

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO : 1020644-05.2018.8.26.0005
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL
EXEQUENTES : DIRCE DE ALMEIDA COPPI E OUTROS
EXECUTADOS : CARLOS ALBERTO TONELLI SOBRINHO E OUTROS

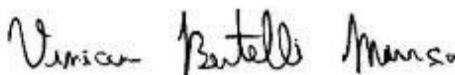
VINICIUS BERTELLI MURÇA, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, inscrito no **CREA-SP** sob o nº **5.062.095.304/D**, **Perito Judicial**, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, dando por terminados seus estudos, exames, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, expressas e consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nestes termos

P. Deferimento.

São Paulo, 03 de novembro de 2023.



VINICIUS BERTELLI MURÇA

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho

CREA nº 5.062.095.304/D

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

RESUMO DO VALOR DE VENDA

**APARTAMENTO Nº 25 DO EDIFÍCIO VIA VENETO, INCLUINDO O
DIREITO DE USO SOBRE 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM
INDETERMINADA**

**Matrícula nº 63.618, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de
Praia Grande – SP (Inscrição Cadastral nº 240.243.006)**

R\$ 205.000,00

(Duzentos e cinco mil reais)

Válido para **Novembro de 2023**



**Rua Vitório Morbim, nº 79, Edifício Via Veneto, Loteamento Vilamar – Praia
Grande/SP**

OBS.: IMÓVEL DESOCUPADO

CAPÍTULO I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se a uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, movida por **DIRCE DE ALMEIDA COPPI E OUTROS**, em face de **CARLOS ALBERTO TONELLI SOBRINHO E OUTROS**, em curso na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA - COMARCA DE SÃO PAULO – SP**.

Autos: 1020644-05.2018.8.26.0005

De forma geral, conforme informações contidas nos autos, foi determinada a apuração do valor de venda do imóvel **registrado sob a Matrícula nº 63.618, pertencente ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP**, localizado na **Rua Vitório Morbim, nº 79, Edifício Via Veneto, apartamento nº 25, Loteamento Vilamar – Praia Grande/SP**.

Deferida a produção de prova pericial foi honrosamente nomeado, às **fls. 363**, como Perito Oficial da MM. Juíza de Direito, o signatário do presente Laudo para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a apuração do valor de venda do imóvel objeto da presente ação.

CAPÍTULO II – FINALIDADE DA PERÍCIA

A presente Perícia tem por finalidade precípua a determinação do valor de venda do imóvel objeto da presente ação.

Referido imóvel está localizado na Rua Vitório Morbim, nº 79, Edifício Via Veneto, apartamento nº 25, Loteamento Vilamar – Praia Grande/SP, descrito como:

"IMÓVEL: APARTAMENTO nº 25, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do "EDIFÍCIO VIA VENETO", situado na RUA VITÓRIO MORBIM, nº 79, no loteamento denominado VILAMAR, nesta cidade, com a área útil de 56,3800m², área comum de 25,1875m², área total de 81,5675m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 5,7173%, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo do edifício, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado.

(DESTAQUE E GRIFO NOSSO)

O valor de mercado será apurado para a data-base da pesquisa imobiliária realizada na região e da avaliação do imóvel sub judice, qual seja, **novembro de 2023.**

CAPÍTULO III – VISTORIA

III.1 – ESCLARECIMENTOS E CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A vistoria ao imóvel objeto da presente ação foi realizada no dia **11 de outubro de 2023**, com início às **12h15min**, conforme agendamento prévio juntado às **fls. 442/443 dos autos**, nos termos do Art. 474 e Art. 466, §2º, do Novo Código de Processo Civil.

III.2 – DESCRIÇÃO DO LOCAL

III.2.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

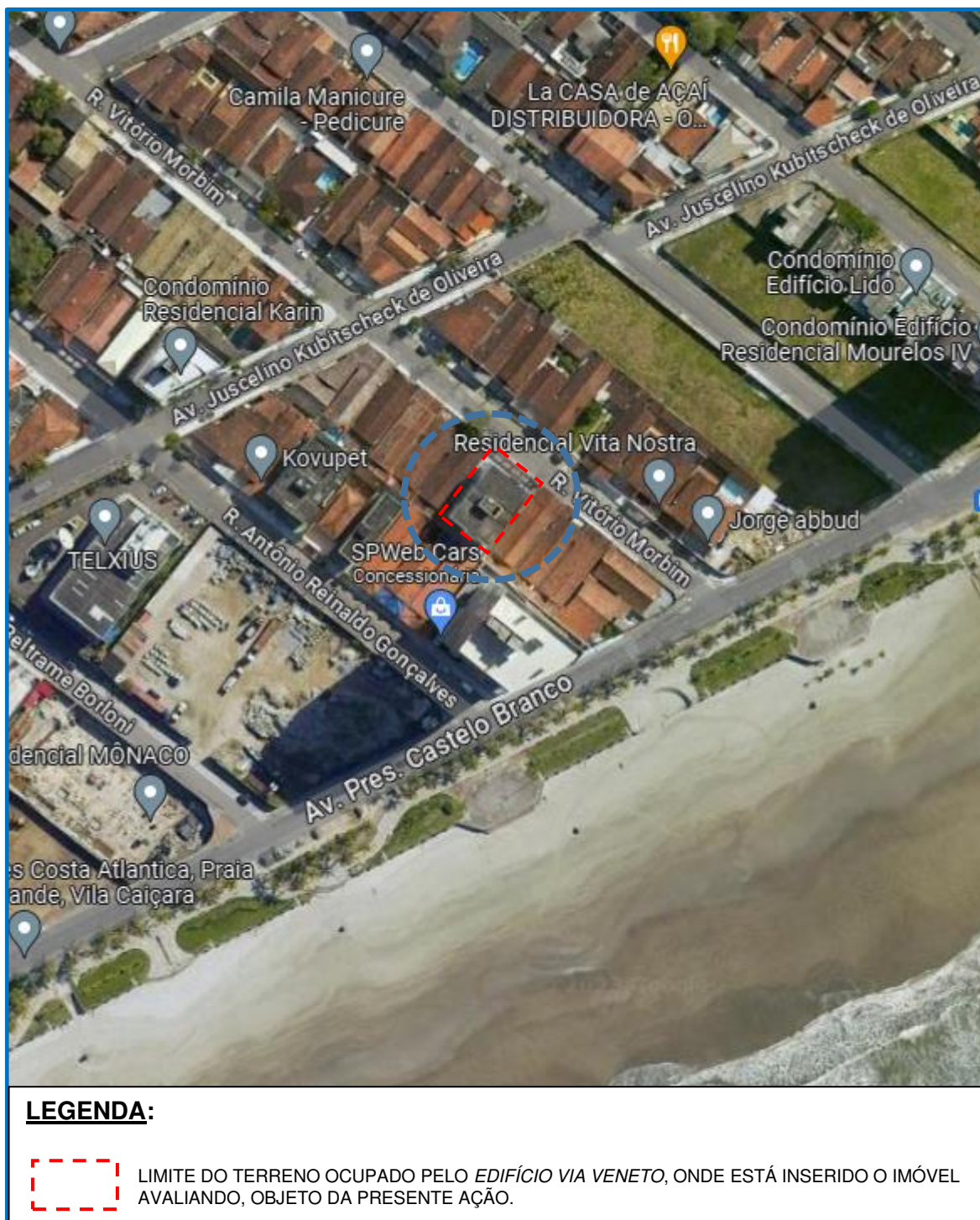
O imóvel avaliando, objeto da presente ação, está situado na **Rua Vitório Morbim, nº 79, Edifício Via Veneto, apartamento nº 25, Loteamento Vilamar – Praia Grande/SP**, objeto da Matrícula nº 63.618, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP.

III.2.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos urbanos convencionais, tais como pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública, etc.

III.2.4 – FOTOGRAFIA AÉREA

A fotografia aérea do *Google Earth* mostra de maneira detalhada a situação do local.



III.2.5 – FOTOGRAFIAS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

As fotografias seguintes melhor ilustram a situação do imóvel e de seu entorno:

Foto 01 – Vista do empreendimento denominado “*Edifício Via Veneto*”, onde está localizado o imóvel avaliando, a partir da Rua Vitório Morbim, Loteamento Vilamar – Praia Grande/SP, indicado por setas **vermelhas**.



Foto 02 – Vista da fachada frontal do empreendimento denominado “*Edifício Via Veneto*”, situado na Rua Vitório Morbim, nº 79, Loteamento Vilamar – Praia Grande/SP.



Foto 03 – Detalhe da identificação do empreendimento denominado “*Edifício Via Veneto*”, situado na Rua Vitório Morbim, nº 79, Loteamento Vilamar – Praia Grande/SP, onde está localizado o imóvel avaliando.



III.2.6 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local onde se situa o imóvel avaliando está posicionado na região Sul do Município de Praia Grande, distando aproximadamente 5km (cinco quilômetros), em linha reta, da Prefeitura Municipal.

Possui características de uso predominantemente residencial, observando-se a presença de imóveis residenciais de renda média.

III.2.7 – ZONEAMENTO

Quanto ao zoneamento, o imóvel objeto da presente demanda está localizado na zona de uso ZPR-2 (Zona Predominantemente Residencial 2), conforme imagem seguinte.

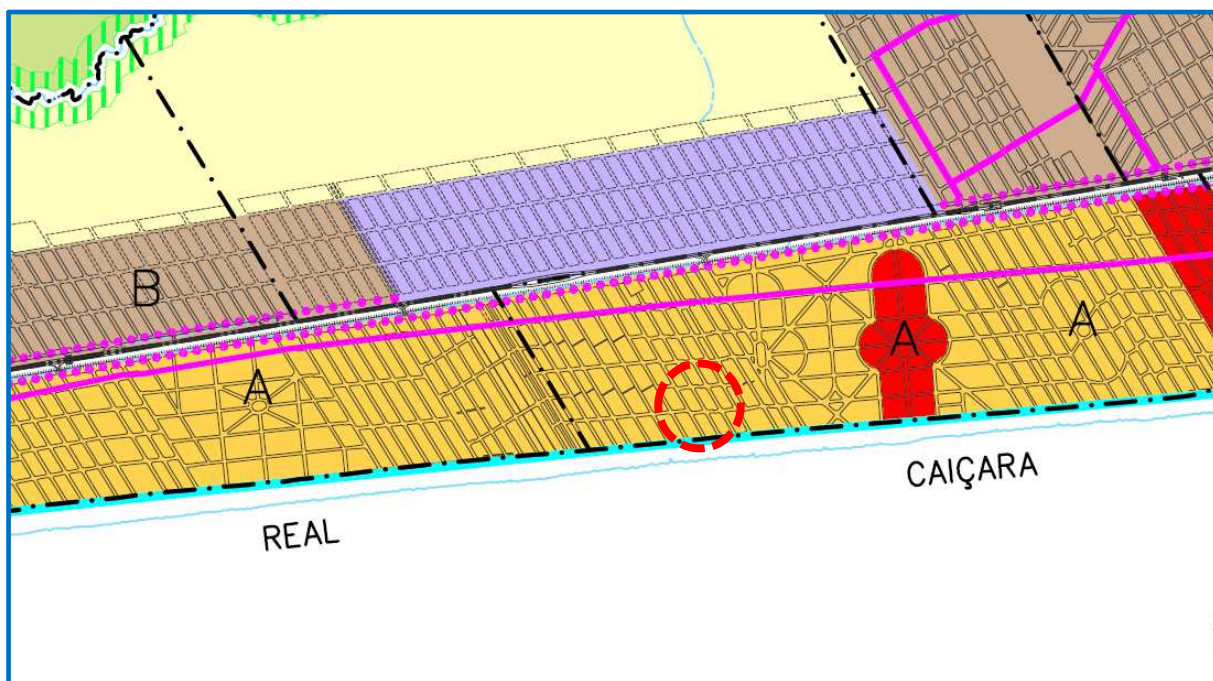


Figura 1 – Localização do imóvel avaliando em relação à planta de zoneamento do município de Praia Grande.

III.3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.3.1 – TERRENO:

O terreno onde se situa o empreendimento denominado “*Edifício Via Veneto*” possui formato retangular, com uma área total de aproximadamente 630 m².

Possui topografia plana, aparentando ser úmido e firme, podendo receber construções de quaisquer tipos obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

III.3.2 – BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se erigido um empreendimento de uso exclusivamente residencial, denominado “*Edifício Via Veneto*”, composto por 01 (um) bloco.

O imóvel avaliando, objeto da presente ação, corresponde ao **Apartamento nº 25**, situado no 2º andar ou 3º pavimento, sendo que a edificação é desprovida de elevador, de modo que o acesso aos pavimentos é feito por meio de uma escada fixa.

De acordo com a **Matrícula nº 63.618**, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP, fls. 389/392 dos autos, observa-se que o **apartamento nº 25** do *Edifício Via Veneto* possui uma **área privativa de 56,38 m²** e uma **área comum do edifício de 25,1875 m²**, perfazendo uma área total de **81,5675 m²**, com fração ideal no terreno do condomínio de **5,7173%**.

Nos termos do Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, o imóvel é classificado como “**Apartamento**”

de Padrão Simples, sem elevador”, idade real de 29 anos e estado de conservação “Regular”:

- Classe..... 1 – Residencial
- Grupo/Tipo..... 1.3 – Apartamento
- Padrão Construtivo 1.3.2 – Padrão Simples, sem Elevador

Por fim, a unidade autônoma é composta por 01 (um) hall de entrada, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) sala de estar, 01 (um) corredor de circulação, 01 (um) banheiro, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) cozinha, 01 (um) dormitório e 01 (uma) varanda coberta.

III.3.3 – DO CONSTATADO NO LOCAL:

Preliminarmente, o signatário deve deixar consignado que, nos termos do Art. 474 e 466, §2º, do Novo Código de Processo Civil, os representantes das partes foram convidados para comparecer à vistoria realizada, conforme agendamento prévio juntado às **fls. 442/443** dos autos.

As diligências técnicas foram acompanhadas pela Dra. Regina Ianagui, patrona dos Exequentes, e pelo Sr. Carlos Alberto Tonelli Sobrinho, ora Executado.

Tendo em vista as questões levantadas nos autos, o signatário diligenciou a todas as dependências de interesse, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, todas precedidas por cabeçalhos explicativos dos temas nelas enfocados, lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local, observada em **11 de outubro de 2023**.

Foto 04 – Vista parcial da garagem do “Edifício Via Veneto”, onde o proprietário do imóvel avaliando possui o direito de uso de 01 (uma) vaga indeterminada.

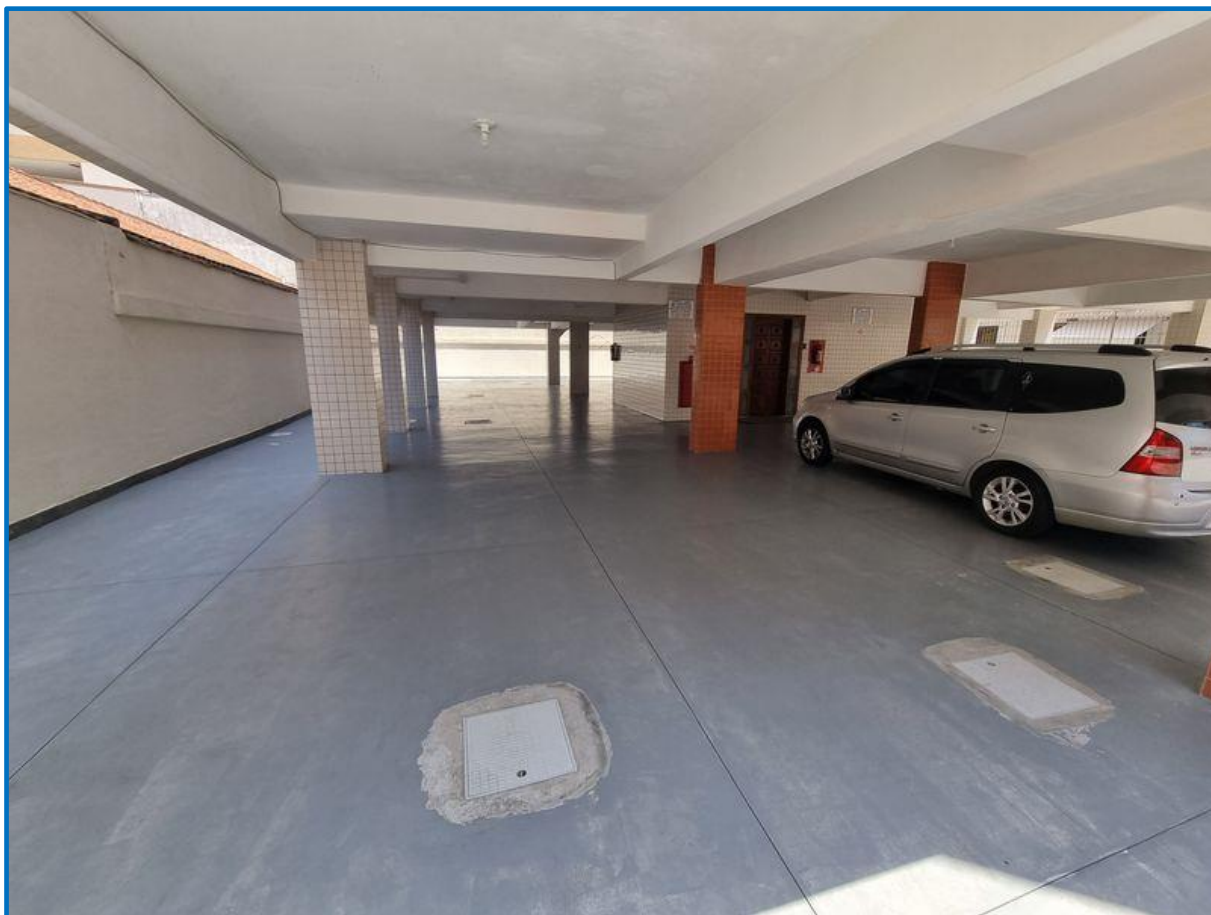


Foto 05 – Vista parcial da garagem do “Edifício Via Veneto”, onde o proprietário do imóvel avaliando possui o direito de uso de 01 (uma) vaga indeterminada.



Foto 06 – Vista parcial da garagem do “Edifício Via Veneto”, onde o proprietário do imóvel avaliando possui o direito de uso de 01 (uma) vaga indeterminada.



Foto 07 – Vista do recuo posterior do “*Edifício Via Veneto*”. Observa-se no centro da fotografia a porta de acesso ao salão de festas do empreendimento.



Foto 08 – Vista do interior do salão de festas do “Edifício Via Veneto” e seus acabamentos.



Foto 09 – Vista da porta de acesso ao interior da edificação do “*Edifício Via Veneto*”, a partir da garagem do empreendimento.



Foto 10 – Vista do hall do pavimento térreo da edificação. Observa-se que o acesso aos demais pavimento é feito por meio de uma escada fixa.



Foto 11 – Vista da porta de acesso à unidade autônoma nº 25 do “*Edifício Via Veneto*”, objeto do presente laudo de avaliação.



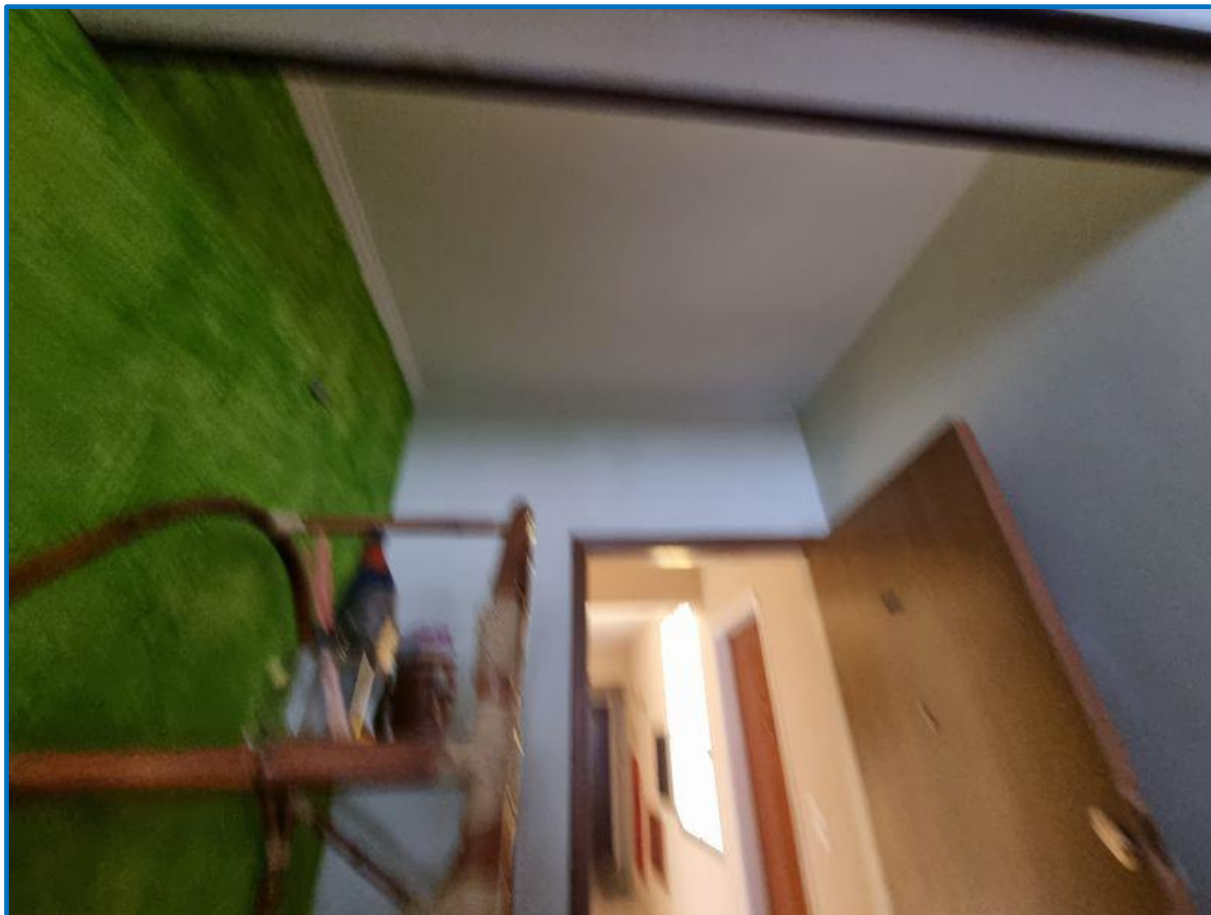
Foto 12 – Vista do hall de entrada do imóvel avaliando e seus acabamentos.



Foto 13 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do hall de entrada do imóvel avaliando.



Foto 14 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do hall de entrada do imóvel avaliando.



Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Foto 15 – Vista da sala de jantar do imóvel avaliando e seus acabamentos.

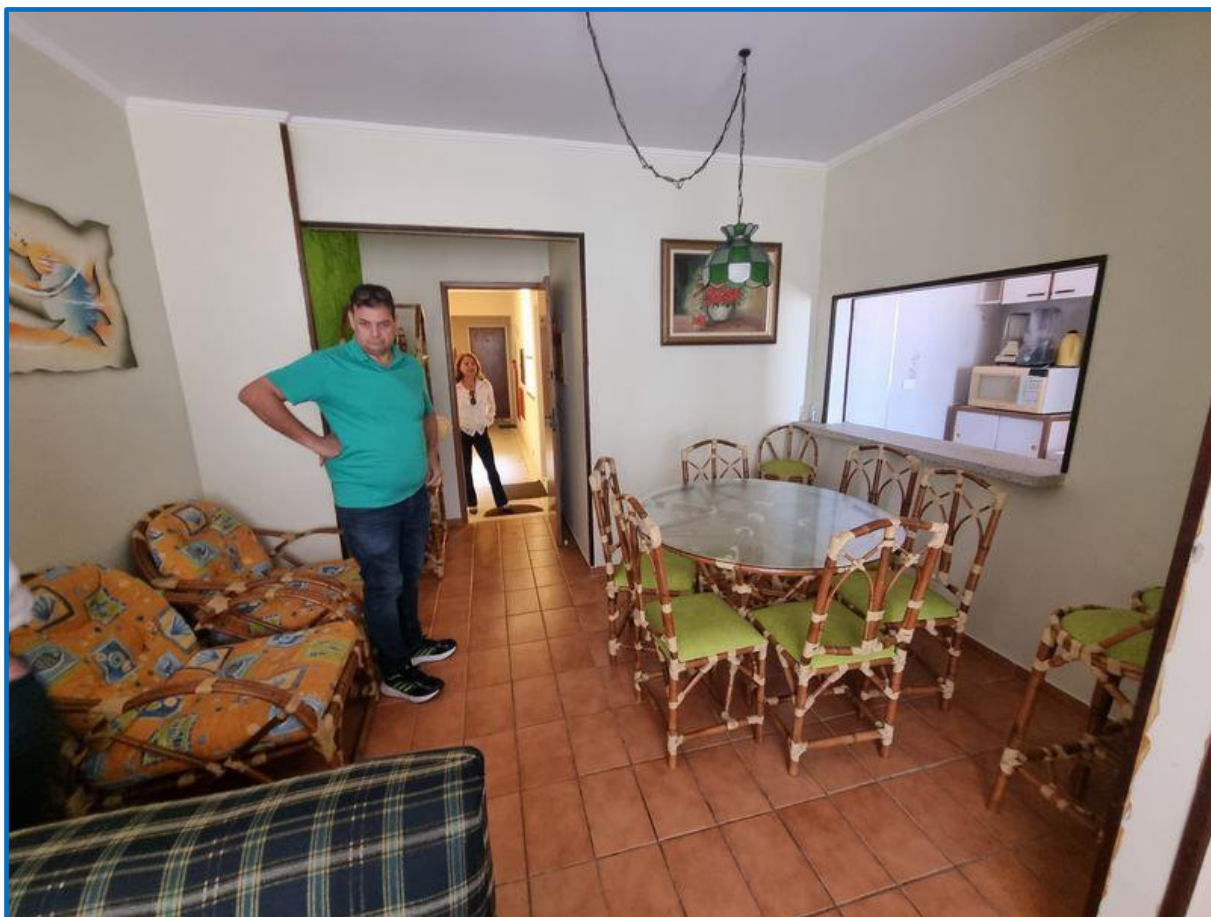


Foto 16 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso da sala de jantar do imóvel avaliando.



Foto 17 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto da sala de jantar do imóvel avaliando.



Foto 18 – Vista da sala de jantar do imóvel avaliando e seus acabamentos. Observa-se ao fundo, balcão que dá para a cozinha do apartamento.

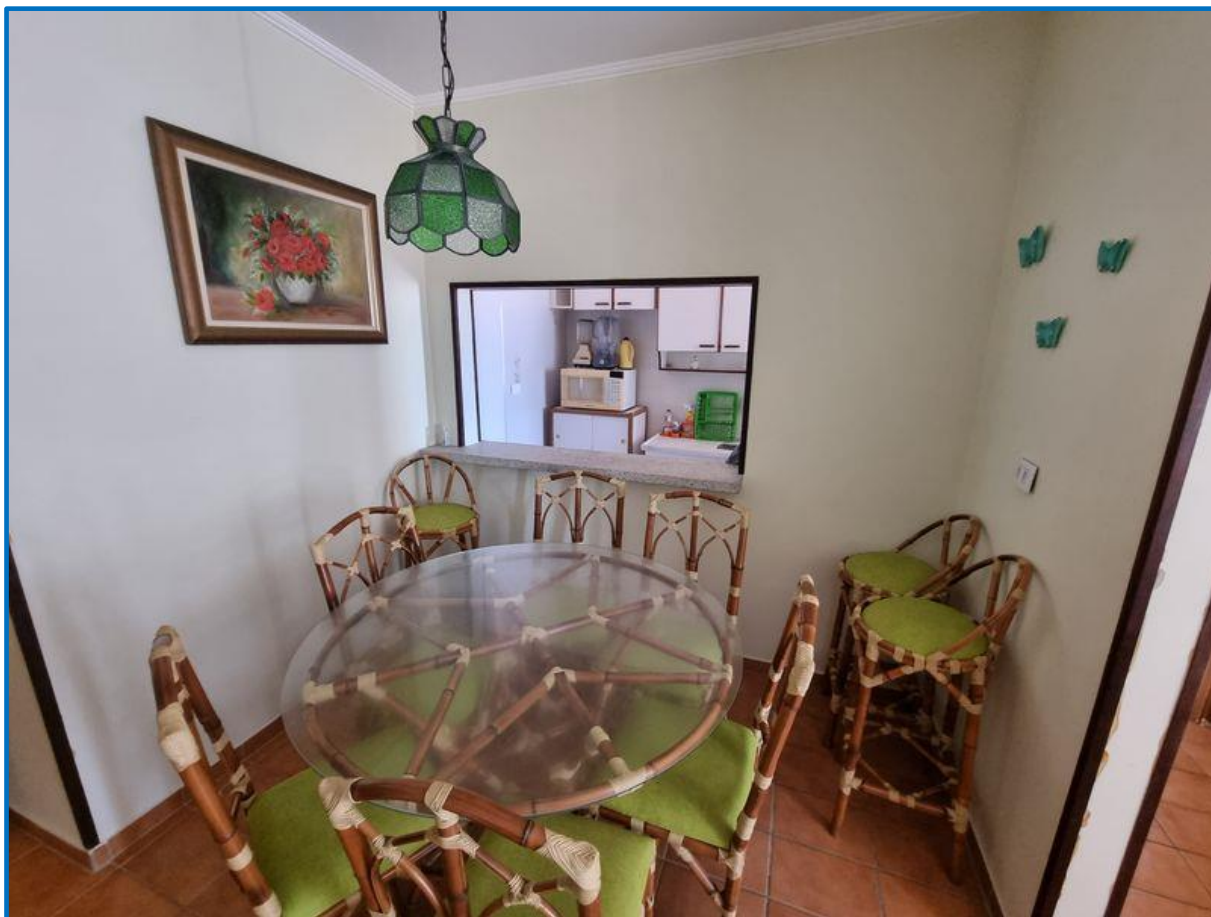


Foto 19 – Vista da sala de estar do imóvel avaliando e seus acabamentos.



Foto 20 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso da sala de estar do imóvel avaliando.

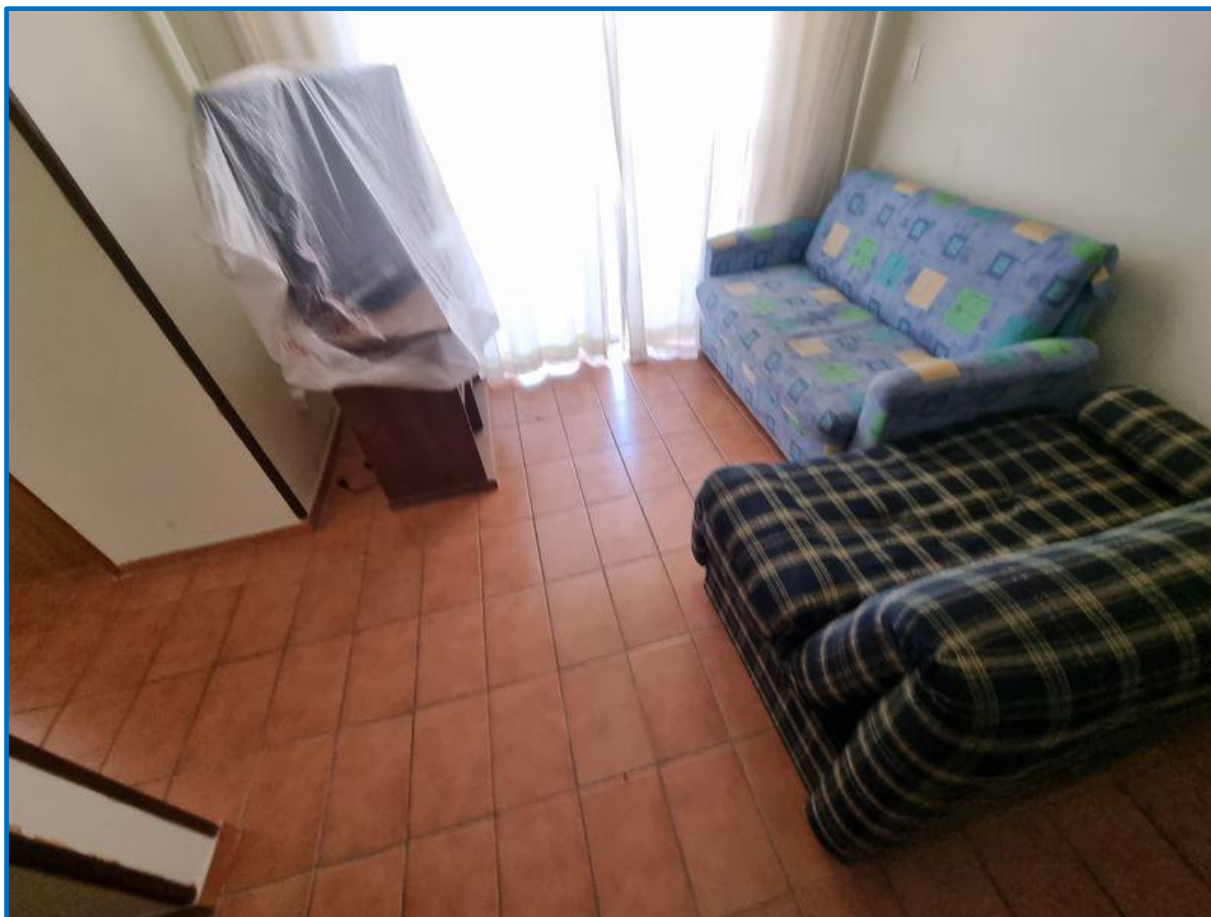


Foto 21 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto da sala de estar do imóvel avaliando.



Foto 22 – Vista da porta- balcão para acesso à varanda do apartamento.



Foto 23 – Vista da varanda do imóvel avaliando e seus acabamentos.

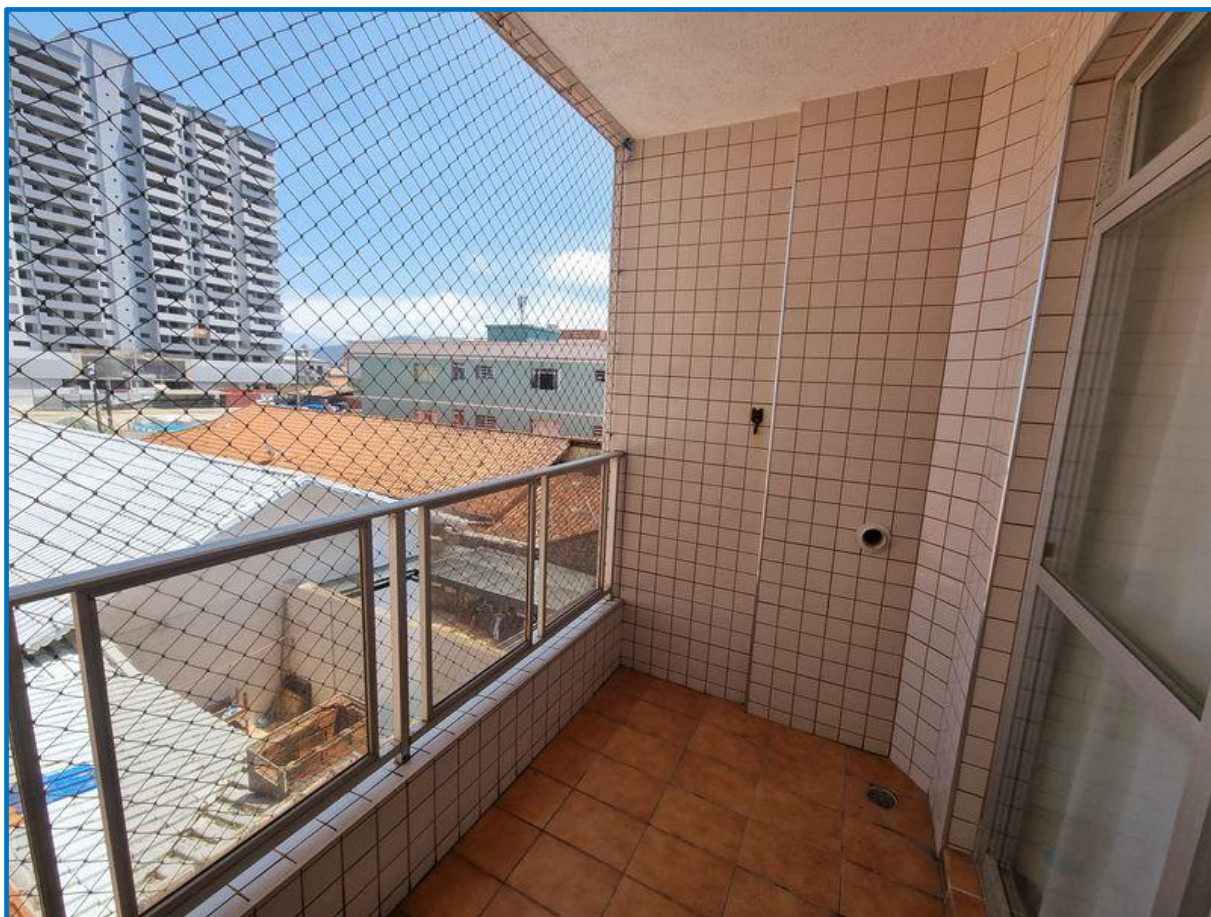


Foto 24 – Vista da varanda do imóvel avaliando e seus acabamentos.



Foto 25 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso da varanda do imóvel avaliando.



Foto 26 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto da varanda do imóvel avaliando.



Foto 27 – Detalhe da vista, a partir da varanda do apartamento em questão.

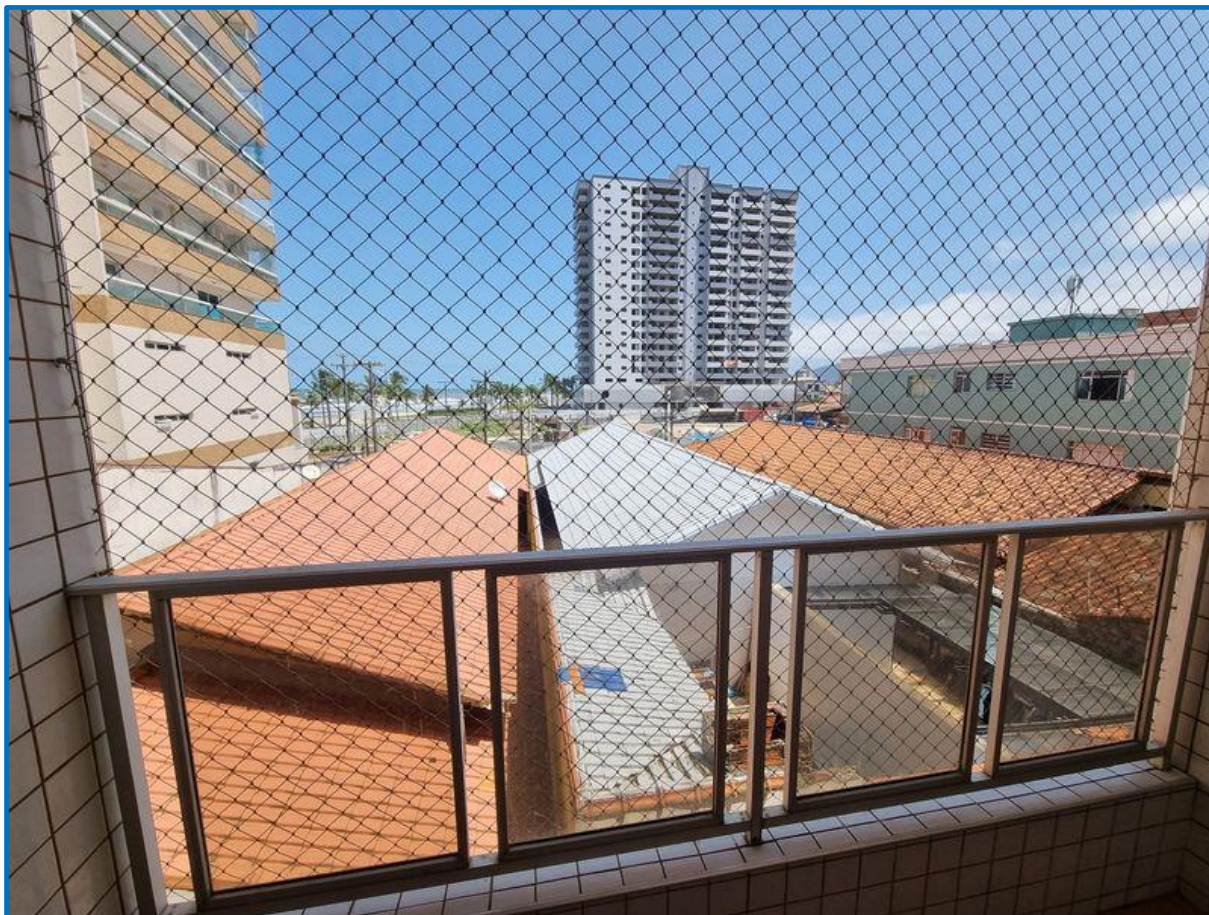


Foto 28 – Vista do corredor de circulação do imóvel avaliando e seus acabamentos.



Foto 29 – Vista da porta de acesso ao banheiro do imóvel avaliando, a partir do corredor de circulação.



Foto 30 – Vista do interior do banheiro do imóvel avaliando e seus acabamentos.

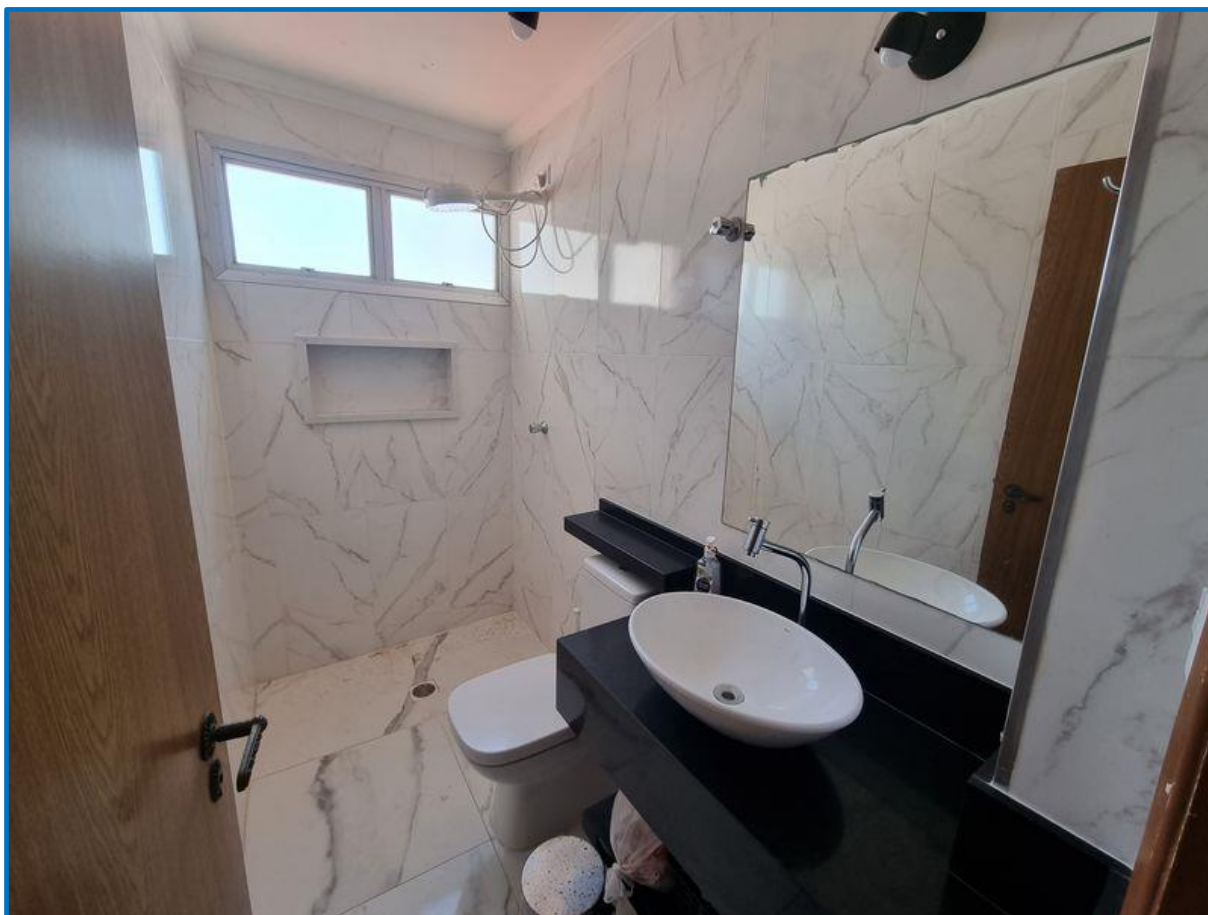


Foto 31 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do banheiro do imóvel avaliando.



Foto 32 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do banheiro do imóvel avaliando.



Foto 33 – Vista do interior do banheiro do imóvel avaliando e seus acabamentos.



Foto 34 – Vista da área de serviço do imóvel avaliando e seus acabamentos.



Foto 35 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso da área de serviço do imóvel avaliando.

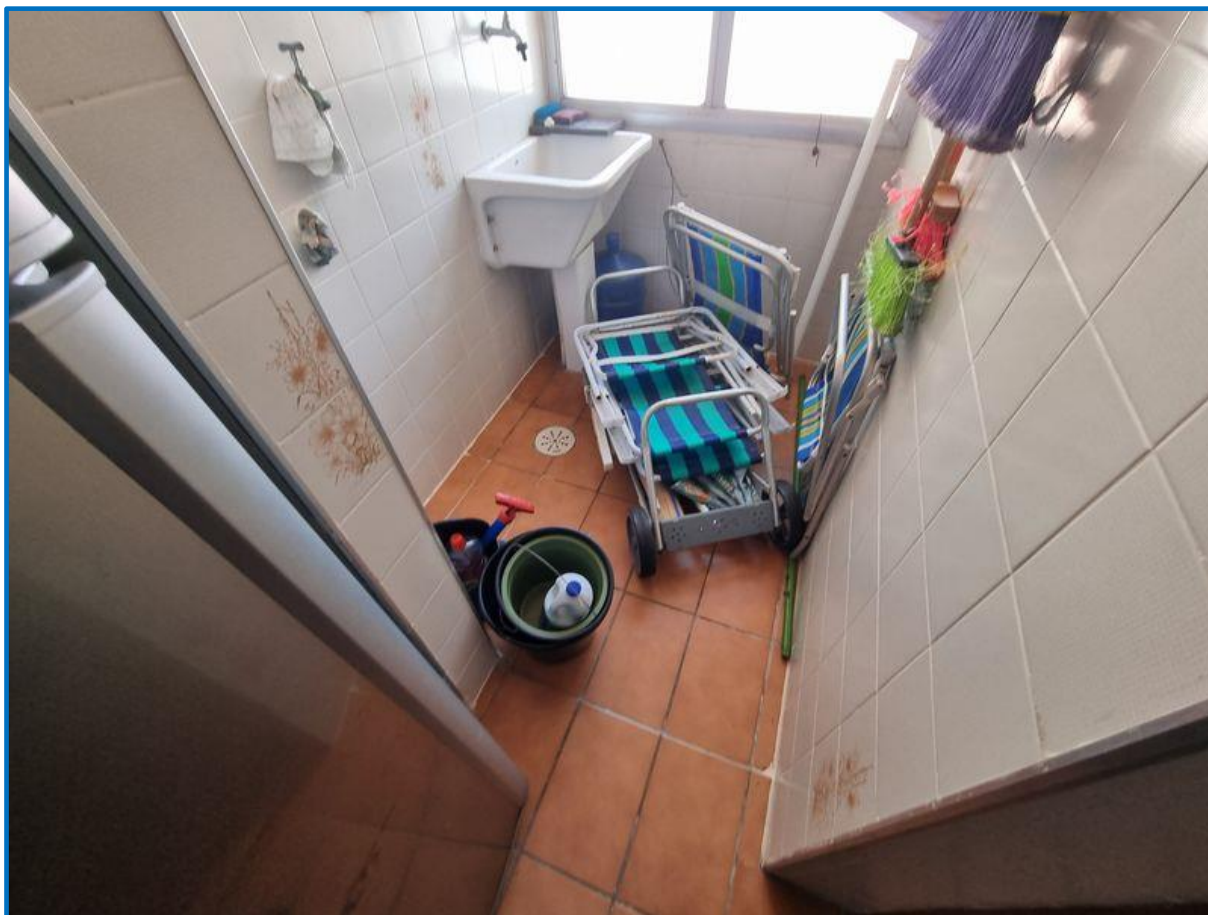


Foto 36 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto da área de serviço do imóvel avaliando.



Foto 37 – Vista da cozinha do imóvel avaliando e seus acabamentos.



Foto 38 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto da cozinha do imóvel avaliando.

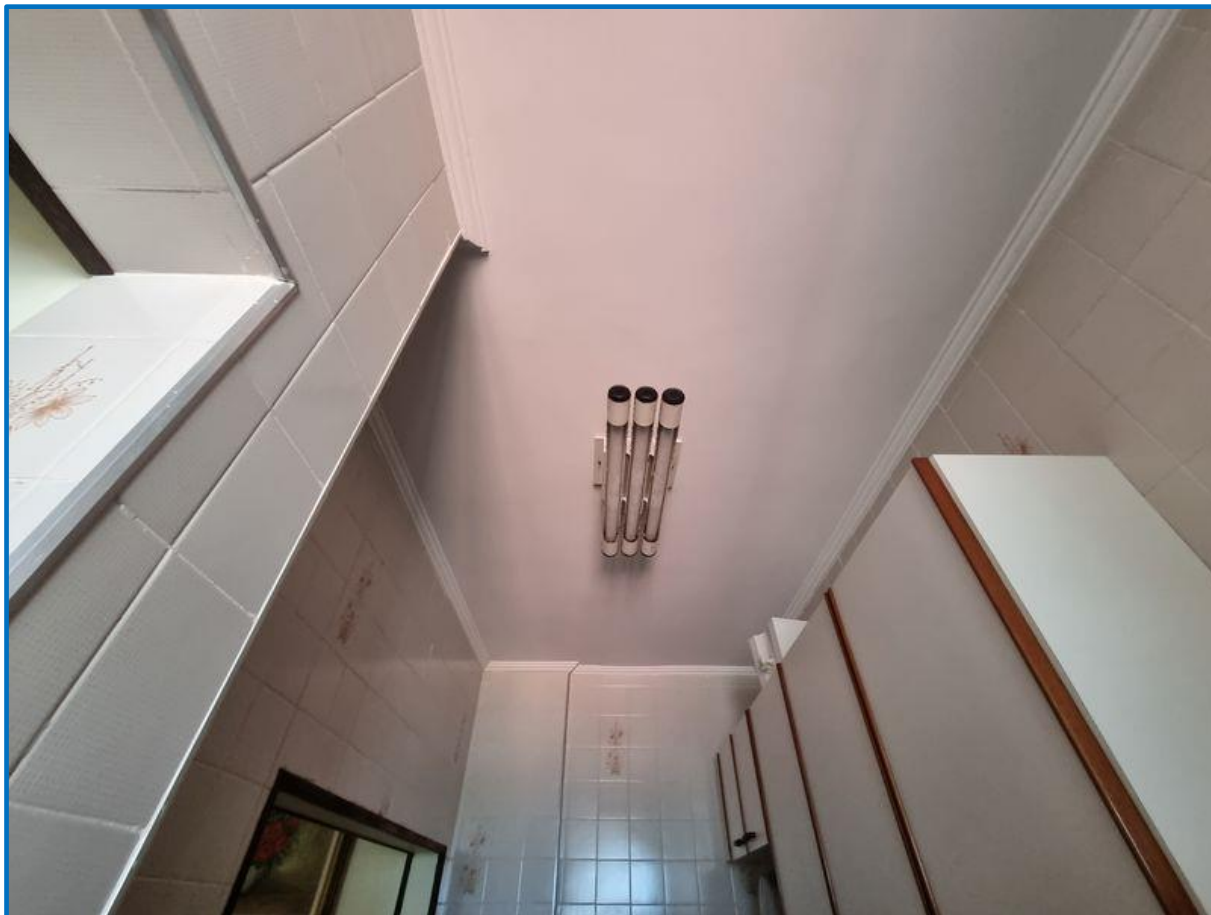


Foto 39 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso da cozinha do imóvel avaliando.

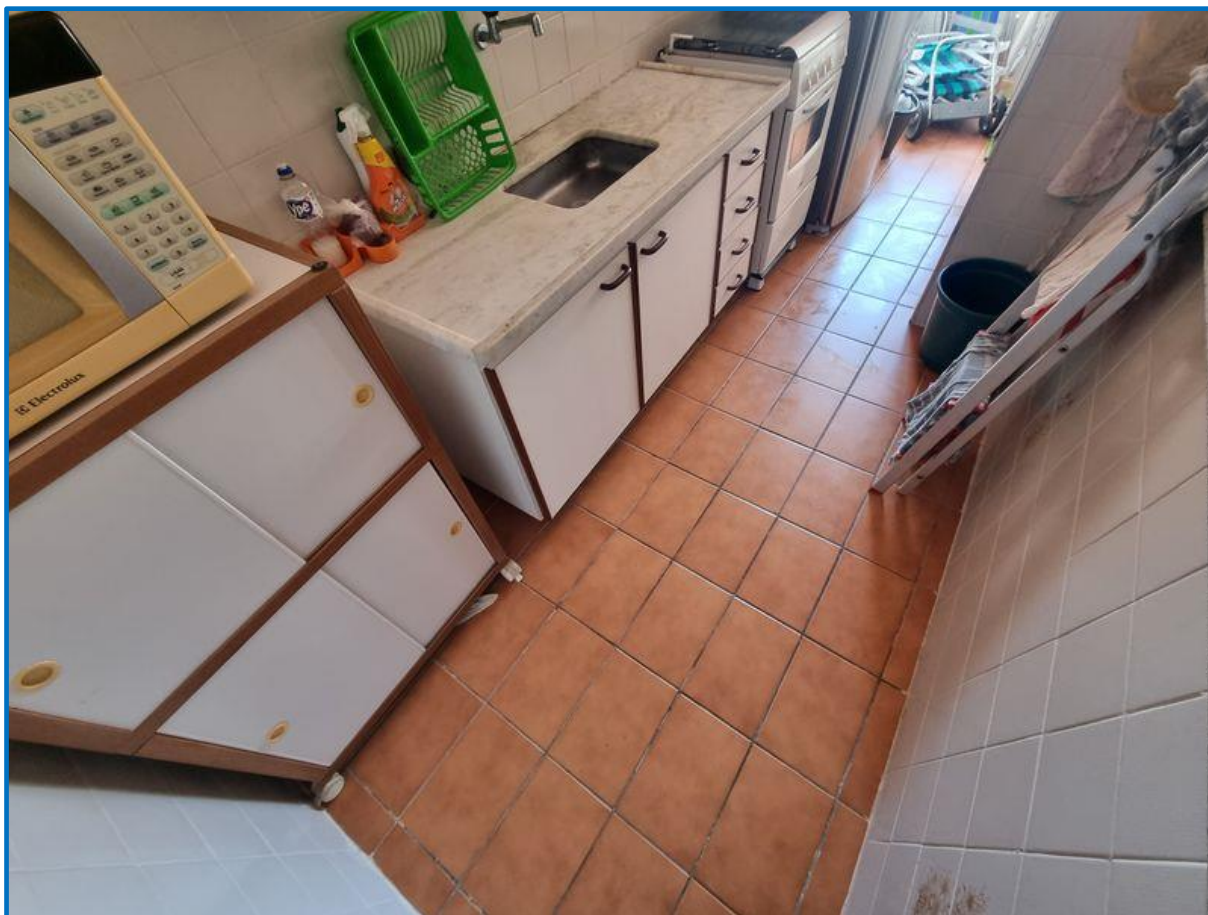


Foto 40 – Vista da cozinha do imóvel avaliando e seus acabamentos.



Foto 41 – Vista da porta de acesso ao dormitório do imóvel avaliando, a partir da sala de estar.



Foto 42 – Vista do interior do dormitório do imóvel avaliando e seus acabamentos.

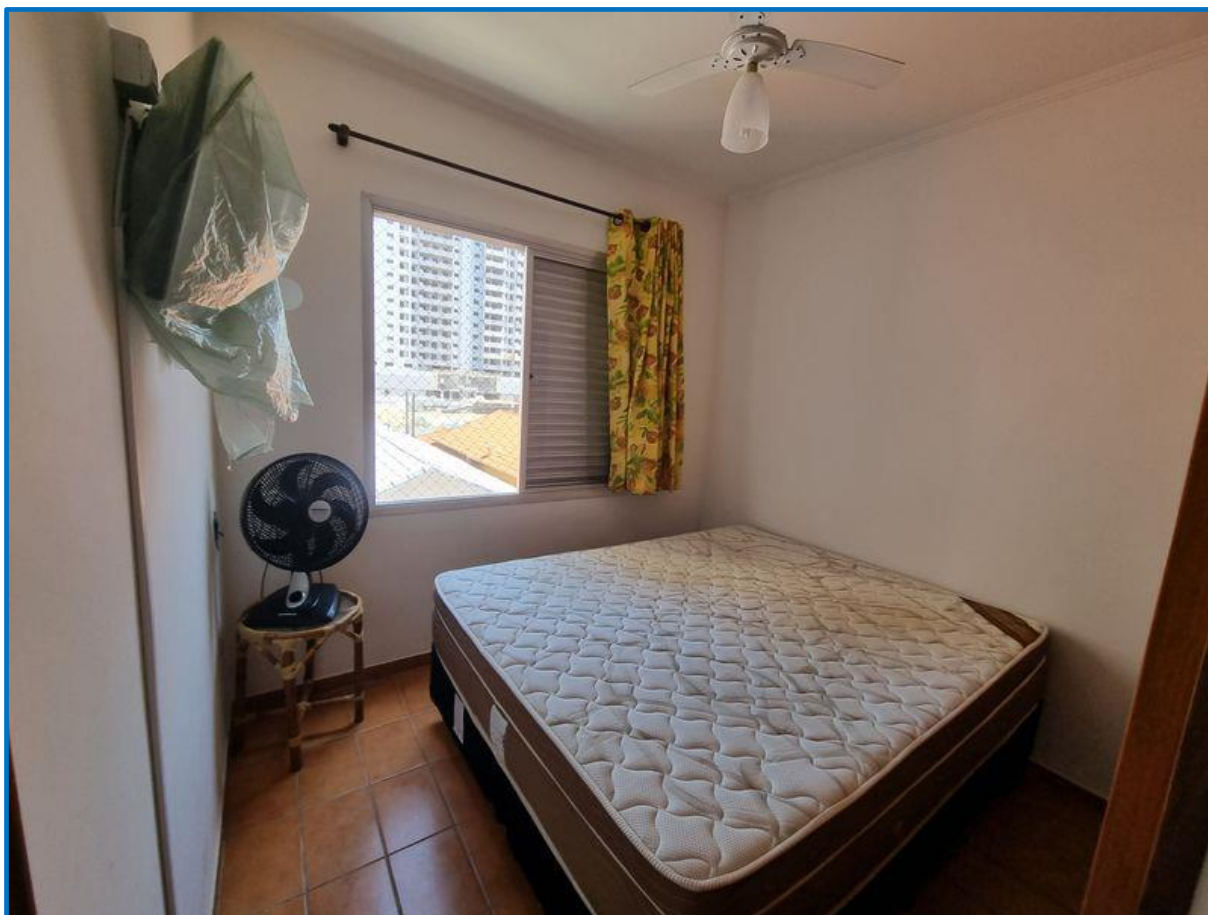


Foto 43 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do dormitório do imóvel avaliando.



Foto 44 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do dormitório do imóvel avaliando.



Foto 45 – Vista do interior do dormitório do imóvel avaliando e seus acabamentos.



Foto 46 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do dormitório do imóvel avaliando.



Foto 47 – Vista do interior do dormitório do imóvel avaliando e seus acabamentos.



Foto 48 – Vista do interior do dormitório do imóvel avaliando e seus acabamentos.

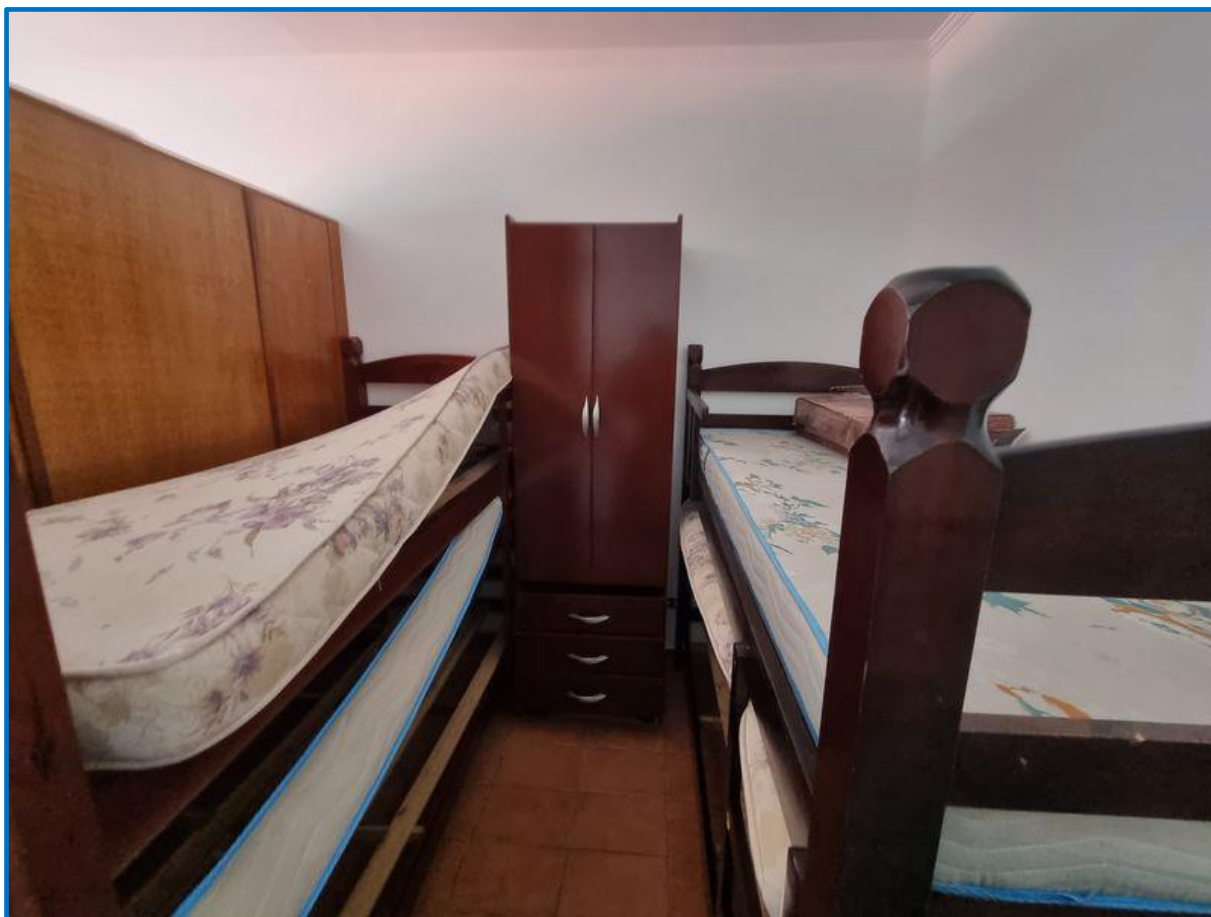


Foto 49 – Detalhe do acabamento do revestimento de piso do dormitório do imóvel avaliando.



Foto 50 – Detalhe do acabamento do revestimento de teto do dormitório do imóvel avaliando.

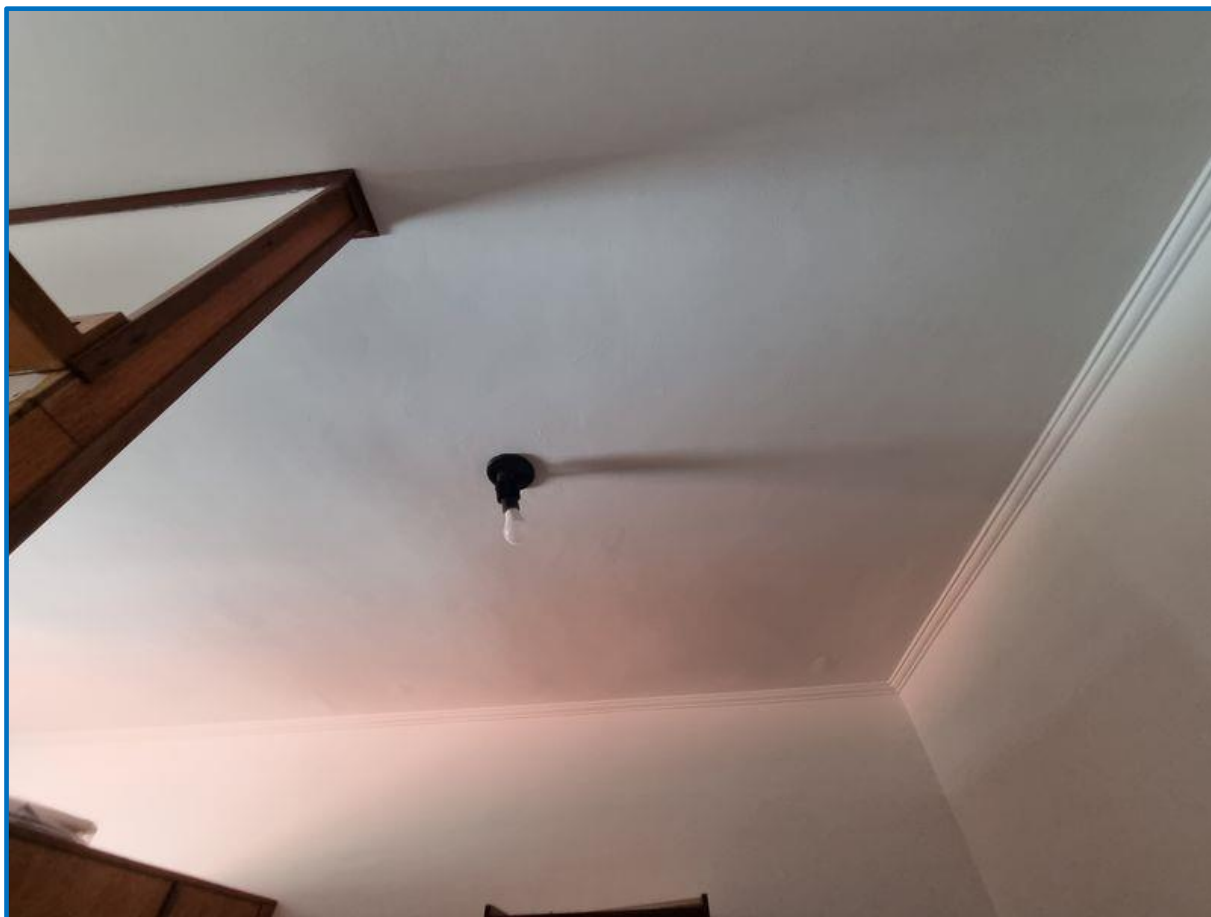


Foto 51 – Vista do interior do dormitório do imóvel avaliando e seus acabamentos.



CAPÍTULO IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

IV.1 – CONSIDERAÇÕES E CRITÉRIOS INICIAIS:

A presente avaliação atende às principais normas e critérios concernentes, quais sejam:

- ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimento gerais;
- ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A determinação do valor de um imóvel está pautada nos princípios ditados pela *ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens*, segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da metodologia aplicável que, por sua vez, depende basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

No desenvolvimento do presente Laudo, o método empregado para avaliação do imóvel é o chamado **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, haja vista a existência de dados semelhantes ao avaliando.

Este método analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

IV.2 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ESCRITÓRIO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES:

O ***Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*** é aquele em que o **valor do imóvel** advém da comparação direta com os preços vigentes (provenientes de transações ou ofertas) no mercado imobiliário para **unidades similares** ao que se pretende avaliar, seguida de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Desta forma, a condição necessária para sua aplicação é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a escritórios comparáveis ao avaliando, em número suficiente a uma análise estatística, através de **tratamento por fatores** ou **inferência estatística**.

Trata-se de procedimento preferencial, que exige o conhecimento de dados de mercado referentes a vendas nas transações de imóveis semelhantes.

De forma concisa, este método estabelece o valor unitário de terreno mediante a pesquisa de mercado e comparação de vendas ou transações conhecidas de terrenos que possuam características comparáveis às do avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

De forma concisa, este método estabelece o valor unitário mediante a pesquisa de mercado e comparação de vendas ou transações conhecidas de imóveis que possuam características comparáveis às do avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

No presente laudo, em razão da disponibilidade de pesquisa e informações de mercado colhidas na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, obtenção de subsídios suficientes para aplicação segura deste método e preferência normativa pela utilização de metodologia direta, o valor da unidade autônoma será determinado através do desenvolvimento do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com homogeneização através da aplicação de **tratamento por fatores**.

Assim, no **tratamento por fatores**, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões do Imóvel e Vagas de Garagem;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Condições de Conservação e Depreciação;
- Data da Oferta.

Assim, obedecidas às condições acima citadas, o valor do imóvel procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para se obter o valor de mercado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, o subscritor obteve pesquisa de valores de venda e/ou transação de escritórios na mesma região geoeconômica do avaliando.

A homogeneização dos valores dos elementos comparativos, através do ajuste dos mesmos para as condições do imóvel *sub judice*, será realizada pela aplicação dos fatores descritos a seguir:

1. Fator de Fonte ou Oferta ou Elasticidade de Preços (F_f) (item 10.1 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, em razão da especulação de mercado nos elementos comparativos.

Desta feita, quando os valores obtidos provieram de ofertas ou opiniões, aplicar-se-á o fator consagrado de **0,90** (desconto de 10% sobre o preço original pedido), conforme preconiza o **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

Em contrapartida, os elementos pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo (neste caso, $F_f = 1,00$).

Portanto:

- **$F_f = 1,00$** quando os dados provierem de transação concreta (ex.: obtidos de contrato de compra e venda);
- ou
- **$F_f = 0,90$** quando os dados provierem de ofertas ou opiniões (ex.: obtidas de pesquisas imobiliárias, corretores, etc.);

Todos os demais fatores de devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

2. Fator Localização ou Transposição (F_L) (item 10.2 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Consiste no fator que transpõe, para o local de análise, o valor da amostra em função da diferença das regiões entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando.

Para tanto, emprega-se a relação entre os valores dos lançamentos fiscais (índices fiscais), obtidos da Planta Genérica de Valores, editada pela **Prefeitura Municipal de Praia Grande**, quando constatada a coerência dos mesmos e quando estes refletem a realidade do mercado imobiliário da região pesquisada.

Tanto quanto possível, evitou-se a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

Desta forma:

$$F_L = \frac{I_{La}}{I_{Le}}, \text{ onde:}$$

- I_{La} = Índice Fiscal do local do imóvel avaliando
- I_{Le} = Índice Fiscal do local do elemento comparativo

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

Esta metodologia está de acordo com o **item 10.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

3. Fatores aplicáveis ao valor das Benfeitorias (item 10.4 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Esses fatores são utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

3.1. Fator de Padrão Construtivo (F_{PC})

Consiste no fator que relaciona o padrão construtivo das amostras em relação ao padrão construtivo do imóvel avaliando.

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

Desta forma, o valor do F_{PC} é calculado da seguinte maneira:

$$F_{PC} = \frac{I_{PCa}}{I_{PCe}}, \text{ onde:}$$

- I_{PCa} = Índice de referência do padrão construtivo do imóvel avaliando

- $I_{P_{Ce}}$ = Índice de referência do padrão construtivo do elemento comparativo

Os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos estão apresentados na tabela seguinte, extraída do estudo em questão.

Classe	Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de Valores		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- Residencial	1.1 – Barraco	1.1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
	1.2 – Casa	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 4,843		
	1.3 – Apartamento	1.3.1 – Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533
			Com elevador	3,562	3,958
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218
			Com elevador	4,568	5,075
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974
			Com elevador	6,144	6,827
		1.3.5 – Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.3.6 – Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
2 – Comercial – Serviço - Industrial	2.1 – Escritório	2.1.1 – Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753
			Com elevador	3,742	4,158
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330
			Com elevador	4,745	5,273
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784
			Com elevador	5,768	6,371
		2.1.5 – Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6 – Padrão Luxo	9,935	10,376	-
	2.2 – Galpão	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Padrão Superior	Acima de 1,872		
3 – Especial	3.1 – Cobertura	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

3.2. Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação (F_{ob})

A homogeneização das benfeitorias dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando faz-se com base no Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo IBAPE-SP, sendo que os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas à profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para sua formatação e a finalização.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsoletismo, indicados através do Critério de *ROSS-HEIDECKE*, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

Para tanto, utiliza-se o *Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – F_{oc}* .

Desta forma, o valor do F_{ob} é calculado da seguinte maneira:

$$F_{ob} = \frac{F_{OCa}}{F_{OCe}}, \text{ onde:}$$

- F_{OCa} = *Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação* do imóvel avaliando
- F_{OCe} = *Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação* do elemento comparativo

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – F_{oc} é fixado em função da classe do imóvel, tipo do

imóvel, padrão, vida referencial, valor residual e do estado de conservação do imóvel, definido pela seguinte expressão:

Foc = R + K x (1 – R), onde:

- R é coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido da **TABELA 1**.
- K é o Coeficiente de ROSS/HEIDECKE, obtido da **TABELA 2**.

➤ ROSS: $D = 1 - \frac{(1-R)}{2} \cdot \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$

➤ HEIDECKE: $D = A + (1 - C) \cdot C$

Sendo:

- A = Parcela de depreciação pela idade real já decorrida – ROSS
- C = Coeficiente de HEIDECKE
- R = Valor Residual
- D = Depreciação Total
- x = Idade real
- n = Vida útil

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial – I _R (Anos)	Valor Residual – R (%)
Residencial	Barraco	Rústico	5	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
		Econômico	60	20
	Apartamento	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
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

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

Referência	Estado de Conservação	Depreciação (%)	Características
a	Novo	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 novo 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 e 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 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 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	75,20	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 do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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 (I_e) e a vida referencial (I_R) relativa 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 ainda os custos para uma eventual recuperação.

TABELA 2

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	0,469	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

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
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	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	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	0,116	0,114	0,107	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

4. Fatores Complementares (item 10.5 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados porém, nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

4.1. Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes, podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

Para estas condições, podem-se destacar:

4.1.1. Fator Panorama (F_{pan})

Em caso de utilização do **Fator Panorama**, a aplicação dos coeficientes deve obedecer às recomendações do Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “*Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980*”, que estabelece os seguintes fatores:

Panorama	Fator
Frente para Vistas Desvalorizantes	0,60
Frente para Edifícios Industriais	0,80
Frente para Edifícios Residenciais	1,00
Frente para Praças	1,20
Frente para Parques	1,30

4.1.2. Fator Altura (F_{alt})

Em caso de utilização do **Fator Altura**, a aplicação dos coeficientes também deve obedecer às recomendações do Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “*Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980*”, que estabelece os seguintes fatores:

Altura	Fator
Planta Baixa	0,85
1ª e 2ª Andares	0,90
3ª e 4ª Andares	0,95
5ª e 6ª Andares	1,00
7ª e 9ª Andares	1,10
9ª Andar até o último	1,15

5. Fator de Atualização (F_{at})

Para atualização dos valores unitários, quando necessária, é feita com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), publicados pela “*Fundação Getúlio Vargas - FGV*”, no conceito de “disponibilidade interna” - Coluna 2.

Desta forma:

$$F_{at} = \frac{I_{IGP-Ma}}{I_{IGP-Me}}, \text{ onde:}$$

- I_{IGP-Ma} = IGP-M/FGV do imóvel avaliando na data base da análise
- I_{IGP-Me} = IGP-M/FGV do elemento comparativo na data base da pesquisa

6. Demais critérios e parâmetros

Além dos fatores acima descritos, é importante destacar a utilização dos seguintes critérios e parâmetros:

6.1. Incidência do terreno e das benfeitorias na composição do valor do imóvel

No processo de homogeneização, para unidades autônomas, deve-se levar em conta a incidência do terreno e das benfeitorias na composição do valor de mercado, ou seja, de modo que:

- O fator “localização” ou “transposição” só afeta a parcela relativa ao “capital terreno”
- Os fatores “padrão construtivo”, “idade” e “depreciação pelo obsolescência e conservação” só afetam a parcela correspondente ao “capital construção” (benfeitorias).

Face às características da região, no processo de homogeneização constatou-se que a **incidência das benfeitorias** integra praticamente o valor venal total do imóvel, razão pela qual não será utilizado qualquer coeficiente diferencial para as parcelas do terreno e das benfeitorias.

7. Somatória de Fatores e Equação de Homogeneização

A aplicação dos fatores deve ser feita na forma de somatória (deve-se somar as variações), equivalendo à aplicação da seguinte equação de cálculo para a homogeneização, após a incidência do fator oferta, quando couber:

$$V_u = V_o \times (\sum_1^n F_n - n + 1)$$

ou

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)]\}$$

Sendo:

- V_u = Valor Unitário (Básico Homogeneizado)
- V_o = Valor de Oferta (após aplicação do fator oferta)
- F_n = Fatores de Homogeneização
- n = Número de fatores utilizados

Com o objetivo de facilitar o cálculo dos fatores e critérios supracitados, desenvolveu-se a seguinte expressão matemática genérica para cálculo:

$$V_u = \frac{V_e}{A_e} \times F_f \times F_{at} \times [P_T \times (F_L - 1 + 1) + P_C \times (F_{PC} + F_{ob} + F_{pan} + F_{alt} - 4 + 1)], \text{ onde:}$$

- V_u = Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
- V_e = Valor de Oferta (ou preço observado) do elemento comparativo (R\$)
- A_e = Área Homogeneizada do elemento comparativo (m²)
- F_f = Fator de Fonte ou Oferta
- F_{at} = Fator de Atualização
- P_T = Incidência do Terreno na composição do valor do apartamento (%)
- F_L = Fator de Localização ou Transposição
- P_C = Incidência da Construção na composição do valor do apartamento (%)
- F_{PC} = Fator de Padrão Construtivo
- F_{ob} = Fator de Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação
- F_{pan} = Fator Panorama
- F_{alt} = Fator Altura

Tendo em vista que:

- As amostras pesquisas são contemporâneas à data de elaboração do laudo, tem-se que: $F_{at} = 1,00$;
- No caso em questão, será considerada distinção nas parcelas (terreno e benfeitoria) que compõem o imóvel, de acordo com a proporção determinada na “*Certidão de Valor Venal do Imóvel*”, **fls. 400**, onde o valor do terreno e da benfeitoria representam 11,90% e 88,10%, respectivamente;
- Não foi verificada qualquer influência do valor de mercado das amostras em relação ao posicionamento das unidades privativas, tem-se que $F_{pan} = 1,00$;
- Não foi verificada qualquer influência do valor de mercado das amostras em relação ao pavimento em que se localizam as unidades privativas, tem-se que $F_{alt} = 1,00$.

O cálculo do valor unitário homogeneizado fica reduzido à seguinte expressão:

$$V_u = \frac{V_e}{A_e} \times F_f \times (F_L + F_{PC} + F_{ob} - 3 + 1), \text{ onde:}$$

- V_u = Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
- V_e = Valor de Oferta (ou preço observado) do elemento comparativo (R\$)
- A_e = Área Homogeneizada do elemento comparativo (m²)
- F_f = Fator de Fonte ou Oferta
- F_L = Fator de Localização ou Transposição
- F_{PC} = Fator de Padrão Construtivo
- F_{ob} = Fator de Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Na aplicação dos fatores, serão observados ainda os seguintes princípios e expressões:

1. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 3 abaixo.
2. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.
3. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de “per si”, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.
4. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.
5. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.

6. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:
- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
 - b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
 - c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
 - d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
 - e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
 - f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
 - g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Conforme disposto no **item 13.1.1 d)** da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**, não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

Para o caso em questão, serão aplicados, preliminarmente, os seguintes fatores:

- F_f = Fator de Fonte ou Oferta
- F_L = Fator de Localização ou Transposição
- F_{PC} = Fator de Padrão Construtivo
- F_{ob} = Fator de Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

CAPÍTULO V – CÁLCULOS AVALIATIVOS

V.1 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

As características do imóvel avaliando estão apresentadas na tabela abaixo:

IMÓVEL AVALIANDO (MATRÍCULA Nº 63.618)				
TIPO	Apartamento			
LOCALIZAÇÃO	Rua Vitorio Morbim, nº 79, Loteamento Vilmar – Praia Grande/SP			
CONDOMÍNIO	Edifício Via Veneto			
APTO / ANDAR	Apartamento nº 25/ 2º Andar			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação	X	Guias e Sarjetas	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo: Apartamento		Uso: Residencial	
	Área Útil (A _{útil}): 56,38 m²		Vaga de Garagem:	01 Vaga Coletiva
			Depósito	-
	Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Simples, sem Elevador	Coefficiente de Padrão (PC):	3,533
	Idade Real:	29 anos	% da Vida Referencial:	29/60 = 48,33%
	Vida Referencial - I _R :	60 anos		
	Estado de Conservação: Regular ("c")			
Fator "K":	0,626	Residual "R": 20%	F _{oc} = R + K x (1-R): 0,701	

V.2 – PESQUISA DE MERCADO:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda pesquisaram-se, junto a diversas empresas imobiliárias e corretores, os valores ofertados para **venda de apartamentos** na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, foram atendidas as seguintes condições:

- As fontes de informações foram devidamente identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização foi devidamente explicitada;
- Foram utilizados apenas dados de mercado com atributos semelhantes, onde cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 a 2,00;
- O valor final homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Assim, da pesquisa efetuada, foram obtidos **03 (três)** elementos comparativos de **ofertas para venda**, cujas características principais constam da pesquisa de mercado, conforme fichas cadastrais apresentadas no **ANEXO II**.

V.3 – CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

V.3.1 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme cálculos apresentados no **Anexo III**, elaborados com base em planilhas eletrônicas Excel em consonância com a metodologia apresentada no corpo do laudo pericial, o **valor unitário médio do imóvel avaliando** (**V_u**) corresponde a:

$$V_u = \text{R\$ } 3.610,10/\text{m}^2$$

(Três mil, seiscentos e dez reais e dez centavos por metro quadrado)

Válido para **Novembro de 2023**

V.3.2 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Tendo em vista o **valor unitário médio** do imóvel avaliando, calculado anteriormente pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, tem-se a seguinte expressão:

$$V_i = V_u \times A_{\text{HOMOG}}, \text{ onde:}$$

- V_i é o **Valor Total do imóvel avaliando**, calculado pelo Método Comparativo, em R\$
- V_u é o **Valor Unitário do imóvel avaliando** = R\$ 3.610,10/m²
- A_{HOMOG} é a **Área Homogeneizada do apartamento nº 25, imóvel avaliando** = 56,38 m² (Matrícula nº 63.618)

Substituindo e calculando:

$$V_i = V_u \times A_{\text{HOMOG}}$$

$$V_i = 3.610,10 \times 56,38$$

$$V_i = \text{R\$ } 203.537,44$$

ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

**APARTAMENTO Nº 25 DO EDIFÍCIO VIA VENETO, INCLUINDO O
DIREITO DE USO DE 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA****Matrícula nº 63.618, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca
de Praia Grande – SP (Inscrição Cadastral nº 240.243.006)****Valor Total: R\$ 205.000,00 (Duzentos e cinco mil reais)****Válido para Novembro de 2023**

VI – CONCLUSÃO

Pela vistoria realizada no local, pesquisas de mercado, cálculos avaliatórios efetuados no conteúdo do presente laudo e demais elementos concernentes, o signatário pôde concluir que o **valor atual de mercado** do **imóvel objeto da presente ação**, situado na **Rua Vitório Morbim, nº 79, Edifício Via Veneto, apartamento nº 25, Loteamento Vilamar – Praia Grande/SP, objeto da Matrícula nº 63.618, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande – SP**, incluindo o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada no estacionamento do **Edifício Via Veneto**, é de:

**APARTAMENTO Nº 25 DO EDIFÍCIO VIA VENETO, INCLUINDO O
DIREITO DE USO DE 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM
INDETERMINADA**

**Matrícula nº 63.618, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca
de Praia Grande – SP (Inscrição Cadastral nº 240.243.006)**

Valor Total: R\$ 205.000,00 (Duzentos e cinco mil reais)

Válido para **Novembro de 2023**

OBS.: IMÓVEL DESOCUPADO

VII – QUESITOS

As partes litigantes não formularam rol de quesitos para esta perícia.

VIII – ENCERRAMENTO

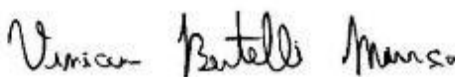
Consta o presente Laudo de **103 (cento e três)** folhas digitadas de um lado só, incluindo anexos, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo Perito Judicial.

Anexo I – Elementos Comparativos

Anexo II – Planilha de Cálculo do Imóvel Avaliando -Rua Vitório Morbim, nº 79, Edifício Via Veneto, apartamento nº 25, Loteamento Vilamar – Praia Grande/SP (Matrícula nº 63.618 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP) – 1ª Rodada

O signatário agradece a honrosa nomeação concedida e coloca-se à disposição deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 03 de novembro de 2023.



VINICIUS BERTELLI MURÇA

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho

CREA nº 5.062.095.304/D

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

ANEXO I – Elementos Comparativos

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01					
TIPO	Apartamento				
LOCALIZAÇÃO	Rua Vitória Morbim, nº 79, Loteamento Vilamar – Praia Grande/SP				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação	X	Guias e Sarjetas	X	
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X	
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo: Apartamento		Uso: Residencial		
	Área Útil (A _{útil}): 50,00 m²		Vaga de Garagem:	01 Vaga Coletiva	
			Depósito	-	
	Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Simples, sem Elevador	Coefficiente de Padrão (PC):	3,533	
	Idade Real:	29 anos	% da Vida Referencial:	29/60 = 48,33%	
	Vida Referencial - I _R :	60 anos			
	Estado de Conservação:		Regular ("c")		
Fator "K":	0,626	Residual "R":	20%	F _{oc} = R + K x (1-R):	0,701
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o): R\$ 195.000,00		Natureza: Oferta (F _f = 0,90)		
	Imobiliária: Primavera Praia Imóveis (Ref.: 70834009)		Contato: Corretor		
	Site: https://www.primaveraimoveispg.com.br/70834009-apartamento-em-praia-grande-bairro-caicara.html				
	Telefone: (13) 3329-5709		Data da Pesquisa: 01/11/2023		



Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02				
TIPO	Apartamento			
LOCALIZAÇÃO	Rua Vitério Morbim, nº 79, Loteamento Vilamar – Praia Grande/SP			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação	X	Guias e Sarjetas	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo: Apartamento		Uso: Residencial	
	Área Útil (A _{útil}): 60,00 m²		Vaga de Garagem:	01 Vaga Coletiva
			Depósito	-
	Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Simples, sem Elevador	Coefficiente de Padrão (PC):	3,533
	Idade Real:	29 anos	% da Vida Referencial: 29/60 = 48,33%	
	Vida Referencial - I _R :	60 anos		
	Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples (“d”)			
Fator “K”:	0,590	Residual “R”:	20%	F _{oc} = R + K x (1-R): 0,672
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o): R\$ 218.000,00		Natureza: Oferta (F _f = 0,90)	
	Imobiliária: Impacto Imóveis (Ref.: AP6468-FAK)		Contato: Corretor	
	Site:		https://www.impactoimoveispg.com.br/imovel/apartamento-de-60-m-com-2-quartos-caicara-praia-grande/ap6468-fak?from=sale	
	Telefone: (13) 3472-6040		Data da Pesquisa: 01/11/2023	



Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03				
TIPO	Apartamento			
LOCALIZAÇÃO	Rua Vitório Morbim, nº 79, Loteamento Vilamar – Praia Grande/SP			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação	X	Guias e Sarjetas	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo: Apartamento		Uso:	Residencial
	Área Útil (A _{útil}): 55,00 m²		Vaga de Garagem:	01 Vaga Coletiva
			Depósito	-
	Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Simples, sem Elevador	Coefficiente de Padrão (PC):	3,533
	Idade Real:	29 anos	% da Vida Referencial:	29/60 = 48,33%
	Vida Referencial - I _R :	60 anos		
	Estado de Conservação:		Regular ("c")	
Fator "K": 0,626	Residual "R": 20%	F _{oc} = R + K x (1-R): 0,701		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o): R\$ 240.000,00		Natureza: Oferta (F _f = 0,90)	
	Imobiliária: Nova Geração Imóveis (Ref.: AP9567-NOVO)		Contato: Corretor	
	Site: https://www.novageracaoimoveispraia.com.br/imovel/apartamento-de-55-m-com-1-quarto-vilamar-praia-grande/ap9567-nov0?from=sale			
	Telefone: (13) 3395-0100		Data da Pesquisa: 01/11/2023	



ANEXO II – PLANILHAS DE CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO

Planilha de Cálculo do Imóvel Avaliando -Rua Vitório Morbim, nº 79, *Edifício Via Veneto*, apartamento nº 25, Loteamento Vilamar – Praia Grande/SP

(Matrícula nº 63.618 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP) – 1ª Rodada

PESQUISA DE VALOR DE VENDA DE APARTAMENTOS

Nº Amostra	PREÇO	PREÇO com fator oferta	ÁREA ÚTIL	NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	ÁREA DE CADA VAGA DE GARAGEM	ÁREA TOTAL DAS VAGAS DE GARAGEM	COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA DA ÁREA DAS VAGAS DE GARAGEM EM RELAÇÃO À ÁREA DO IMÓVEL	ÁREA EQUIVALENTE DAS VAGAS DE GARAGEM	ÁREA TOTAL HOMONENEIZADA	FATOR OFERTA	VALOR UNITÁRIO DEDUZIDO FATOR OFERTA
	(R\$)	(R\$)	(m²)		(m²)	(m²)		(m²)	(m²)	(F)	(R\$/m²)
1	195.000,00	175.500,00	50,00	1	0,00	0,00	50%	0,00	50,00	0,90	3.510,00
2	218.000,00	196.200,00	60,00	1	0,00	0,00	50%	0,00	60,00	0,90	3.270,00
3	240.000,00	216.000,00	55,00	1	0,00	0,00	50%	0,00	55,00	0,90	3.927,27

Imóvel Avaliando	56,38	1	0,00	50%	0,00	56,38000
------------------	-------	---	------	-----	------	----------

Média	3.569,09
Desvio	332,60
C. Variação	9,32%

1					2				
FATOR LOCALIZAÇÃO (F _L)					FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (F _{PC})				
Nº Amostra	LOCAL	FATOR LOCAL	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m2)	PADRÃO CONSTRUTIVO	COEF. DE PADRÃO	FATOR PADRÃO	V2 Variação (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m2)
	(l. F.)	(Floc)					(Fp)		
1	190,50	1,00	0,00	3.510,00	33 - Apartamento Simples s/ elev.	3,533	1,00	0,00	3.510,00
2	190,50	1,00	0,00	3.270,00	33 - Apartamento Simples s/ elev.	3,533	1,00	0,00	3.270,00
3	190,50	1,00	0,00	3.927,27	33 - Apartamento Simples s/ elev.	3,533	1,00	0,00	3.927,27

Imóvel Avaliando	190,50	33 - Apartamento Simples s/ elev.	3,533
------------------	--------	-----------------------------------	-------

Média	3569,09
Desvio	332,60
C. Variação	9,32%

Média	3569,09
Desvio	332,60
C. Variação	9,32%

3													
FATOR OBSOLESCÊNCIA (Fobs)													
Nº Amostra	IDADE REAL	VIDA ÚTIL	% VIDA ÚTIL	% VALOR RESIDUAL	CONSERVAÇÃO	REF.	DEPRECIAÇÃO	"k(A)"	"K"	Foc	FATOR Foc	V3 Variação (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m2)
	(anos)	(anos)				(letra)					(F)		
1	29	60	48,33%	20%	03 - Regular	c	2,52%	0,642	0,626	0,701	1,00	0,00	3.510,00
2	29	60	48,33%	20%	04 - Entre regular e necessitando de reparos simples	d	8,09%	0,642	0,590	0,672	1,04	139,66	3.409,66
3	29	60	48,33%	20%	03 - Regular	c	2,52%	0,642	0,626	0,701	1,00	0,00	3.927,27
Imóvel Avaliando	29	60	48,33%	20%	03 - Regular	c	2,52%	0,642	0,626	0,701			

Média	3.615,64
Desvio	274,50
C. Variação	7,59%

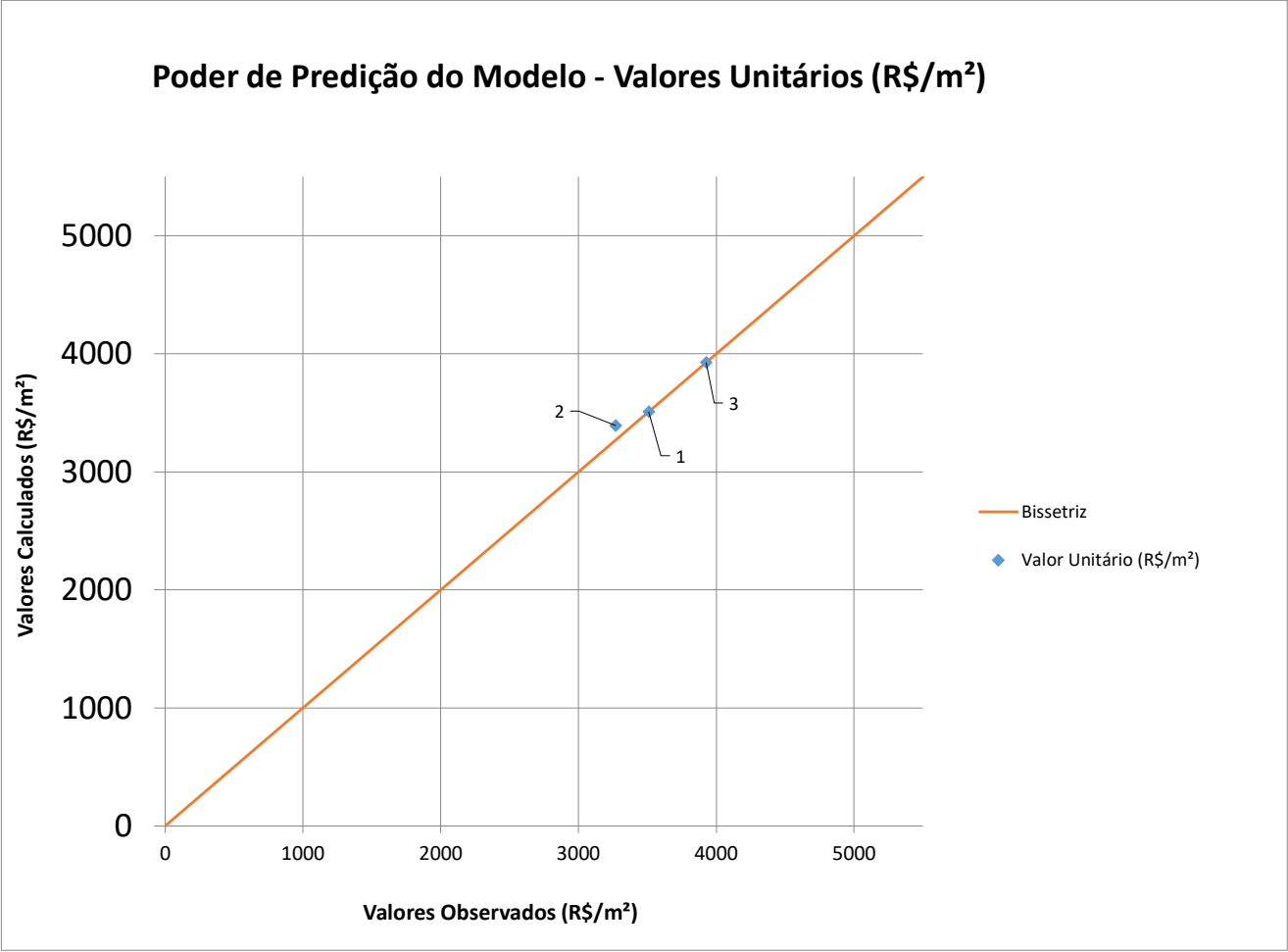
Nº Amostra	Terreno	0,119		
	Construção	0,881		
	APLICAÇÃO DOS FATORES	VALOR UNITÁRIO	SANEAMENTO 1	VALOR UNITÁRIO SANEADO
		(R\$/m²)	(R\$/m²)	(R\$/m²)
	1	1,00	3.510,00	3.510,00
2	1,04	3.393,04	3.393,04	3.393,04
3	1,00	3.927,27	3.927,27	3.927,27

Imóvel Avaliando

Média (x)	3.610,10	3.610,10
D. padrão (d)	280,83	280,83
C. Variação (d/x)	7,78%	7,78%
Saneamento	4.693,13	4.693,13
x ± 30%	2.527,07	2.527,07

Exclusão dos Fatores							
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		Localização		Padrão Construtivo		Obsolescência	
		V1 Variação (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	V2 Variação (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	V3 Variação (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)
1	3.510,00	0,00	3.510,00	0,00	3.510,00	0,00	3.510,00
2	3.393,04	0,00	3.393,04	0,00	3.393,04	139,66	3.253,38
3	3.927,27	0,00	3.927,27	0,00	3.927,27	0,00	3.927,27
Média	3.610,10		3.610,10		3.610,10		3.563,55
Desvio Padrão	280,83		280,83		280,83		340,12
CV	7,78%		7,78%		7,78%		9,54%

Validação dos fatores					
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
Nenhum		9,32%			
Localização	Obrigatório	 9,32%	 7,78%		Usar
Padrão Construtivo	Obrigatório	 9,32%	 7,78%		Usar
Obsolescência	Obrigatório	 7,59%	 9,54%		Usar
Todos			7,78%		



Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	3.610,10
DP da Amostra	280,83
Elementos Usados	3,00
Graus de liberdade	2,00
Amplitude Total	611,47
Amplitude (%)	16,94%
Grau de Precisão	III