

SÍNTESE DA CONCLUSÃO DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de **R\$ 198.000,00 (Cento e Noventa e Oito Mil Reais)** para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem, valor referente ao mês de outubro de 2.023.

Mínimo (R\$): 168.300,00 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 198.000,00 (média)

Máximo (R\$): 227.700,00 (+ 15%)

Sumário

1. OBJETIVO.....	4
2. ANAMNESE.....	4
3. DADOS DA VISTORIA.....	4
4. LOCALIZAÇÃO.....	5
5. VISTA AÉREA.....	7
6. OBJETO EM QUESTÃO:.....	8
7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	10
8. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA.....	24
8.1. Fator Oferta.....	24
8.2. Fator Padrão Construtivo.....	24
8.3. Fator Localização.....	26
8.4. Fator Obsolescência e Conservação.....	26
9. ELEMENTOS DE PESQUISA:.....	30
10. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....	35
10.1. Homogeneização dos Fatores.....	35
10.2. Tratamento Matemático Estatístico.....	35
10.3. Saneamento das Amostras (“Critério de Chauvenet”).....	37
10.4. Distribuição Amostral.....	37
10.5. Intervalo de Confiança.....	38
10.6. Campo de Arbítrio.....	38
10.7. Preços Observados x Valores Estimados.....	39
10.8. Resultado.....	40
11. CONCLUSÕES DO PERITO.....	40
12. QUESITOS.....	40
13. ENCERRAMENTO.....	41
14. ANEXO.....	42
14.1. Espelho de IPTU do Imóvel:.....	42

1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar tecnicamente o valor de venda de um imóvel residencial urbano do tipo apartamento, na cidade de Praia Grande/SP.

2. ANAMNESE

Em 15 de agosto de 2022, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto é nomeado Perito Judicial para avaliar o imóvel de matrícula nº 80.571 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP - Fls. 19 dos Autos.

Em 18 de maio de 2023, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto é intimado a dar início aos trabalhos periciais - Fls. 39 dos Autos.

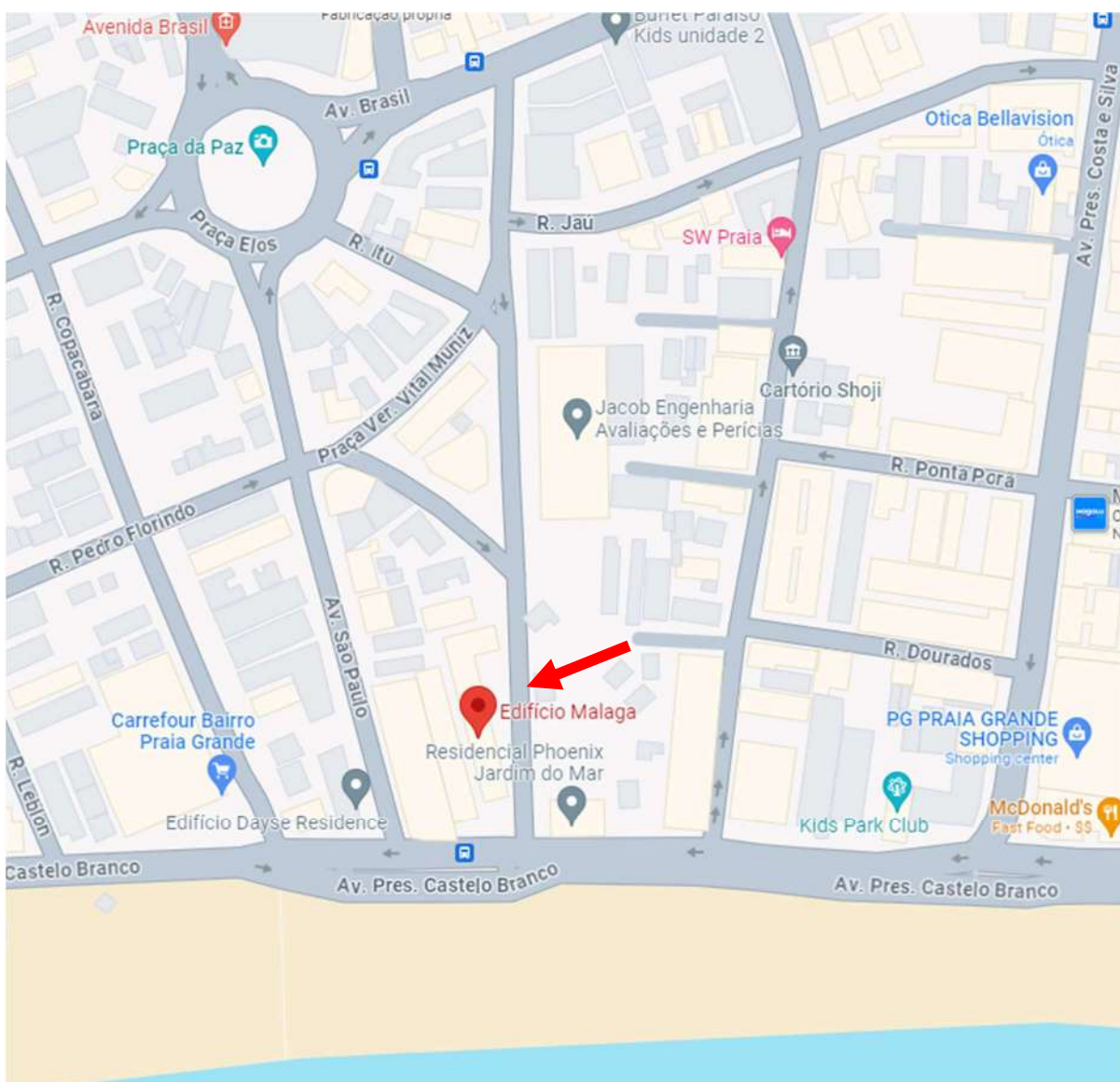
Em 31 de maio de 2023, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto agenda a vistoria judicial - Fls. 40/41 dos Autos.

Em 26 de junho de 2023, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto realiza a vistoria judicial.

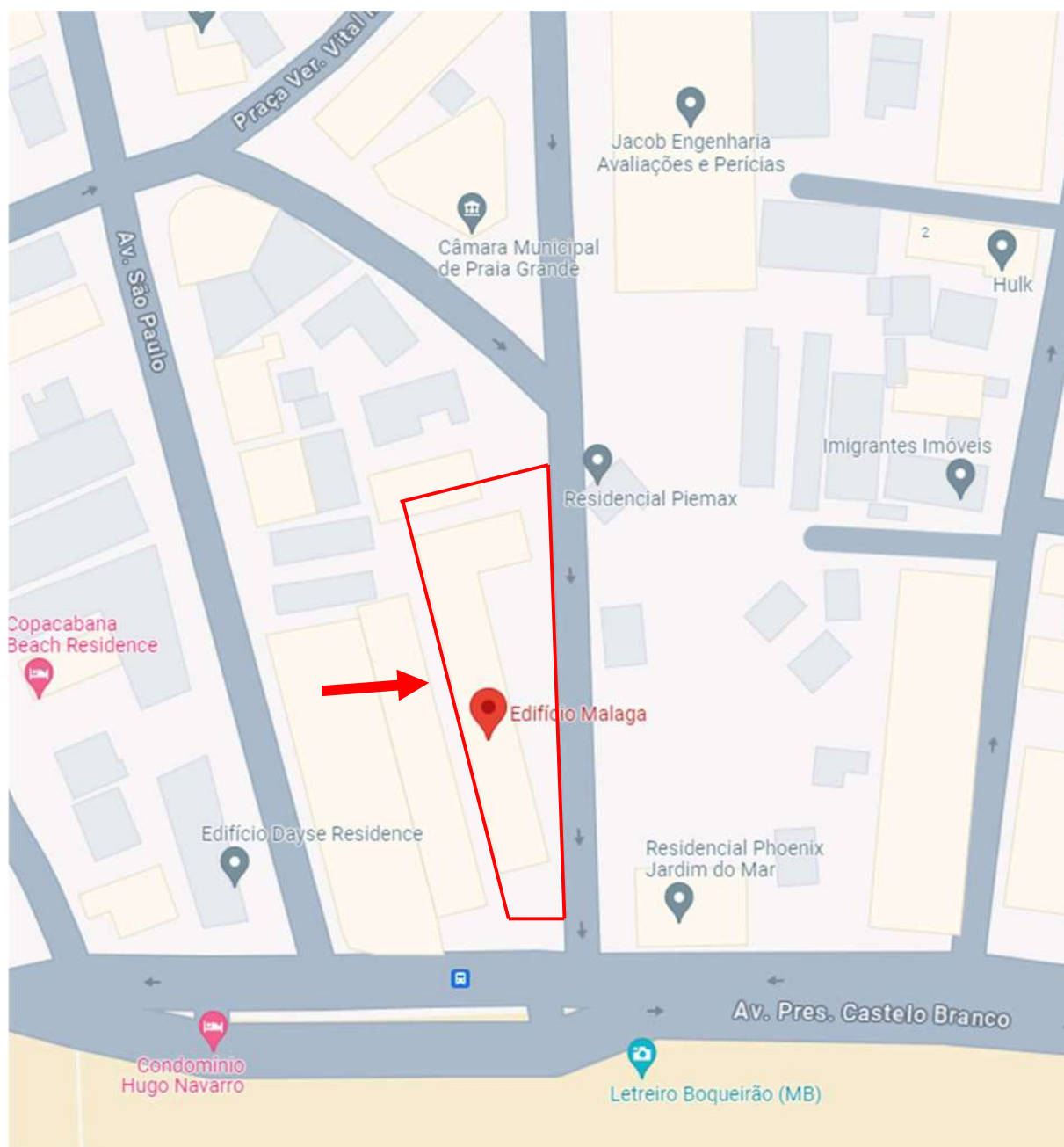
3. DADOS DA VISTORIA

A vistoria realizada pelo perito para coletar dados e informações sobre o imóvel foi realizada no dia 26 de junho de 2023, às 09:00. A vistoria foi acompanhada pelo síndico do condomínio, Sr. José Assad de Souza, RG: 17.776.641, que concedeu o acesso ao interior do apartamento.

O objeto avaliando está localizado no 4º andar do Ed. Málaga - Bloco C - situado na Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, nº 51, Boqueirão, Praia Grande/SP.



Mapa de Localização – sem escala.



Mapa de Localização ampliado – sem escala.

5. VISTA AÉREA



Vista aérea – sem escala.

6. OBJETO EM QUESTÃO:

Imóvel: Apartamento nº 419, localizado no 4º pavimento do Edifício Málaga - bloco C, integrante do Conjunto Trabulsi. Apresenta área útil de 37,65m², área comum de 24,367m², perfazendo a área total construída de 62,017 m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,158310% do todo.

O imóvel está matriculado sob nº 80.571 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP e sob nº 2.02.08.001.006.0419-7 na Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande.

O apartamento é consistido por sala, cozinha, área de serviço, corredor de circulação, banheiro e um dormitório. Tem vista para os fundos da edificação e tem direito a uma vaga de garagem não demarcada, por ordem de chegada.

Apresenta padrão construtivo simples com elevador (segundo classificação do IBAPE-SP), sendo: paredes revestidas com pintura sobre massa corrida, com exceção do banheiro, área de serviço e cozinha, que são revestidas com cerâmica até o teto, o piso é de granilite, as esquadrias são de alumínio e as portas de madeira.

Apresenta estado de conservação necessitando de reparos simples (segundo classificação do IBAPE-SP), tendo em vista que as instalações elétricas são obsoletas (disjuntores Nema e tomadas de dois pontos), pintura das paredes desgastadas e fechadura da porta da suíte deteriorada.

Condomínio: Com idade aproximada de 30 anos, o condomínio é composto por pavimento subsolo, térreo, 13 pavimentos tipo e ático.

A estrutura de concreto armado, vedado com alvenaria, cobertura com telhas de fibrocimento e fachadas revestidas com cerâmica. Conta com elevadores para acesso entre pavimentos.

No pavimento subsolo fica localizada a garagem, no pavimento térreo fica localizada a área de lazer, consistida por hall de entrada, salão de festas, academia, lava-pés e terraço frente ao mar. No térreo também consta um átrio com imóveis comerciais voltados para a Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira.

Características da Região: Localizada no loteamento Jardim Guinle, a edificação está inserida em Zona Comercial - ZC1- e está localizada no bairro Boqueirão, na cidade de Praia Grande/SP.

A região possui rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.

Praia Grande é um município do estado de São Paulo, na Região Metropolitana da Baixada Santista, na microrregião de Santos. Praia Grande é um dos 15 municípios paulistas considerados estâncias balneárias pelo Estado de São Paulo por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual.

Posse do imóvel: O imóvel se encontrava desocupado na data da vistoria. Segundo o síndico, o imóvel é utilizado para veraneio.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 1 - Vista da fachada do condomínio.



Imagem 2 - Vista da fachada dos fundos do condomínio pela Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira.



Imagem 3 – Vista da Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, que concede acesso ao condomínio.

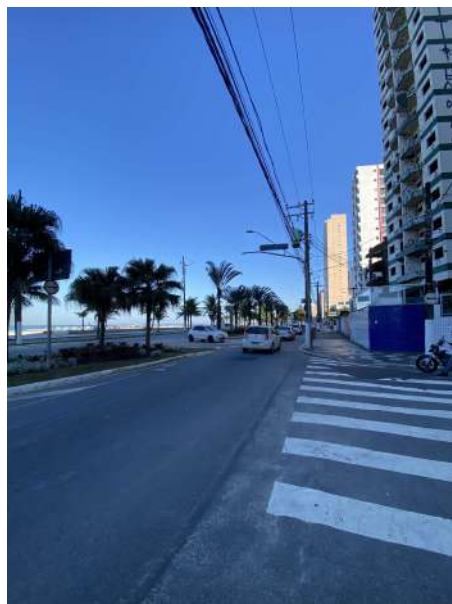


Imagem 4 – Vista da Avenida Pres. Castelo Branco, que faz esquina com o condomínio.



Imagem 5 – Vista do acesso ao condomínio, pela Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira. Detalhe para a existência de imóveis comerciais.



Imagem 6 – Vista do hall de entrada do condomínio.



Imagem 7 - Vista do bicicletário, localizado no térreo.



Imagem 8 - Vista do lava-pés, localizado no térreo.



Imagem 9 - Vista da academia, localizada no térreo.



Imagem 10 - Vista do terraço com vista ao mar, localizado no térreo.



Imagem 11 - Vista do salão de festas, localizado no térreo.



Imagem 12 - Vista da garagem, localizada no pavimento subsolo.

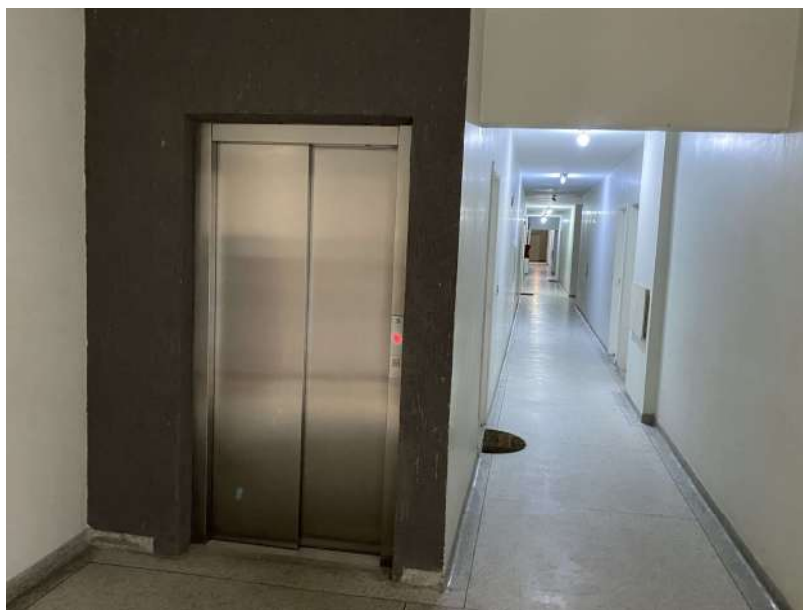


Imagem 13 - Vista do corredor de uso comum do 4º andar, que concede acesso ao apartamento avaliando.



Imagem 14 - Vista da sala do apartamento avaliando.

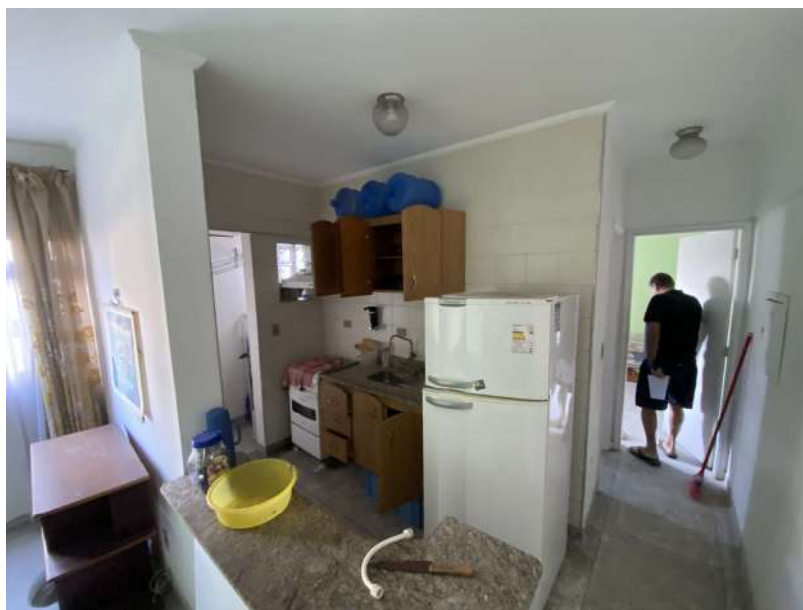


Imagem 15 - Vista da cozinha do apartamento avaliando.



Imagem 16 - Detalhe para tomadas obsoletas.

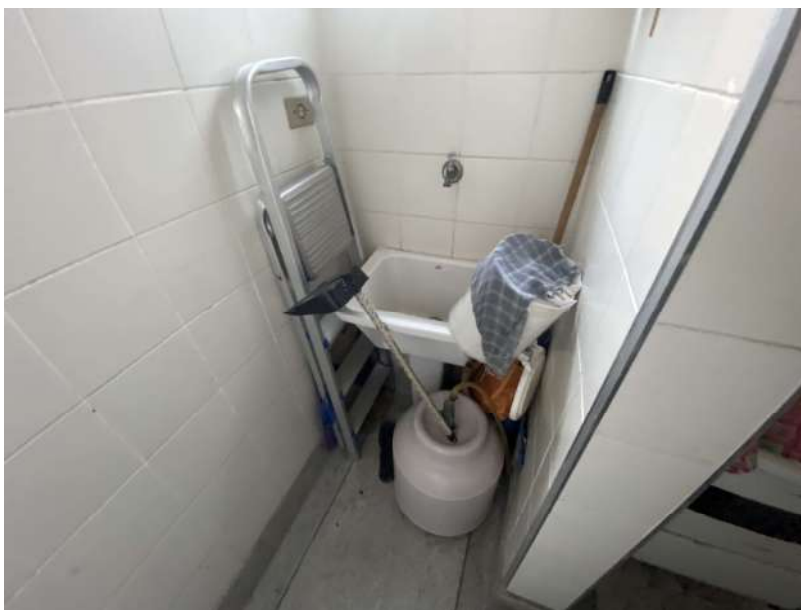


Imagem 17 - Vista da área de serviço do apartamento avaliando.



Imagem 18 - Vista da área de serviço do apartamento avaliando.



Imagem 19 - Vista de descolamento pontual de peças cerâmicas da área de serviço do apartamento avaliando.



Imagem 20 - Vista do quadro de energia do apartamento, com instalações elétricas obsoletas.



Imagem 21 - Vista do corredor de acesso ao dormitório do apartamento avaliando.



Imagem 22 - Vista do banheiro social do apartamento avaliando.

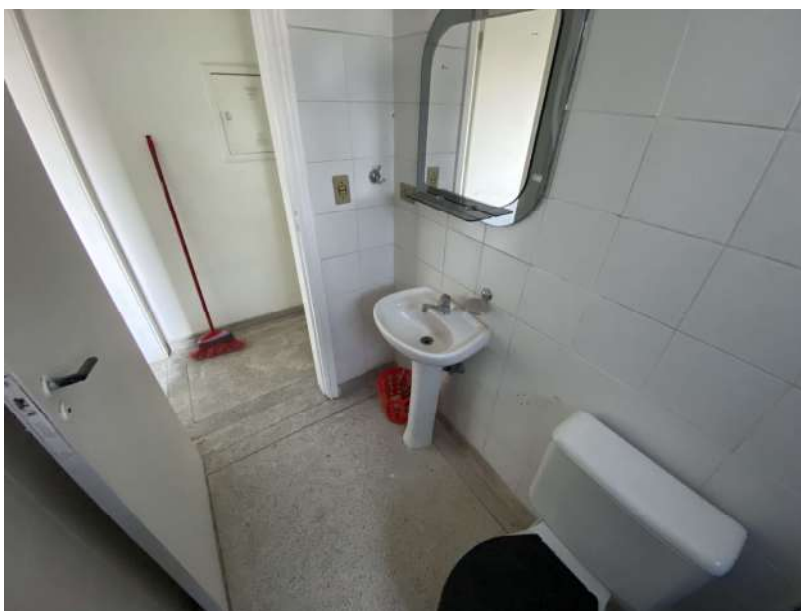


Imagem 23 - Outra vista do banheiro social do apartamento avaliando.



Imagem 24 - Vista do dormitório do apartamento avaliando.



Imagem 25 - Outra vista do dormitório do apartamento avaliando.



Imagem 26 - Detalhe para deterioração da pintura das paredes do dormitório.

8. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA

O imóvel em questão foi avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado, balizando-se no item 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-2:2011, com tratamento dos dados por fatores, conforme o item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14.653-2:2011.

Esta metodologia consiste na coleta e comparação de ofertas contemporâneas de imóveis com características semelhantes ao avaliando e no entorno do mesmo; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

8.1. Fator Oferta

Fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Será aplicado um deságio de 10% aos elementos de pesquisa, conforme item 10.1 da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP.

8.2. Fator Padrão Construtivo

O padrão construtivo foi classificado de acordo com o IUP - Índice de Unidades Padronizadas - fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias

de Engenharia, sendo analisadas todas as características necessárias para classificação, sendo: "Apartamento padrão simples - com elevador".


ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.




8.3. Fator Localização

De acordo com o local onde o elemento está encravado, considerando-se o fluxo de pedestres e/ou de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana etc.

Quando aplicado o fator localização, são utilizados os índices fiscais obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, conforme item 10.2 da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP.

8.4. Fator Obsolescência e Conservação

Adotando o item 10.4.a da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP, o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Valor residual correspondente ao padrão (TABELA 1)

K = Coeficiente de Ross/Heideck (TABELA 2)

No presente caso, imóvel residencial, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20% (conforme TABELA 1).

O imóvel possui a idade estimada de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50,00%.

Conforme constatado na vistoria, o apartamento apresenta estado de conservação classe "E - necessitando de reparos simples" (QUADRO 1).

Obtém-se o coeficiente "K" na TABELA 2, mediante dupla entrada, ou seja, na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção e na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO 1.

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de: $FOC = 0,2 + 0,5119 \times (1-0,2) = 0,6095$

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
	1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%		

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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	75,20	Edificação cujo estado geral 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.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

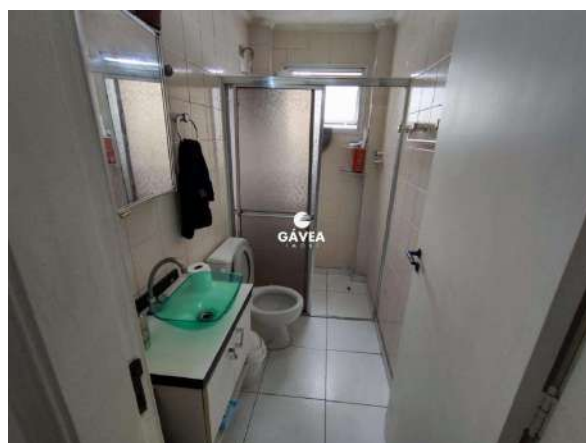
Tabela A – Coeficiente K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6458	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

9. ELEMENTOS DE PESQUISA:

ELEMENTO DE PESQUISA 1			
IMÓVEL:	Apartamento de 1 dorm. à venda no Ed. Málaga		
ENDEREÇO:	Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, 51 - Boqueirão, Praia Grande, SP		
OFERTANTE:	Gávea Imobiliária	CRECI:	034466-J
CONTATO:	(13) 99198-8080	ANÚNCIO:	16131
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 235.000,00	ÁREA PRIV.:	38,00 m2
PADRÃO CONST.:	Simples - com elevador		
CONSERVAÇÃO:	Entre regular e necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	30 anos		

IMAGENS:



ELEMENTO DE PESQUISA 2

IMÓVEL:	Apartamento de 1 dorm. à venda no Ed. Málaga		
ENDEREÇO:	Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, 51 - Boqueirão, Praia Grande, SP		
OFERTANTE:	Imóveis De Classe	CRECI:	032844-J
CONTATO:	(13) 97408-2777	ANÚNCIO:	716398
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 180.000,00	ÁREA PRIV.:	37,00 m2
PADRÃO CONST.:	Simples - com elevador		
CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	30 anos		

IMAGENS:



ELEMENTO DE PESQUISA 3

IMÓVEL:	Apartamento de 1 dorm. à venda no Ed. Málaga		
ENDEREÇO:	Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, 51 - Boqueirão, Praia Grande, SP		
OFERTANTE:	Imoplanos Imóveis	CRECI:	29406-J
CONTATO:	(13) 97418-8080	ANÚNCIO:	AP17756
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 265.000,00	ÁREA PRIV.:	39,00 m2
PADRÃO CONST.:	Simples - com elevador		
CONSERVAÇÃO:	regular		
IDADE ESTIMADA:	30 anos		

IMAGENS:



ELEMENTO DE PESQUISA 4

IMÓVEL:	Apartamento de 1 dorm. à venda no Ed. Málaga		
ENDEREÇO:	Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, 51 - Boqueirão, Praia Grande, SP		
OFERTANTE:	Casa Paris Imóveis	CRECI:	42068-J
CONTATO:	(13) 99721-1333	ANÚNCIO:	AP3243
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 270.000,00	ÁREA PRIV.:	40,00 m2
PADRÃO CONST.:	Simples - com elevador		
CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	30 anos		
IMAGENS:			



ELEMENTO DE PESQUISA 5

IMÓVEL:	Apartamento de 1 dorm. à venda no Ed. Málaga		
ENDEREÇO:	Rua Luiz Antonio de Andrade Vieira, 51 - Boqueirão, Praia Grande, SP		
OFERTANTE:	Gama Imóveis	CRECI:	21207-J
CONTATO:	(13) 98833 9000	ANÚNCIO:	1393
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 240.000,00	ÁREA PRIV.:	38,00 m2
PADRÃO CONST.:	Simples - com elevador		
CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	30 anos		
IMAGENS:			



10. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

10.1. Homogeneização dos Fatores

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	235.000,00	38,00	6.184,21	0,90	1,00	0,92	1,00	5.120,53
2	180.000,00	37,00	4.864,86	0,90	1,00	1,00	1,00	4.378,38
3	265.000,00	39,00	6.794,87	0,90	1,00	0,92	1,00	5.626,15
4	270.000,00	40,00	6.750,00	0,90	1,00	1,00	1,00	6.075,00
5	240.000,00	38,00	6.315,79	0,90	1,00	0,89	1,00	5.058,95

F1: Oferta

F2: Padrão Construt.

F3: Conservação

F4: Localização

10.2. Tratamento Matemático Estatístico

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	4.378,38
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	6.075,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	26.259,01
Amplitude total (R\$/m2):	1.696,62
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	424,16
Média aritmética (R\$/m2):	5.251,80
Mediana (R\$/m2):	5.120,53
Desvio médio (R\$/m2):	479,020593
Desvio padrão (R\$/m2):	639,353050
Variância (R\$/m2) ^ 2:	408.772,322228

Onde:

a) Grau de liberdade = $N - 1$:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = $(|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

$Vh(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

Sendo:

$Vh(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

10.3. Saneamento das Amostras ("Critério de Chauvenet")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

$D/S \text{ calc.} = (\text{Média} - \text{Menor Valor}) / \text{Desvio Padrão}$

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3661

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

$D/S \text{ calc.} = (\text{Maior Valor} - \text{Média}) / \text{Desvio Padrão}$

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2875

10.4. Distribuição Amostral

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

$\text{Coeficiente de Variação (\%)} = (\text{Desvio Padrão} / \text{Média}) \times 100$

CV = Coeficiente de Variação (%) = 12,17

10.5. Intervalo de Confiança

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 4.813,47

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 5.251,80

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 5.690,13

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,35

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,35

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

10.6. Campo de Arbítrio

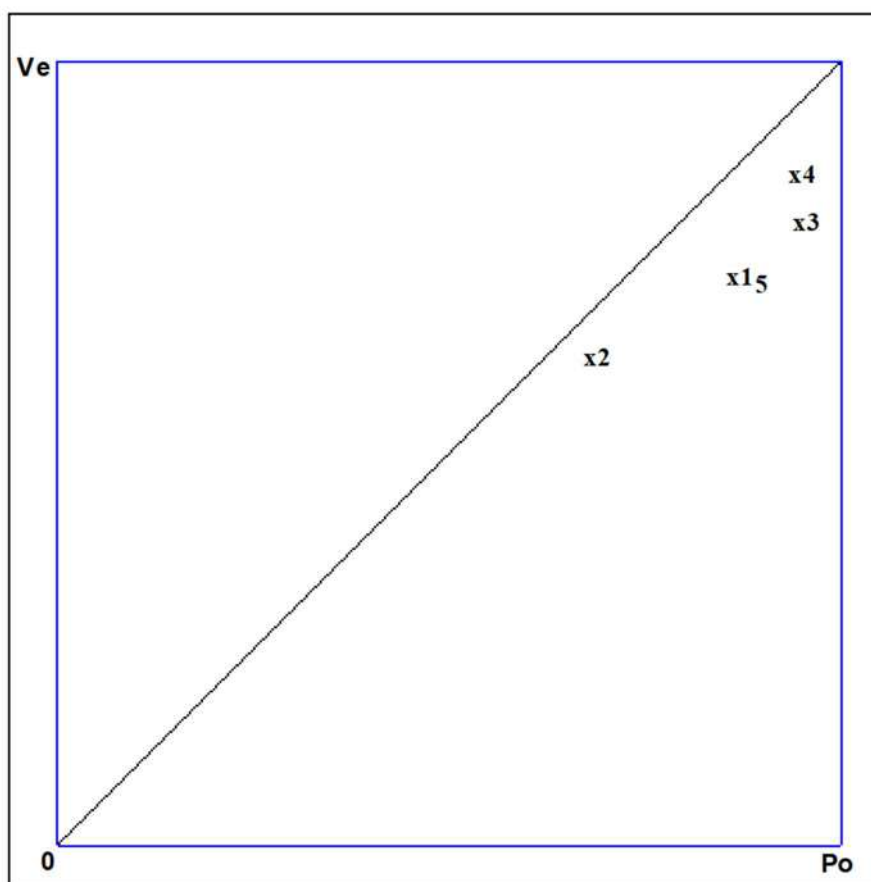
LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 4.464,03

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 5.251,80

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 6.039,57

10.7. Preços Observados x Valores Estimados

Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve), conforme item 8.2.1.4.1 da ABNT NBR 14.653-2:2011:



Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	6.184,21	5.120,53	0,83
2 -	4.864,86	4.378,38	0,90
3 -	6.794,87	5.626,15	0,83
4 -	6.750,00	6.075,00	0,90
5 -	6.315,79	5.058,95	0,80

10.8. Resultado

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 37,65

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 5.251,80

VALOR TOTAL (R\$) = 197.730,27

11. CONCLUSÕES DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 197.730,27 (cento e noventa e sete mil setecentos e trinta reais e vinte e sete centavos) para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; sendo que, utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação, o valor médio em números redondos foi fixado em **R\$ 198.000,00** (Cento e Noventa e Oito Mil Reais); valor referente ao mês de outubro de 2.023.

12. QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelo M.M Juiz de Direito nem pelas partes.

13. ENCERRAMENTO

Os estudos e análises dos dados coletados foram realizados por um engenheiro civil, legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

Foram obedecidos os ditames do Artigo 473 do Novo Código de Processo Civil e da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 - Norma para Avaliações de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP.

Sem mais, aproveito o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-me a disposição para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo apresentado.

Praia Grande/SP, 19 de outubro de 2.023.

Vanderlei Jacob Neto

PERITO JUDICIAL

Engenheiro Civil - CREA: 507.034.838-8

Pós-Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE-SP: 1.814

vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171

Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
Sala 1607 - Boqueirão - Praia Grande/SP

14. ANEXO

14.1. Espelho de IPTU do Imóvel:

 Município da Estância Balneária de Praia Grande Estado de São Paulo Município de Praia Grande	Município da Estância	Notificação Recibo		Lançamento 2.02.08.001.006.0419-7		
	Balneária de Praia Grande	Secretaria de Finanças	Ano Base 2023	Exercício 2023	Nr.do Carnê 1006314	Emissão 01
Imposto Predial e Territ. Urb. e Taxas de Serv. Urb.						
Local do Imóvel ED MALAGA BL C AP 419				Inscrição Atual 130.133.013	Aliquota 1,56	
Logradouro RUA LUIZ ANTONIO DE ANDRADE VIEIRA				Nr.Oficial 51		
Contribuinte				Área do Terreno 7,17	Testada 0,33	
Possuidor				Área Construída 62,01	Valor Imposto 1.763,75	
	PARA PAGAMENTOS, CONSULTE OS BANCOS CONVENIADOS ATRAVÉS DO QR CODE AO LADO AGENDE SEU ATENDIMENTO NA SECRETARIA DE FINANÇAS ATRAVÉS DO WHATSAPP (13) 34962000 VISITE O SITE DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE: www.praiagrande.sp.gov.br "SERVIÇOS ON-LINE" OFERECIDOS PELA SECRETARIA DE FINANÇAS: Emissão de Boleto Dívida Ativa - Parcelamento - Certidão Negativa de Débito - Certidão de Valor Venal - Emissão de Guia de ITBI - Emissão de Boletos ISS			Vir. Venal Terreno 9.382,09	TSU - A 409,25	
				Vir. Venal Constr. 103.678,91	TSU - B 0,00	
				Vir. Venal Total 113.061,00	TSU - C 0,00	
OBSERVAÇÕES				CIP 0,00		
- Já Incluso desconto de Bom Pagador nos valores à pagar. - CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.				Total (Imp. + Taxas) 2.173,00		