

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\$ 192.000,00 (Cento e Noventa e Dois Mil Reais)** para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem, valor referente ao mês de janeiro de 2.024.

Mínimo (R\$): 163.200,00 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 192.000,00 (média)

Máximo (R\$): 220.800,00 (+ 15%)

Sumário

1. OBJETIVO	4
2. ANAMNESE	4
3. DADOS DA VISTORIA	5
4. LOCALIZAÇÃO	5
5. VISTA AÉREA	6
6. OBJETO EM QUESTÃO:	7
7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	9
8. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA	27
8.1. Fator Oferta	28
8.2. Fator Padrão Construtivo	28
8.3. Fator Localização	29
8.4. Fator Obsolescência e Conservação	29
9. ELEMENTOS DE PESQUISA:	33
10. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	38
10.1. Homogeneização dos Fatores	38
10.2. Tratamento Matemático Estatístico	38
10.3. Saneamento das Amostras ("Critério de Chauvenet")	40
10.4. Distribuição Amostral	40
10.5. Intervalo de Confiança	41
10.6. Campo de Arbítrio	41
10.7. Preços Observados x Valores Estimados	42
10.8. Resultado	43
11. CONCLUSÕES DO PERITO	43
12. QUESITOS	43
13. ENCERRAMENTO	46

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 12 de agosto de 2022, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto é nomeado Perito Judicial para avaliar o imóvel de matrícula nº 59.235 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP - Fls. 18 dos Autos.

Em 07 de julho de 2023, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto é intimado a dar início aos trabalhos periciais - Fls. 44 dos Autos.

Em 13 de julho de 2023, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto agenda a vistoria judicial - Fls. 45/46 dos Autos.

Em 10 de agosto de 2023, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto se dirige até o imóvel avaliando, mas não obtém acesso.

Em 11 de agosto de 2023, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto agenda a data da 2ª vistoria judicial - Fls. 57/58 dos Autos.

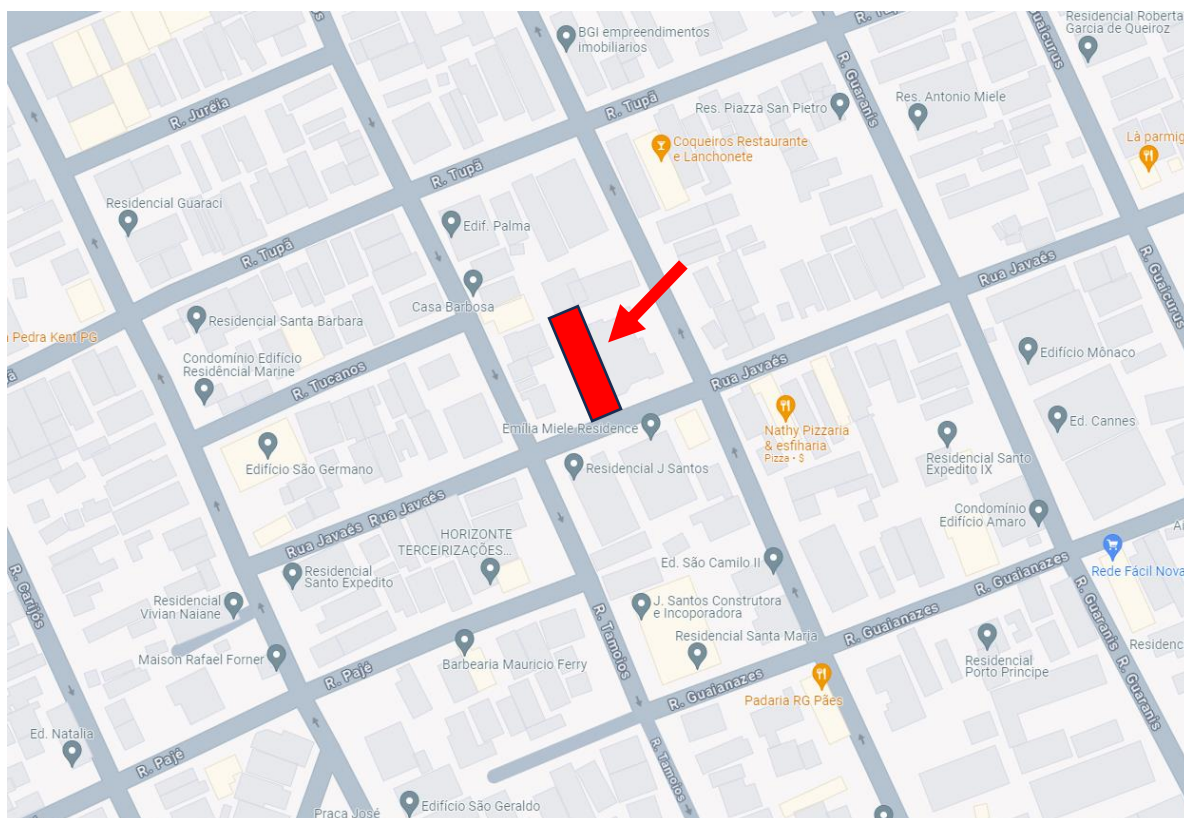
Em 14 de setembro de 2023, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto realiza a vistoria no imóvel avaliando.

3. DADOS DA VISTORIA

A vistoria realizada pelo perito para coletar dados e informações sobre o imóvel foi realizada no dia 14 de setembro de 2023, às 09:00. A vistoria foi acompanhada pela zeladora do condomínio, Sra. Elizabeth Tulini, RG: 5.641.756, contato: 13 99111-3553, que concedeu o acesso ao interior do apartamento.

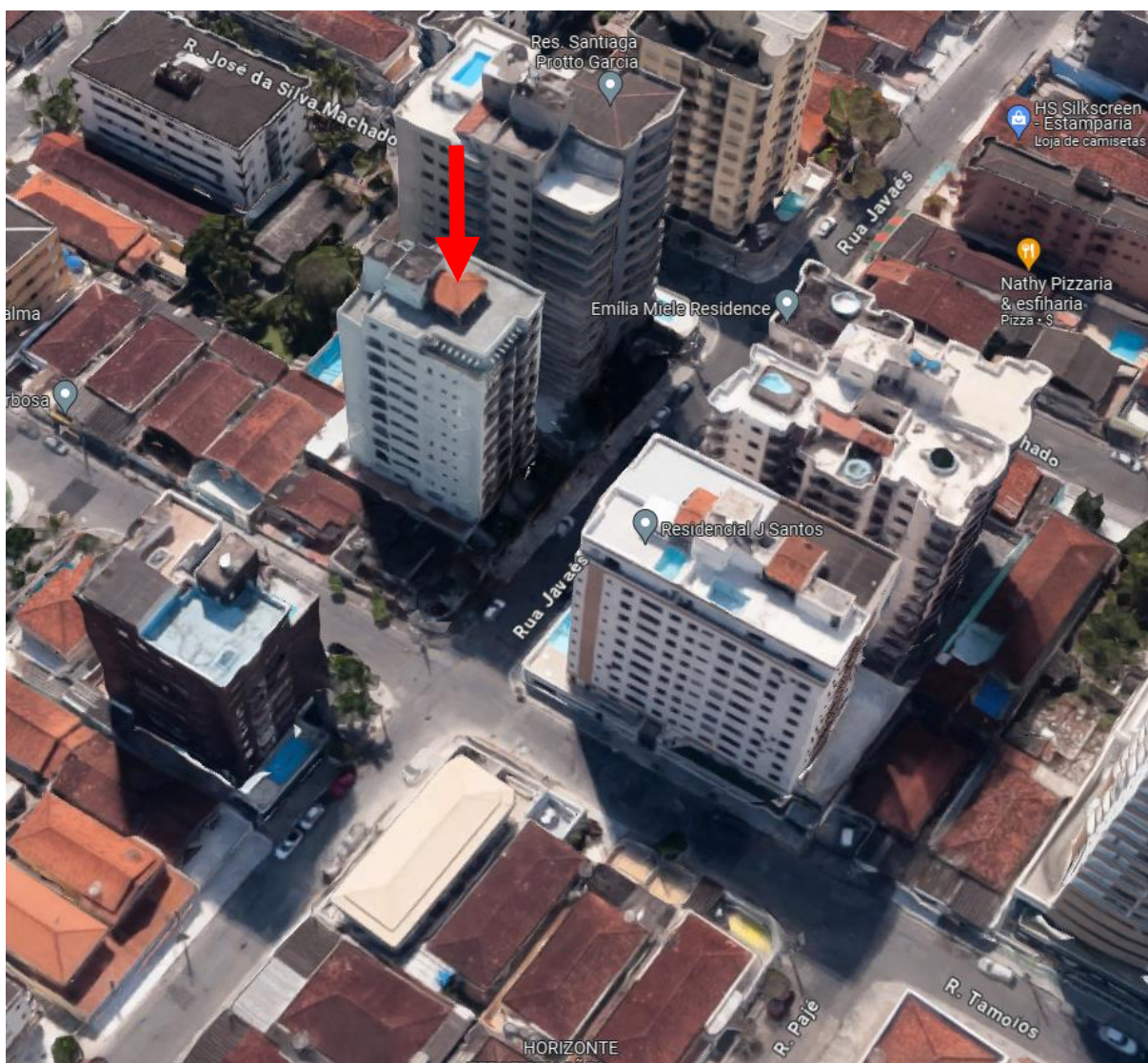
4. LOCALIZAÇÃO

O objeto avaliando está localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Residencial Saint Jean Cap Ferrat, situado na Rua Javaés, nº 302, bairro Vila Tupi, Praia Grande/SP.



Mapa de Localização – sem escala.

5. VISTA AÉREA



Vista aérea – sem escala.

6. OBJETO EM QUESTÃO:

Imóvel: Apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento do Edifício Residencial Saint Jean Cap Ferrat. Apresenta área útil de 47,11m², área comum de 24,72m², perfazendo a área total construída de 71,83 m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum equivalente a 1,95%.

O imóvel está matriculado sob nº 59.235 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP e sob nº 2.04.07.011.001.0403 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 lateral para o logradouro e tem direito a uma vaga de garagem não demarcada, por ordem de chegada.

Apresenta padrão construtivo médio 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 cerâmico, as esquadrias são de alumínio e as portas de madeira.

Apresenta estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes (segundo classificação do IBAPE-SP), tendo em vista que as instalações elétricas foram parcialmente removidas (disjuntores e fiações), destacamento do emassamento da sala, cuba da cozinha removida, revestimento cerâmica da cozinha e da área de serviço danificado, moldura de gesso do teto da área de serviço deteriorado, tanque da área de serviço danificado, vidro da porta balcão da sala trincado, louça do lavatório do banheiro danificada, metais dos registros dos banheiros faltantes, janela do banheiro sem alça.

Condomínio: Com idade aproximada de 30 anos, o condomínio é composto por pavimento subsolo, térreo, 9 pavimentos tipo e cobertura.

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 jogos, piscina, churrasqueira, sauna e salão de festas.

Características da Região: Localizada no loteamento Vila Noêmia, a edificação está inserida em Zona Predominantemente Residencial 2 - ZPR2 C- e está localizada no bairro Tupi, 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 a zeladora, o imóvel se encontra há anos fechado.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 1 - Vista da fachada do condomínio.



Imagem 2 - Vista da Rua Javaés, que concede acesso ao condomínio.



Imagem 3 - Vista do hall de entrada do condomínio.

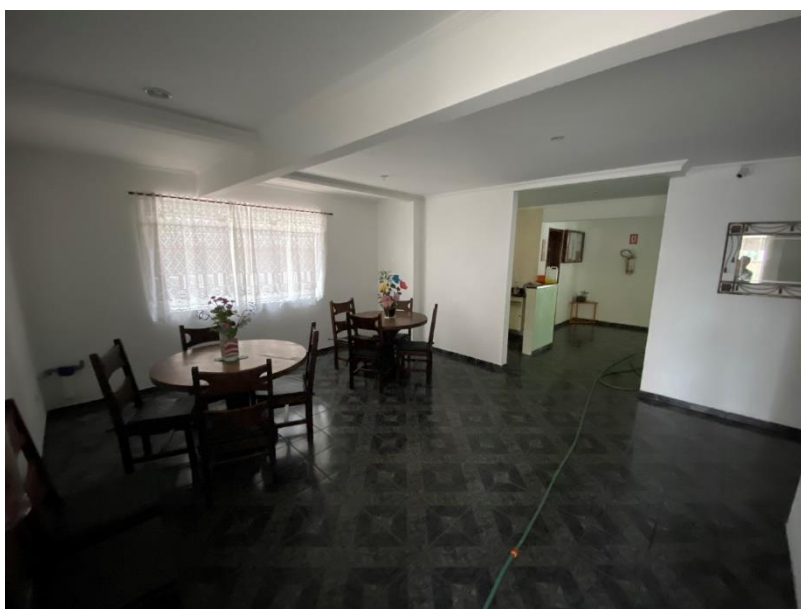


Imagem 4 - Vista do salão de festas, localizado no térreo.



Imagem 5 - Vista do salão de jogos, localizado no térreo.



Imagem 6 - Vista do hall dos elevadores, localizado no térreo.



Imagem 7 - Vista da piscina, localizada no térreo.



Imagem 8 - Vista da churrasqueira, localizada no térreo.



Imagem 9 - Vista da garagem, localizada no pavimento subsolo.

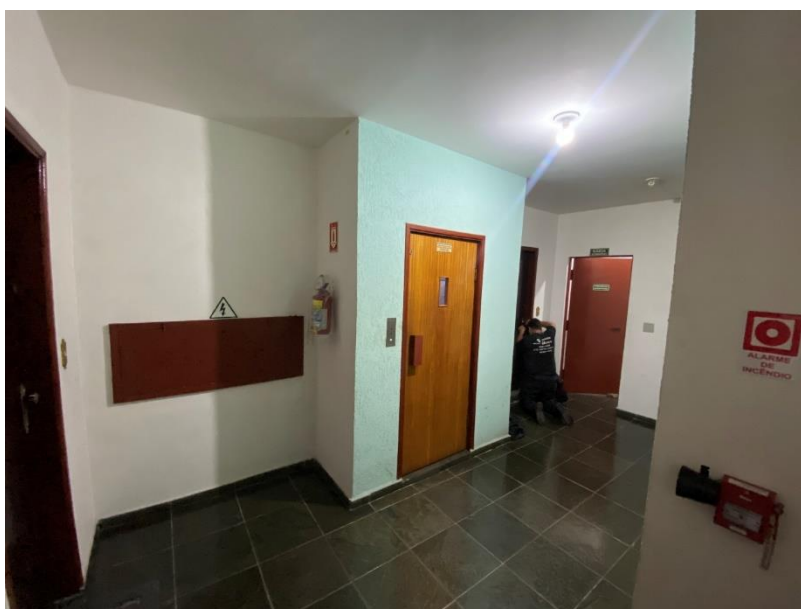


Imagem 10 - Vista do corredor de uso comum do 4º andar, que concede acesso ao apartamento avaliando.



Imagem 11 - Vista da abertura do apartamento avaliando com chaveiro.

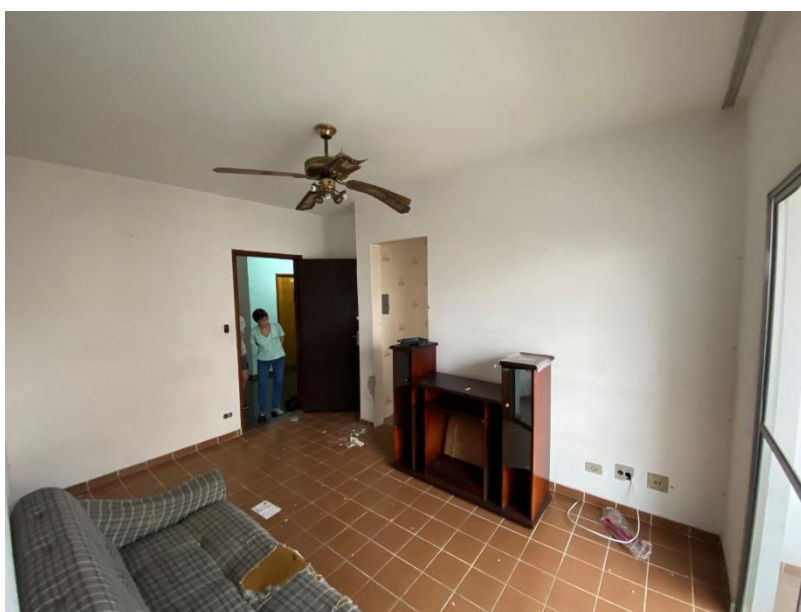


Imagem 12 - Vista da sala do apartamento avaliando.



Imagem 13 - Vista da sala do apartamento avaliando.

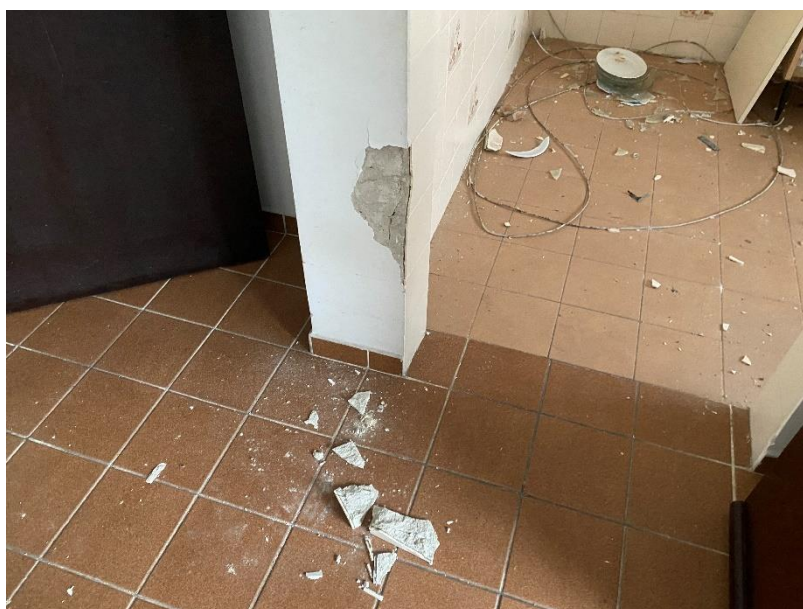


Imagem 14 - Vista de danos no emassamento da parede da sala.

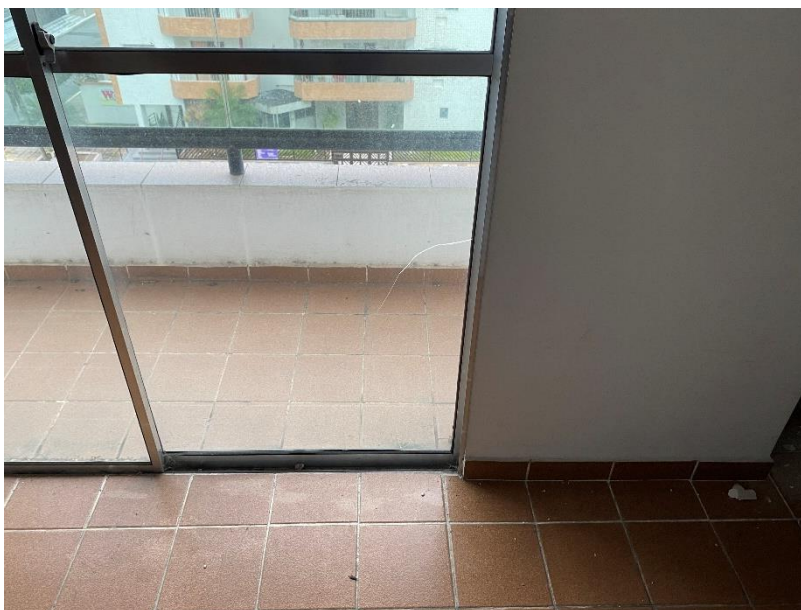


Imagem 15 - Vista de vidro trincado na porta-balcão da sala.



Imagem 16 - Vista de vidro trincado na porta-balcão da sala.



Imagem 17 - Vista de tomadas removidas das paredes da sala.

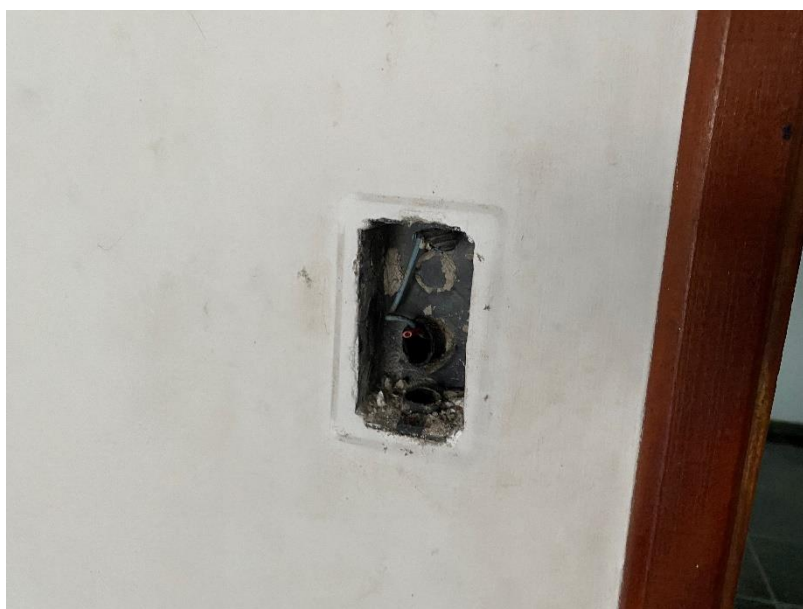


Imagem 18 - Vista de interruptor removido das paredes da sala.

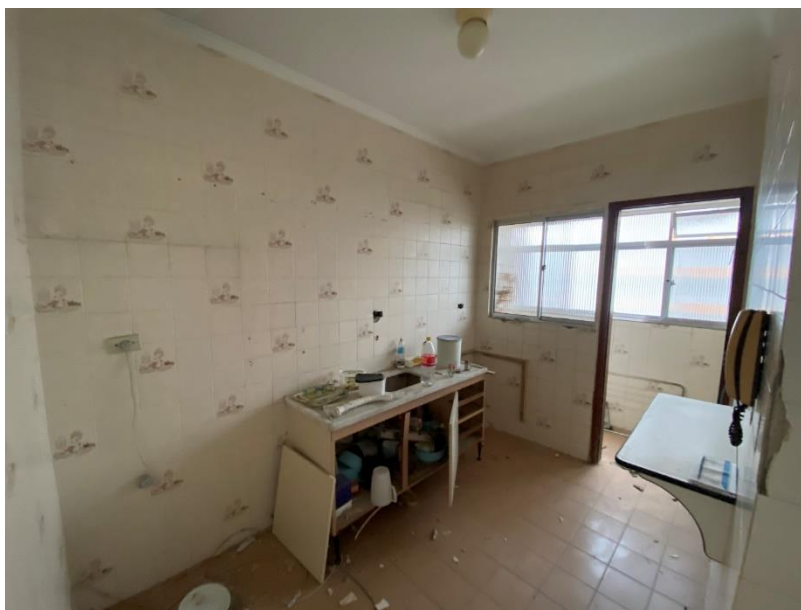


Imagem 19 - Vista da cozinha do apartamento avaliando.

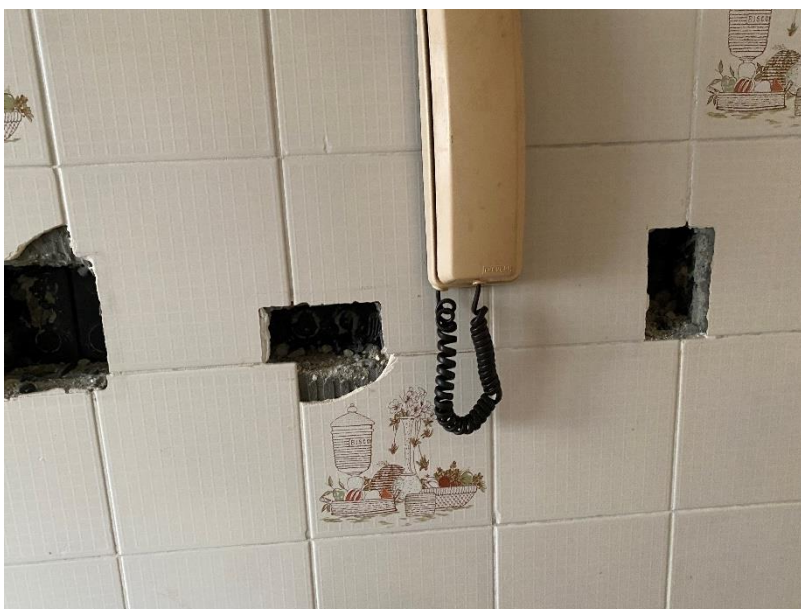


Imagem 20 - Vista de instalações elétricas removidas na cozinha.



Imagem 21 - Vista de quadro de elétrica com componentes removidos.



Imagem 22 - Vista da área de serviço do apartamento avaliando.



Imagem 23 - Vista de moldura de gesso solta no teto da área de serviço.

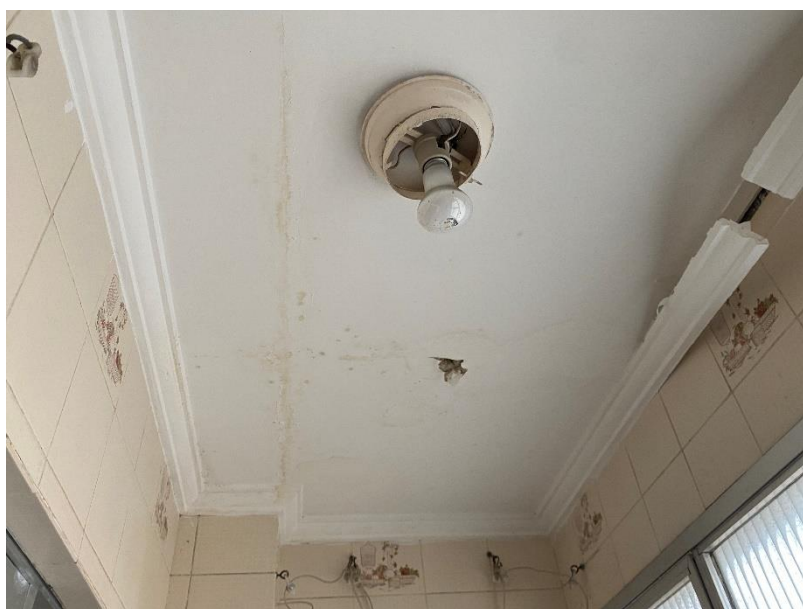


Imagem 24 - Vista de manchas no teto da área de serviço.



Imagem 25 - Vista de tanque danificado na área de serviço.



Imagem 26 - Vista de peças cerâmicas danificadas na área de serviço.



Imagem 27 - Vista da sacada do apartamento avaliando.



Imagem 28 - Vista do corredor de acesso ao dormitório do apartamento avaliando.



Imagem 29 - Vista de danos no emassamento da parede do corredor de acesso ao dormitório.



Imagem 30 - Vista do banheiro do apartamento avaliando.

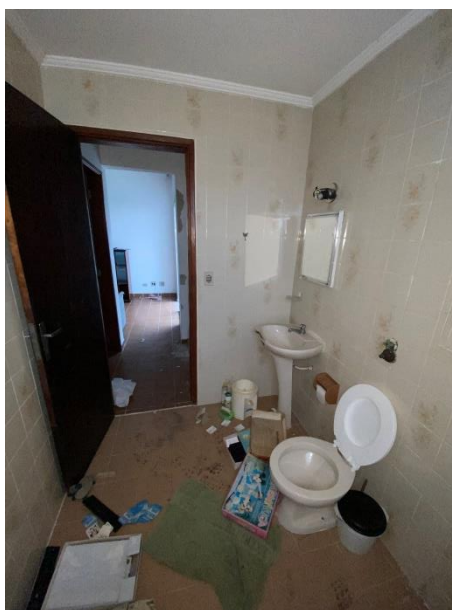


Imagem 31 - Outra vista do banheiro social do apartamento avaliando.



Imagem 32 - vista de alça da janela do banheiro removida.



Imagem 33 - Vista de lavatório do banheiro danificado.

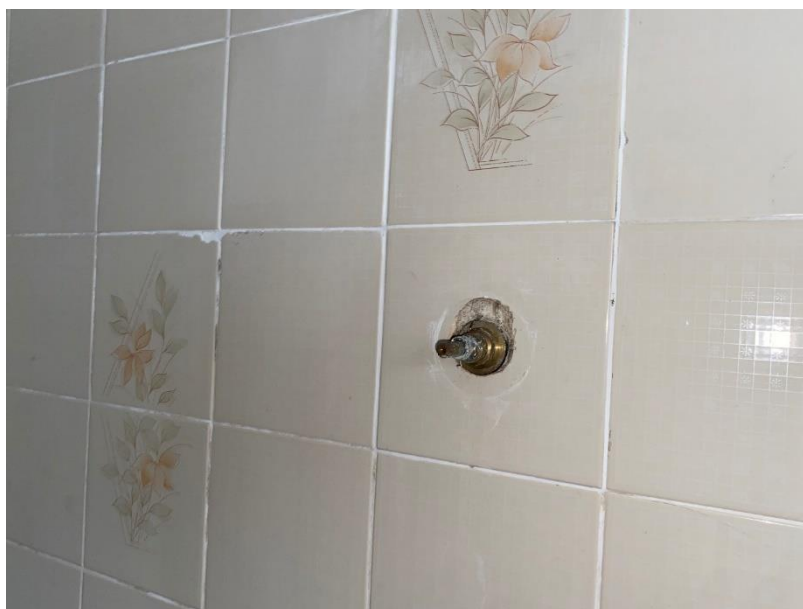


Imagem 34 - Vista de manopla do registro removida.

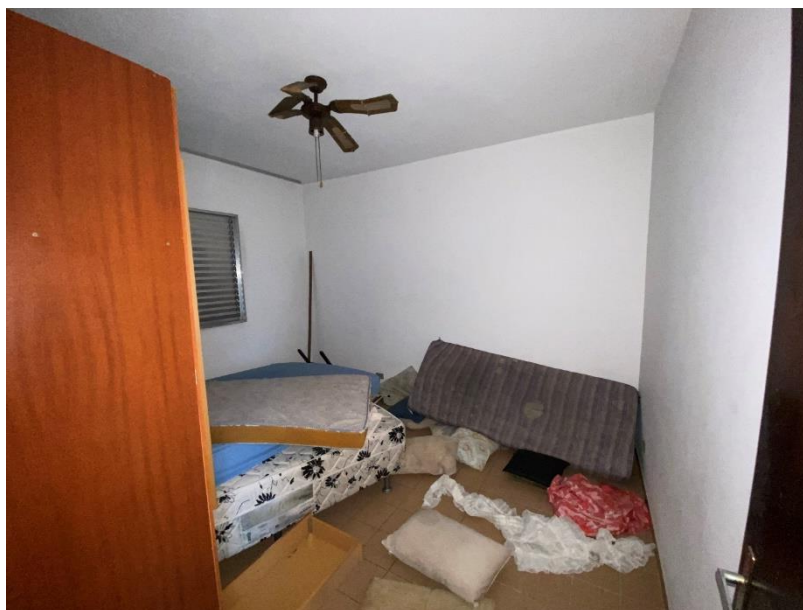


Imagem 35 - Vista do dormitório do apartamento avaliando.



Imagem 36 - Vista do dormitório do apartamento avaliando.



Imagem 37 - Vista da porta devidamente trancada e sem danos após a realização da vistoria.

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 médio - com elevador".

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

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 a importantes" (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: $FOC = 0,2 + 0,4175 \times (1-0,2) = 0,534$

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	0,6468	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:

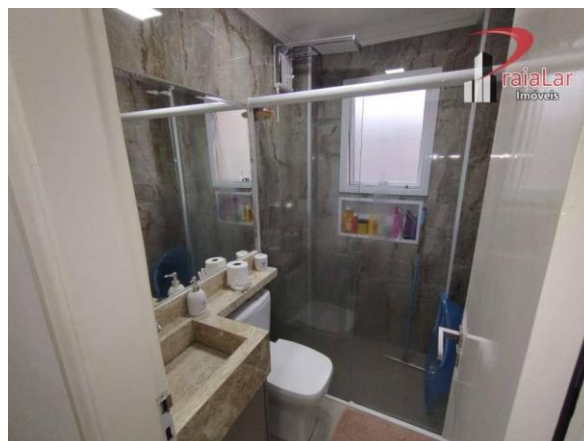
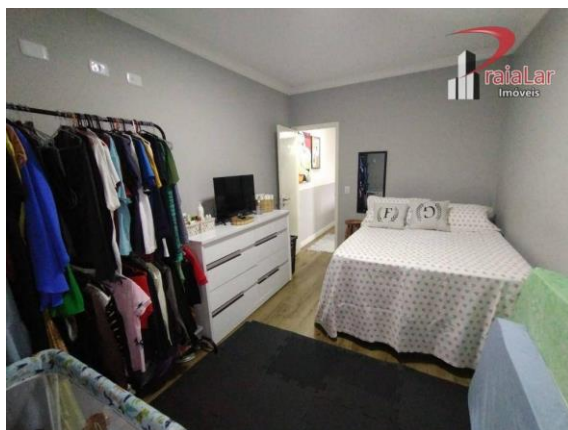
ELEMENTO DE PESQUISA 1			
IMÓVEL:	Apartamento de 2 dorm. à venda no mesmo condomínio		
ENDEREÇO:	Rua Javaés, 302 - Tupi, Praia Grande, SP		
OFERTANTE:	Andrade & Matsubara Imóveis	CRECI:	260764
CONTATO:	(13) 9.9628.7920	ANÚNCIO:	AMJ156
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 330.000,00	ÁREA PRIV.:	82,00 m2
PADRÃO CONST.:	médio - com elevador		
CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	30 anos		
IMAGENS:			



ELEMENTO DE PESQUISA 2

IMÓVEL:	Apartamento de 1 dorm. à venda na mesma rua		
ENDEREÇO:	Rua Javaés, 229 - Tupi, Praia Grande, SP		
OFERTANTE:	Praialar Imóveis	CRECI:	34596-J
CONTATO:	(13) 13 3032-0018	ANÚNCIO:	AP4592
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 280.000,00	ÁREA PRIV.:	45,00 m2
PADRÃO CONST.:	médio - sem elevador		
CONSERVAÇÃO:	Entre Regular e necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	30 anos		

IMAGENS:



ELEMENTO DE PESQUISA 3

IMÓVEL:	Apartamento de 1 dorm. à venda na mesma rua		
ENDEREÇO:	Rua Javaés, 100 - Tupi, Praia Grande, SP		
OFERTANTE:	Grupo House Fort	CRECI:	41657-J
CONTATO:	(13) 3329-5023	ANÚNCIO:	7816
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 250.000,00	ÁREA PRIV.:	45,00 m2
PADRÃO CONST.:	médio - com elevador		
CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGENS:



ELEMENTO DE PESQUISA 4

IMÓVEL:	Apartamento de 1 dorm. à venda no mesmo condomínio		
ENDEREÇO:	Rua Javaés, 302 - Tupi, Praia Grande, SP		
OFERTANTE:	Casa Paris Imóveis	CRECI:	42.068-J
CONTATO:	(13) 99721-1333	ANÚNCIO:	AP3089
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 290.000,00	ÁREA PRIV.:	60,00 m2
PADRÃO CONST.:	médio - com elevador		
CONSERVAÇÃO:	Entre regular e necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	20 anos		

IMAGENS:

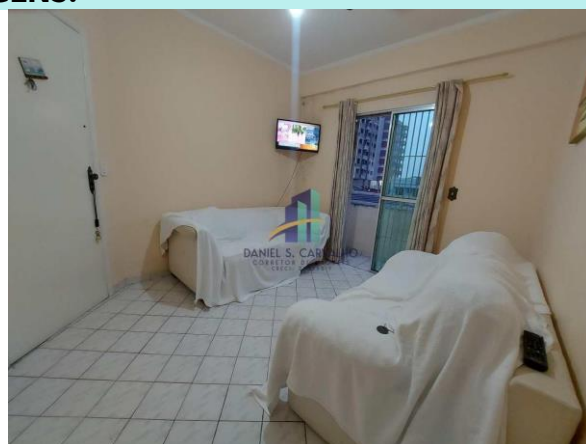


LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-60-m-por-r\\$-290.000-00-tupi-2990060325.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-60-m-por-r$-290.000-00-tupi-2990060325.html)

ELEMENTO DE PESQUISA 5

IMÓVEL:	Apartamento de 1 dorm. à venda na mesma rua		
ENDEREÇO:	Rua Javaés, 187 - Tupi, Praia Grande, SP		
OFERTANTE:	Carvalho imoveis PG	CRECI:	60980
CONTATO:	(13)9 8880-4559	ANÚNCIO:	134
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 189.000,00	ÁREA PRIV.:	43,00 m2
PADRÃO CONST.:	simples - sem elevador		
CONSERVAÇÃO:	Necessitando de reparos simples		
IDADE ESTIMADA:	20 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	330.000,00	82,00	4.024,39	0,90	1,00	0,82	1,00	2.970,00
2	280.000,00	45,00	6.222,22	0,90	1,20	0,73	1,00	5.208,00
3	250.000,00	45,00	5.555,56	0,90	1,00	0,82	1,00	4.100,00
4	290.000,00	60,00	4.833,33	0,90	1,00	0,73	1,00	3.175,50
5	189.000,00	43,00	4.395,35	0,90	1,43	0,82	1,00	4.944,77

F1: Oferta

F2: Padrão Constr.

F3: Conservação

F4: Localização

10.2. Tratamento Matemático Estatístico

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	2.970,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	5.208,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	20.398,27
Amplitude total (R\$/m2):	2.238,00
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	559,50
Média aritmética (R\$/m2):	4.079,65
Mediana (R\$/m2):	4.100,00
Desvio médio (R\$/m2):	805,522791
Desvio padrão (R\$/m2):	1.008,814450
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.017.706,594538

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + 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 x 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) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | 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 + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + 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 + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + 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 = 1,1000

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 = 1,1185

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

10.4. Distribuição Amostral

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

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 24,73

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) = 3.388,03

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 4.079,65

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 4.771,27

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 16,95

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 16,95

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

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

10.6. Campo de Arbítrio

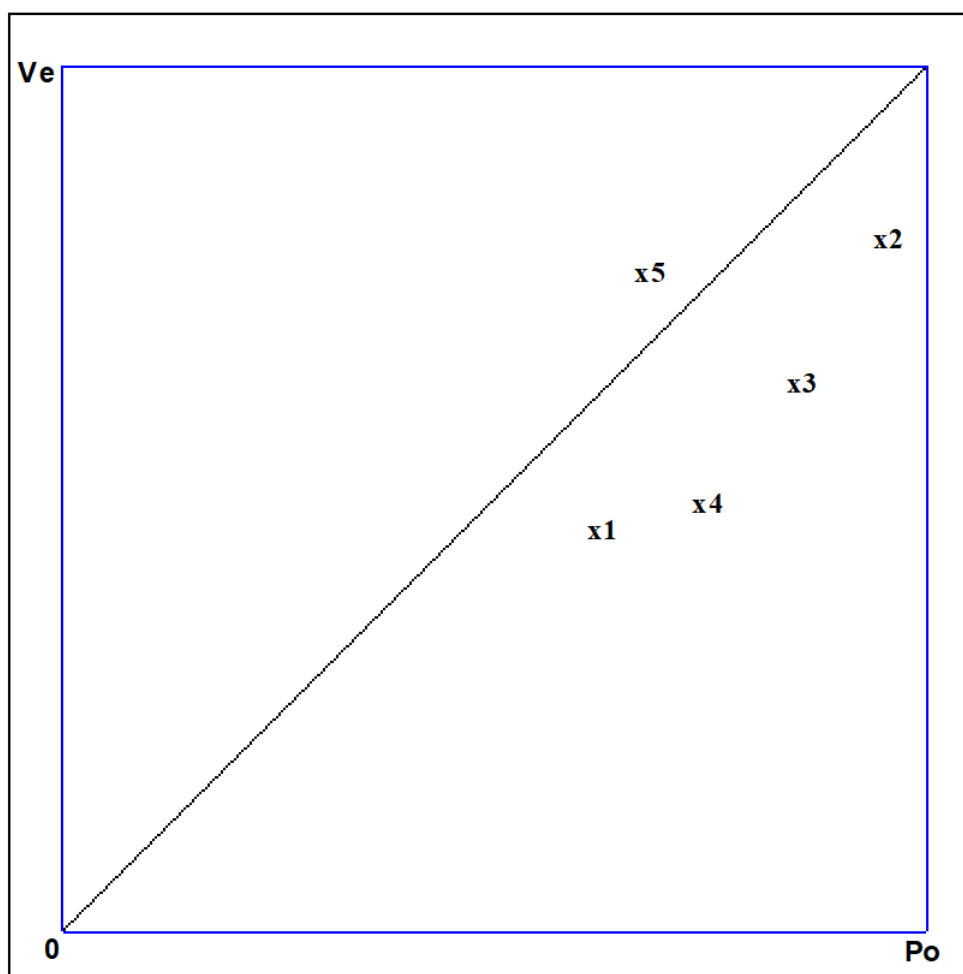
LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 3.467,71

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 4.079,65

LA = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 4.691,60

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 -	4.024,39	2.970,00	0,74
2 -	6.222,22	5.208,00	0,84
3 -	5.555,56	4.100,00	0,74
4 -	4.833,33	3.175,50	0,66
5 -	4.395,35	4.944,77	1,13

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) = 47,11

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 4.079,65

VALOR TOTAL (R\$) = 192.192,31

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\$ 192.192,31 (cento e noventa e dois mil cento e noventa e dois reais e trinta e um 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\$ 192.000,00** (Cento e Noventa e Dois Mil Reais); valor referente ao mês de janeiro de 2.024.

12. QUESITOS

1º Quesito: *Informar o Sr. Perito qual a circunscrição imobiliária a qual o imóvel pertence.*

Resposta: Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

2º Quesito: *Informar o Sr. Perito os dados topográficos do imóvel.*

Resposta: Coordenadas UTM (Sirgas 2000): 351828.42 m E, 7342821.93 m S, Zona 23J.

3º Quesito: *Informar o Sr. Perito se a área periciada se encontra demarcada. Se positivo. Descrevê-la.*

Resposta: Vide item 6 do presente Laudo.

4º Quesito: *Informar o Sr. Perito se o imóvel possui pavimentação e se é de fácil acesso.*

Resposta: A rua de acesso ao imóvel é pavimentada.

5º Quesito: *Informar o Sr. Perito se existem benfeitorias no imóvel. Se positivo, relacionar.*

Resposta: Vide item 6 do presente Laudo.

6º Quesito: *Informar o Sr. Perito se existe rede de água/esgoto e energia elétrica disponíveis no imóvel.*

Resposta: Sim, há fornecimento de energia elétrica e rede de abastecimento de água/esgoto no imóvel. Cabe ressaltar que o imóvel se encontra sem energia em função de terem sido removidos os disjuntores e cabos elétricos de dentro do apartamento.

7º Quesito: *Informar o Sr. Perito se existe área de passagem comum entre o local periciado e as propriedades vizinhas.*

Resposta: Trata-se de um imóvel residencial do tipo apartamento em regime de condomínio, contendo áreas comuns.

8º Quesito: *Informar o Sr. Perito se existe oleoduto ou qualquer outra servidão sobre a área periciada. Se positivo descrevê-las. Se as respectivas servidões influenciam negativamente na comercialização do imóvel.*

Resposta: Não.

9º Quesito: *Informar o Sr. Perito se existe restrição ambiental sobre o imóvel.*

Resposta: Não.

10º Quesito: *Informar o Sr. Perito qual o valor de mercado de venda do imóvel na situação encontrada das vistorias.*

Resposta: 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\$ 192.000,00 (Cento e Noventa e Dois Mil Reais).

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, 16 de janeiro de 2.024.

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