58,0000	1,00	50,0	129	295.000,00	5.086,20
4	Rua Jacob Emmerich	121	Centro	Fernando L...	(11) 97562-...	76,0000	3,00	50,0	492	339.900,00	4.472,36
5	Av. Presidente Wilson		Itararé	Fabiana	(13) 98130-...	57,0000	3,00	50,0	922	270.000,00	4.736,84
6	Rua Érico Veríssimo		Jóquei Clube	Litoral Hou...	(13) 4141-9...	53,0000	2,00	50,0	56	185.000,00	3.490,56
7	Rua Messia Assú		Itararé	Nova CPII...	(13) 3491-5...	60,0000	3,00	50,0	1.168	280.000,00	4.666,66
8	Rua Irmã Maria Albertina	76	Samaritá	Valente Im...	(13) 3323-8...	50,0000	3,00	50,0	5	135.000,00	2.700,00
9	Rua Érico Veríssimo		Jóquei Clube	Família Im...	(13) 3232-1...	53,0000	3,00	50,0	56	170.000,00	3.207,54
* 10	Rua Érico Veríssimo	708	Jóquei Clube	Gávea Imob.	(13) 99198-...	64,0000	1,00	50,0	56	165.000,00	2.578,12
11	Av. Antonio Rodrigues	578	Centro	Caroline	(11) 97424-...	80,0000	3,00	70,0	1.378	365.000,00	4.562,50
12	Praça 22 de Janeiro	380	Centro	Chave imó...	(13) 3227-3...	85,0000	3,00	50,0	689	378.000,00	4.447,05
* 13	Av. Senador Salgado Filho	100	Pq. São Vic...	Newcore	(11) 4580-4...	55,0000	1,00	50,0	70	188.110,00	3.420,18
14	Rua Rangel Pestana		Centro	Praias Imob.	(13) 99644-...	96,0000	1,00	50,0	922	550.000,00	5.729,16
15	Rua José Bonifácio		Centro	ABS Empre...	(13) 3361-8...	60,0000	3,00	0,1	674	299.000,00	4.983,33
16	Av. Presidente Wilson	1016	Centro	Elton	(13) 97412-...	57,0000	2,00	50,0	922	440.000,00	7.719,29
17	Av. Manoel da Nóbrega		Itararé	Ana Lúcia	(13) 3236-8...	105,0000	1,00	70,0	965	560.000,00	5.333,33
18	Rua Rangel Pestana		Boa Vista	Torres Prime	(13) 3279-5...	78,0000	3,00	70,0	922	275.000,00	3.525,64

Descrição do cálculo

Valor Nominal

Indexador e metodologia de cálculo

Período da correção

Dados básicos informados para cálculo

Fator de correção do período

Percentual correspondente

Valor corrigido para 01/11/2025

Sub Total

Valor total

R\$ 449.457,38

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

01/11/2023 a 01/11/2025

Dados calculados

731 dias	1,096730
731 dias	9,673017 %
(=)	R\$ 492.933,47
(=)	R\$ 492.933,47
Valor total	R\$ 492.933,47

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