

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Origem:	<i>5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP</i>
Processo:	<i>0006323-60.2024.8.26.0590</i>
Ação:	<i>Cumprimento de sentença – Promessa de Compra e Venda</i>
Requerente:	<i>Amorim Participações Ltda</i>
Requerido:	<i>Cristiano de Oliveira Simões e outro</i>
Mês de Referência:	<i>Setembro / 2.025</i>

***ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA,
Engenheiro Civil e de Segurança do
Trabalho, Perito Judicial nomeado nos
autos da Ação em epígrafe, vem mui
respeitosamente apresentar a V. Exª. o
seguinte:***

LAUDO

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

1ª) PARTE - PRELIMINARES

1.1 – Objetivo

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi o signatário honrado com a sua nomeação para efetuar a perícia às fls. 115 dos autos.

Segundo o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e a Transcrição nº 27.625 do Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente (fls. 81/87 dos autos), os Réus detêm os direitos sobre o imóvel sito a Avenida Tupiniquins, nºs 536, 544 e 552, Japuí, município de São Vicente/SP.

Portanto, a presente perícia tem por objetivo avaliação dos direitos sobre o imóvel citado acima.

1.2 – Considerações Gerais

O Laudo de Avaliação de o imóvel a seguir enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

- O Perito não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação;
- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestada por terceiros;
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*, bem como do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP*.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

2ª) PARTE – RESUMO PROCESSUAL

2.1 – Inicial do processo (fls. 01/02 dos autos)

Trata-se de ação de cumprimento de sentença onde o Autor vem requerer a intimação dos Réus para efetuar o pagamento da quantia líquida de R\$ 102.594,56 (cento e dois mil, quinhentos e noventa e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

Junta documentos às fls. 03/08 dos autos.

2.2 – Petição Intermediária (fls. 21 dos autos)

O Autor vem requerer a penhora dos direitos dos Réus, relativos ao compromisso de compra e venda do imóvel localizado na Avenida Tupiniquins, nºs 536, 544 e 552 (transcrição nº 27625 – CRI de São Vicente).

Junta documentos às fls. 22/31 dos autos.

2.3 – Petição Intermediária (fls. 49/50 dos autos)

O Autor junta a planilha de débito atualizada no valor de R\$ 133.752,76 (cento e trinta e três mil, setecentos e cinquenta e dois reais e setenta e seis centavos).

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

2.4 – Petição Intermediária (fls. 80/87 dos autos)

O Autor vem requerer a penhora dos direitos dos Réus, relativos ao compromisso de compra e venda do imóvel localizado na Avenida Tupiniquins, nºs 482/490 (transcrição nº 27625 – CRI de São Vicente).

2.5 – Decisão Judicial (fls. 88/89 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juiz defere a penhora dos direitos que os Réus possuem sobre o imóvel.

2.6 – Decisão Judicial (fls. 115 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juiz nomeia este Perito para a avaliação do imóvel.

2.7 – O Autor formula quesitos às fls. 129/130 dos autos.

2.8 – Despacho Judicial (fls. 155 dos autos)

Às fls. 154, o Autor requer que sejam respondidos os quesitos 3, 7 e 12.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO

DE DADOS

3.1 – Vistoria

Com agendamento oficial (vide petição de fls. 161/162), o Perito dirigiu-se ao local na data de 25/09/2025, onde pode adentrar aos imóveis avaliando e tirar fotografias.

3.2 – Situação

O imóvel situa-se na **Avenida Tupiniquins, nºs 536, 544 e 552 – Japuí**, na quadra fiscal nº 5340 do setor fiscal nº 52, constante da Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente/SP.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, rede coletora de esgoto, rede de energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública e rede de telefonia.

A região geo-econômica apresenta características mistas (residencial e comercial).

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br



Figura 01: Mapa ilustrativo de localização do imóvel – fonte: *Google Earth Pro*®.

3.3 – Características Particulares

Trata-se de imóvel composto por terreno e benfeitoria com as seguintes características:

I. Terreno:

Constituído por área de terreno, localizado no meio da quadra, sobre o terreno de marinha em regime de ocupação, confrontando o Mar Pequeno e testada para a Avenida Tupiniquins.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

As informações do terreno constam do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (fls. 81/86 dos autos), conforme segue:

“os prédios n°s 536, 544 e 552, da Avenida Tupiniquins, com área de 619,00 metros quadrados, medindo de frente para o Mar Pequeno, 21,00m + 27,00 + 8,00 metros, fundo 29,50 metros, lado esquerdo 33,00 metros, lado direito 18,50 metros, confrontando pela frente com o Mar Pequeno, confrontando do lado esquerdo de quem olha para o imóvel, dando costas para a avenida Tupiniquins, com terrenos ocupados por Hans Heiden e Gustavo Rodolfo.”

II. Benfeitorias:

O terreno é ocupado por duas edificações compostas por estrutura de alvenaria e concreto e uma parte em cobertura simples.

Como não há documentação acerca das benfeitorias, o Perito se valeu da ferramenta *Google Earth Pro*® para individualizar e mensurar essas áreas, conforme segue:

Avenida Tupiniquins, n° 536 (Depósito/Estacionamento)

Cobertura simples em telha metálica, com área aproximada de 487,64 m².

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br



Figura 02: Área delimitada referente ao depósito/estacionamento – fonte: *Google Earth Pro®*.

O imóvel possui uma idade estimada de 10 (dez) anos e encontra-se em estado de conservação – “h” – necessitando de reparos importantes a edificação sem valor – 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 do telhado. (Quadro 1 – estudo similar de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019” do IBAPE/SP).

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nêbias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

O padrão construtivo do imóvel é classificado, segundo o referido estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019” do IBAPE/SP, como “Cobertura Padrão Simples”.

Avenida Tupiniquins, nº 552 (Loja de Móveis)

Edificação com dois pavimentos e anexo, do tipo escritório/loja, com área aproximada de 258,90 m².



Figura 03: Área delimitada referente à loja de móveis – fonte: *Google Earth Pro®*.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br



Figura 04: Área delimitada referente ao anexo – fonte: *Google Earth Pro*®.

O imóvel possui uma idade estimada de 40 (quarenta) anos e encontra-se em estado de conservação – “e” – necessitando de reparos simples – 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. (Quadro 1 – estudo similar de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019” do IBAPE/SP).

O padrão construtivo do imóvel é classificado, segundo o referido estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019” do IBAPE/SP, como “Casa Padrão Econômico”.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Avenida Tupiniquins, nº 544 (Marina)

Edificação térrea, com área aproximada de 86,76 m².



Figura 05: Área delimitada referente à marina – fonte: Google Earth Pro®.

O imóvel possui uma idade estimada de 10 (dez) anos e encontra-se em estado de conservação – “e” – necessitando de reparos simples – 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. (Quadro 1 – estudo similar de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019” do IBAPE/SP).

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

O padrão construtivo do imóvel é classificado, segundo o referido estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019” do IBAPE/SP, como “Galpão Padrão Econômico – Limite Mínimo”.

4ª) PARTE – AVALIAÇÃO

4.1 - Introdução

Além da experiência profissional, o Avaliador não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE MERCADO**.

Esse valor pode ser definido como *o preço que poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, isto é, preço obtido através de uma livre oferta de mercado, de compra e venda à vista.*

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, podem ser utilizados os seguintes métodos avaliatórios:

- Método Comparativo Direto
- Método Involutivo
- Método Evolutivo
- Método da Capitalização da Renda

4.2 – Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

4.2.1 – *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*

Esse método segue a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente a transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.2.1, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Este método, já tradicional, foi desenvolvido pelos ilustres Engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino, que apresentaram este estudo no X Congresso Pan-Americano de Avaliações em Chicago - EUA. Posteriormente o também ilustre Engenheiro Milton Candeloro propôs complementos, que vem sendo amplamente aceitos.

A maior dificuldade quando da aplicação do Método Comparativo Direto está na obtenção de elementos similares comparáveis, para que se possa fazer o cotejo. Embora na pesquisa se procure separar apenas os semelhantes, mas sendo significativo o número de variáveis que intervém na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

4.2.2 – Método Involutivo

Esse método tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de vendas das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.2.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.”

4.2.3 – *Método Evolutivo*

Neste método a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.2.3, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.”

4.2.4 – *Método da Capitalização da Renda*

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.2.4, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

4.3 – Métodos de identificação do custo de um bem

4.3.1 – Método Comparativo Direto do Custo

A utilização deste método 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.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.3.1, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

4.3.2 – Método da Quantificação do Custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias pode ser apurada através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliando.

Isto posto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços na obra.

As pesquisas dos custos devem ser efetuadas junto as fontes de consultas, diga-se, empresas especializadas, demonstrando as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

A NBR 14.653-1:2019 em seu item 7.3.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Para o caso em tela, em função, principalmente, da quantidade e qualidade das amostras obtidas, o Método Evolutivo será adotado para efeito desta avaliação, composto pelo Método Comparativo Direto de Dados utilizando o Critério Residual e Método da Quantificação de Custo.

5ª) PARTE – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 – Introdução

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos:2011 – IBAPE/SP;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – NBR 14.653-1:2019 – ABNT;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2:2011 – ABNT;
- Estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo IBAPE/SP.

5.2 – Valor do Terreno

No caso presente, a partir de uma amostra do mercado imobiliário, para a determinação do valor unitário médio de terreno, empregar-se-á, dentro do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a Metodologia do Tratamento por Fatores.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Assim, primeiramente deve-se realizar uma coleta de elementos de valor através de visitas às imobiliárias da região, de verificação de placas e de anúncios publicados nos jornais do Município.

Pelo conceito empregado no Tratamento por Fatores, as variáveis são características ou atributos observáveis em uma amostra, que, em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- variável dependente: variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- variáveis independentes: variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes, podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

As quantitativas são aquelas que estão associadas a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdivididas em discretas (números inteiros) ou contínuas (valores fracionários).

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

As qualitativas são aquelas provenientes de uma característica de qualificação e por isso não podem ser medidas diretamente ou contadas, podendo ser subdivididas em nominal (independente, sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos – próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores e de fatores exógenos – decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e interativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

5.2.1 – Cálculos

O valor do terreno será obtido através da expressão:

$$V_T = (A_T \times V_u)$$

Onde:

V_T = Valor do terreno (R\$);

A_T = Área total do terreno (m²);

V_u = Valor básico unitário médio (R\$/m²).

5.2.2 – Área do Terreno

De acordo com o já citado anteriormente (ver item 3.3 deste laudo), a área do terreno é de:

$$A_T = 619,00 \text{ m}^2$$

5.2.3 – Pesquisa Imobiliária

Foi realizada pesquisa imobiliária, levantando o valor de 5 (cinco) elementos comparativos, sendo 1 (um) de terreno nu e 4 (quatro) terrenos edificadas, todos pertencentes à mesma região ao qual se localiza o avaliando e correspondem à imóveis em oferta.

A Norma NBR 14653-2:2011 determina que para as avaliações se enquadrarem nos níveis de precisão existentes, devem ser apresentados no mínimo 03 (três) elementos de pesquisa, efetivamente utilizados.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

É importante esclarecer que no modelo avaliatório foi devidamente contemplado a influência da superestimativa dos valores em oferta, utilizando-se o Fator Oferta de 10%.

	ENDEREÇO	INFORMANTE	TELEFONE	ÁREA TOTAL	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR TOTAL
								R\$
1	Rua Paulo Horcel, nº 436	Aline Caetano Imóveis	(13) 3471-3333	500,00	0 - Rua / 1 - Avenida 0,00	-	-	470.000,00
2	Avenida Tupiniquins, nº 592	Valente Imobiliária	(13) 95538-0585	660,00	1,00	Casa Padrão Simples Cobertura Padrão Médio	150,74 296,28	1.400.000,00
3	Rua Joaquim Campos, nº 140	Gávea Imobiliária	(13) 99198-8080	500,00	0,00	Casa Padrão Simples - Limite Superior	266,42	1.011.000,00
4	Rua Emílio Vaz Afonso, nº 594	Central Imóveis Forte	(13) 3329-5200	250,00	0,00	Casa Padrão Simples - Limite Superior	120,00	650.000,00
5	Rua Emílio Vaz Afonso, nº 436	Maneco Imóveis	(13) 3203-1830	250,00	0,00	Casa Padrão Simples	88,00	380.000,00

Figura 06: Pesquisa Imobiliária.

5.2.4 – Variáveis e Parâmetros Adotados

Para a determinação do valor unitário médio padrão de terreno, estudou-se o comportamento dos valores de imóveis na região, em relação às seguintes variáveis independentes:

- **Fator de Oferta:** tomando como fator 0,90 para imóveis em oferta de venda e fator 1,00 para transações realizadas;
- **Fator Localização:** variável dicotômica que indica o tipo de via urbana que o imóvel está inserido, da seguinte forma:

0 – Amostra localizada em uma rua;

1 – Amostra localizada em uma avenida.

Cabe salientar que foram testadas outras variáveis independentes, tais como área total, testada, profundidade, índice fiscal etc., cujos resultados não foram significativos, sendo desprezada a sua influência nos valores dos elementos pesquisados.

Os fatores foram validados isolados e em conjunto, de modo que todos foram utilizados na homogeneização da amostra.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

No cálculo do valor unitário básico homogeneizado de cada elemento da pesquisa, foi elaborada uma tabela onde constam os dados dos elementos e os cálculos da homogeneização, a seguir:

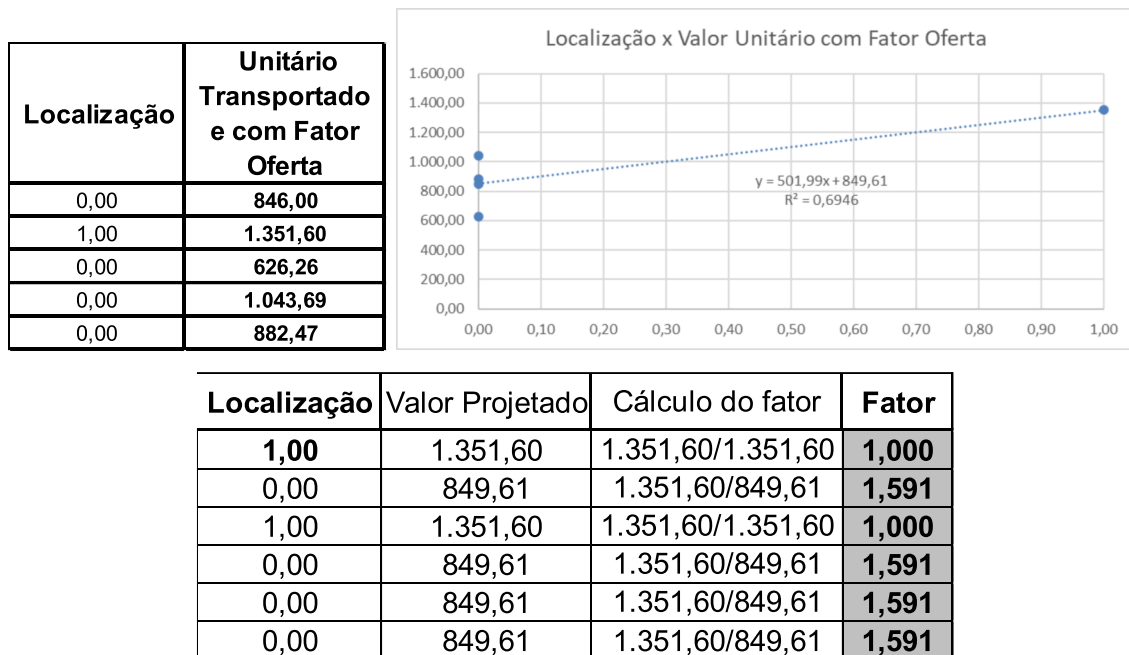


Figura 07: Tabelas de fundamentação do fator localização.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nêbias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Elemento	Valor da Oferta ou do Negócio (R\$)	Fator Oferta ou Fonte	Valor de Negócio (R\$)	Valor da Benefiteira (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unitário básico do terreno (R\$/m²)	1 Fator Transposição (Localização) - FI					Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante	Média dos Valores Unitários Homogeneizados (R\$/m²)
									Localização	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)				
#	Vo	Ff	Vi	Vb	Fam	Vt	At	Vu	If	FI	ΔVI	Vu1	Vuh	ΣC	Desc	Média Vuh
Paradigma					1,00				1,00							
1	470.000,00	0,9	423.000,00	-	1,00	423.000,00	500,00	846,00	0,00	1.5908	499,86	1.345,86	1.345,86	1.5908	Sem Construção	1.345,86
n/a																
2	1.400.000,00	0,9	1.260.000,00	367.943,27	1,00	892.056,73	660,00	1.351,60	1,00	1.0000	0,00	1.351,60	1.351,60	1.0000	Com Construção	1.353,03
3	1.011.000,00	0,9	909.900,00	596.767,75	1,00	313.132,25	500,00	626,26	0,00	1.5908	370,03	996,29	996,29	1.5908		
4	650.000,00	0,9	585.000,00	324.077,57	1,00	260.922,43	250,00	1.043,69	0,00	1.5908	616,66	1.660,35	1.660,35	1.5908		
5	380.000,00	0,9	342.000,00	121.381,73	1,00	220.618,27	250,00	882,47	0,00	1.5908	521,41	1.403,88	1.403,88	1.5908		
Média								950,01					1.351,60	1.351,60		
DP								269,37					236,82	236,82		
CV								28,35%					17,52%	17,52%		

Figura 08: Tabela de homogeneização dos elementos de pesquisa.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Após a homogeneização da amostra, pela técnica de Tratamento por Fatores (Figura 08), obteve-se o valor unitário médio padrão paradigma de R\$ 1.351,60/m² (um mil, trezentos e cinquenta e um reais e sessenta centavos por metro quadrado), para a data base de setembro/2.025.

Eliminação de elementos discrepantes:

Normalmente na coleta da pesquisa imobiliária, pode-se ver que certos elementos são discrepantes em relação aos demais e que não deveriam pertencer a amostra. Para a eliminação destes elementos, adotar-se-á o critério da Porcentagem da Média.

Consiste em:

- a) Calcular a média;
- b) Determinar o intervalo de saneamento com os seguintes limites:

$$\text{Inferior: LI} = 0,70 * \text{média}$$
$$\text{Superior: LS} = 1,30 * \text{média}$$
- c) Eliminar os elementos não incluídos no intervalo;
- d) Calcular nova média.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

No caso presente, tem-se:

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	
1	1.345,86	
2	1.351,60	
3	996,29	
4	1.660,35	
5	1.403,88	
Média	1.351,60	
Limite Superior	1.757,08	
Limite Inferior	946,12	
Desvio Padrão	236,82	
Elementos	5	

Intervalo de Confiança	Mínimo	1.203,36
	Máximo	1.499,83
	t Student	1,5332

Figura 09: Tabela de saneamento amostral.

Após o cálculo da média, verifica-se que todos os elementos estão dentro do intervalo de saneamento. Assim, pode-se afirmar que o valor unitário médio do terreno é de:

$$V_u = R\$ 1.351,60/m^2$$

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Outro ponto importante a ser analisado, em atendimento ao item 8.2.1.4.1 da ABNT NBR 14653-2:2011, é o poder de predição do modelo estudado, que deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante, confirmando a homogeneidade da amostra utilizada.

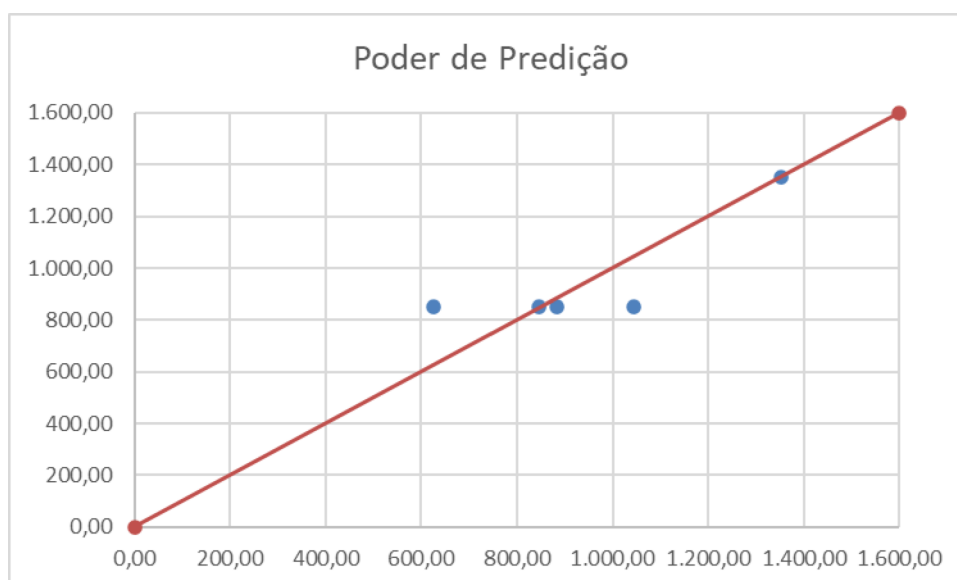


Figura 10: Gráfico do poder de predição do modelo.

5.2.5 – Valor Total do Terreno

Substituindo-se na expressão já citada anteriormente no item 5.2.1, tem-se o valor total do terreno, com base setembro/2.025, a saber:

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

$$V_T = A_T \times V_u$$

$$V_T = 619,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.351,60/\text{m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 836.640,40$$

5.3 – Valor da Benfeitoria

Para a determinação do valor da benfeitoria, empregar-se-á o Método da Quantificação de Custo.

5.3.1 – Cálculos

O valor das benfeitorias será calculado através da expressão:

$$V_B = A_C \times C_U \times F_{oc}$$

Onde:

V_B = valor da benfeitoria;

A_C = área construída do imóvel;

C_U = custo unitário da edificação;

F_{oc} = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

5.3.2 – Área Construída

De acordo com o já citado anteriormente (ver item 3.3 deste laudo), as áreas construídas são:

Avenida Tupiniquins, nº 536 (Estacionamento)

$$A_c = 487,64 \text{ m}^2$$

Avenida Tupiniquins, nº 552 (Loja de Móveis)

$$A_c = 258,90 \text{ m}^2$$

Avenida Tupiniquins, nº 544 (Marina)

$$A_c = 86,76 \text{ m}^2$$

5.3.3 – Custo Unitário da Edificação

O Custo Unitário da Edificação é a relação da tipologia do imóvel com o valor do custo unitário básico, CUB (R8N), divulgado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

No caso em tela, será utilizado o valor relativo ao mês de setembro de 2.025, de R\$ 2.108,47/m².

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Avenida Tupiniquins, nº 536 (Estacionamento)

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019” do IBAPE/SP, o imóvel em questão pode ser enquadrado dentro do padrão “Cobertura Padrão Simples”, com valor de referência de 0,142.

Portanto,

$$C_U = 0,142 \times 2.108,47$$

$$C_U = \text{R\$ } 299,40/\text{m}^2 \text{ (setembro/2.025)}$$

Avenida Tupiniquins, nº 552 (Loja de Móveis)

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019” do IBAPE/SP, o imóvel em questão pode ser enquadrado dentro do padrão “Casa Padrão Econômico”, com valor de referência de 1,070.

Portanto,

$$C_U = 1,070 \times 2.108,47$$

$$C_U = \text{R\$ } 2.256,06/\text{m}^2 \text{ (setembro/2.025)}$$

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Avenida Tupiniquins, nº 544 (Marina)

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019” do IBAPE/SP, o imóvel em questão pode ser enquadrado dentro do padrão “Galpão Padrão Econômico – Limite Mínimo”, com valor de referência de 0,518.

Portanto,

$$C_U = 0,518 \times 2.108,47$$

$$C_U = \text{R\$ } 1.092,19/\text{m}^2 \text{ (setembro/2.025)}$$

5.3.4 – Depreciação

Também será adotado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019” do IBAPE/SP.

O critério é uma adequação do método do Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor de venda.

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Onde:

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

R = valor residual correspondente ao padrão da edificação (Tabela 1);

K = coeficiente de Ross-Heidecke (Tabela 2).

Avenida Tupiniquins, nº 536 (Estacionamento)

Da tabela 1 do referido estudo, extrai-se que a vida referencial de uma edificação do tipo cobertura padrão simples é de 20 (vinte) anos, sendo 10% (dez por cento) o seu coeficiente residual (R).

Assim, pode-se calcular a idade em percentual de acordo com a vida referencial. Para uma edificação com idade de 10 (dez) anos, tem-se que:

$$\%Vida = 10 \text{ anos} / 20 \text{ anos} = 50,00\% \text{ da vida referencial}$$

O estado de conservação da edificação, conforme observado na vistoria, comprovou ser “necessitando de reparos importantes a edificação sem valor”, o que corresponde a letra “H” do Quadro 1 do referido estudo.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Com a % de vida e o estado de conservação (letra “H”), extrai-se por interpolação da Tabela 2, o fator K de 0,1550.

Substituindo-se os valores na fórmula citada anteriormente, tem-se que:

$$Foc = 0,10 + 0,1550 \times (1-0,10)$$

$$Foc = 0,2395$$

Avenida Tupiniquins, nº 552 (Loja de Móveis)

Da tabela 1 do referido estudo, extrai-se que a vida referencial de uma edificação do tipo casa padrão econômico é de 70 (setenta) anos, sendo 20% (vinte por cento) o seu coeficiente residual (R).

Assim, pode-se calcular a idade em percentual de acordo com a vida referencial. Para uma edificação com idade de 40 (quarenta) anos, tem-se que:

$$\%Vida = 40 \text{ anos} / 70 \text{ anos} = 57,14\% \text{ da vida referencial}$$

O estado de conservação da edificação, conforme observado na vistoria, comprovou ser “necessitando de reparos simples”, o que corresponde a letra “E” do Quadro 1 do referido estudo.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Com a % de vida e o estado de conservação (letra “E”), extrai-se por interpolação da Tabela 2, o fator K de 0,4513.

Substituindo-se os valores na fórmula citada anteriormente, tem-se que:

$$Foc = 0,20 + 0,4513 \times (1-0,20)$$

$$Foc = 0,5610$$

Avenida Tupiniquins, nº 544 (Marina)

Da tabela 1 do referido estudo, extrai-se que a vida referencial de uma edificação do tipo galpão padrão econômico – limite inferior é de 60 (sessenta) anos, sendo 20% (vinte por cento) o seu coeficiente residual (R).

Assim, pode-se calcular a idade em percentual de acordo com a vida referencial. Para uma edificação com idade de 10 (dez) anos, tem-se que:

$$\%Vida = 10 \text{ anos} / 60 \text{ anos} = 16,67\% \text{ da vida referencial}$$

O estado de conservação da edificação, conforme observado na vistoria, comprovou ser “necessitando de reparos simples”, o que corresponde a letra “E” do Quadro 1 do referido estudo.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Com a % de vida e o estado de conservação (letra “E”), extrai-se por interpolação da Tabela 2, o fator K de 0,7394.

Substituindo-se os valores na fórmula citada anteriormente, tem-se que:

$$Foc = 0,20 + 0,7394 \times (1-0,20)$$

$$Foc = 0,7915$$

5.3.5 – Valor Total da Benfeitoria

Substituindo-se na expressão já citada anteriormente no item 5.3.1, tem-se o valor total da benfeitoria, com base setembro/2.025, a saber:

Avenida Tupiniquins, nº 536 (Estacionamento)

$$V_B = 487,64 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 299,40/\text{m}^2 \times 0,2395$$

$$V_B = 34.967,18 \text{ (setembro/2.025)}$$

Avenida Tupiniquins, nº 552 (Loja de Móveis)

$$V_B = 258,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.256,06/\text{m}^2 \times 0,5610$$

$$V_B = 327.677,12 \text{ (setembro/2.025)}$$

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Avenida Tupiniquins, nº 544 (Marina)

$$V_B = 86,76 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.092,19/\text{m}^2 \times 0,7915$$

$$V_B = 75.001,10 \text{ (setembro/2.025)}$$

5.4 – Fator de Ajuste ao Mercado

Segundo o item 9.3 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos:2011” – IBAPE/SP, que diz:

“Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$VI = (VT + VB) \times FAM$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.”

O Fator de Ajuste ao Mercado é definido como sendo o coeficiente que expressa a vantagem da coisa feita, ou seja, a vantagem de ter o imóvel prontamente disponível para utilização naquele momento.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nêbias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Por meio da utilização de quatro elementos comparativos, o FAM resultou em 1,00, que significa que os valores aplicados no mercado imobiliário são similares para a somatória das parcelas de terreno e construção calculados para o avaliando.

Elemento	Endereço	Informante	Telefone	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
				V _o	F _f	V _v	V _t	V _b	F _{am}
2	Avenida Tupiniquins, nº 592	Valente Imobiliária	(13) 95538-0585	1.400.000,00	0,90	1.260.000,00	892.056,00	367.943,27	1,00
3	Rua Joaquim Campos, nº 140	Gávea Imobiliária	(13) 99198-8080	1.011.000,00	0,90	909.900,00	424.805,00	596.767,75	0,89
4	Rua Emilio Vaz Afonso, nº 594	Central Imóveis Forte	(13) 3329-5200	650.000,00	0,90	585.000,00	212.402,50	324.077,57	1,09
5	Rua Emilio Vaz Afonso, nº 436	Maneco Imóveis	(13) 3203-1830	380.000,00	0,90	342.000,00	212.402,50	121.381,73	1,02
MÉDIA									1,00

Figura 11: Tabela de cálculo do fator de ajuste ao mercado.

$$\text{FAM} = 1,00$$

5.5 – Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel será obtido pela somatória dos valores de terreno e benfeitoria, multiplicando-se pelo Fator de Ajuste ao Mercado. Sendo assim, tem-se:

$$V_I = (V_T + V_B) \times \text{FAM}$$

$$V_I = (\text{R\$ } 836.640,40 + \text{R\$ } 34.967,18 + \text{R\$ } 327.677,12 + \text{R\$ } 75.001,10) \times 1,00$$

$$V_I = \text{R\$ } 1.274.285,80$$

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

O objetivo da presente lide é de avaliar os direitos que os Réus possuem sobre o imóvel, porém, como não há critério específico para tal mister, e tendo consciência de que o valor de mercado apurado seja depreciado com intuito de contemplar a ausência da referida particularidade, o Perito por analogia, irá se valer do valor mínimo calculado.

Assim, devido a estas características do imóvel avaliando que não foram devidamente contempladas no modelo avaliatório, qual seja, regularização junto aos órgãos públicos, despesas de transferência do bem com cartório, pagamento de impostos, emissão de certidões e outros emolumentos, este signatário adotou o valor mínimo calculado (intervalo de 30%), devidamente respaldado nas Normas de Avaliações vigentes, que contemplam este artifício. Sendo assim, o valor final será da ordem de:

$$V_I = R\$ 1.274.285,80 \times (-30\%)$$

$$V_I = R\$ 892.000,06$$

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela norma, tem-se:

R\$ 892.000,00

(Oitocentos e Noventa e Dois Mil Reais)

Base: setembro/2.025

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

6ª) PARTE – COMENTÁRIOS FINAIS

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2:2011 da ABNT.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

7ª) PARTE - CONCLUSÃO

**TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DOS DIREITOS SOBRE O
IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA TUPINIQUINS, Nº 536,
544 E 552 – JAPUÍ – SÃO VICENTE, ESTADO DE SÃO
PAULO, VALOR BASE – SETEMBRO/2.025, É DE:**

R\$ 892.000,00

(Oitocentos e Noventa e Dois Mil Reais)

Base: setembro/2.025

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

8ª) PARTE - QUESITOS

DO AUTOR (fls. 129/130 dos autos)

3. Quais as atividades desenvolvidas no imóvel? Pedem sejam identificadas as placas de eventuais empresas atuantes no local e fotos internas e externas da área.

RESPOSTA:

O imóvel avaliando é composto por uma loja de venda de móveis com estacionamento e uma marina. Para visualização das fotos, pede-se, respeitosamente, reportar-se ao Relatório Fotográfico no anexo do presente Laudo Pericial Judicial.

7. O I. Perito entende que imóveis irregulares perdem entre 35% e 50% de seu valor de mercado, conforme estimativas realizadas?

RESPOSTA:

O Perito estima em 30% (trinta por cento) o custo para regularização do imóvel.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

***12. A Prefeitura – em análise
técnica no proc. Adm. 41732/18
(anexo – pág. 18) – afirma que o
nº 526 nunca existiu? Está
correta essa afirmação?***

RESPOSTA:

Não foi possível encontrar o número 526 “*in loco*”, nem através da ferramenta *Google Maps®*, onde pode-se verificar imagens do local em outras datas.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

9ª) PARTE - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo, composto por 48 (quarenta e oito), bem como o relatório fotográfico que faz parte de anexo, estando esta última folha datada e assinada pelo signatário.

Santos, 17 de novembro de 2.025.



Eng °Antonio Guilherme Menezes Braga
CREA nº 0601341350
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.288
Diretor do IBAPE/SP 2006/2009 – 2020/2021
Diretor do Instituto de Engenharia de SP 2018/2019

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

ANEXO:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 1: Vista da fachada frontal do imóvel avaliando, com destaque para a loja de móveis e a marina.



FOTO 2: Vista do acesso ao estacionamento da loja.



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 3: Vista parcial do interior da loja de móveis.



FOTO 4: Vista do estacionamento da loja.



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 5: Idem foto anterior, por outro ângulo.



FOTO 6: Vista geral da marina.

