

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª 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<sup>to</sup>. 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 m <sup>2</sup>
Área comum .....	<u>43,730 m<sup>2</sup></u>
<b>Área construída total .....</b>	<b>121,080m<sup>2</sup></b>
Fração ideal .....	<b>2,2727 %</b>

**(\*) 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 vitrôs 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 avaliando 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 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.

**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:

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

**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**.

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

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

**C** custo unitário de construção por m<sup>2</sup> de área equivalente

**CUB** custo unitário básico;

**OE** orçamento de elevadores;

**OI** orçamento de instalações especiais

**Of<sub>e</sub>** orçamento de fundações especiais;

**Of<sub>d</sub>** 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 (dezoito) 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\$/m<sup>2</sup> de área construída.

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

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

**Outliers do Modelo: 0**

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• 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:**

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

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Total		
Lazer	-0,26	0,57
Total Vagas	0,50	0,02
Setor Urbano	0,54	0,64
Valor Unitário	-0,33	0,51
• Lazer		
Total Vagas	-0,13	0,49
Setor Urbano	0,01	0,86
Valor Unitário	0,44	0,88
• Total Vagas		
Setor Urbano	0,23	0,52
Valor Unitário	0,05	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	Extrapolção	Não admitida (3 pontos)	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite a fronteira amostral, para	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância $\alpha$ (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 avaliando, concluimos 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.**

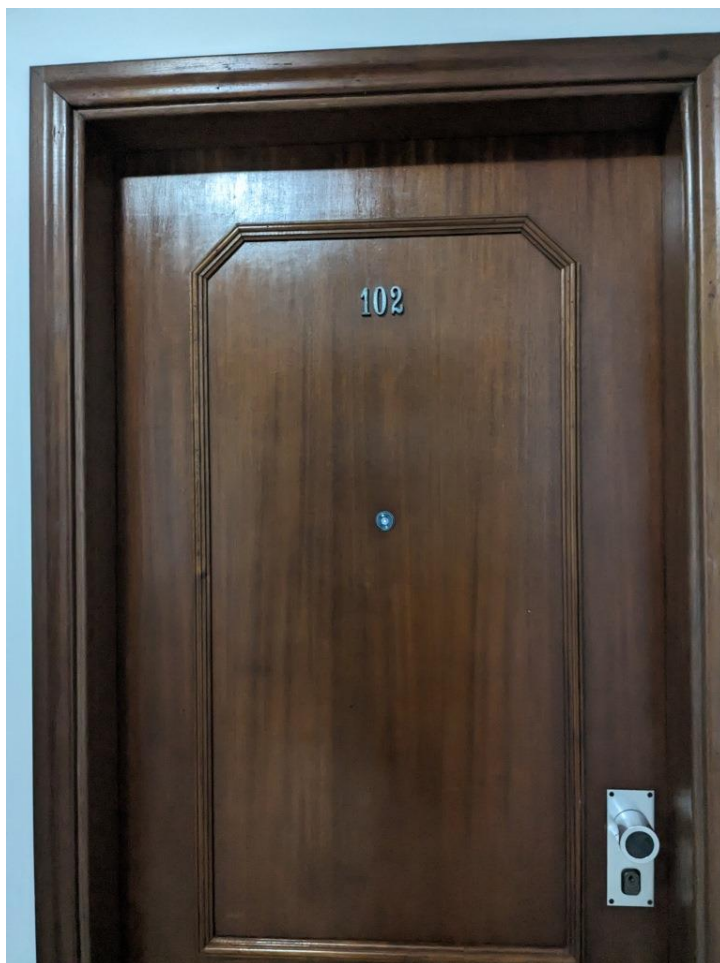




**Foto 2 – Identificação e emplacamento do edifício**



**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.**

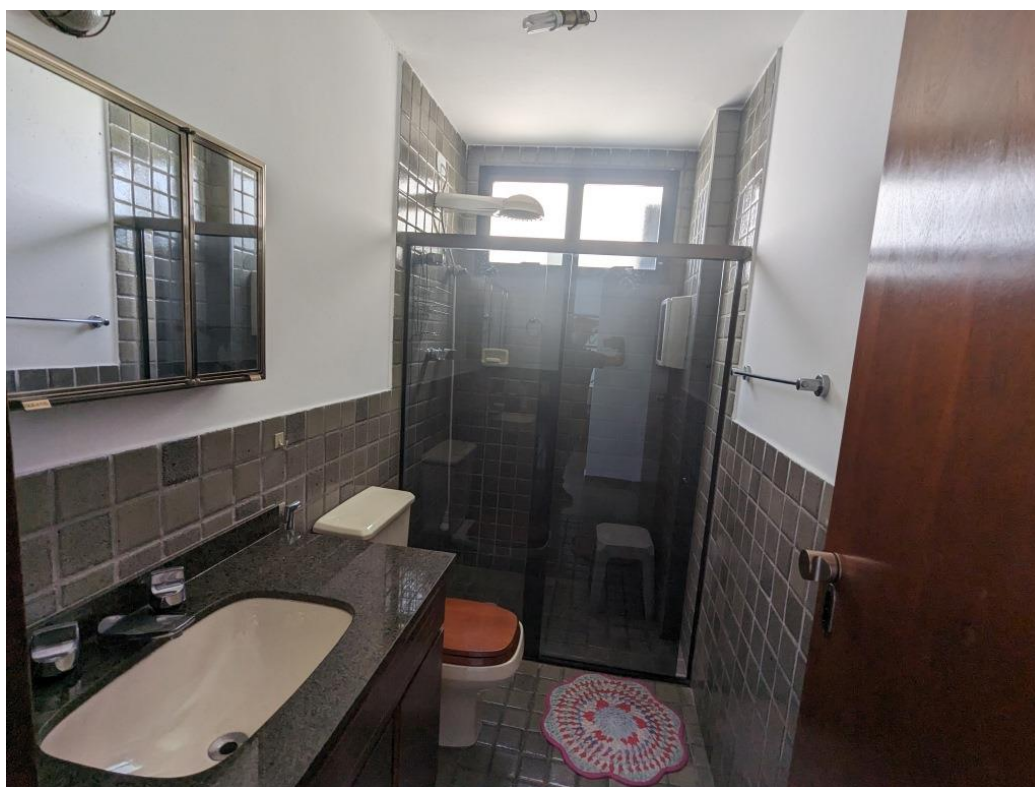


**Foto 7 – Em primeiro plano, o bar; em segundo plano a cozinha;  
a porta de correr à esquerda, dá acesso a área de serviço.**



**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**

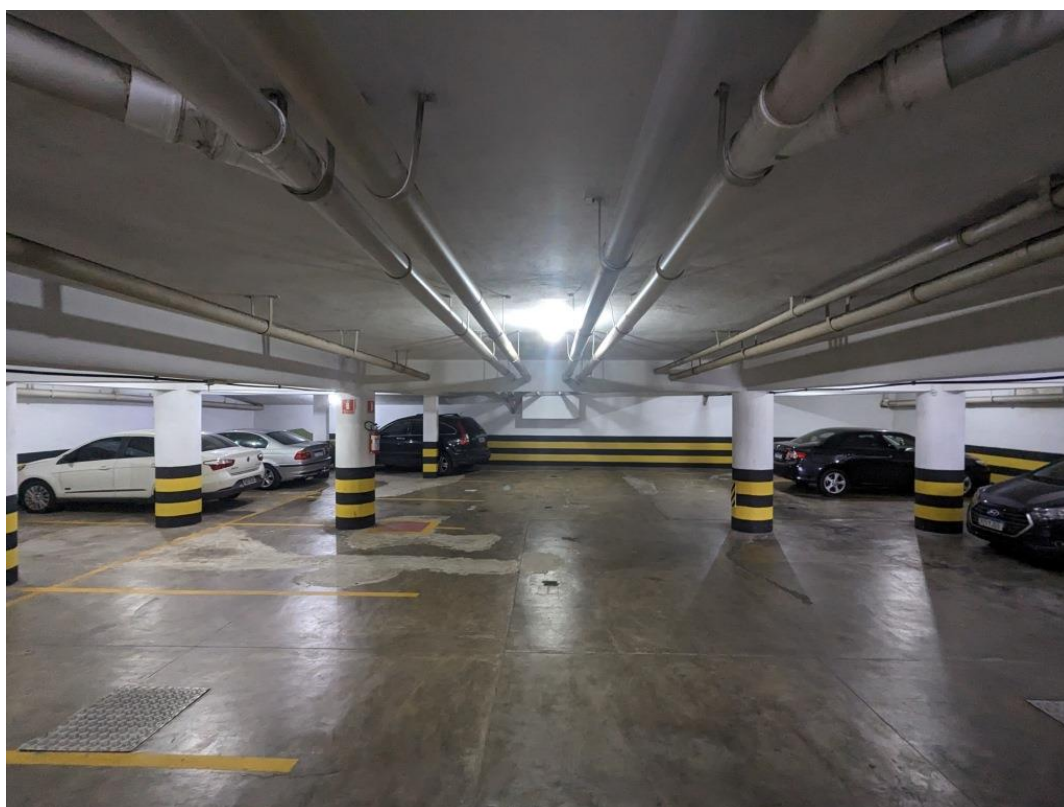
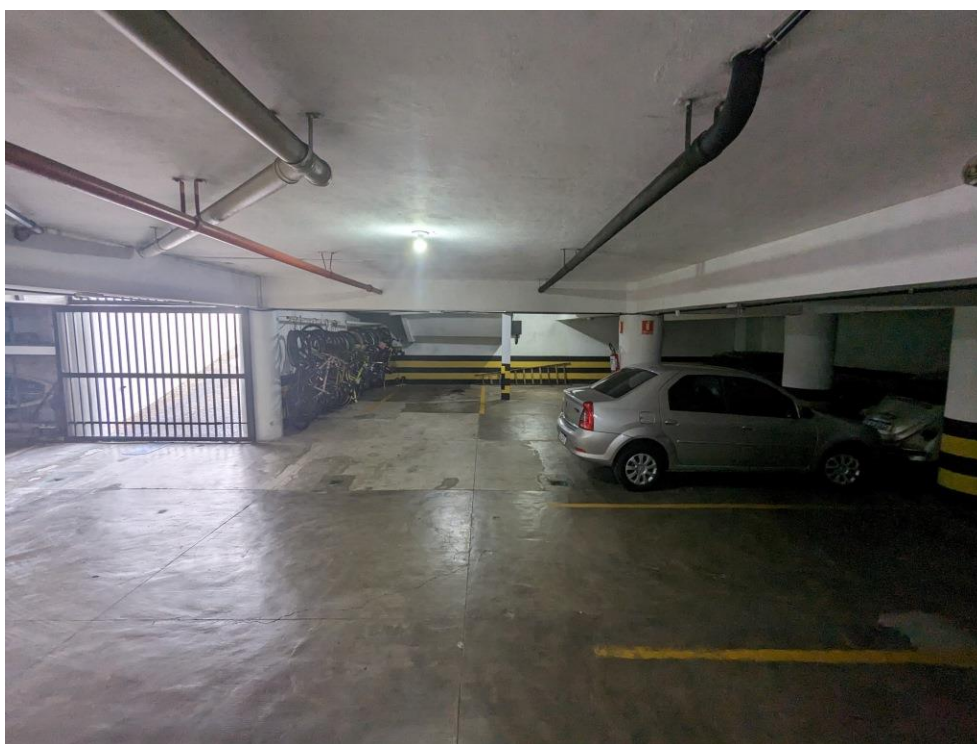


**Fotos 17 e 18 – Salão de Festas e amplo terraço descoberto na cobertura do edifício, com excelente vista para o mar**





**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 CPI L...	(13) 3491-5...	60,0000	3,00	50,0	1.168	280.000,00	4.666,66
8	Rua Irmã Maria Alberta	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) 97434-...	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 Víc...	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



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

Indexador e metodologia de cálculo

Período da correção

R\$ 449.457,38

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

01/11/2023 a 01/11/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período

Percentual correspondente

Valor corrigido para 01/11/2025

Sub Total

**Valor total**

731 dias

731 dias

(=)

(=)

(=)

1,096730

9,673017 %

R\$ 492.933,47

R\$ 492.933,47

**R\$ 492.933,47**[Retornar](#) [Imprimir](#)