

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

Processo Digital nº. 0009479-03.2017.8.26.0590

Classe-Assunto : **Cumprimento de Sentença –**

Direitos / Deveres do Condômino

Exequente : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRAJAHÚ**

Executado : **SIDNEY ALFREDO DE MELO SOBRINHO**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,

engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos supra referendados, após vistoria ao imóvel em questão, estudos e pesquisa imobiliária atualizada, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Termos em que,

Pede Juntada.

São Vicente (SP), 16 de março de 2023.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

Perito Judicial

1 – OBJETIVO :

Trata o presente trabalho, da avaliação de um bem imóvel de uso residencial, tipo apartamento, inserido em condomínio vertical, situado no perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente – SP.

2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS :

- O **executado** é proprietário de uma unidade no **condomínio exequente** e está inadimplente com as despesas condominiais.
- O imóvel tem a **Matrícula nº 35.195** do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente – v. fls. 177/185, atualizada às fls. 296/305.
- Foi expedido o **Termo de Penhora e Depósito**, cf. fl. 272 dos autos.
- O signatário foi nomeado **Perito**, nos termos da **r. decisão de fl. 306**, para proceder a avaliação do imóvel penhorado; não foram indicados assistentes técnicos nem formulados quesitos pelas partes.

3 – VISTORIA :

De acordo com agendamento prévio à fl. 334, o signatário dirigiu-se ao imóvel no dia **27/02/2023 às 09:30h**; após identificação na portaria do prédio, nos dirigimos até o imóvel em questão, onde já nos aguardava o **Sr. José Luiz**, zelador, para acompanhamento da vistoria.

3.1 - Localização:

O imóvel em questão é o **apartamento nº 114, da Rua Onze de Junho, 357, no bairro Boa Vista, no 11º andar ou 12º pavimento do Edifício Grajahú**, perímetro urbano do Município de São Vicente - SP.

3.2 - Padrão construtivo:

As unidades do edifício podem ser consideradas de padrão construtivo médio, com um elevador social e um de serviço no edifício; o mesmo é dotado de infraestrutura de lazer, sendo: no 1º andar um amplo salão de festas, incluindo cozinha de apoio e 2 banheiros - masculino e feminino; um salão de jogos no mezanino, academia, e no térreo, área externa com churrasqueira; ao lado, guardaria para pranchas, além da administração, quadro de medidores, caldeira para aquecimento do sistema de água, hall dos elevadores, portaria e vagas de garagem coletiva cobertas e descobertas.

3.3 – Infraestrutura / Zoneamento :

O local possui todos os melhoramentos públicos necessários: rede de água, esgoto, energia e iluminação pública, telefonia, vias drenadas e pavimentadas, TV a cabo, serviço de correios, coleta de lixo; está localizado num dos principais pontos turísticos do município, entre a Praia do Gonzaguinha e a Praia dos Milionários e Itararé; de acordo com a Planta de Zoneamento Urbanístico – **Anexo III da Lei Complementar nº 987/2020**, o edifício está inserido na **Zona AAS – Área de Adensamento Sustentável**, com excelente vista para a Baía de São Vicente.

3.4 - Situação:

O apartamento nº 114 avaliando, situa-se no **11º. andar** do **Condomínio Edifício GRAJAHÚ**, com vista para a via pública e Baía de São Vicente.

3.5 - Estado de conservação:

O imóvel encontra-se em estado de conservação razoável; por análise visual, além de manutenção normal, assim como em qualquer imóvel, necessita corrigir infiltrações sob os tetos do banheiro e varanda; observamos modificações arquitetônicas, através de reforma já executada mas não totalmente concluída (v. documentação fotográfica nos anexos).

3.6 - Idade:

O **Edifício Grajahú**, tem idade aparente igual a **50 anos**; as áreas comuns estão bem conservadas e os reparos de manutenção e modernização, quando necessários, são também decorrentes do desgaste natural pela idade da edificação.

3.7 – Proprietário (s) :

Consta na **R.11 da Matrícula nº 35.195**, que o executado adquiriu o imóvel em 08 de abril de 2010.

3.8 - Áreas:

Área útil	74,70 m²
Fração ideal	15,3132 m²

3.9 – Características construtivas :

O imóvel possui sala, 1 (um) dormitório, banheiro, cozinha americana e amplo terraço com lavanderia, acessado tanto pelo quarto, como também pela sala; tem direito a uma vaga nas garagens coletivas cobertas e descobertas, não demarcadas.

O **Edifício Grajahú** possui apartamentos no total; todos tem direito a uma vaga nas garagens coletivas entre cobertas e descobertas; também há vagas de motocicletas, bicicletário e guardaria para pranchas de surf e stand-up paddle; todos os apartamentos são servidos por 2 elevadores, um social e um de serviço.

- Estrutura:** em concreto armado moldado “in loco”.
- Vedações:** alvenarias de blocos/tijolos na forma convencional.
- Revestimentos:** a fachada atual é revestida em cerâmica, mas está sendo reformada; internamente, as áreas secas (sala / dormitório / hall) são revestidas com massa fina; os banheiros, a cozinha e área de serviço são revestidos com azulejos até o teto, com faixas decorativas.
- Pisos:** todo o apartamento tem piso cerâmico.
- Louças e metais:** louças e metais sanitários de padrão comercial; no banheiro tem porta de box em vidro temperado.
- Esquadrias:** as portas e batentes são de madeira; as janelas são de alumínio no terraço e no vitrô do banheiro; já o dormitório possui porta de madeira de correr.

Pintura: látex sobre massa corrida na sala, no dormitório, no hall interno e em todos os tetos; batentes e esquadrias de madeira aparente sem pintura.

Instalações : hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes e/ou pisos na forma convencional.

Observação :

- Todo o mobiliário existente no imóvel não está incluso na avaliação apresentada;
- O armário do dormitório **está vinculado ao imóvel e não deve ser removido**, pois está incluído no valor total da avaliação; o armário da cozinha não está vinculado ao imóvel, podendo eventualmente ser retirados pelo **requerido**.
- O **Edifício GRAJAHÚ** atualmente está em reforma, com lavagem e recolocação de revestimento nas fachadas.
- A avaliação obedeceu os critérios e premissas da **ABNT NBR 14653-2**.

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

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

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

4.1.1.1 – Variável dependente

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

4.1.1.2 – Variáveis independentes

Referem-se às características físicas : área, frente, localização (como bairro, logradouro, distância a pólo de influência, etc.) e econômicas (oferta ou transação, condição – à vista ou à prazo).

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

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

4.1.2 – Levantamento de dados de mercado

O objetivo é obter uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e proprietários dos imóveis.

4.1.3 – Tratamento de dados

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

4.1.3.a – tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos de 2 anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.1.3.b – tratamento científico

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

4.2 – Método involutivo

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

4.2.1 – Vistoria**4.2.1.1 – Caracterização da região :**

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas.
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante de solo e condições ambientais.
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência.
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município;
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

4.2.1.2 – Caracterização do terreno

- localização: situação na região e via pública, com indicação de limites e confrontações.
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.
- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo.
- infra-estrutura urbana disponível.
- restrições físicas e legais ao aproveitamento.

4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias

- aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível.
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.
- condições de ocupação.

4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas

No caso de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1.

4.2.1.5 – Situações especiais**4.2.1.5a – Vistoria por amostragem**

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

4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

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

4.2.2 – Projeto hipotético

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

4.2.3 – Pesquisa de valores

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

4.2.4 – Previsão de receitas

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em pesquisa, considerados a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

4.2.5 – Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

Corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

4.2.6 – Previsão de despesas adicionais

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

- a) compra do imóvel;
- b) administração do empreendimento, inclusive vigilância;
- c) impostos e taxas;
- d) publicidade;
- e) a comercialização de unidades.

4.2.7 – Margem de lucro do incorporador

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

4.2.8 – Prazos : Na adoção dos modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

4.2.9 – Taxas

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

4.2.10 – 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 todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração.

4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa

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

4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade

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

4.3.4 – Estimação do valor do imóvel

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

4.4 – Método evolutivo

4.4.1 – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB). FC$, onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

4.4.2 – A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

4.4.3 – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, deve ser analisada a adequação das benfeitorias, ressaltando o sub-aproveitamento ou o super aproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.

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

4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel

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

4.5.1 – Método da quantificação do custo

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

4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

4.5.1.2a – Vistoria : Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

4.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721, para os casos de prédios em condomínio:

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

S é a área equivalente de construção;

A_p 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

Pode ser aplicada a equação a seguir :

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

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interphones, urbanização, projetos, etc;

Ofe é o orçamento de fundações especiais;

Ofd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

4.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado**4.5.1.3a – Vistoria**

A vistoria detalhada da benfeitoria tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

4.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

4.5.1.3c – Pesquisa de custos

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas.

4.5.1.3d – Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação.

4.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria

O custo da reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

4.5.2 – Método comparativo direto de custo

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

Face tudo quanto foi exposto, o signatário entende que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

A pesquisa de valores foi composta por 25 elementos referentes a vendas de apartamento em prédio com elevador e salão de festas; para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 06 variáveis e sendo consideradas 05: 04 independentes e 01 dependente conforme demonstrado a seguir:

VALOR TOTAL - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em Reais, com **redução de 5%** em relação ao preço pretendido pelos vendedores e corretores, face a supervalorização normalmente atribuída por eles.

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

ÁREA TOTAL - Variável independente quantitativa que expressa a área construída total em m².

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

I.F. = 1.251 (avaliando).

TOTAL DE VAGAS – Variável independente qualitativa que expressa o número de vagas de garagem disponíveis da seguinte forma : se o imóvel conta com **1 vaga coberta (=70)**; as vagas de garagem do prédio são insuficientes para todos os condôminos (=50); o imóvel não conta com vaga de garagem (=0,1).

LAZER - Variável independente qualitativa que indica o tipo de lazer encontrado no condomínio:

Lazer completo: 3 ou mais áreas de lazer: (=3);

Lazer intermediário: salão de festas ou jogos e piscina ou academia (=2);

Lazer básico: somente uma das opções acima: (=1).

O avaliando têm salão de festas e jogos, churrasqueira e academia: **(=3)**

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 25
- Número de dados considerados: 24

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8955392 / 0,8337267
- Coeficiente Determinação: 0,8019904
- Fisher-Snedecor: 19,24
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 75% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

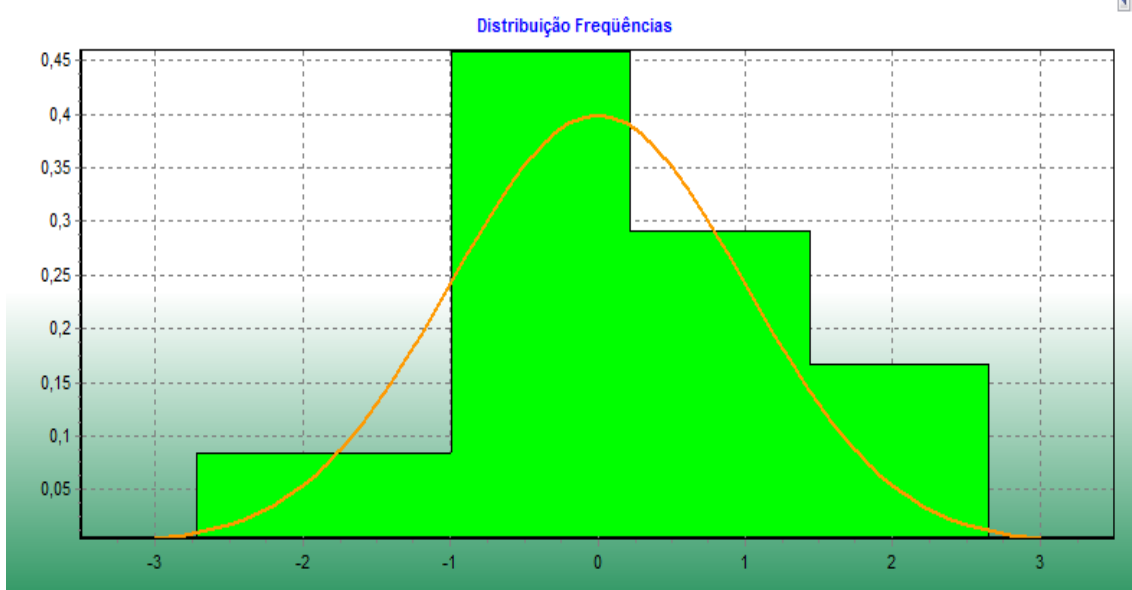
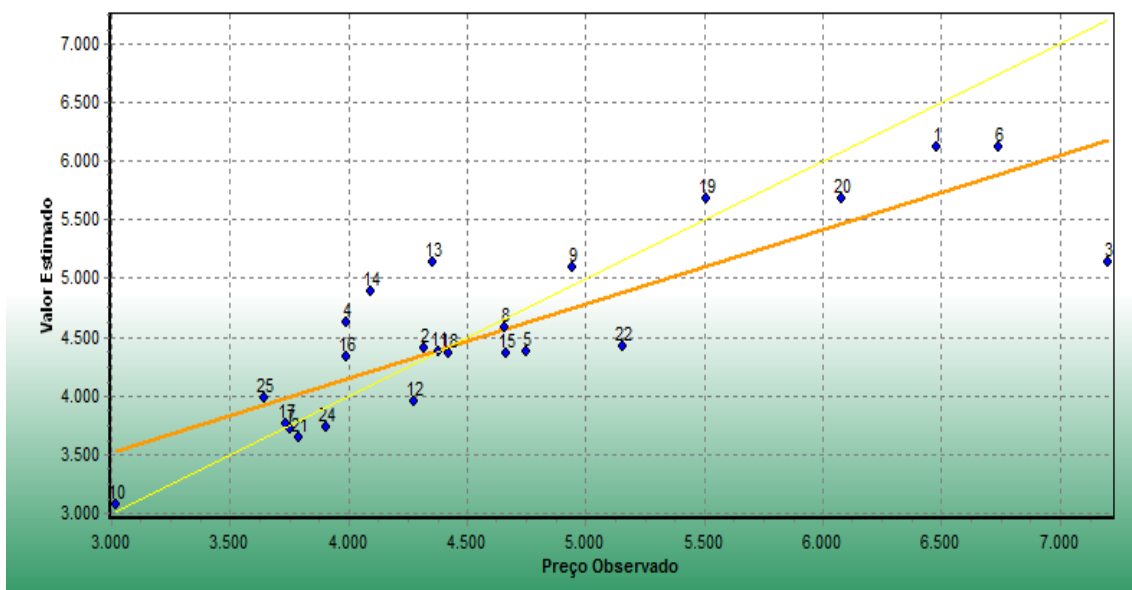
Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	x^2	7,54	0,01
• Setor Urbano	x^2	-2,17	4,28
• Total Vagas	$1/x^2$	2,43	2,52
• Lazer	x^2	-4,39	0,03

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = 1/(+2,378943825E-008 +1,263744211E-011 * Área Total² -6,952279214E-015 * Setor Urbano² +1,942270975E-010 / Total Vagas² - 2,620491506E-009 * Lazer²)^{1/2}

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Total		
Setor Urbano	0,39	0,57
Total Vagas	-0,08	0,48
Lazer	0,18	0,66
Valor Unitário	0,65	0,87
• Setor Urbano		
Total Vagas	0,19	0,41
Lazer	0,06	0,28
Valor Unitário	0,11	0,45
• Total Vagas		
Lazer	-0,29	0,17
Valor Unitário	0,29	0,49
• Lazer		
Valor Unitário	-0,41	0,71



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 (2 pontos)	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo (2 pontos)	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida (3 pontos)	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite a fronteira 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 α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10% (3 pontos)	20%	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 16 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 – CONCLUSÕES E ENCERRAMENTO :

Considerando tudo quanto foi exposto neste laudo, dentre os **valores mínimo, médio e máximo** apurados no **Anexo “2”**, face as características do imóvel avaliando, sua localização, e, estado de conservação atual, concluímos que o seu valor de mercado é igual ao valor máximo encontrado, com dedução de 1%, considerando a necessidade de execução de reparos localizados, como mostrado nas fotografias. Portanto:

Valor do imóvel = R\$ 320.866,10 – 1%

R\$ 317.657,44

(trezentos e dezessete mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e quarenta e quatro centavos) válido para março/2023

Nada mais havendo a acrescentar, e tendo cumprido com o mister designado, o perito encerra o presente **laudo técnico de avaliação**, 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), 16 de março de 2023.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 – Fachada do Edifício Grajahú, lado voltado para o mar – Baía de São Vicente



Foto 2 – Fachada do Edifício Grajahú, lado voltado para a Rua Onze de Junho



Fotos 3 e 4 – Acima, a entrada do Edifício Grajahú pela via pública, e abaixo, a Rua Onze de Junho, junto à praia do Gonzaguinha



Fotos 5 e 6 – Vagas de garagens coletivas, cobertas e descobertas.



Foto 7 – Hall dos elevadores social e de serviço no pavimento térreo



Foto 8 – Hall social interno do Edifício Grajahú no pavimento térreo.



Foto 9 – Hall social com ligação direta à área externa, onde se localiza a churrasqueira, guardaria de pranchas e acesso à praia



Foto 10 – Vista de ângulo oposto a foto anterior; pode-se visualizar a churrasqueira e guardaria de pranchas.



Fotos 11 e 12 – Área da churrasqueira com copa de apoio, no térreo, junto ao acesso à praia



Foto 13 – Cozinha de apoio a área da churrasqueira.



Foto 14 – Vista geral do salão de festas, no térreo do Edifício Grajahú.



Foto 15 – Terraço interno do salão de festas, sobre os banheiros



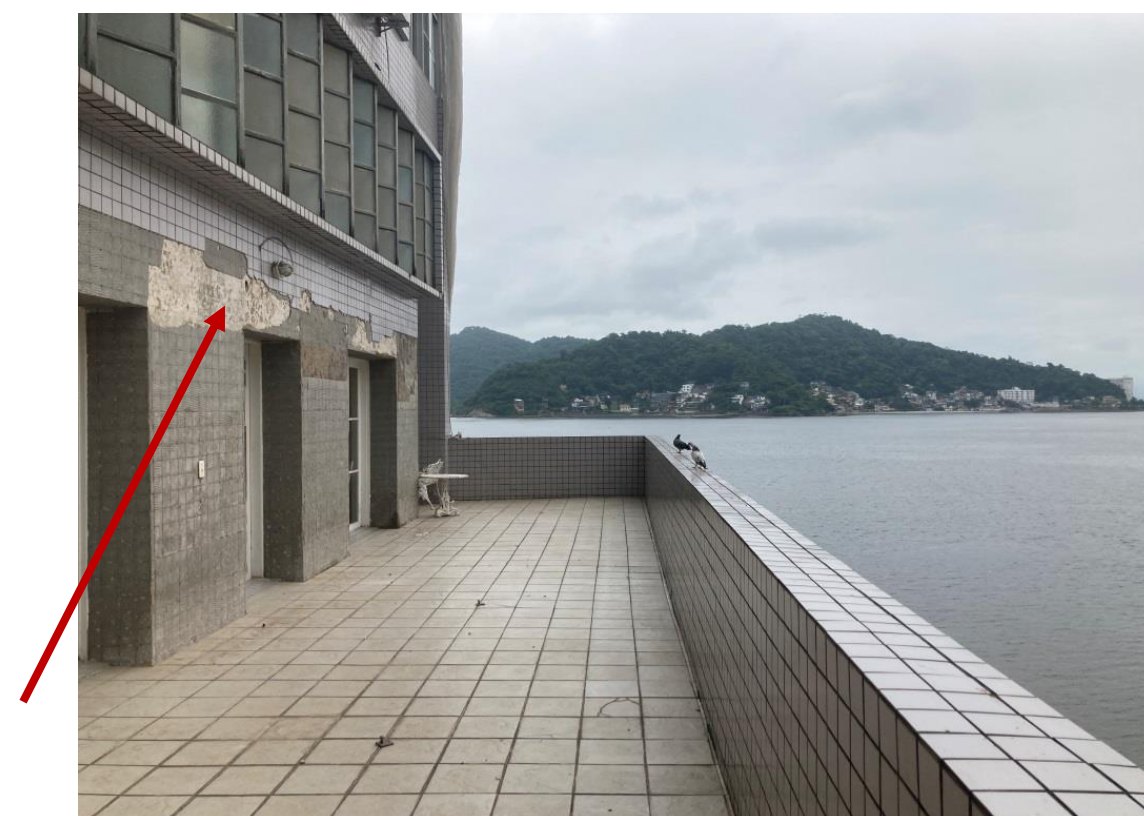
Fotos 16 e 17 – Banheiros masculinos e femininos que servem o salão de festas



Foto 18 – Vista da cozinha e parte do salão de festas



Foto 19 – Terraço externo do salão de festas, com vista para a praia do Gonzaguinha e Praia dos Milionários



Fotos 20 e 21 – Vistas do terraço externo do salão de festas, em ângulos diferentes, observando-se o mar - Baía de São Vicente; nas paredes a recuperação dos revestimentos



Fotos 22 e 23 – Espaço utilizado como salão de jogos



Fotos 24, 25 e 26 – Salão da academia do edifício



Foto 27 – Caldeira do sistema de aquecimento de água do prédio

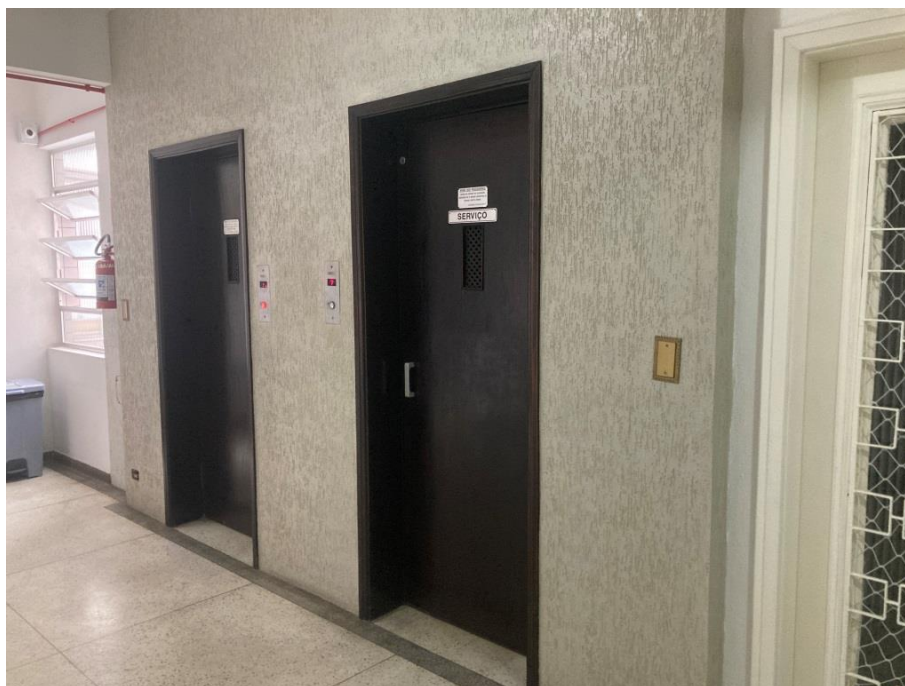


Foto 28 – Hall dos elevadores no pavimento do apartamento avaliando



Foto 29 – Porta de entrada do apartamento avaliando.



Foto 30 – Sala do apartamento avaliando; ao fundo a cozinha tipo americana.



Fotos 31 e 32 – Vista da sala do apartamento avaliando em ângulos diferentes



Fotos 33 e 34 – Vistas da sala e da cozinha americana do apartamento



Fotos 35 e 36 – Banheiro do apartamento



Fotos 37 e 38 – Box de vidro para espaço do chuveiro; infiltração no teto do banheiro, oriunda do apartamento sobrejacente



Fotos 39, 40 e 41 – Vistas do único dormitório do apartamento avaliando; há um acesso ao terraço pela porta de correr.



Foto 42 – Terraço do apartamento avaliando; ao fundo à direita, acesso direto à sala, sem portas



Foto 43 – Terraço do apartamento avaliando; ao fundo à esquerda, acesso ao dormitório..



Foto 44 – Pequena infiltração no teto do terraço, oriunda da parte externa



Fotos 45 e 46 – Parte do teto de gesso e parede quebrada, mostrando reparo de manutenção hidráulica não terminada na área de serviço

A N E X O 2

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

Estimativas

Modelo**Endereço**

Endereço: Rua Onze de Junho

Complemento: apto. 114 - 11º andar

Bairro: Boa Vista

Município: São Vicente

UF: SP

Variáveis

Área Total = 74,7000

Setor Urbano = 1.251

Total Vagas = 70,0

Lazer = 3,00

Valor Unitário

Máximo IC (5,08%): 4.295,39

Médio: 4.087,84

Mínimo IC (4,41%): 3.907,73

Valor Total

Máximo IC: 320.866,10

Médio: 305.361,77

Mínimo IC: 291.907,56

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

fls. 400

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	* Valor Total	Sector Urbano	Total Vagas	Lazer	Valor Unitário
1	Alameda Ari Barroso	61	Ilha Porchat	Paulo Gaspar	(13) 98121-6504	33,0000	225.000,00	217	50,0	2,00	6.477,27
2	Rua Messia Assú	119 - 2 banh.	Boa Vista	Nelson Teixeira	(13) 99106-0393	55,0000	250.000,00	1.074	50,0	1,00	4.318,18
3	Rua Saldanha da Gama	217	Itararé	Johnny Troia	(13) 99145-1932	62,0000	470.000,00	1.251	70,0	3,00	7.201,61
4	Av. Presidente Wilson	1395	Centro	Denis Ramos	(13) 97403-6723	50,0000	210.000,00	922	50,0	1,00	3.990,00
5	Rua José Gonçalves da Mota Jr.	349	Vila Valença	Família Imóveis	(13) 3232-1954	50,0000	250.000,00	327	50,0	1,00	4.750,00
6	Rua Cândido Rodrigues	118	Centro	Tânia Guilherme	(11) 99249-6527	52,0000	369.000,00	1.052	50,0	3,00	6.741,34
7	Rua Onze de Junho	74	Itararé	Família Imóveis	(13) 3232-1954	57,0000	225.000,00	1.168	0,1	1,00	3.750,00
8	Rua Amador Bueno da Ribeira	61	Gonzaguinha	Família Imóveis	(13) 3232-1954	52,0000	255.000,00	1.052	70,0	1,00	4.658,65
9	Alameda Vinte e Oito de Setembro		Ilha Porchat	Painel Imóveis	(13) 3371-2560	45,0000	234.000,00	217	50,0	2,00	4.940,00
10	Av. Padre Manoel da Nóbrega	40	Itararé	Maria Padro	(13) 99177-1427	85,0000	270.000,00	965	50,0	1,00	3.017,64
11	Av. Presidente Wilson	1096	Centro	Vinicius Cardoso	(13) 98186-0297	54,0000	249.000,00	922	50,0	1,00	4.380,55
12	Rua João Ramalho	155	Centro	Adan	(13) 99191-1710	60,0000	270.000,00	595	50,0	1,00	4.275,00
13	Av. Emb. Pedro de Toledo	530	Gonzaguinha	Meschini	(13) 99707-7690	65,0000	298.000,00	1.502	70,0	3,00	4.355,38
14	Rua da Constituição	569	Itararé	Renato de Souza	(34) 64281-0050	58,0000	250.000,00	365	70,0	3,00	4.094,82
15	Rua Leopoldo Motta e Silva	40	Itararé	Gávea Imob.	(13) 99198-8080	53,0000	260.000,00	774	70,0	1,00	4.660,37
16	Rua Pero Correa	172	Boa Vista	Adan	(13) 99191-1710	71,0000	298.000,00	1.240	70,0	3,00	3.987,32
17	Rua Onze de Junho	74	Itararé	Praias Imob.	(13) 99644-2728	56,0000	220.000,00	1.168	0,1	1,00	3.732,14
18	Av. Antonio Rodrigues	310	Boa Vista	Gávea Imob.	(13) 99198-8080	63,0000	293.000,00	1.652	70,0	1,00	4.418,25
19	Av. Marechal Deodoro	1099	Vila Valença	Walter Rossano	(11) 98759-6778	50,0000	290.000,00	354	70,0	3,00	5.510,00
20	Av. Marechal Deodoro	1099	Vila Valença	Walter Rossano	(13) 3327-3538	50,0000	320.000,00	351	70,0	3,00	6.080,00
21	Alameda Vinte e Oito de Setembro	1056	Ilha Porchat	NewCore	(11) 95819-6257	70,0000	279.000,00	217	70,0	2,00	3.786,42
22	Rua Saldanha da Gama	217	Itararé	Elisabete Lehman	(13) 98852-7646	70,0000	380.000,00	1.251	70,0	3,00	5.157,14
23	Praça Dr. Bernardino de Campos	72	Centro	Vila Mar	(13) 3448-1001	79,0000	392.000,00	350	70,0	2,00	4.713,92
24	Rua Onze de Junho		Boa Vista	Gávea Imob.	(13) 99198-8080	80,0000	329.000,00	1.168	70,0	3,00	3.906,87
25	Rua Freitas Guimarães	265	Itararé	NewCore	(11) 95819-6257	65,0000	249.190,00	745	70,0	2,00	3.642,00

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

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

Processo Digital nº. 0009479-03.2017.8.26.0590

Classe-Assunto : **Cumprimento de Sentença –**

Direito/Deveres de Condômino

Exequente : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRAJAHÚ**

Executado : **SIDNEY ALFREDO DE MELO SOBRINHO**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, Perito Judicial nomeado nos autos supra
referendados, vem mui respeitosamente à Vossa
Excelência, requerer o levantamento de seus honorários,
no valor de **R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos
reais)**, conforme depósito de fl^s. 329/331, acrescidos de
juros e correção monetária que houver.

Outrossim, anexa o formulário de
Mandado de Levantamento Eletrônico, conforme
Comunicado Conjunto nº 474/2.017, publicado no DJE em
1º de março de 2.017.

Termos em que,
Pede Deferimento

São Vicente (SP), 15 de março de 2023

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

Perito Judicial - CREA/SP 0600663594

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1) Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ):

0009479-03.2017.8.26.0590

Nome do beneficiário do levantamento:

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

-PERITO-

CREA/SP nº 0600663594

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento : ☐ Parcial

☒ Total

Nº das páginas do processo onde consta o comprovante de depósito : fls. 329/331

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017) :

(quatro mil e quatrocentos reais)

CPF : 971.917.108-10

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco;

☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

☐ III – Crédito em conta para outros bancos;

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Agência 6721-0 – Conta Corrente nº 372-7

Observações: Valor acrescido de juros e correção monetária que houver.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 317.657,44

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/03/2023 a 01/10/2024

Dados calculados

Fator de correção do período

580 dias

1,058182

Percentual correspondente

580 dias

5,818197 %

Valor corrigido para 01/10/2024

(=)

R\$ 336.139,38

Sub Total

(=)

R\$ 336.139,38

Valor total

(=)

R\$ 336.139,38[Retornar](#) [Imprimir](#)