



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



173

- 1 -

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Interessado:
CARLOS ALBERTO PEPE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ATUAL DO APARTAMENTO DE COBERTURA

REFERÊNCIA: PROCESSO Nº 1008227-93.2017.8.26.0477

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE



APTO. DE COBERTURA Nº 72

EDIFÍCIO SHAMBALA

Av. Marechal Hermes, 571

Bairro Canto do Forte – PRAIA GRANDE

Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão
CEP 11.701 – 030 – Tel. (13) 997 11-8055 – email: jpperalta@terra.com.br



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



174

- 2 -

Praia Grande, 18 de Junho de 2.020.

Ilmo. Sr.

Carlos Alberto Pepe

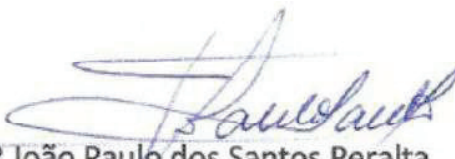
Nesta.

Prezado Senhor,

Apresentamos à V. Sa. o **LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, em anexo, do **apartamento de cobertura triplex nº 72** do Edifício Residencial Shambala, sito à Avenida Marechal Hermes nº 571, no Bairro do Canto do Forte, em Praia Grande para demonstrar que o valor proposto para este apartamento no leilão designado às fls. 159/160 dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em curso pelo Processo nº 1008227-93.2017.8.26.0477 da 1ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande, se apresenta subavaliado e totalmente fora dos parâmetros do preço de mercado, tendo por premissas equivocadas com base na cotação média das avaliações opinativas de Corretores de Imóveis, em total desacordo com a NBR 14.653-2 da ABNT.

Colocamo-nos à sua disposição para prestar os esclarecimentos necessários sobre o trabalho realizado.

Atenciosamente


Engº João Paulo dos Santos Peralta



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



175

- 3 -

1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a avaliação mercadológica do apartamento de cobertura triplex nº 72 do Edifício Residencial Shambala, registrado sob a Matrícula nº 106.072 do Cartório de registro de Imóveis de Praia Grande, o qual se apresenta com constrição judicial de penhora nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial em curso pelo Processo nº 1008227-93.2017.8.26.0477 da 1ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.

2 – RESUMO EXECUTIVO

O valor de mercado do apartamento de cobertura triplex penhorado avaliado com base em pesquisa mercadológica tem o seu preço de mercado atual de **R\$ 700.000,00** (setecentos mil reais), que representa **78% maior que o valor atualizado oferecido no leilão** designado as fls. 159/160, o qual tomou como premissa a média de valores meramente opinativos e subjetivos de Corretores de Imóveis dos documentos de fls. 131, 132 e 136 dos autos da execução, sem fundamentação técnica, critérios e sem elementos comprobatórios de pesquisa.

V apto cob. triplex = R\$ 700.000,00
(Setecentos mil reais)

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

3.1 – Análise do Valor Proposto no Leilão (fls. 159/ 160)

O valor proposto nos termos do leilão designado às fls. 159/160 dos autos teve como base inicial a média da cotação dos valores de Corretores de Imóveis de fls. 131, 132 e 136, tendo sido fixado em R\$ 378.000,00, conforme R. Decisão proferida as fls. 139 dos autos de execução.

Os valores lançados nas cartas dos Corretores de Imóveis de fls. 131, 132 e 136 dos autos para o apartamento de cobertura penhorado, variando entre R\$ 370.000,00 (fls. 131); R\$ 377.000,00 (fls. 132) e R\$ 385.000,00 (fls. 136), são meramente opinativos, oriundos do julgamento pessoal de cada um deles, sem nenhuma comprovação por meio de pesquisa mercadológica. Não



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

apresentam minúcias e nem detalhamentos da forma como foi concluíram que se trata de “valor de mercado”.

O processo de formação de tais valores foi subjetivo e não reflete os preços de mercado da unidade autônoma penhorada.

No presente caso se busca o valor de mercado do imóvel com constrição judicial, de modo que o resultado final deve atender ao nível de precisão rigorosa da sua avaliação, através de coleta e inspeções das amostras de pesquisa no mercado, metodologia aplicável e demais procedimentos técnicos científicos recomendados pelas normas de avaliação em vigor.

Atualmente, a avaliação de imóveis urbanos é disciplinada pela NBR 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Para se ter uma pequena ideia da complexidade das atividades que devem empreendidas pelo avaliador, basta uma simples leitura do item “7.3.1” da citada norma, a qual recomenda que em toda avaliação deve analisar: (i) aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas; (ii) aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo e condições ambientais; (iii) localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência; (iv) uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazo; (v) infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado; (vi) atividades existentes: comércio, indústria e serviço; (vii) equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

Fácil de se ver, portanto, que as providências enumeradas acima – meramente exemplificadas, já que não de serem observados outros parâmetros igualmente importantes – certamente não condizem com a



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

natureza dos atos rotineiramente praticados pelos Corretores de Imóveis nas suas avaliações. Diferentemente dos peritos engenheiros.

Assim, se faz necessário seguir os princípios e métodos de avaliação preconizados pela NBR 14.653-2 da ABNT. A citada norma especifica os métodos para a identificação do valor de mercado de um imóvel da seguinte forma: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado; Método Involutivo; Método Evolutivo e Método da Capitalização da Renda.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o mais adequado e recomendado, pois identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento estatístico técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra da pesquisa imobiliária.

Ainda a NBR 14.653-2 da ABNT define que a especificação de uma avaliação está relacionada com o mercado e as informações coletadas. Todo o resultado da avaliação está vinculado ao grau de fundamentação e de precisão definido nas Tabelas 3, 4 e 5 dos itens “9.2.2.1”; “9.2.2.2” e “9.2.2.3” desta norma.

A avaliação prescinde de uma boa vistoria do imóvel e pesquisa de dados comparáveis de pesquisa mercadológica com número de amostras suficiente para uma avaliação segura com grau de fundamentação e de precisão exigido pela NBR 14.653-2. São elementos indispensáveis para uma avaliação de mercadológica, o que não foi apresentado nos documentos de fls. 131, 132 e 136 dos autos.

Os valores atribuídos pelos Corretores de Imóveis foram lançados sem critérios técnicos e sem apoio indispensável de pesquisa de valores imobiliários da região do imóvel, condição “*sine qua non*” para apuração de um **valor de mercado**.

Verifica-se que os documentos de fls. 131, 132 e 136 dos autos de execução não descrevem nem a distribuição dos compartimentos, o tipo de acabamentos, as características físicas, o padrão construtivo e o estado de



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

conservação. Está evidente que os Corretores de Imóveis não procederam à vistoria da unidade penhorada, valendo-se apenas da descrição da certidão imobiliária para atribuição dos valores. Nenhuma foto foi juntada nesses documentos. E nenhuma pesquisa mercadológica foi apresentada para justificar tais valores. Se tivessem realizado a vistoria no apartamento constatariam que se trata de uma unidade de cobertura **triplex**, apesar de constar como apartamento duplex como consta certidão da matrícula de fls. 124 dos autos da execução. Está claro que nos documentos citados que o “valor de mercado” não prescindiu de vistoria no local e nem teve balizamento em pesquisas mercadológicas.

O apartamento avaliado apresenta atributos de valorização e têm boa liquidez de absorção pelo mercado pela posição geográfica de sua localização num dos bairros mais valorizados da Cidade de Praia Grande (Canto do Forte) com ótima acessibilidade, situado em avenida dotada de toda a infraestrutura urbana e melhoramentos públicos. Não pode valer como valor de mercado o preço irrisório de R\$ 378.000,00 para março de 2.019 e, que atualizado para abril de 2.020 representaria R\$ 398.527,48 (fls. 160 dos autos de execução).

Toda avaliação de mercado de determinado imóvel depende exclusivamente do desempenho e comportamento do mercado imobiliário na data de referência, o qual somente é apurado quando se processa a vistoria e coleta pesquisas mercadológicas da região, onde se situa o imóvel, o que não foi apresentado nos documentos de fls. 131, 132 e 136 dos autos da execução.

Nestas condições, as avaliações apresentadas pelos Corretores de Imóveis, que serviu de base para a fixação do valor médio de R\$ 378.000,00 assumido no leilão designado às fls. 159/160 dos autos da execução, partiu de bases e parâmetros totalmente equivocados, que geram distorções no **valor proposto irreal e subavaliado**, para a época (março de 2.019), sem qualquer comprovação e sem balizamento de elementos comparativos de mercado. Não apresenta nenhum grau de fundamentação e nem de precisão



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

exigido pela NBR 14.653-2, determinante quando se procura o valor de mercado do imóvel, estando assim em total desacordo com as normas de avaliação de imóveis urbanos.

Desta forma, o valor atribuído para o apartamento penhorado no leilão de fls. 159/160 dos autos **é inaceitável**, por não representar o valor de mercado e por ter partido de parâmetros equivocados de avaliações subjetivas e de cunho pessoal dos Corretores de Imóveis, que não apresentaram sequer elementos de pesquisa mercadológica, metodologia avaliatória aplicada e critérios que pudessem comprovar os seus valores.

O apartamento de cobertura triplex penhorado, constituído de três dormitórios, sendo um suíte e demais dependências (social e de serviço), localizado no último andar de um prédio com elevador e garagem não pode valer o valor hoje tão somente R\$ 392.527,48. A sua avaliação carece de elementos comparativos de pesquisa de mercado que possam comprovar que o valor médio cotado de R\$ 378.000,00 não correspondia ao de mercado.

Os elementos comparativos de pesquisa que compõem a avaliação mercadológica apresentada neste laudo, com base em onze (11) valores de venda de apartamentos de cobertura no Bairro do Canto do Forte comprovam, de forma clara e segura, que o valor arbitrado as fls. 139 dos autos foi **subestimado**, na época. Não há qualquer comprovação ou fundamentação técnica dos critérios e dos parâmetros que nortearam os valores básicos que ofereceram embasamento para a média da cotação dos valores.

Portanto, o valor médio R\$ 378.000,00 fixado as fls. 139, que atualizado representa R\$ 392.527,48, para abril de 2.020, adotado no leilão de fls. 159/160 dos autos de execução está completamente fora da realidade imobiliária para o apartamento penhorado e equidistante do preço de mercado, como se demonstrará a seguir neste laudo.



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

3.2 – Dados Técnicos do Apartamento Penhorado

3.2.1 - Localização

O apartamento de cobertura objeto da constrição judicial situa-se na prumada da frente do 7º andar do Edifício Residencial Shambala localizado na Avenida Marechal Hermes nº 571, na quadra formada pela Rua Amazonas, Avenida Rio Branco e Rua Espírito Santo, no Bairro Canto do Forte, em Praia Grande, conforme indicado na foto aérea juntada a seguir:



A seguir fotos da Avenida Marechal Hermes na quadra onde se situa o Edifício Residencial Shambala, objeto da avaliação.



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO



Foto 1 – Av. Marechal Hermes sentido praia na quadra do edifício do apartamento avaliado



Foto 2 – Av. Marechal Hermes sentido Av. Mal. Mallet na quadra do edifício do apartamento avaliado.

3.2.2 – Fração Ideal no Terreno

Cabe ao apartamento a fração ideal no terreno de 7,27649% do todo do terreno, conforme certidão da Matrícula nº 106.072 de fls. 124 dos autos.

3.2.3 – Descrição do Apartamento

Trata-se do apartamento de cobertura do tipo triplex posicionado na prumada da frente do 7º andar sob o nº 72 do Edifício Residencial Shambala, contendo no pavimento inferior: sala com dois ambientes, terraço, dois dormitórios, hall de distribuição, banheiros social, cozinha, área e WC de serviço.

O 1º pavimento superior com acesso por escada do tipo caracol em concreto armado possui sala, uma suíte, banheiro social e terraço.

O 2º pavimento superior também com acesso por escada em concreto armado coberta dispõe de um solarium com cobertura parcial.

Os acabamentos internos deste apartamento são os seguintes:



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

APARTAMENTO COBERTURA Nº 72	
AMBIENTES	ACABAMENTOS
ÁREAS SECAS	Pisos cerâmicos, paredes com pintura a base de látex sobre massa fina, esquadrias de madeira e metálicas
ÁREAS MOLHADAS	Pisos cerâmicos, paredes revestidas com azulejos e esquadrias de madeira e metálicas

Todo apartamento possui moveis e armários planejados na cozinha, banheiros e dormitórios.

O Edifício Residencial Shambala é constituído de um prédio vertical multifamiliar com oito (08) pavimentos com térreo e sete (07) andares tipo com quatro (04) apartamentos por andar, dotado de elevador e garagem coletiva no térreo.

O apartamento avaliado está localizado no andar de cobertura sendo constituído de triplex.

O estado de conservação pode ser considerado, no geral, entre regular e necessitando de reparos simples e básicos.

As características construtivas gerais do edifício classificação na tipologia de “Apartamento de Padrão Médio” com elevador, segundo o estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE.

[A área construída total do apartamento perfaz 207,96 m², sendo 152,50 m² de área útil e 55,56 m² de área comum, conforme certidão da Matrícula nº 106.072 do CRI de Praia Grande, reproduzida a seguir:

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
MATRÍCULA	FICHA	
106.072	01	Em 02 de outubro de 2.001. <i>Al.</i>
IMÓVEL: Apartamento duplex número 72, localizado no pavimento de cobertura do EDIFÍCIO RESIDENCIAL SHAMBALA , situado na Avenida Marechal Hermes, 571, na Vila Itaipús, nesta cidade, com a área útil de 152,50 m ² , área comum de 55,46 m ² , área construída de 207,96 m ² , e uma fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 7,27649% do todo.		

A seguir fotos dos ambientes internos do apartamento avaliado.

Fotos do Pavimento Inferior:



Foto 1- Identificação do número do apartamento de cobertura vistoriado



Foto 4 - Vista interna da sala com dois ambientes



Foto 5 - Outra vista da sala



Foto 6 - Vista da cozinha planejada

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

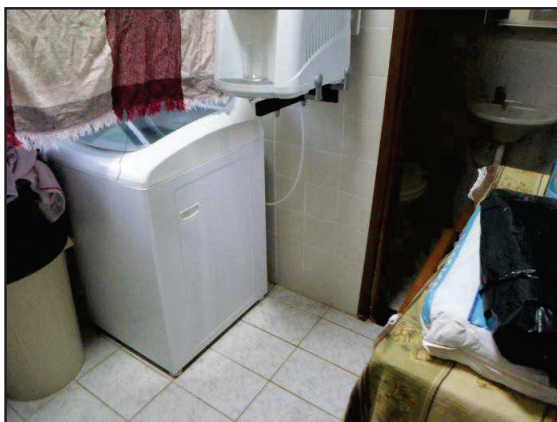


Foto 7 – Área de serviço do apartamento

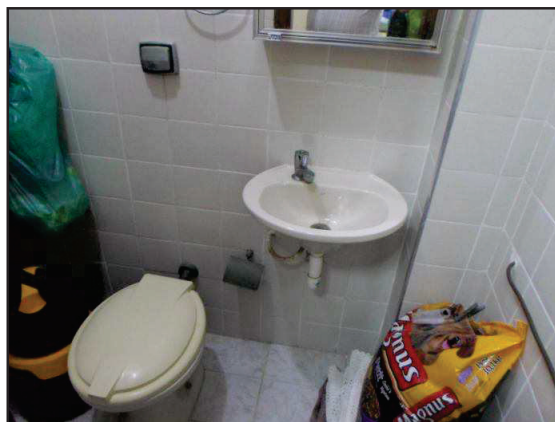


Foto 8 - WC de serviço do apartamento



Foto 9 – Quarto da frente do apartamento



Foto 10 – Quarto de fundos do apartamento



Foto 11 – Banheiro social do apartamento

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

Fotos do 1º Pavimento Superior



Foto 12 – Escada de acesso ao 1º pavimento superior

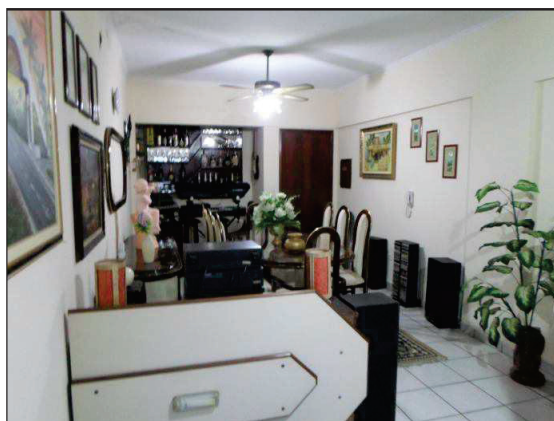


Foto 13 – Sala superior do apartamento



Foto 14 – Quarto da suíte do pavimento superior



Foto 15 – Banheiro da suíte superior



Foto 16 – Banheiro social do pavimento superior



Foto 17 – Terraço do pavimento superior

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

Fotos do 2º Pavimento Superior



Foto 18 Escada coberta de acesso ao 2º pavimento superior



Foto 19 – Solarium em parte coberto do 2º pavimento superior

Feitas todas estas considerações técnicas necessárias, passamos agora a apresentar a avaliação do apartamento penhorado em preços de mercado.

3.3 – Avaliação Mercadológica Atual do Apartamento

3.3.1 – Normas Avaliatórias Aplicadas

A presente avaliação obedeceu às recomendações das seguintes Normas Técnicas:

- NBR 14653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais – Fixa as diretrizes para avaliação de bens em geral, quanto à classificação da sua natureza; instituição de terminologias, definições, símbolos e abreviaturas; classificação de sua natureza; descrição das atividades básicas; definições de metodologias básicas; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação;
- NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos – Fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, segundo os parâmetros descritos na NBR 14653-1:2019, objetivando a identificação do valor de mercado do imóvel urbano;



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de Avaliação - 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP. Fornece diretriz, consolida conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelece padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653.

Estas normas avaliatórias fornecem diretrizes, consolidam conceitos, métodos e procedimentos gerais para realização de avaliações de bens e exigem a necessidade de estudos científicos de mercado, aplicação de metodologias e ferramentas estatísticas específicas da Engenharia de Avaliações.

A avaliação levada a efeito produz valor que expressa às condições vigentes no mercado imobiliário e, portanto representam o **Real Valor de Mercado**.

Segundo a norma técnica NBR 14.653 – Parte 1 – Procedimentos Gerais, entende-se por valor de mercado de um bem imóvel, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se os critérios empregados e os elementos que serviram de parâmetros e bases de cálculo dos valores dos imóveis.

3.3.2 – Método Avaliatório Aplicado

A metodologia aplicada no presente caso visou à tipologia do bem avaliando, da finalidade, da disponibilidade, qualidade, e quantidade de informações colhidas no mercado como se verá adiante neste laudo. A sua escolha tem como objetivo retratar o comportamento de mercado por meio de modelo matemático estatístico que suporta racionalmente o convencimento do valor apurado. O procedimento avaliatório para identificar e avaliar os imóveis penhorados é o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT.



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

3.3.3 – Valor Unitário de Venda

Para a fixação do valor unitário de venda de apartamento de cobertura no Bairro Canto do Forte foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste na determinação do seu valor do metro quadrado médio através da comparação de preços de compra e venda de outros apartamentos de cobertura, pesquisados no livre mercado da mesma região geoeconômica, considerando-se as características e atributos específicos de cada um dos imóveis comparados quanto: a localização, área, padrão construtivo e estado de conservação.

3.3.3.1 - Planejamento da Pesquisa

No planejamento da pesquisa de elementos comparativos procurou-se montar a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características tanto quanto possível semelhantes às dos objetos da avaliação, usando-se toda a evidência possível para cada região em estudos.

Esse planejamento iniciou-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise com auxílio de conceitos existentes e hipóteses advindas das experiências deste profissional sobre a formação do valor. Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si.

A estratégia da pesquisa referiu-se a abrangência da amostragem e nas técnicas que foram utilizadas na coleta e análise dos elementos, bem como a seleção e abordagem de fontes de informação, análise quantitativas e qualitativa, e elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados.

3.3.3.2 – Levantamento de Dados de Mercado

a) O levantamento de dados teve como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual para cada região onde está inserido o imóvel penhorado. Buscou-se a maior quantidade possível de dados de mercado com atributos assemelhados ao do



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

apartamento em avaliação.

- b) Os dados pesquisados constituídos de terrenos em oferta no mercado imobiliário das regiões, estando cada um dos elementos coletados com todas as suas informações nas planilhas juntadas no laudo.

3.3.3.3 – Tratamento por Fatores dos Valores Pesquisados

- a) Os elementos comparativos receberam tratamento por fatores conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “Norma Básica Para Perícias de Engenharia do IBAPE/ SP”.
- b) Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência, melhoramentos públicos, e preço de venda, constam nas pesquisas de mercado apresentadas neste laudo.
- c) Para o tratamento por fatores dos dados da pesquisa mercadológica, será considerado o seguinte:
- ✓ Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;
 - ✓ Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- ✓ Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;
- ✓ O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);
- ✓ Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;
- ✓ As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;
- ✓ A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;
- ✓ Os fatores de tratamento que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.
- ✓ O “desvio padrão” dos preços unitários não deverá ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



191

- 19 -

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

d) Por fim, através do processo de tratamento por fatores, os elementos comparativos selecionados foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta os seguintes fatores:

- Fator Oferta: Nos casos de elementos coletados a partir de anúncios e ofertas foi dado um desconto de 10% para compensar a elasticidade de negociação, compensando-se, desta forma, a superestimativa natural do valor normalmente atribuída pelo ofertante vendedor.

- Fator Padrão Construtivo: Os coeficientes do padrão construtivo são aqueles atribuídos para os diversas tipologias construtivas estabelecidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE-SP, conforme reproduzido a seguir:


ibape SP
 Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_0N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_0N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,166	0,180
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,460
	1.2- CASA	1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador 1,032 Com elevador 1,260	1,266 1,470	1,500 1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador 1,512 Com elevador 1,692	1,746 1,926	1,980 2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador 1,992 Com elevador 2,172	2,226 2,406	2,460 2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48		
2- COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 0,972 Com elevador 1,200	1,206 1,410	1,440 1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 1,452 Com elevador 1,632	1,656 1,836	1,860 2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 1,872 Com elevador 2,052	2,046 2,286	2,220 2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
		3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

O edifício se enquadra na classificação de “Apartamento de Padrão Médio” com elevador atribuindo o coeficiente do limite médio de “1,926” do estudo acima.

- Fator Depreciação Física: A depreciação física será calculada a partir da adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor de venda. É calculada pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R) \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal encontrado na Tabela 1 do estudo utilizado sendo igual a “0,20”;

K = coeficiente de Ross/Heidecke encontrado na tabela 2 do estudo ora citado

TABELA 1

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)	CLASSE	TIPO	PADRAO	VIDA UTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
a	Nova	0,00	RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
					SIMPLES	10	0
b	Entre nova e regular	0,32		CASA	RÚSTICO	60	20
					PROLETÁRIO	60	20
					ECONÔMICO	70	20
					SIMPLES	70	20
c	Regular	2,52			MÉDIO	70	20
					SUPERIOR	70	20
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09			FINO	60	20
					LUXO	60	20
e	Necessitando de reparos simples	18,10		APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
					SIMPLES	60	20
					MÉDIO	60	20
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20			SUPERIOR	60	20
					FINO	50	20
					LUXO	50	20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
					SIMPLES	70	20
					MÉDIO	60	20
					SUPERIOR	60	20
					FINO	50	20
					LUXO	50	20
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20		GALPÕES	RÚSTICO	60	20
					SIMPLES	60	20
					MÉDIO	80	20
					SUPERIOR	80	20
i	Sem valor	100,00					



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

TABELA 2

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	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
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

Para o estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples o fator de depreciação é calculado em “0,6592”.

Definida a metodologia avaliatória, o planejamento e o processo de tratamento por fatores da pesquisa mercadológica, passaremos a apresentar a seguir as planilhas de cada um dos imóveis pesquisados que serviram de comparação para obtenção do valor unitário de venda contendo todas as informações, valores, área construída, padrão construtivo e seus fatores, estado de conservação e seus fatores, fontes e fotografia ilustrativa.



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1

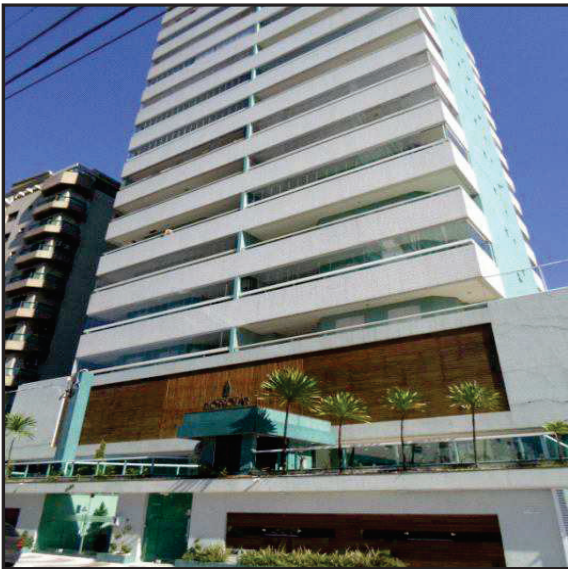


194

- 22 -

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

3.3.3.4 – Planilhas dos Elementos Pesquisados

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 01	
ENDEREÇO	Av. Marechal Hermes, 639 - Residencial Nosso Lar VI
BAIRRO	Canto do Forte - Praia Grande
TIPO DE IMÓVEL	Apartamento de Cobertura Triplex
VALOR	R\$ 1.100.000,00
ÁREA CONST. ÚTIL (m²)	155,00
FATOR OFERTA / TRANSAÇÃO	Oferta
PADRÃO CONSTR.	Apartamento de Padrão Médio - Limite Superior
FATOR PADRÃO CONSTR.	2,16
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
FATOR DEPRECIAÇÃO FÍSICA	0,8
DATA DA PESQUISA	Junho de 2.020
FONTE DE INFORMAÇÃO	Portal Imobiliário VivaReal - Venda de Aptos - Anunciante Michele Krachinski - Tel. (13) 9917-25139
CÓDIGO DE REFERÊNCIA	CO01
FOTOGRAFIA ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO	
	

Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão
CEP 11.701 – 030 – Tel. (13) 997 11-8055 – email: jpperalta@terra.com.br



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



195

- 23 -

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 02

ENDEREÇO	Av. Marechal Hermes, 126 - Residencial Eduardo Alciari
BAIRRO	Canto do Forte - Praia Grande
TIPO DE IMÓVEL	Apartamento de Cobertura
VALOR	R\$ 2.120.000,00
ÁREA CONST. ÚTIL	231 m²
FATOR OFERTA / TRANSAÇÃO	Oferta
PADRÃO CONSTR.	Apartamento de Padrão Superior - Limite Médio
FATOR PADRÃO CONSTR.	2,406
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
FATOR DEPRECIAÇÃO FÍSICA	0,88
DATA DA PESQUISA	Junho de 2020
FONTE DE INFORMAÇÃO	SVM Imóveis - Tel. (13) 3356-6714
CÓDIGO DE REFERÊNCIA	CO0229

FOTOGRAFIA ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO



Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão
CEP 11.701 – 030 – Tel. (13) 997 11-8055 – email: jpperalta@terra.com.br



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



196

- 24 -

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

ELE M E N T O D E P E S Q U I S A Nº 03

ENDEREÇO	Rua Rui Barbosa, 511 - Residencial Aguiá de Maia
BAIRRO	Canto do Forte - Praia Grande
TIPO DE IMÓVEL	Apartamento de Cobertura
VALOR	R\$ 909.206,00
ÁREA CONST. ÚTIL	131,12
FATOR OFERTA / TRANSAÇÃO	Oferta
PADRÃO CONSTR.	Apartamento de Padrão Médio - Limite Superior
FATOR PADRÃO CONSTR.	2,16
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
FATOR DEPRECIAÇÃO FÍSICA	0,83
DATA DA PESQUISA	Junho de 2.020
FONTE DE INFORMAÇÃO	LE Empreendimentos e Consultoria - Tel. (13) 3591-4598
CÓDIGO DE REFERÊNCIA	CO0052

FOTOGRAFIA ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO





JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



197

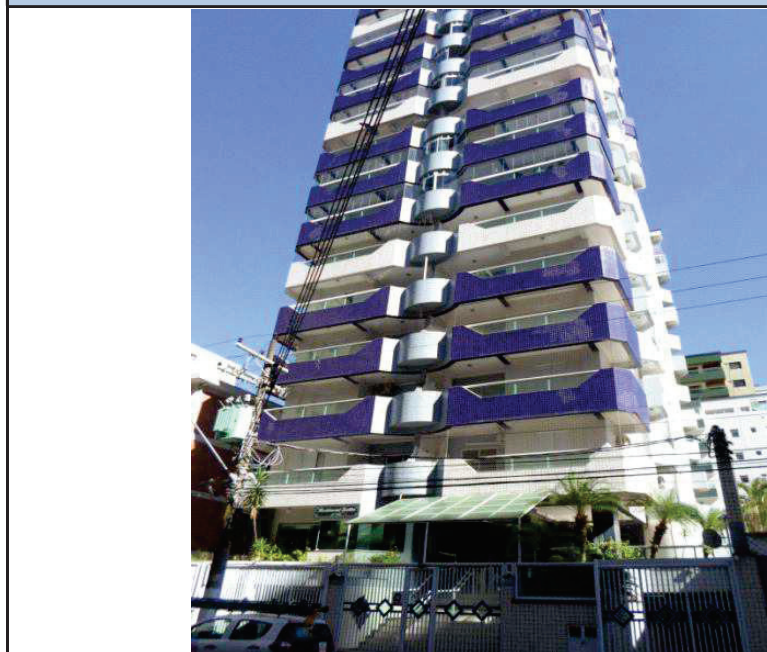
- 25 -

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

ELEM ENTO DE PESQUISA Nº 04

ENDEREÇO	Rua Rui Barbosa, 187 - Residencial Sevilha
BAIRRO	Canto do Forte - Praia Grande
TIPO DE IMÓVEL	Apartamento de Cobertura
VALOR	R\$ 1.600.000,00
ÁREA CONST. ÚTIL	308,00
FATOR OFERTA / TRANSAÇÃO	Oferta
PADRÃO CONSTR.	Apartamento de Padrão Médio - Limite Médio
FATOR PADRÃO CONSTR.	1,926
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Necessitando de reparos simples
FATOR DEPRECIAÇÃO FÍSICA	0,694
DATA DA PESQUISA	Junho de 2.020
FONTE DE INFORMAÇÃO	SVM Imóveis - Tel. (13) 3356-6714
CÓDIGO DE REFERÊNCIA	

FOTOGRAFIA ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO



Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão
CEP 11.701 – 030 – Tel. (13) 997 11-8055 – email: jpperalta@terra.com.br



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



198

- 26 -

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

ELE MENTO DE PESQUISA Nº 05

ENDEREÇO	Av. Mal. Maurício José Cardoso, 125 - Residencial Gustavo Myazi
BAIRRO	Canto do Forte - Praia Grande
TIPO DE IMÓVEL	Apartamento de Cobertura
VALOR	R\$ 1.000.000,00
ÁREA CONST. ÚTIL	240,00
FATOR OFERTA / TRANSAÇÃO	Oferta
PADRÃO CONSTR.	Apartamento de Padrão Médio - Limite Médio
FATOR PADRÃO CONSTR.	1,926
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Necessitando de reparos simples a importantes
FATOR DEPRECIACÃO FÍSICA	0,544
DATA DA PESQUISA	Junho de 2.020
FONTE DE INFORMAÇÃO	SI VM Imóveis - Tel. (13) 3356-6714
CÓDIGO DE REFERÊNCIA	889

FOTOGRAFIA ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO





JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



199

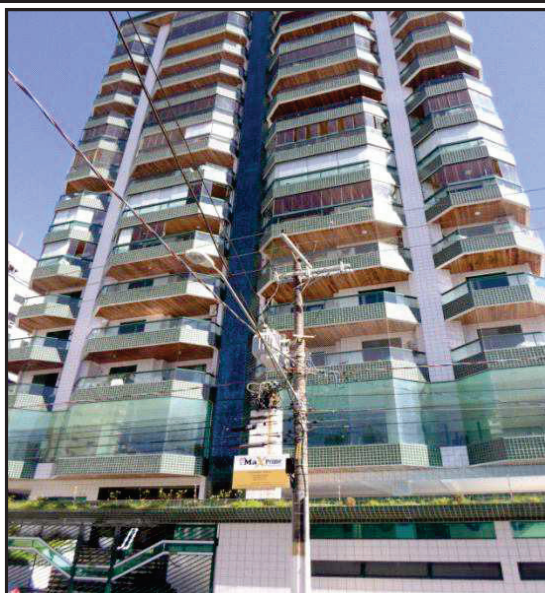
- 27 -

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 06

ENDEREÇO	Avenida Rio Branco, 449 - Edifício Gabriel
BAIRRO	Canto do Forte - Praia Grande
TIPO DE IMÓVEL	Apartamento de Cobertura
VALOR	R\$ 1.250.000,00
ÁREA CONST. ÚTIL	223,00
FATOR OFERTA / TRANSAÇÃO	Oferta
PADRÃO CONSTR.	Apartamento de Padrão Médio - Limite Superior
FATOR PADRÃO CONSTR.	2,16
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Necessitando de reparos simples
FATOR DEPRECIAÇÃO FÍSICA	0,694
DATA DA PESQUISA	Junho de 2020
FONTE DE INFORMAÇÃO	Nova CPI Imóveis de Praia Grande - Tel. (13) 3024-4000
CÓDIGO DE REFERÊNCIA	CO0057- NCE

FOTOGRAFIA ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO





JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



200

- 28 -

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 07	
ENDEREÇO	Av. Mal. Mauricio José Cardoso, 337 - Residencial Marilene Medeiros
BAIRRO	Canto do Forte - Praia Grande
TIPO DE IMÓVEL	Apartamento de Cobertura
VALOR	R\$ 550.000,00
ÁREA CONST. ÚTIL (m²)	100,00
FATOR OFERTA / TRANSAÇÃO	Oferta
PADRÃO CONSTR.	Apartamento de Padrão Médio - Limite Médio
FATOR PADRÃO CONSTR.	1,926
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e necessitando de reparos simples
FATOR DEPRECIACÃO FÍSICA	0,725
DATA DA PESQUISA	Junho de 2.020
FONTE DE INFORMAÇÃO	SIVM Imóveis - Tel. (13) 3356-6744
CÓDIGO DE REFERÊNCIA	CO0217
FOTOGRAFIA ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO	
	



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



201

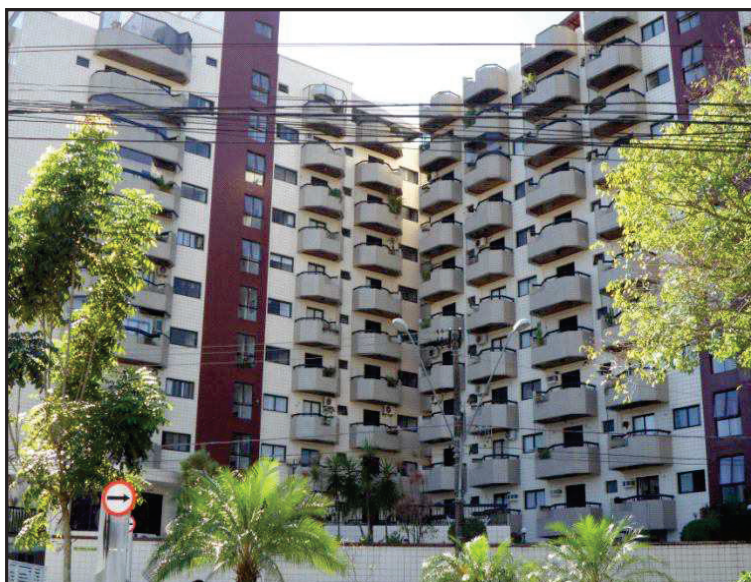
- 29 -

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 08

ENDEREÇO	Avenida Marechal Mallet, 566 - Residencial Pontal da Barra
BAIRRO	Canto do Forte - Praia Grande
TIPO DE IMÓVEL	Apartamento de Cobertura
VALOR	R\$ 900.000,00
ÁREA CONST. ÚTIL (m²)	212,00
FATOR OFERTA / TRANSAÇÃO	Oferta
PADRÃO CONSTR.	Apartamento de Padrão Médio - Limite Médio
FATOR PADRÃO CONSTR.	1,926
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Necessitando de reparos simples a importantes
FATOR DEPRECIACÃO FÍSICA	0,544
ÍNDICE DE LOCALIZAÇÃO	341,21
DATA DA PESQUISA	Junho de 2.020
FONTE DE INFORMAÇÃO	Paschoal Imóveis Litoral Tel. (13) 3021-2121
CÓDIGO DE REFERÊNCIA	EDN8

FOTOGRAFIA ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO





JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



202

- 30 -

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 09	
ENDEREÇO	Rua Gal. Otelo Rodrigues de Franco, 38 - Residencial Costa Verde
BAIRRO	Canto do Forte - Praia Grande
TIPO DE IMÓVEL	Apartamento de Cobertura
VALOR	R\$ 1.350.000,00
ÁREA CONST. ÚTIL (m²)	323,00
FATOR OFERTA / TRANSAÇÃO	Oferta
PADRÃO CONSTR.	Apartamento de Padrão Médio - Limite Médio
FATOR PADRÃO CONSTR.	1,926
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Necessitando de reparos simples
FATOR DEPRECIACÃO FÍSICA	0,609
DATA DA PESQUISA	Junho de 2.020
FONTE DE INFORMAÇÃO	SVM Imóveis - Tel. (13) 3356-6714
CÓDIGO DE REFERÊNCIA	Co0177
FOTOGRAFIA ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO	
	



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



203

- 31 -

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 10

ENDEREÇO	Avenida Costa Machado, 266 - Residencial Omega
BAIRRO	Canto do Forte - Praia Grande
TIPO DE IMÓVEL	Apartamento de Cobertura
VALOR	R\$ 999.000,00
ÁREA CONST. ÚTIL (m²)	230,00
FATOR OFERTA / TRANSAÇÃO	Oferta
PADRÃO CONSTR.	Apartamento de Padrão Médio - Limite Médio
FATOR PADRÃO CONSTR.	1,926
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Necessitando de reparos simples
FATOR DEPRECIAÇÃO FÍSICA	0,628
DATA DA PESQUISA	Junho de 2.020
FONTE DE INFORMAÇÃO	SVM Imóveis - Tel (13) 3356-6714
CÓDIGO DE REFERÊNCIA	Co0203

FOTOGRAFIA ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO





JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



204

- 32 -

3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 11

ENDEREÇO	Avenida Costa Machado, 301 - Residencial Barramares Itaipú
BAIRRO	Canto do Forte - Praia Grande
TIPO DE IMÓVEL	Apartamento de Cobertura
VALOR	R\$ 1.300.000,00
ÁREA CONST. ÚTIL (m²)	159,00
FATOR OFERTA / TRANSAÇÃO	Oferta
PADRÃO CONSTR.	Apartamento de Padrão Médio - Limite Médio
FATOR PADRÃO CONSTR.	1,926
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
FATOR DEPRECIAÇÃO FÍSICA	0,815
DATA DA PESQUISA	Junho de 2.020
FONTE DE INFORMAÇÃO	Nova Casarão Imóveis - Tel. (13) 3302-6714
CÓDIGO DE REFERÊNCIA	Co0418

FOTOGRAFIA ILUSTRATIVA DO EDIFÍCIO



Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão
CEP 11.701 – 030 – Tel. (13) 997 11-8055 – email: jpperalta@terra.com.br



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

3.3.3.5 – Valor Unitário de Venda

Com o tratamento por fatores dos elementos comparativos pesquisados de acordo com a NBR 14.653-2 da ABNT calculemos o **valor unitário de venda** de apartamento de cobertura no Bairro do Canto do Forte devidamente ajustado a situação paradigma da unidade objeto da penhora e do leilão programado às fls. 159/160 dos autos de execução.

CÁLCULO DO TRATAMENTO POR FATORES PARA A SITUAÇÃO PARADIGMA DO APARTAMENTO AVALIADO							
ELEMENTO DE PESQUISA	ENDEREÇO	VALOR DE VENDA	ÁREA CONST. ÚTIL (m²)	FATOR OFERTA / TRANSÇÃO	FATOR PADRÃO CONSTR.	FATOR DEPREC. FÍSICA	VALOR UNITÁRIO FINAL
1	Av. Marechal Hermes, 639 - Residencial Nosso Lar VI	R\$ 1.100.000,00	155,00	0,90	2,160	0,800	R\$ 4.692,81
2	Av. Marechal Hermes, 126 - Residencial Eduardo Alciari	R\$ 2.120.000,00	231,00	0,90	2,406	0,880	R\$ 4.952,92
3	Rua Rui Barbosa, 511 - Residencial Águia de Maia	R\$ 909.260,00	131,12	0,90	2,160	0,830	R\$ 4.419,81
4	Rua Rui Barbosa, 187 - Residencial Sevilha	R\$ 1.600.000,00	308,00	0,90	1,926	0,694	R\$ 4.440,88
5	Av. Mal. Mauricio José Cardoso, 125 - Residencial Gustavo Myazi	R\$ 1.000.000,00	240,00	0,90	1,926	0,544	R\$ 4.544,12
6	Avenida Rio Branco, 449 - Edifício Gabriel	R\$ 1.250.000,00	223,00	0,90	2,160	0,694	R\$ 4.272,75
7	Av. Mal. Mauricio José Cardoso, 337 - Residencial Marilene Medeiros	R\$ 550.000,00	100,00	0,90	1,926	0,725	R\$ 4.500,74
8	Av. Marechal Mallet, 566 - Residencial Portal da Barra	R\$ 900.000,00	212,00	0,90	1,926	0,544	R\$ 4.629,86
9	Rua Gal. Otelo Rodrigues Franco, 38 - Residencial Costa Verde	R\$ 1.350.000,00	323,00	0,90	1,926	0,609	R\$ 4.071,68
10	Av. Costa Machado, 266 - Residencial Omega	R\$ 999.000,00	230,00	0,90	1,926	0,628	R\$ 4.103,34
11	Av. Costa Machado, 301 - Residencial Barrameres Itaipú	R\$ 1.300.000,00	159,00	0,90	1,926	0,815	R\$ 5.951,800
Somatória							R\$ 50.580,72
Média Aritmética							R\$ 4.598,25
Limite Superior: R\$ 4.598,25 x 1,30							R\$ 5.977,72
Limite Inferior: R\$ 4.598,25 x 0,70							R\$ 3.218,77
MÉDIA SANEADA							R\$ 4.598,25



3 – DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

Portanto, o valor unitário de venda para o apartamento de cobertura objeto da penhora resulta em:

$$V_{unit.venda} = R\$ 4.598,25 / m^2$$

3.3.3.5 – Valor de Mercado do Apartamento Penhorado

Resulta da multiplicação direta do valor unitário de venda pela área construída útil, sendo, portanto, calculado em:

$$V_{apto} = R\$ 4.598,25 \times 152,50 m^2$$

$$V_{apto} = R\$ 701.233,15$$

4 - Conclusão

Após ter analisado o imóvel com constrição judicial sob todos os aspectos de localização, posição no contexto urbano, infraestrutura, equipamentos urbanos, melhoramentos públicos, acessibilidade, nível econômico, circunvizinhança, área construída útil, estudo sobre o comportamento do mercado imobiliário, através de pesquisas de valores imobiliários, e de acordo com os cálculos apresentados neste laudo, avaliamos o **APARTAMENTO DE COBERTURA TRIPLEX nº 72 do Edifício Residencial Shambala**, objeto da Matrícula nºs nº 106.072 do CRI de Praia Grande, no valor, em números comerciais, de (Data Base: Junho de 2.020):

$$V_{apto} = R\$ 700.000,00$$

(Setecentos mil reais)



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA Nº 060082481-1



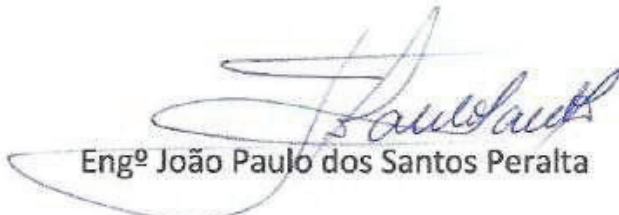
207

- 35 -

5 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com trinta e cinco (35) folhas impressas neste papel, acompanhado de sete anexos acima relacionados, sendo esta última subscrita pelo engenheiro autor pelo trabalho.

Praia Grande, 18 de Junho de 2.020.


Engº João Paulo dos Santos Peralta