

Laudo Pericial De Avaliação

2ª VARA CÍVEL
COMARCA DO GUARUJÁ - SP.

PROCESSO Nº:
0021958-38.2012.8.26.0223

EXEQUENTE:
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAJAM III
EXECUTADA:
ROSELEI DE FÁTIMA GUEDES
ORLANDELLI

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DO GUARUJÁ - SP.**

AUTOS Nº 0021958-38.2012.8.26.0223

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAJAM III**, em face de **ROSELEI DE FÁTIMA GUEDES ORLANDELLI**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vêm apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. Deferimento
São Paulo, 19 de julho de 2023.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP:5.063.173.950

RESUMO

Imóvel situado na **Avenida Venezuela, 517, apartamento 24**
– **Balneário Cidade Atlântica – Guarujá – SP.**

VALOR DE MERCADO
R\$ 309.000,00
(Trezentos e nove mil reais)
julho/ 2.023



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Sumário

I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	5
II - VISTORIA	5
II.1 - LOCAL.....	6
II.2 - ZONEAMENTO.....	6
II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:	8
II.3 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO	8
II.4 - DO IMÓVEL:.....	8
III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	26
III.1 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	26
IV – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....	36
IV.1 – VALOR DE MERCADO	36
V - AMOSTRAS	37
VI – DADOS DAS AMOSTRAS.....	47
VII – FATOR DE PONDERAÇÃO	48
VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO MODELO	48
IX - CONCLUSÃO:.....	52
X - ENCERRAMENTO:	53

I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à um **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINAIS**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAJAM III**, em face de **ROSELEI DE FÁTIMA GUEDES ORLANDELLI**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DO GUARUJÁ - SP**, AUTOS Nº: **0021958-38.2012.8.26.0223**.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Avenida Venezuela, nº 517, Apartamento 24, 2º Andar, Edifício Plajam III, Balneário Cidade Atlântica, Guarujá - SP, matriculado sob nº 38.164, no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá - SP.

II - VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil de março de 2015, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local.

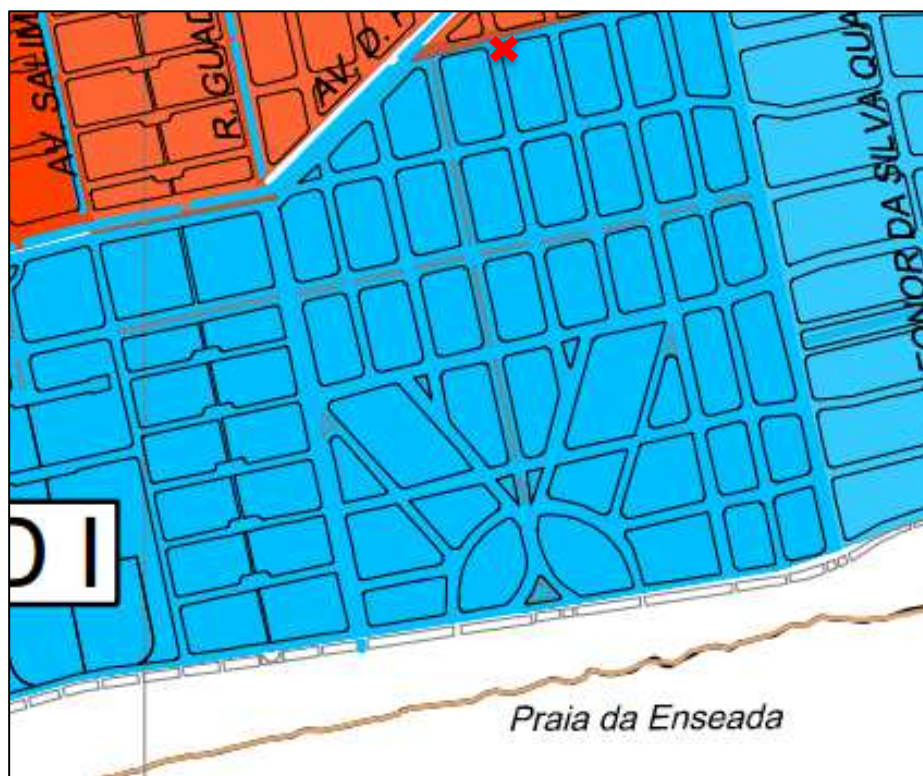
A vistoria foi realizada no dia 08/05/2023 às 11:00hrs, e teve por objetivo inspecionar as dependências do imóvel envolvido na ação.

Tendo em vista as questões levantadas nos Autos, a signatária diligenciou no local obtendo fotografias, as quais serão apresentadas na sequência, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados. Lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.

II.1 - LOCAL

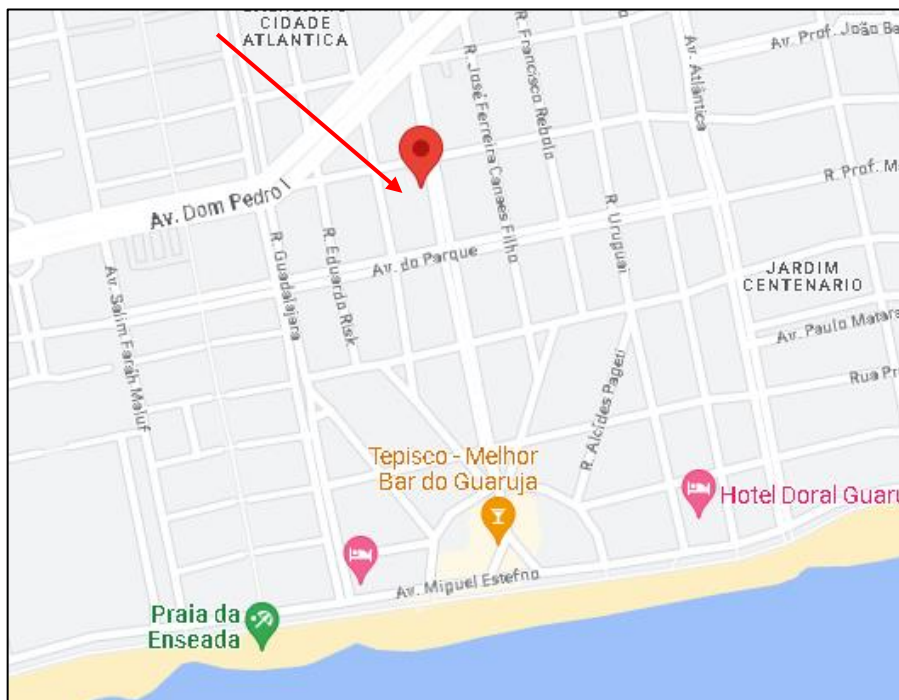
O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Avenida Venezuela, nº 517, apartamento 24 – Balneário Cidade Atlântica – Guarujá – SP.

II.2 - ZONEAMENTO



De acordo com a Planta de Zoneamento publicada pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado em Zona de Orla Alta Densidade I – ZOAD I.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade, utilizando o Google Maps em camada estilo mapa, ilustra a localização do imóvel.



A foto aérea capturada através do Google Maps em camada estilo satélite, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.



II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido por todos os melhoramentos urbanos existentes, como: água, energia elétrica, iluminação pública, rede coletora de esgoto, coleta de lixo, linhas de transporte urbano etc.

II.3 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edifícios e casas, de padrão construtivo médio no seu limite médio, segundo classificação extraída do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos 2006 (IBAPE-SP).

II.4 - DO IMÓVEL:

O imóvel avaliando é constituído por um apartamento com 79,88 m² de área privativa, localizado no segundo andar, uma vaga de garagem indeterminada e fração ideal de 4,86%.

As características construtivas e de acabamento do imóvel objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são bem observadas nos croquis e na documentação fotográfica que segue:

| FOTO 1. FACHADA |



Vista geral da fachada do edifício.

|FOTO 2. ÁREA COMUM|



Vista geral da área comum do condomínio.

| FOTO 3. GARAGEM |



Vista geral da garagem do condomínio.

|FOTO 4. CHURRASQUEIRA|



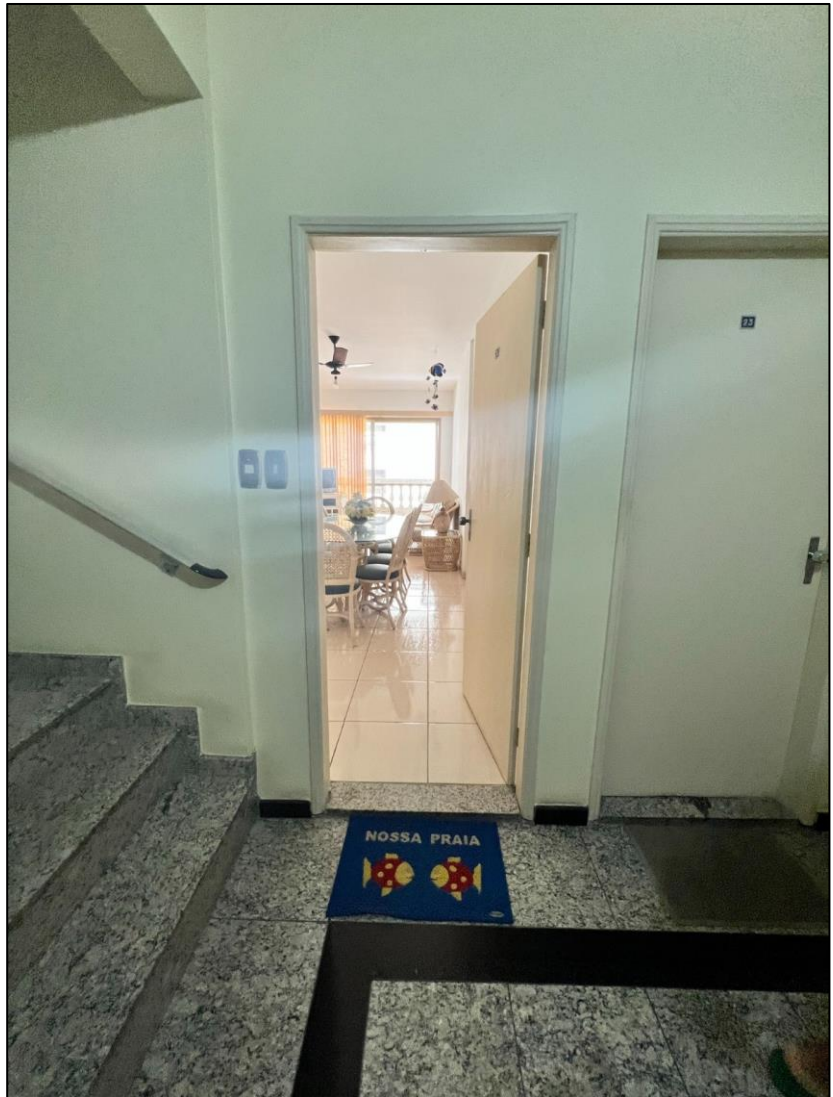
Vista geral da churrasqueira do condomínio.

| FOTO 5. HALL DE ENTRADA |



Vista geral do hall de entrada do condomínio.

| FOTO 6. ENTRADA DA UNIDADE |

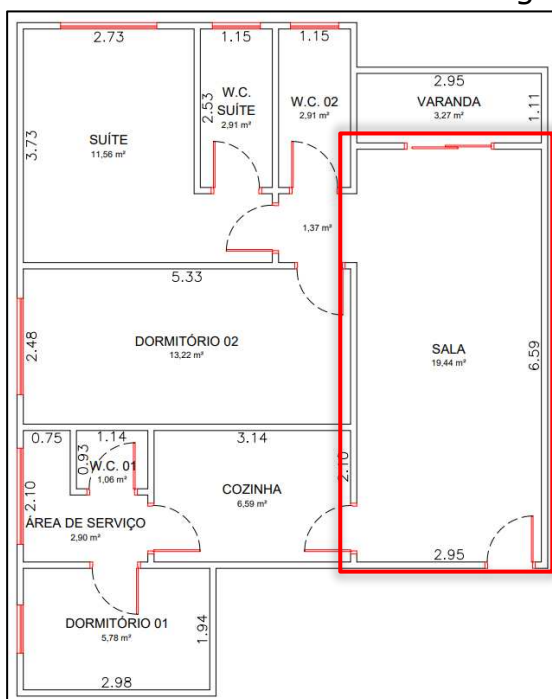


Vista geral da porta de entrada do apartamento.

| FOTO 7. SALA |



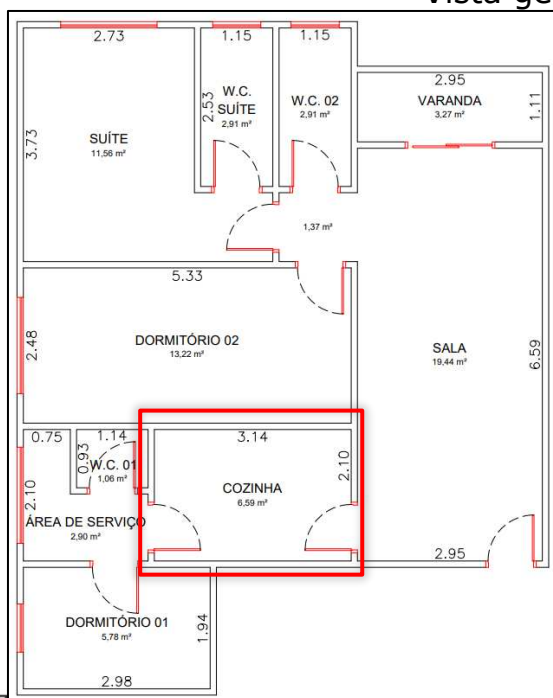
Vista geral da sala do imóvel.



| FOTO 8. COZINHA |



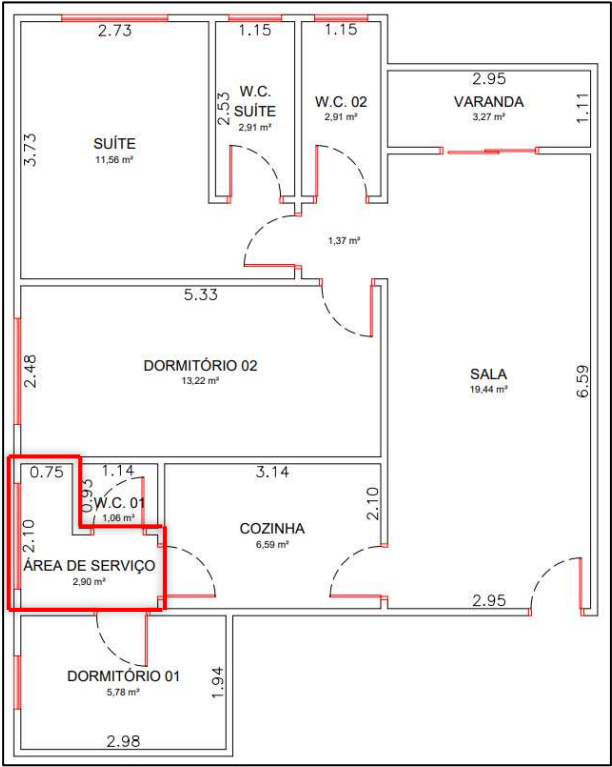
Vista geral da cozinha do imóvel.



[FOTO 9. ÁREA DE SERVIÇO]



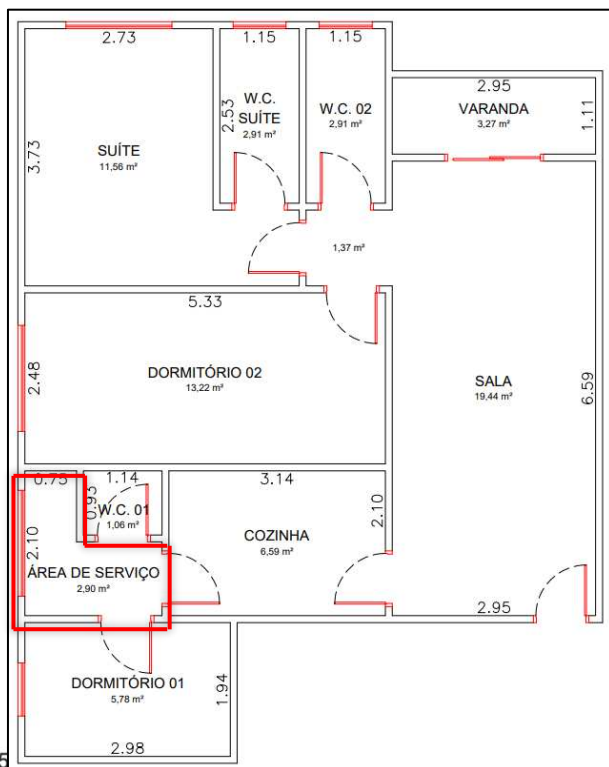
Vista geral da área de serviço do imóvel.



|FOTO 10. ÁREA DE SERVIÇO|



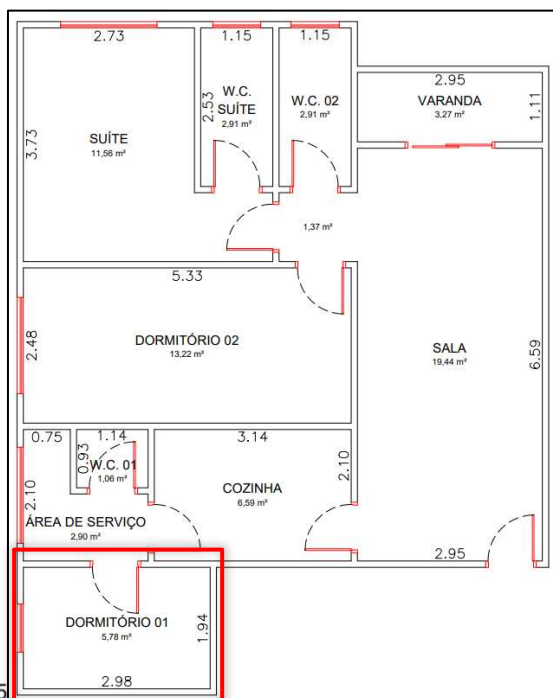
Vista geral da área de serviço do imóvel.



| FOTO 11. DORMITÓRIO 01 |



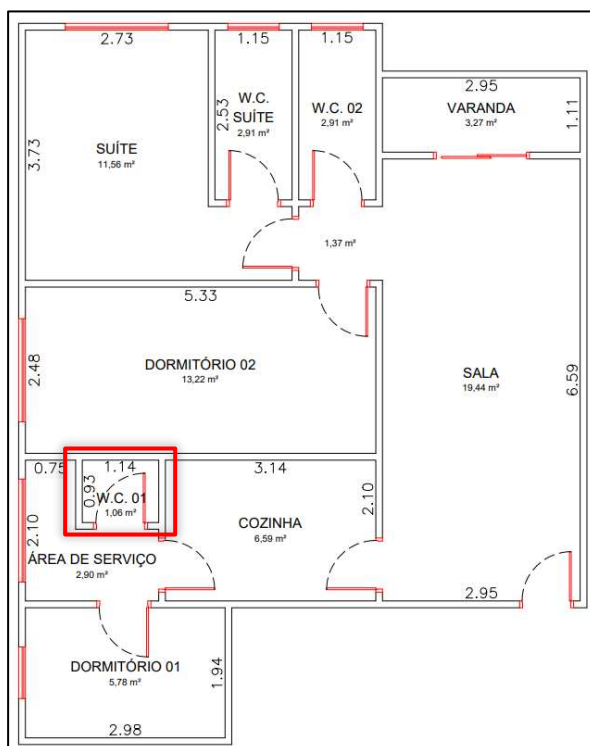
Vista geral do dormitório 01 do imóvel.



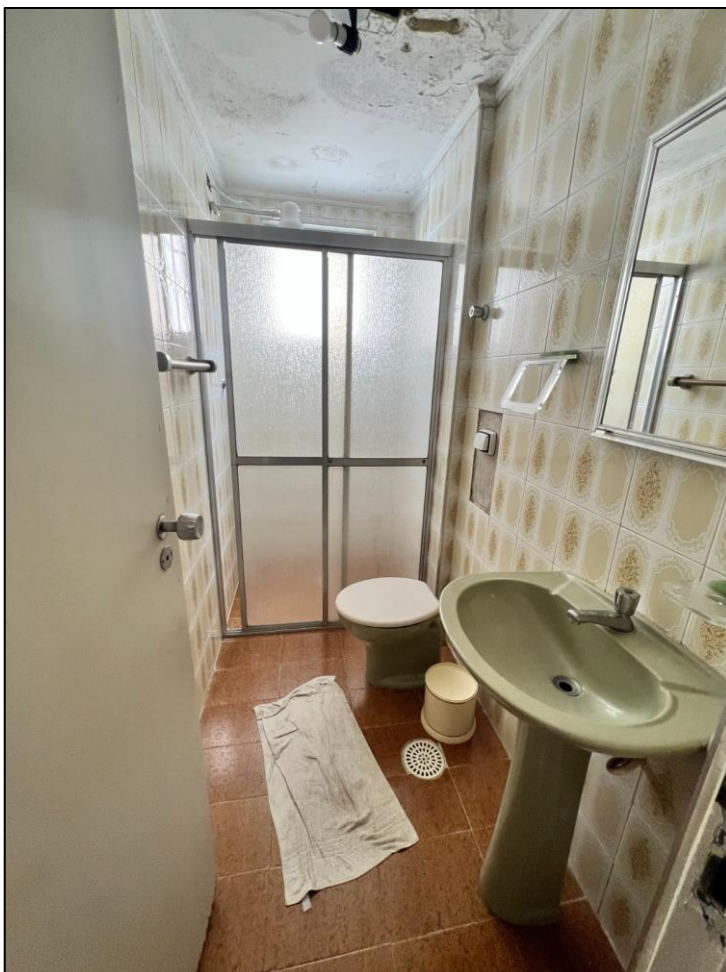
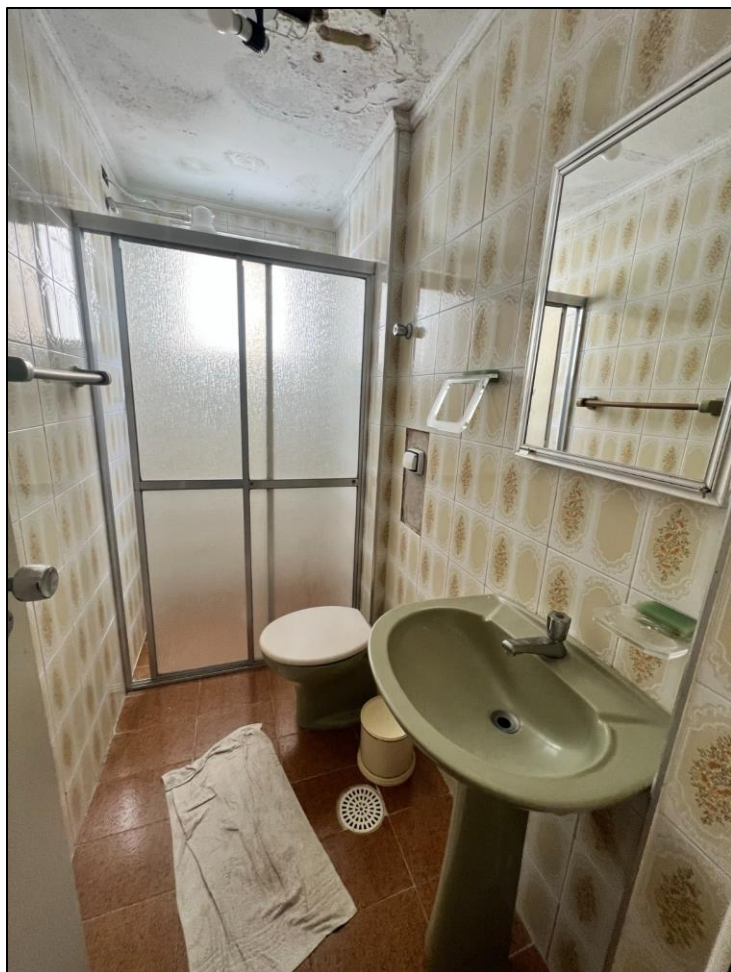
| FOTO 12. BANHEIRO SOCIAL 01 |



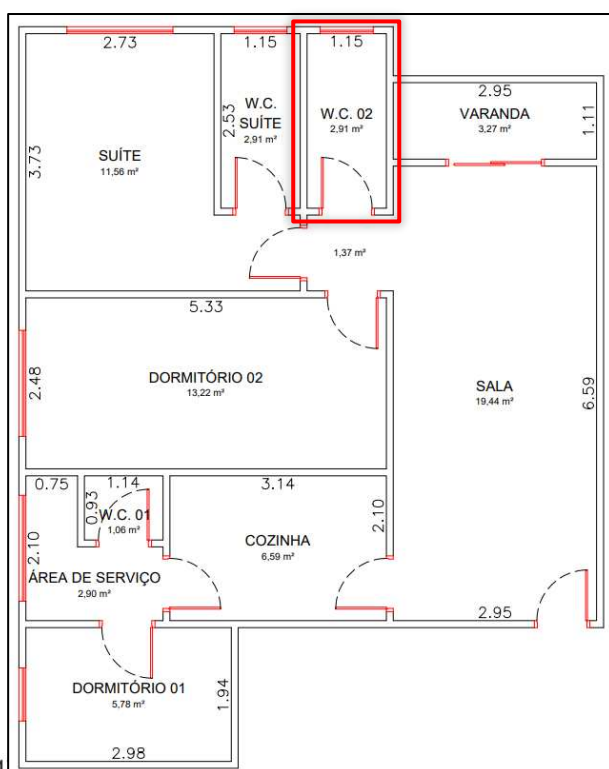
Vista geral do banheiro social 01 do imóvel.



| FOTO 13. BANHEIRO SOCIAL 02 |



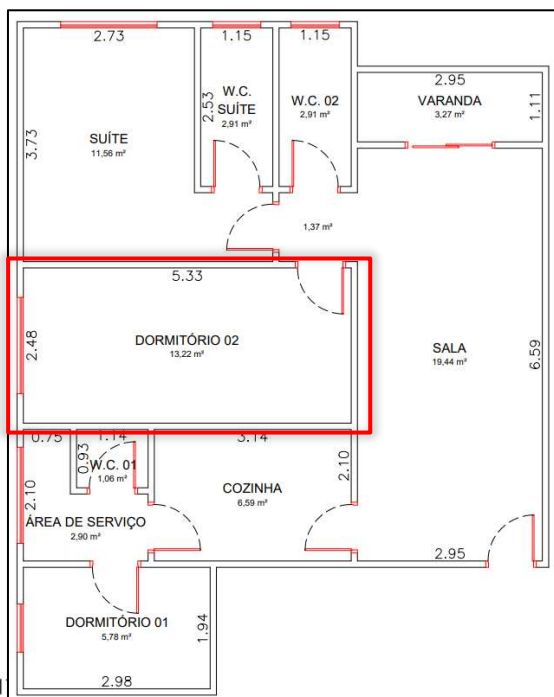
Vista geral do banheiro social 02 do imóvel.



| FOTO 14. DORMITÓRIO 02 |



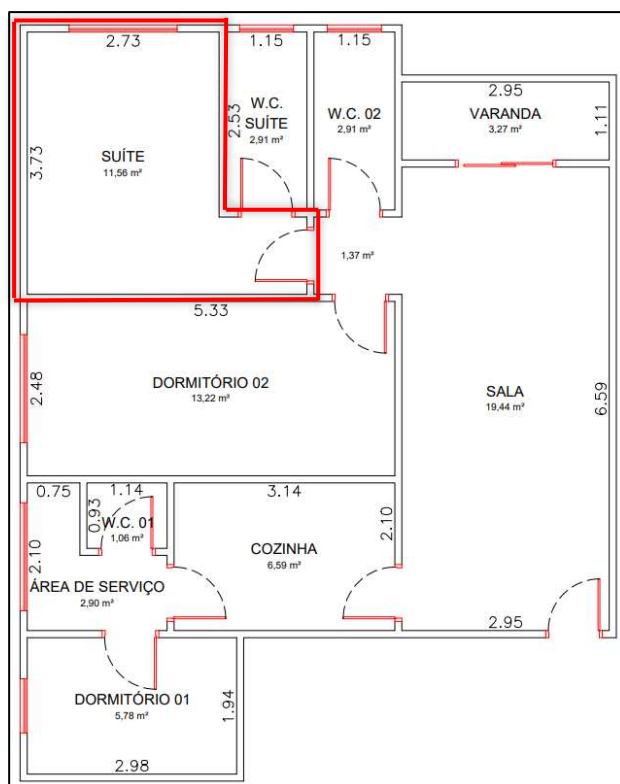
Vista geral do dormitório 02 do imóvel.



| FOTO 15. SUÍTE |



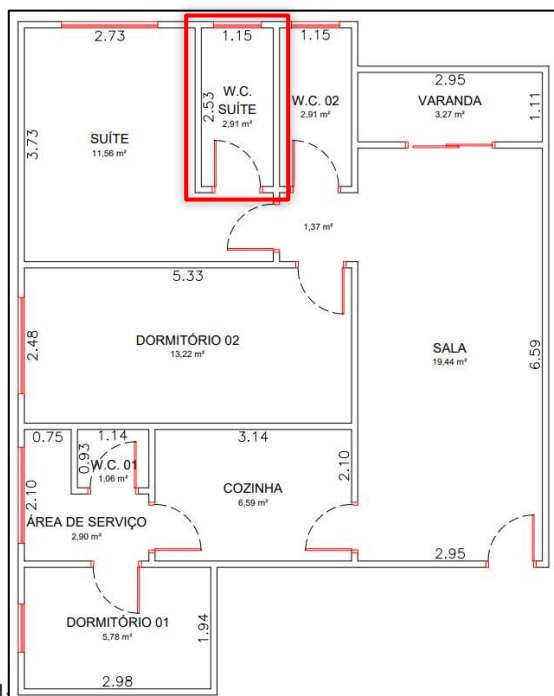
Vista geral da suíte do imóvel.



| FOTO 16. BANHEIRO DA SUÍTE |



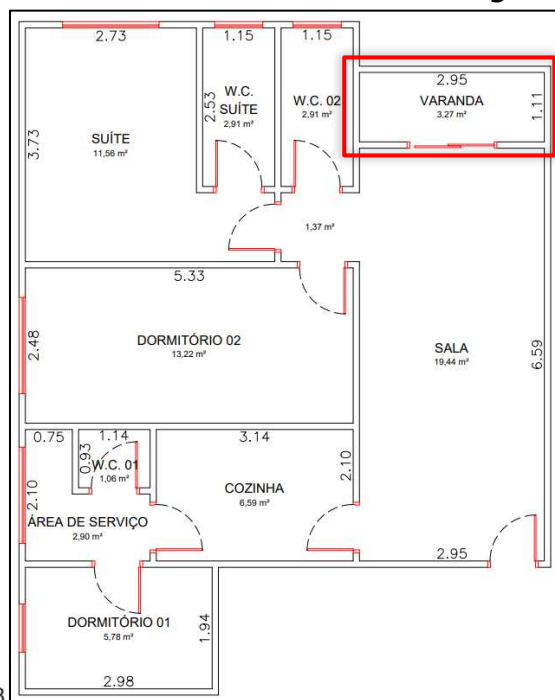
Vista geral do banheiro da suíte do imóvel.



| FOTO 17. VARANDA |



Vista geral da varanda do imóvel.



III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Normas – 2019 do CAJUFA – Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital".

No presente caso, foi utilizada a seguinte metodologia:

III.1 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O método comparativo direto de dados de mercado (para determinação do valor unitário) "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1:2019).

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliando (Guarujá), pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de lotes na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 06 (seis) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

As particularidades dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços foram **ajustadas através de Tratamento por Fatores**. Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Idade;
- Dimensões;
- Oferta;
- Padrão construtivo.

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) - LOCALIZAÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras estão localizados no Município de Valinhos/SP e em mesma localidade, a signatária desconsiderou o fator de localização.

D) - PADRÃO CONSTRUTIVO: O Valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através de parâmetros recomendados no Estudo realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.1.2 – APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO – LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)”, adotando-se o índice unitário médio igual a 1,08.

GRUPO	ZONA	Fatores e Ajustes							Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote	Intervalo característico de áreas	Observações gerais	
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
												Fr
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	120 a 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 800		
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comércio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1)- Para este grupo o intervalo varia de 480m² até um limite superior indefinido. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas	
III	4ª Zona Comércio e Serviços	6	30	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 800	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas	
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com área fora do intervalo definido, estudar a influência da área	

Acima temos as características para a 2ª zona, de acordo com o IBAPE/2006 – Santos.

E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte formula:

$$\text{foc} = R + K (1 - R), \text{ sendo:}$$

foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Ref.	Estado da edificação	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada no sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	72,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou no telhado.
i	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Acima temos a tabela Estado de Conservação - Valores de edificações de imóveis urbanos.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,069	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,078
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,235	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,188	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,118	0,114	0,104	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Acima temos a tabela de coeficiente de Ross - Heideck - Valores de edificações de imóveis urbanos.

BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

F) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no Estudo realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de valores		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- Residencial	1- Casa	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,55		
		1.1.2- Padrão Simples	0,56	0,65	0,74
		1.1.3- Padrão Médio	0,75	0,93	1,11
		1.1.4- Padrão Superior	1,12	1,13	1,14
		1.1.5- Padrão Fino	1,15	1,47	1,79
		1.1.6- Padrão Luxo	Acima de 1,80		
	2- Sobreposta	1.2.1- Padrão Médio	0,88	0,98	1,08
		1.2.2- Padrão Superior	1,09	1,32	1,55
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 1,56		
	3- Apartamento	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,64		
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,65	0,69
			Com elevador	Abaixo de 0,90	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 0,74	
			Com elevador	0,91	1,08
		1.3.4- Padrão Superior	1,26	1,28	1,30
		1.3.5- Padrão Fino	1,31	1,66	2,01
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,02		
2- Comercial - Serviço - Industrial	1- Escritório	2.1.1- Padrão Econômico	Acima de 0,59		
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,60	0,66
			Com elevador	Abaixo de 0,98	
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 0,73	
			Com elevador	0,99	1,09
		2.1.4- Padrão Superior	1,20	1,21	1,22
		2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,23		

2- Comercial - Serviço - Industrial	2- Galpão	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,37		
		2.2.2- Padrão Simples	0,38	0,43	0,48
		2.2.3- Padrão Médio	0,49	0,88	1,27
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,28		

Acima temos a tabela de valores unitários de acordo com o padrão construtivo.

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencia "Ir" (anos)	Valor Residual "R" (%)
Residencial	Casa	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Sobreposta	Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20

Acima temos a tabela de vida referencial (Ir) e o valor residual (r) para as tipologias deste estudo

- Valores de edificações de imóveis urbanos.

IV – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

IV.1 – VALOR DE MERCADO

Para a coleta de dados de mercado para a determinação do valor unitário básico da área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliando, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de terrenos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Desta busca, resultou-se em 06 amostras.

Obtidos os 06 (seis) elementos utilizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para valor do metro quadrado do terreno resultou em:

$$Vu = R\$ 3.918,36$$

(Três mil, novecentos e dezoitos reais e trinta e seis centavos)

Válido para julho de 2023.

Portanto, para o valor do terreno do imóvel avaliando, temos:

$$Vt = Vu \times Ac$$

$$Vt = R\$ 3.918,36 / m^2 \times 78,88 m^2$$

$$Vt = R\$ 309.080,23$$

Ou em números redondos:

R\$ 309.000,00
(Trezentos e nove mil reais)

Válido para julho de 2023

V - AMOSTRAS

AMOSTRA 01

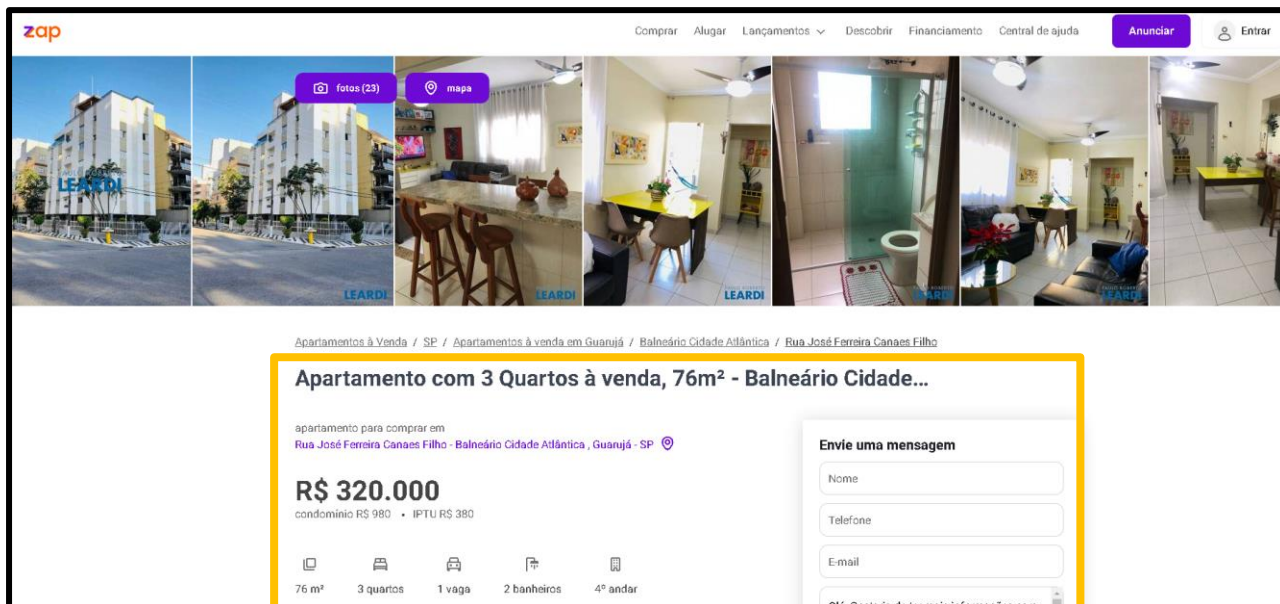


Figura 10: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

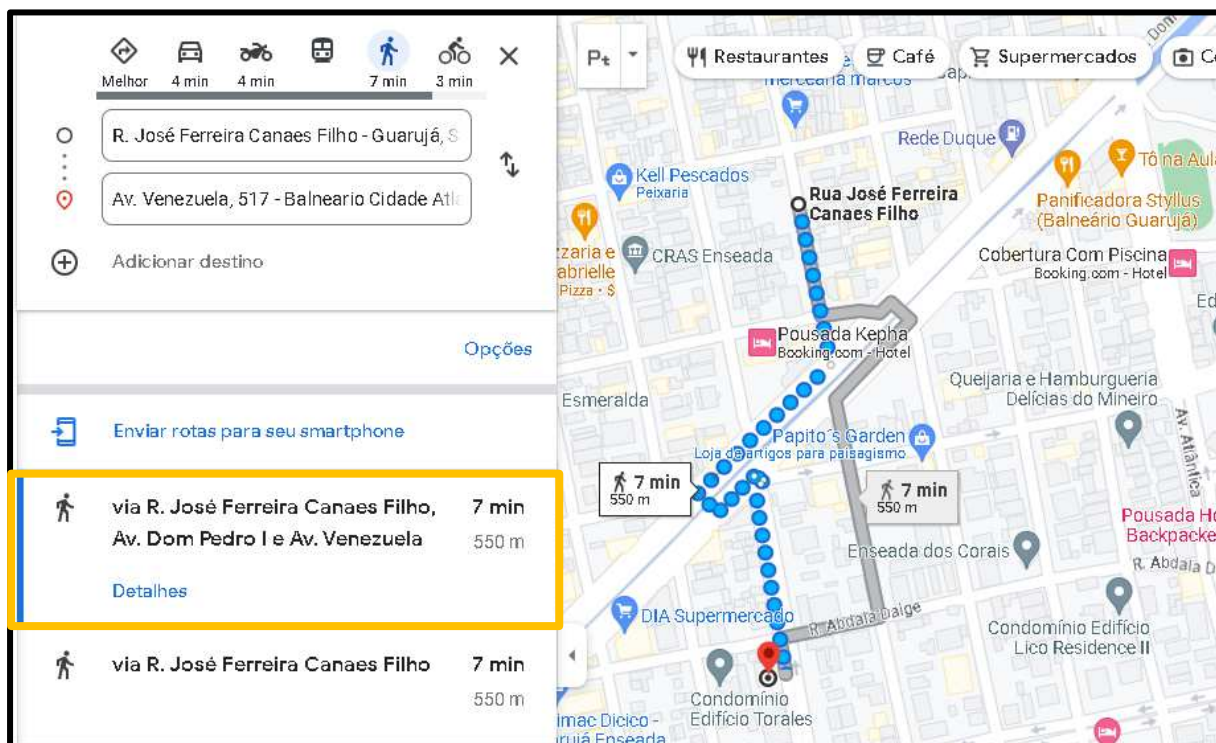


Figura 11: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

ELEMENTO 01		
Endereço: Rua José Ferreira Canaes Filho	Ofertante: Corretor	Tipo: Oferta
Cidade: Guarujá	Informante: Leardi Butatã	Data: junho/2023
Bairro: Balneário Cidade Atlântica	Telefone: (11) 2372-9551	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DA REGIÃO	
Área útil (m²): 76 m²	Segurança: 2	
Quantidade de quartos: 3 quartos	Uso Predominante na região: Zona Urbana	
Andar: 4º andar	Sistema de lazer: 1	
Quantidade de banheiros: 2 banheiros	Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-balneario-cidade-atlantica-guaruja-sp-76m2-4f-2620282417/	
Quantidade de vagas: 1 vaga	Distância imóvel avaliando/comparativo: 550 m	

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 76 m²
Idade: 25
Classe de Conservação: d
Termo: Médio

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte reais mil reais)

AMOSTRA 02

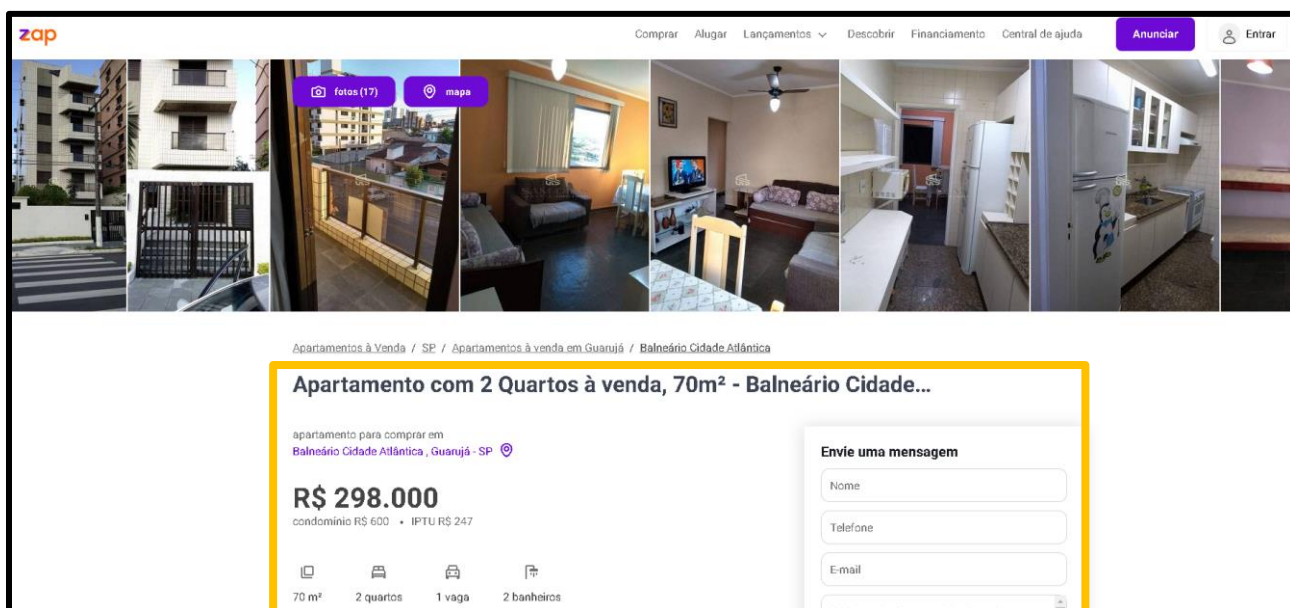


Figura 122: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 02		
Endereço: Balneário Cidade Atlântica	Ofertante: Corretor	Tipo: Oferta
Cidade: Guarujá	Informante: Arbo Imóveis	Data: junho/2023
Bairro: Balneário Cidade Atlântica	Telefone: (11) 99929-3012	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO
Área útil (m²): 70 m²		Segurança: 2
Quantidade de quartos: 2 quartos		Uso Predominante na região: Zona Urbana
Andar: 3º andar		Sistema de lazer: 1
Quantidade de banheiros: 2 banheiros		Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saboo-bairros-santos-com-garagem-60m2-venda-R\$210000-4d-2559583414/
Quantidade de vagas: 1 vaga		Distância imóvel avaliando/comparativo: Mesmo Bairro

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 70 m²
Idade: 30
Classe de Conservação: d
Termo: Médio

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R\$ 298.000,00 (duzentos e noventa e oito mil reais)

AMOSTRA 03



Figura 13: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 03	
Endereço: Avenida Venezuela, 517	Ofertante: Corretor Tipo: Oferta
Cidade: Guarujá	Informante: Arbo Imóveis Data: junho/2023
Bairro: Balneário Cidade Atlântica	Telefone: (11) 99929-3012
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DA REGIÃO
Área útil (m²): 85 m²	Segurança: 2
Quantidade de quartos: 3 quartos	Uso Predominante na região: Zona Urbana
Andar: 1º andar	Sistema de lazer: 1
Quantidade de banheiros: 2 banheiros	Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-balneario-cidade-atlantica-guaruja-sp-85m2-id-2638262727/
Quantidade de vagas: 1 vaga	Distância imóvel avaliando/comparativo: Mesmo Edifício

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 85 m²
Idade: 30
Classe de Conservação: d
Termo: Médio

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)

AMOSTRA 04

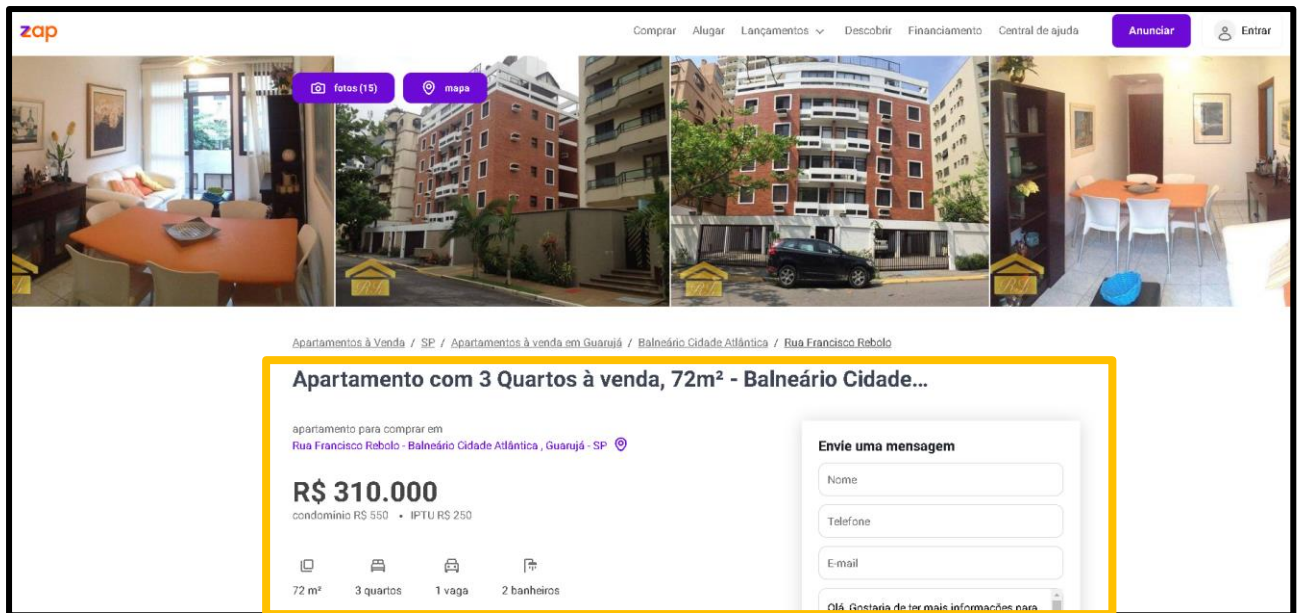


Figura 14: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

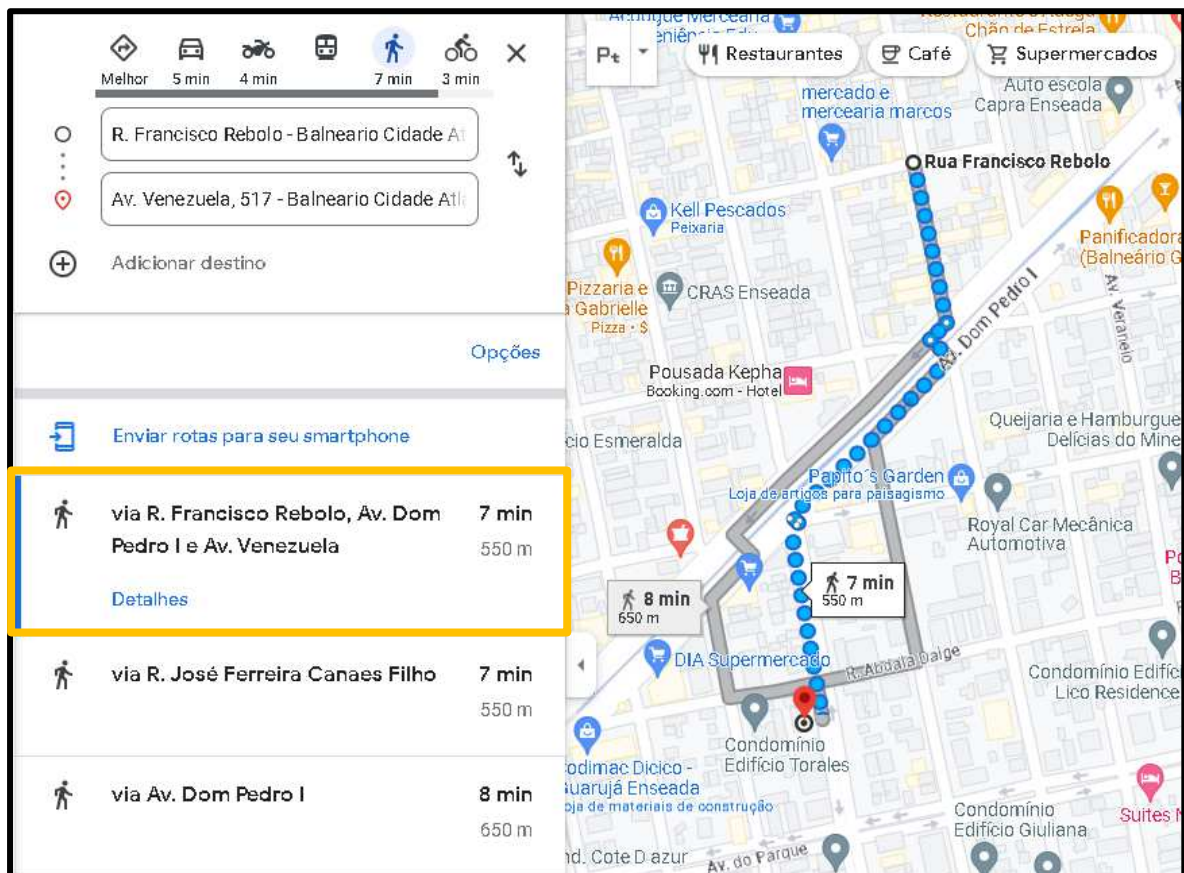


Figura 15: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

ELEMENTO 04		
Endereço: R. Francisco Rebolo	Ofertante: Corretor Oferta	Tipo:
Cidade: Guarujá	Informante: Mediar Negócios Imobiliários Data: abril/2023	
Bairro: Balneário Cidade Atlântica	Telefone: (13) 3349-9009	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO
Área útil (m²): 72 m²	Segurança: 2	
Quantidade de quartos: 3 quartos	Uso Predominante na região: Zona Urbana	
Andar: 1º andar	Sistema de lazer: 1	
Quantidade de banheiros: 2 banheiros	Site: https://www.zapimoveis.com.br/imoveis/avenda/apartamento-3-quartos-com-ar-condicionado-balneario-cidade-atlantica-guaruja-sp-72m2-id-2517298234/	
Quantidade de vagas: 1 vaga	Distância imóvel avaliando/comparativo: 550m	

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 72 m²
Idade: 30
Classe de Conservação: d
Termo: Médio

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)

AMOSTRA 05

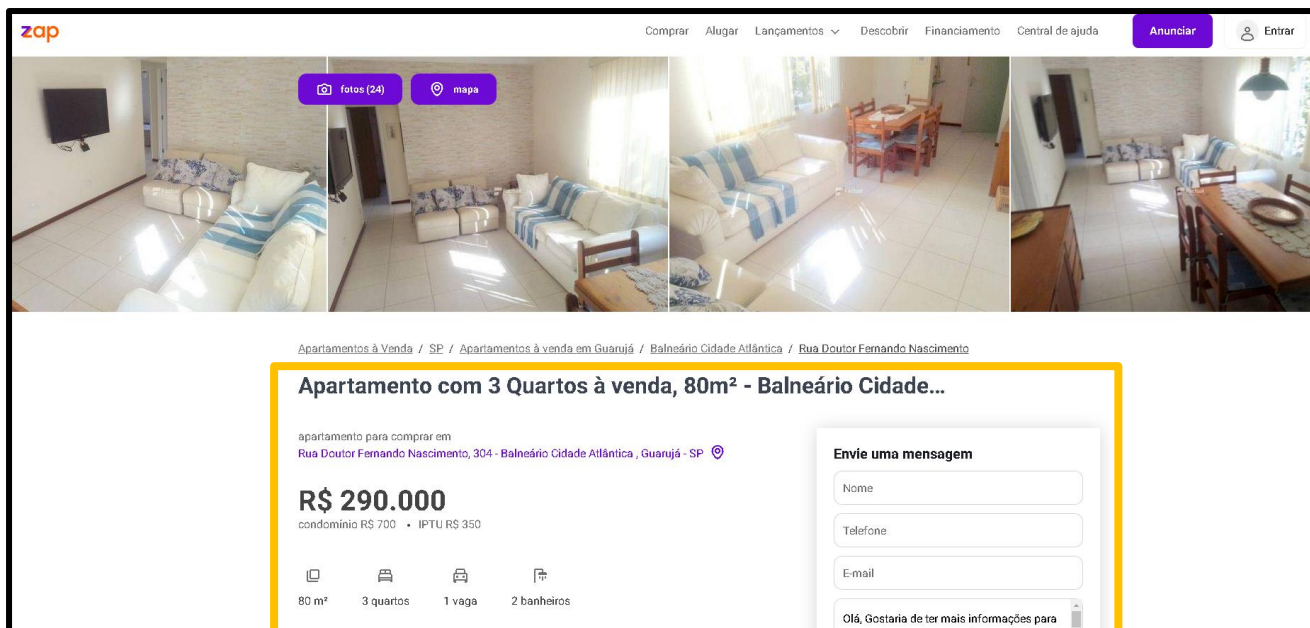


Figura 16: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

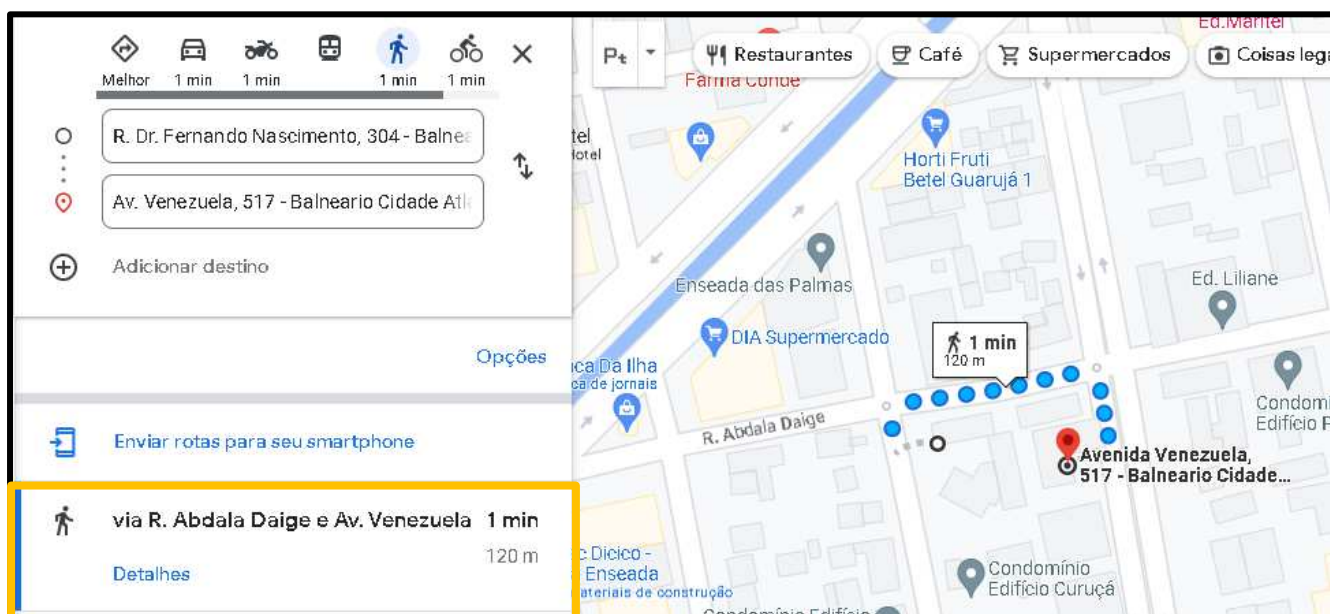


Figura 17: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

ELEMENTO 05	
Endereço: R. Dr. Fernando Nascimento, 304	Ofertante: Corretor Tipo: Oferta
Cidade: Guarujá	Informante: Factual Negócios Imobiliários Enseada Data: junho/2023
Bairro: Balneário Cidade Atlântica	Telefone: (13) 2191-1800
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DA REGIÃO
Área útil (m²): 80 m²	Segurança: 2
Quantidade de quartos: 3 quartos	Uso Predominante na região: Zona Urbana
Andar: 2º andar	Sistema de lazer: 1
Quantidade de banheiros: 2 banheiros	Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-balneario-cidade-atlantica-guaruja-sp-80m2-4d-2574639899/
Quantidade de vagas: 1 vaga	Distância imóvel avaliando/comparativo: 120 m

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 80 m²
Idade: 25
Classe de Conservação: d
Termo: Médio

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)

AMOSTRA 06

The image shows a screenshot of a Zap Imóveis advertisement. At the top, there are navigation links: 'Comprar', 'Alugar', 'Lançamentos', 'Descobrir', 'Financiamento', 'Central de ajuda', 'Anunciar', and 'Entrar'. Below the navigation bar are three photos of the apartment's interior. The main text of the ad reads: 'Apartamento com 3 Quartos à venda, 75m² - Balneário Cidade...'. It specifies the location as 'Rua Francisco Rebolo - Balneário Cidade Atlântica, Guarujá - SP'. The price is listed as 'R\$ 327.000', with 'condomínio R\$ 560' and 'IPTU R\$ 280'. To the right of the price is a form to 'Envie uma mensagem' with fields for 'Nome', 'Telefone', 'E-mail', and a 'Enviar' button. Below the price, there are icons representing the apartment's features: 75 m², 3 quartos, 1 vaga, 2 banheiros, and 1º andar.

Figura 18: Na imagem acima, observa-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

The image shows a Google Maps interface with a walking route highlighted in blue. The starting point is 'R. Francisco Rebolo - Balneário Cidade Atlântica' and the destination is 'Av. Venezuela, 517 - Balneário Cidade Atlântica'. The map shows the route passing through 'R. Francisco Rebolo' and 'Av. Dom Pedro I'. The estimated walking time is 7 minutes and the distance is 550 meters. The map also shows various points of interest, including restaurants, cafes, supermarkets, and schools. The interface includes a search bar, a list of nearby locations, and a 'Enviar rotas para seu smartphone' button.

Figura 19: No mapa acima, podemos notar a distância entre o elemento comparativo e o objeto da perícia.

ELEMENTO 06		
Endereço: Rua Francisco Rebolo	Ofertante: Corretor	Tipo: Oferta
Cidade: Guarujá	Informante: Dirce Zatorski	Data: junho/2023
Bairro: Balneário Cidade Atlântica	Telefone: (13) 99147-9587	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DA REGIÃO	
Área útil (m²): 75 m²	Segurança: 2	
Quantidade de quartos: 3 quartos	Uso Predominante na região: Zona Urbana	
Andar: 1º andar	Sistema de lazer: 1	
Quantidade de banheiros: 2 banheiros	Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-balneario-cidade-atlantica-guaruja-sp-75m2-id-2522723088/	
Quantidade de vagas: 1 vaga	Distância imóvel avaliando/comparativo: Mesmo Bairro	

BENFEITORIAS
Padrão: Médio
Área: 75 m²
Idade: 30
Classe de Conservação: d
Termo: Médio

Valor de Oferta do Elemento Comparativo: R\$ 327.000,00 (trezentos e vinte e sete mil reais)

Amostras	Valor	Área Priv. [m²]	R\$ / m²	Tipologia	Padrão Construtivo	Padrão Construtivo
1	R\$ 320.000,00	76,00	R\$ 4.210,53	Apartamento	médio	1,080
2	R\$ 298.000,00	70,00	R\$ 4.257,14	Apartamento	médio	1,080
3	R\$ 360.000,00	85,00	R\$ 4.235,29	Apartamento	médio	1,080
4	R\$ 310.000,00	72,00	R\$ 4.305,56	Apartamento	médio	1,080
5	R\$ 290.000,00	80,00	R\$ 3.625,00	Apartamento	médio	1,080
6	R\$ 327.000,00	75,00	R\$ 4.360,00	Apartamento	médio	1,080

VI – DADOS DAS AMOSTRAS

Amostras	Idade Aparente	Estado de Conservação		Idade Referencial	Valor Referencial
1	25	Regular a reparos simples	0,0809	60	20%
2	30	Regular a reparos simples	0,0809	60	20%
3	30	Regular a reparos simples	0,0809	60	20%
4	30	Regular a reparos simples	0,0809	60	20%
5	20	Regular a reparos simples	0,0809	60	20%
6	30	Regular a reparos simples	0,0809	60	20%

VII – FATOR DE PONDERAÇÃO

Amostras	Foc	Pc x Foc	Homogeneizado
1	0,616	0,665	R\$ 4.063,16
2	0,574	0,620	R\$ 4.108,14
3	0,574	0,620	R\$ 3.811,76
4	0,574	0,620	R\$ 3.875,00
5	0,664	0,717	R\$ 3.262,50
6	0,574	0,620	R\$ 4.534,40

Média	R\$ 3.918,36
Média+30%	R\$ 5.093,87
Média-30%	R\$ 2.742,85

VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO MODELO

O valor unitário corrigido foi homogeneizado pelos fatores especificados anteriormente, para a então obtenção dos parâmetros que definem o grau de precisão e fundamentação do modelo, detendo:

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO					
Tratamento por Fatores					
ITEM	Descrição	GRAU			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
				SOMA	9

Graus	GRAU			GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II
	III	II	I		
Pontos mínimos	10	6	4		
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I		

Abaixo será apresentado o cálculo do intervalo de confiança de 80% conforme exigência da NBR 14653, para avaliações. Deste cálculo obtém-se o **Grau de Precisão** do trabalho, e podemos afirmar com 80% de certeza que o Valor encontrado para o imóvel segue os padrões estruturais do Mercado e, portanto, pertence ao esperado no momento da sua comercialização.

Para o cálculo, utiliza-se o conceito de Intervalo, ou seja, todo valor estimado tem uma parcela de erro, e este erro, é exatamente a parte que acrescida e subtraída do valor pontual estabelecendo os limites do intervalo, ou seja:

Intervalo: $\bar{X} - E \leq \mu \leq$

$\bar{X} + E$ $\bar{X} + \text{Erro} = \text{limite superior}$

$\bar{X} - \text{Erro} = \text{limite inferior}$

$\bar{X}$ = média aritmética (ou valor estiamdo pontual)

Desta forma temos que:

$$\text{Erro} = \frac{(\text{intervalo crítico} * \text{desvio padrão})}{\sqrt{\text{tamanho da amostra}}}$$

Sendo:

- **Intervalo crítico** = obtido pelo grau de liberdade (amostra - 1) no eixo x da tabela de student, e eixo y respectivo ao intervalo de confiança de 80 %, ou seja, 0,80.

Sendo assim, cruzando os dados na tabela de referência, o valor obtido para o intervalo crítico é de 1,476, conforme identificado abaixo:

Nível de confiança, c	0,50	0,80	0,90	0,95	0,98	0,99
Monocaudal, α	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005
g.l. Bicaudal, α	0,50	0,20	0,10	0,05	0,02	0,01
1	1,000	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925
3	0,765	1,338	2,353	3,182	4,541	5,841
4	0,741	1,333	2,132	2,776	3,747	4,604
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763

- **Desvio padrão** = calculado nas amostras contidas na matriz de dados. Deste modo, desvio padrão = 382,94;

- **Tamanho da amostra** = 06 dados.

$$Erro = \frac{(1,476 * 382,94)}{\sqrt{6}} = 230,74$$

Com o erro, adotamos os valores máximos e mínimos da amostra, sendo:

Valor Máximo = Média amostral saneada + erro:

Valor máximo = R\$ 3.918,36+ R\$ 230,74 = R\$ 4.419,10

Valor Mínimo = Média amostral saneada + erro:

Valor mínimo = R\$ 3.918,36- R\$ 230,74 = R\$ 3.687,62

Após a realização dos cálculos supracitados, podemos obter o grau de precisão do modelo amostral, sendo obtido através da seguinte expressão:

$$Precisão = \frac{(\text{valor máximo} - \text{valor mínimo})}{\text{média}} * 100$$

$$Precisão = \frac{(4.419,10 - 3.687,62)}{3.918,36} * 100 = 18,66\%$$

Sendo assim, conforme Tabela 5 da NBR 14.653-2 podemos identificar a precisão do modelo, sendo:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Precisão = III, pois 18,66 % < 30%

IX - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Avenida Venezuela, 517, apartamento 24 – Balneário Cidade Atlântica – Guarujá – SP**, objeto de avaliação de venda em **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAJAM III**, em face de **ROSELEI DE FÁTIMA GUEDES ORLANDELLI**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DO GUARUJÁ - SP**, AUTOS Nº: **0021958-38.2012.8.26.0223**, é de:

VALOR DE MERCADO
R\$ 309.000,00
(Trezentos e nove mil reais)
Julho/ 2.023

X - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 53 (cinquenta e três) folhas digitadas, vindo esta datada e assinada pela Perita Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteira de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento
São Paulo, 19 de julho de 2023.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA 5.063.173.950