

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.**

Processo Digital nº 1008757-15.2018.8.26.0590

Classe-Assunto : **Execução de Título Extrajudicial**

Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESIDENTE**

Executada : **SÔNIA APARECIDA DA NÓBREGA**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em
epígrafe, após vistoria ao imóvel em questão e
pesquisa imobiliária, vem respeitosamente perante
Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho,
consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que,
Pede Juntada

São Vicente (SP), 18 de julho de 2022.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

1 – **OBJETIVO** :

Trata o presente trabalho, da vistoria e respectiva avaliação de um imóvel residencial, **tipo apartamento**, situado no perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente – SP.

2 – **CONSIDERAÇÕES INICIAIS** :

- De acordo com os fatos narrados na inicial, a **requerida** encontra-se inadimplentes com as despesas condominiais.
- Foi expedido o **Termo de Penhora e Depósito** do imóvel, cf. fl. 367.
- Foi anexada a cópia da **Matrícula nº 118.256 do C.R.I. de São Vicente**, referente a unidade avalianda - fls. 202/207.
- O signatário foi nomeado Perito pelo D. Juízo, para proceder a avaliação do imóvel em questão, nos termos da **r. decisão** de fl. 383; não foram nomeados assistentes técnicos nem formulados quesitos pelas partes.

3 – VISTORIA DO IMÓVEL :

O signatário dirigiu-se ao imóvel em questão, conforme previamente agendado, no **dia 30/11/2021**, restando prejudicada a diligência, pelos motivos enunciados à fl. 419; acatando determinação do d. Juízo, nos termos de fl. 430, foi agendada nova data com a antecedência recomendada, para o **dia 20/05/2022 às 09h:30**.

Desta feita os trabalhos transcorreram normalmente; fomos atendidos primeiramente na portaria do edifício, pelos funcionários **Sr. Fabrício Ramos e Sr. Marcelino Camilo**; ato contínuo compareceu à portaria a **síndica – Srª Neide Abdala**, que nos acompanhou durante toda a vistoria, inclusive na área privativa do imóvel avaliando, onde reside o **Sr. Armando Luizon Neto**.

Além dos elementos pertinentes à lide, obtivemos série fotográfica de tudo quanto foi observado, da área interna do imóvel e das áreas comuns, anexando ao final do presente laudo - **Anexo 1**.

3.1 – Localização :

Trata-se do **aptº 802** do **Edifício PRESIDENTE**, localizado à **Av. Presidente Wilson nº 802, 8º andar ou 10º pavimento** do edifício, **Bairro do Gonzaguinha**, Município de São Vicente - SP.

3.2 - Padrão construtivo:

A unidade tem padrão construtivo simples, com elevador e uso estritamente residencial.

3.3 – Infraestrutura / Zoneamento :

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos necessários : rede de água, esgoto, energia e iluminação pública, telefonia, vias drenadas e pavimentadas, coleta de lixo, serviço de correios; comércio diversificados em toda a extensão da avenida – supermercados, farmácias, bancos, postos de abastecimento, clínicas, bares, etc; de acordo com a **Planta de Zoneamento Urbanístico – Anexo III da Lei 987/2020**, o imóvel está inserido na **Zona AAS – Área de Adensamento Sustentável**.

3.4 - Situação:

O **Edifício PRESIDENTE**, está inserido na quadra complementada pela Ruas Benedito Calixto, Freitas Guimarães e Mem de Sá; a unidade avalianda possui vista direta para a via pública.

3.5 - Estado de conservação:

O imóvel está habitado pelo Sr. **Sr. Armando Luizon Neto**; apresenta estado de conservação bom, não se verificando a necessidade de intervenções significativas, exceto reparos de manutenção de praxe : revisão das instalações elétricas/ hidráulicas, pintura geral.

3.6 - Idade:

O **Edifício PRESIDENTE** tem idade aparente estimada em **45 anos**; o mesmo pode ser considerado para a unidade avalianda.

3.7 - Áreas:

Área útil	26,79 m ²
Área comum	12,13 m ²
Área total	38,92 m ²
Fração ideal	4,082 m ²

Obs.: *As informações acima foram obtidas na matrícula do imóvel já citada, que se encontra anexada aos autos.*

3.8 – Características construtivas :

O imóvel é do **tipo sala-living** dividido com uma parede, criando 2 ambientes : sala e dormitório, banheiro e cozinha; não tem área de serviço; o prédio tem **306 unidades** distribuídas em 17 pavimentos-tipo; são apenas 118 vagas de garagem para todos os condôminos, sendo 76 vagas no térreo e 42 no mezanino, onde se localizam também sanitários para os funcionários e um salão de festas com banheiro privativo; no térreo estão a portaria, hall social e hall dos 3 elevadores (social e 2 de serviço), mais escadaria, vagas para motos e quadros de energia.

Vedações: em alvenaria, na forma convencional.

Esquadrias : portas e batentes de madeira, sanfonada no banheiro; vitrô de alumínio na cozinha e sala; janela de correr no quarto; box de alumínio no chuveiro.

- Pintura :*** látex sobre massa na sala/dormitório e nos tetos; pintura esmalte nas esquadrias de madeira.
- Instalações :*** hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes e pisos; carece de revisão para adequação das normas técnicas atuais.
- Revestimentos:*** cozinha e banheiro tem azulejos até o teto.
- Pisos :*** cerâmico em todos os ambientes.

Observações :

- **A mobília existente não faz parte da avaliação;**
- **O espaço sob a pia da cozinha é fechado com portinhola de alumínio**
- **Os elevadores só param em andares intermediários; portanto, os usuários tem que descer ou subir alguns degraus até o seu andar;**
- **O salão de festas foi reformado, apresentando condições satisfatórias;**
- **A avaliação foi feita obedecendo os critérios da ABNT NBR 14653-2:2004.**

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

O objetivo é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características semelhantes tanto quanto possível ao imóvel avaliando, usando-se as evidências disponíveis. São definidas as variáveis que, são relevantes para explicar a formação de valor.

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

4.1.1.1 – Variável dependente

Recomenda-se uma investigação no mercado em relação à conduta e às formas de expressão dos preços : preço total ou unitário, formas de pagamento, etc, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

4.1.1.2 – Variáveis independentes

Referem-se às características físicas : área, frente, localização (como bairro, logradouro, distância a pólo de influência, etc.) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou à prazo).

Recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- a) Pela codificação, com o uso de variáveis dicotômicas (exemplo: aplicação de condições booleanas do tipo “maior do que” ou menor do que”, “sim” ou “não”);
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* (exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- c) por meio de códigos alocados (exemplo: padrão construtivo baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

4.1.2 – Levantamento de dados de mercado

O levantamento de dados visa obter uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e/ou proprietários dos imóveis.

4.1.3 – Tratamento de dados

Podem ser utilizados, alternativamente, e em função da qualidade, da quantidade de dados e informações disponíveis:

4.1.3.a – tratamento por fatores

Devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de 2 anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, de forma a permitir a sua conferência;
- c) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.1.3.b – tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

4.2 – Método involutivo

O **método involutivo**, conforme definido em 8.2.2 da **ABNT NBR 14653-1:2001**, compreende as etapas :

4.2.1 – Vistoria

4.2.1.1 – Caracterização da região :

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais;
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante de solo e condições ambientais;
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência;
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo.
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, água, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde e lazer.

4.2.1.2 – Caracterização do terreno

- localização: situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações.
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.

- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo.
- infra-estrutura urbana disponível.
- restrições físicas e legais ao aproveitamento.

4.2.1.3– Caracterização das edificações e benfeitorias

- aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.

4.2.1.4– Edificações e benfeitorias não documentadas

As edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da **ABNT NBR 14653-1**.

4.2.1.5 – Situações especiais

4.2.1.5a – Vistoria por amostragem

Na avaliação de um conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem de uma quantidade definida previamente pelas partes.

4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação prossegue com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

4.2.2 – Projeto hipotético

Num projeto hipotético, o avaliador deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

4.2.3 – Pesquisa de valores

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética.

4.2.4 – Previsão de receitas

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em pesquisa, considerados a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

4.2.5 – Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

Corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

4.2.6 – Previsão de despesas adicionais

Quando pertinentes, podem ser incluídas as despesas com :

- a) compra do imóvel;
- b) administração do empreendimento, inclusive vigilância;
- c) impostos e taxas;
- d) publicidade;
- e) a comercialização de unidades.

4.2.7 – Margem de lucro do incorporador

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento.

4.2.8 – Prazos : Na adoção dos modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

4.2.9 – Taxas

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

4.2.10 – Modelo

A avaliação poderá ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a) por fluxos de caixa específicos;
- b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c) com a aplicação de modelos estáticos.

4.3 – Método da renda

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da **ABNT NBR 14653-4**.

4.3.1 – Estimação das receitas e despesas

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração.

4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio.

4.3.4 – Estimação do valor do imóvel

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

4.4 – Método evolutivo

4.4.1 – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB). FC, \quad \text{onde:}$$

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

4.4.2 – A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

4.4.3 – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o avaliador deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou super aproveitamento do terreno, e explicitar os cálculos correspondentes.**4.4.4 – Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.**

4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da **ABNT NBR 14653-4**.

4.5.1 – Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção, ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

4.5.1.2a – Vistoria : Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

4.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na **ABNT NBR 12721**, para os casos de prédios em condomínio:

$$S = Ap + S^n (Aqi \cdot Pi) , \quad \text{onde :}$$

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

Aqi é a área construída de padrão diferente;

Pi é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na *ABNT NBR 12721*.

4.5.1.2c – Estimação do custo de construção

Pode ser aplicada a equação a seguir :

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (Ofe - Ofd)}{S} \right] (1 + A) (1 + F)$$

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc;

Ofe é o orçamento de fundações especiais;

Ofd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a *ABNT NBR 12721*;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

4.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado

4.5.1.3a – Vistoria

Tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

4.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra

4.5.1.3c – Pesquisa de custos

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas

4.5.1.3d – Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação.

4.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria

É o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

4.5.2 – Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o signatário entende que o

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE

MERCADO, é sem dúvida o mais recomendável no

presente caso.

5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

A pesquisa de valores foi composta por **20 elementos**, todos referentes a vendas de apartamentos tipo sala-living; para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 05 variáveis e sendo consideradas 04: 03 independentes e 01 dependente conforme demonstrado a seguir:

VALOR TOTAL - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em Reais, com **redução de 5%** em relação ao preço pretendido pelos vendedores e corretores, tendo em vista a supervalorização normalmente atribuída por eles.

VALOR UNITÁRIO - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em **R\$/m²** de área construída.

ÁREA TOTAL - Variável independente quantitativa que expressa a área construída em m².

SETOR URBANO - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel em relação à Planta Genérica de Valores de São Vicente.

I.F. = 1005,00 (avaliando).

TOTAL DE VAGAS – Variável independente qualitativa que expressa o número de vagas de garagem disponíveis da seguinte forma : se o imóvel conta com 1 vaga coberta (=70); **o imóvel possui garagem mas é insuficiente para todos os condôminos (=50)**; o imóvel não conta com vaga de garagem (=0,1).

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 20
- Número de dados considerados: 14

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9327024 / 0,9146420
- Coeficiente Determinação: 0,8699338
- Fisher-Snedecor: 22,29
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 78% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

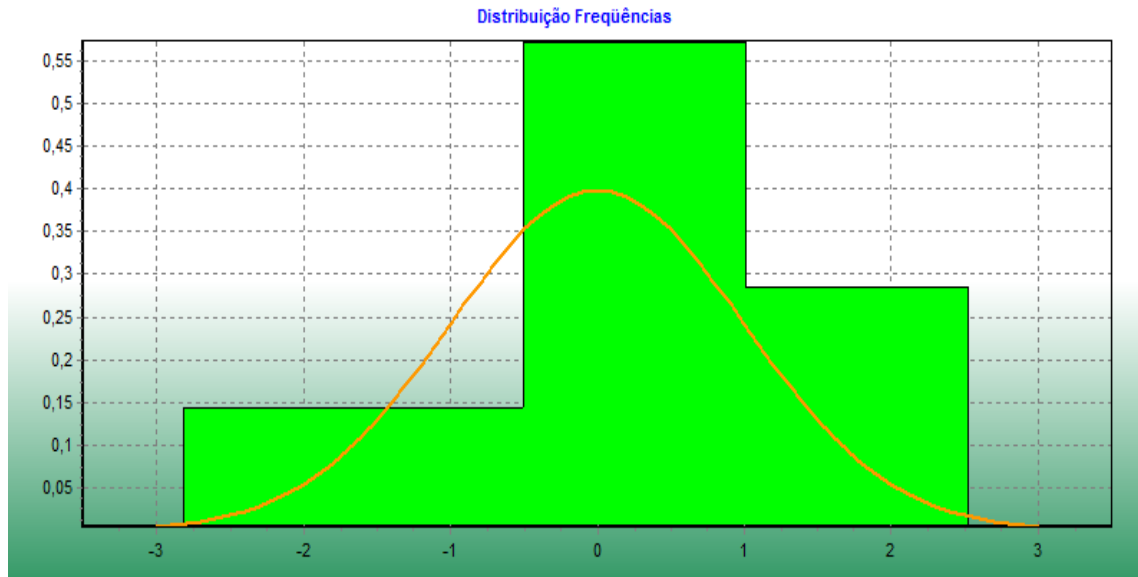
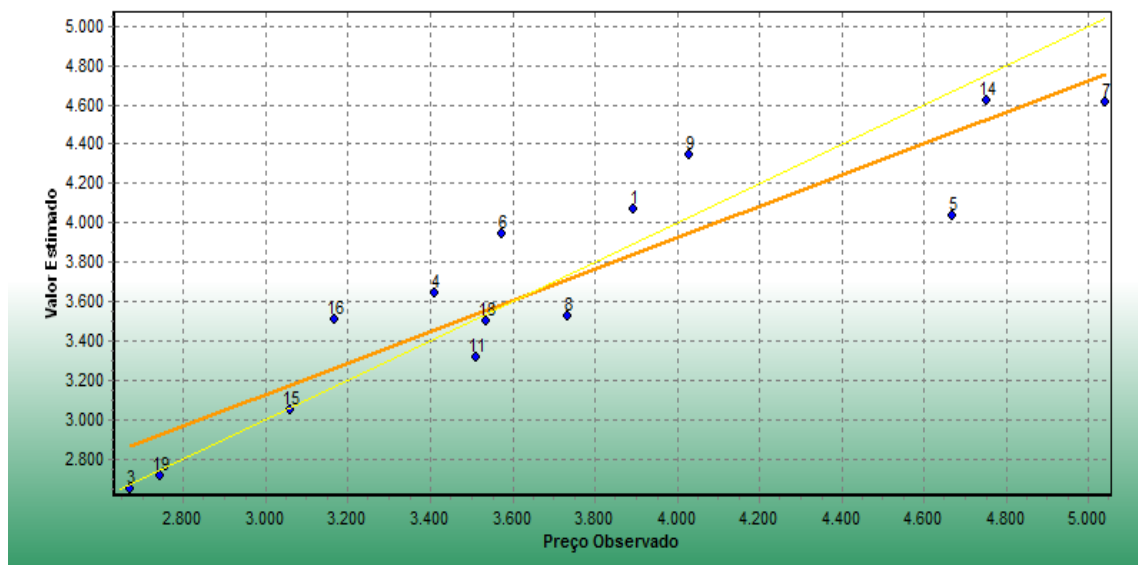
Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Total Vagas	x^2	-6,96	0,01
• Setor Urbano	$1/x$	-1,76	10,96
• Área Total	$1/x^2$	-6,71	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = $1/(+0,02141324852 - 8,066525611E-007 * \text{Total Vagas}^2 - 0,1771988762 / \text{Setor Urbano} - 4,031646028 / \text{Área Total}^2)^2$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Total Vagas		
Setor Urbano	-0,27	0,53
Área Total	-0,42	0,89
Valor Unitário	-0,49	0,91
• Setor Urbano		
Área Total	0,13	0,44
Valor Unitário	-0,07	0,49
• Área Total		
Valor Unitário	-0,49	0,90



Grau de fundamentação e precisão
Abaixo, a tabela 1 da **NBR 14.653-2/2004**:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos)	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros (1 ponto)
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes (2 pontos)	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo (2 pontos)	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida (3 pontos)	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite a fronteira amostral, para	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30% (1 ponto)
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10% (1 ponto)

Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 14 pontos: Grau I.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau Correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%

Em função do exposto, o Laudo apresenta grau de fundamentação "I" e grau de precisão "III" conforme Norma NBR 14.653-2/2004.

6 – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO :

Com base em tudo quanto foi exposto no presente **laudo de avaliação**, nos valores indicados no Relatório de Estimativas (Anexo 2), concluímos que o **valor médio de mercado para o imóvel avaliando**, considerando seu estado de conservação e sua localização, é de :

R\$ 144.780,82

(cento e quarenta e quatro mil, setecentos e oitenta reais e oitenta e dois centavos) - Válido para julho/2022.

Tendo cumprido com o mister que lhe foi designado e, nada mais havendo a acrescentar, o signatário finaliza o presente **laudo de avaliação**, que segue digitado no anverso de 28 (vinte e oito) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 18 de julho de 2022.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Fachada do Edifício PRESIDENTE, onde se localiza a unidade avalianda



Foto 2 - Detalhe da entrada principal do edifício



Foto 3 - Detalhe da portaria e acesso coberto



Foto 4 - Entrada para o hall social



Foto 5 - Hall dos elevadores – 1 social e 2 de serviço



Foto 6 - Detalhe da escadaria que dá acesso aos demais pavimentos



Foto 7 - Parte das vagas de garagem no térreo e espaço reservado para motocicletas



Foto 8 - Parte das vagas de garagem no térreo, lado esquerdo de quem da rua olha



Foto 9 - Acesso as vagas de garagem no mezanino pela rua lateral

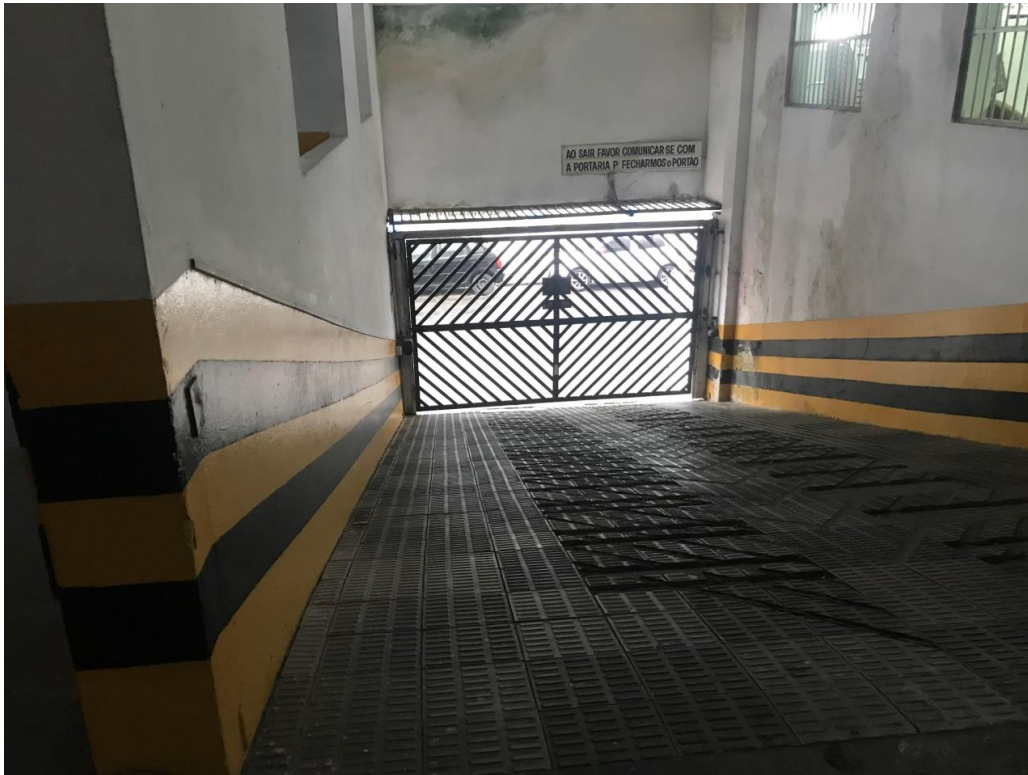


Foto 10 - Rampa de acesso as vagas de garagem no mezanino

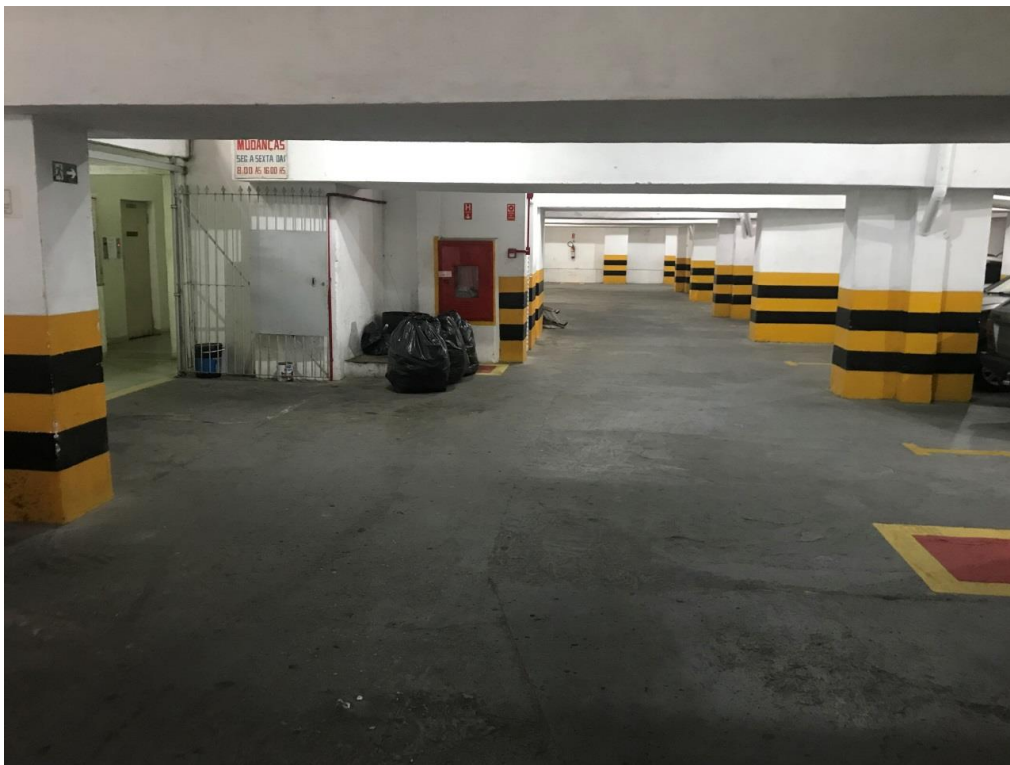


Foto 11 - Vista parcial das vagas de garagem no mezanino



Fotos 12 e 13 - Tomada do salão de festas, localizado no mezanino



Foto 14 - Corredor de acesso no 8º andar



Foto 15 - Porta de entrada do aptº 802



Foto 16 - Vista do espaço usado como sala, dividido pela parede para criar um dormitório



Foto 17 - Outra vista do espaço usado como sala



Fotos 18 e 19 - Vista do espaço usado como dormitório, dividido pela parede com a sala



Fotos 20 e 21 - Vista da cozinha; acima, ao fundo, o banheiro



Fotos 22 e 23 - Vista do banheiro; azulejo até o teto, gesso e box de alumínio

A N E X O 2

- **Relatório de estimativas**
- **Pesquisa Imobiliária**

Estimativas

Modelo**Endereço**

Endereço: Av. Presidente Wilson

Complemento: 802 - apto. 802 - 8º andar

Bairro: Centro

Município: São Vicente

UF: SP

Variáveis

Total Vagas = 50,0

Setor Urbano = 1.005

Área Total = 26,7900

Valor Unitário

Máximo IC (11,13%): 6.005,54

Médio: 5.404,28

Mínimo IC (9,53%): 4.889,00

Valor Total

Máximo IC: 160.888,57

Médio: 144.780,82

Mínimo IC: 130.976,32

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Tota...	Sector ...	* Valor Total	Área T...	Valor U...
1	Rua Frei Gaspar	s/living, c/ gar.; 1º a.; ó. est.; pr. Shopping	Centro	Regina Celli	99726-4464	70,0	1.052	194.750,00	50,0000	3.895,00
• 2	Rua João Ramalho	sala/living, est. reg., vazio c/ gar.	Gonzaguinha	Regina Celli	99726-4464	0,1	595	128.250,00	35,0000	3.664,28
3	Pça Barão do Rio Branco, 94	Ed. Sílpius; sem garagem	Centro	Luma	99205-3247	0,1	792	128.250,00	48,0000	2.671,87
4	Av. Presidente Wilsom, 802	Ed. Presidente; bom estado c/ gar.	Centro	Sandra	(12) 99641-8111	50,0	1.005	133.000,00	39,0000	3.410,25
5	Rua da Constituição	sala c/ varanda; com garagem	Itararé	Renata	(11) 95960-6050	70,0	365	266.000,00	57,0000	4.666,66
6	Rua Jacob Emmerich, 60	Ed. Estrela do Mar; sala-living; s/gar., bom...	Gonzaguinha	Luiz Eduardo	(71) 98668-5613	50,0	997	125.100,00	35,0000	3.574,28
7	Rua Cândido Rodrigues	kitnet, sem gar., bom est.	Centro	Juliane Ramos	98111-7413	0,1	749	126.000,00	25,0000	5.040,00
8	Rua Frei Gaspar, 289	Ed. Cosme e Damião; s/living; 7º a.; 1 vg.	Centro	Ótimos Imóveis	98130-5394	50,0	650	156.750,00	42,0000	3.732,14
9	Av. Presidente Getúlio Vargas	sala-living, bom estado, gar.	Gonzaguinha	Cliquei Mudei	(17) 99645-4928	50,0	335	133.000,00	33,0000	4.030,30
• 10	Av. Presidente Wilsom	s/living reformado; bom est.; c/ gar.	Boa Vista	Alfredo - corretor	3288-1825	50,0	1.005	166.250,00	38,0000	4.375,00
11	Av. Manoel da Nóbrega	s/living; 3º a.; fte. mar; 1 vg.	Itararé	Alexandre	98830-4543	50,0	1.334	161.500,00	46,0000	3.510,87
• 12	Praça 22 de Janeiro	s/living; Ed. Guaira; c/gar; ó. est. c/armári...	Biquinha	Falcão Assessoria	350-8479	50,0	591	213.750,00	47,0000	4.547,87
• 13	R. Pres. Franklim Delano Roosevelt...	s/living; 11º a.; b. est.; s/gar.	Itararé	Praias Imobi	99644-2728	0,1	1.168	175.750,00	32,0000	5.492,18
14	Rua Cândido Rodrigues	s/living dividida, reformn.; ó. est.; 1 vg.	Centro	Eliana	99723-5698	70,0	749	190.000,00	40,0000	4.750,00
15	Av. Manoel da Nóbrega	s/living dividida; 2º a.; ótimo est.; 1 vg.	Itararé	Eliana	99723-5698	50,0	1.334	180.500,00	59,0000	3.059,32
16	Av. Presidente Getúlio Vargas	Ed. Pérola do Atlântico; s/living; 10º a.; 1 vg.	Gonzaguinha	Marcos Lima	98157-6617	50,0	335	142.500,00	45,0000	3.166,66
• 17	Praça 22 de Janeiro	s/living; 14º a.; s/garagem; bom est.	Biquinha	Marilza Tavares	99712-1512	0,1	591	152.000,00	43,0000	3.534,88
18	Av. Engº Saturnino de Brito	s/living; vazio; est. reg.; s/gar.; 11º a.	Pq. Prainha	Luiz Ricardo	98835-4051	0,1	126	127.300,00	36,0000	3.536,11
19	Rua Freitas Guimarães	s/living vazio, dividido; prec. ref.; s/gar. 1º a.	Itararé	Ultramar ADM.	99749-4339	0,1	745	123.500,00	45,0000	2.744,44
• 20	Rua João Ribeiro	s/living; 5º a.; Ed. Uirapuru; 1 vg; bom est.	Itararé	Rizonaldo Im.	98831-0531	50,0	365	204.250,00	38,0000	5.375,00

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP****Processo Digital nº 1008757-15.2018.8.26.0590**Classe-Assunto : **Execução de Título Extrajudicial**Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESIDENTE**Executada : **SÔNIA APARECIDA DA NÓBREGA**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, Perito Judicial nomeado nos autos supra
referendados, vem mui respeitosamente à Vossa
Excelência, requerer o levantamento de seus honorários,
no valor de **R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais)**,
conforme depósito de fls. 405/406, acrescidos de juros e
correção monetária que houver.

Outrossim, anexa o formulário de
Mandado de Levantamento Eletrônico, conforme
Comunicado Conjunto nº 474/2.017, publicado no DJE em
1º de março de 2.017.

Termos em que,
Pede Deferimento

São Vicente (SP), 18 de julho de 2022

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

Perito Judicial - CREA/SP 0600663594

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1) Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ):

1008757-15.2018.8.26.0590

Nome do beneficiário do levantamento:

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

-PERITO-

CREA/SP nº 0600663594

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento : ☐ Parcial

☒ Total

Nº das páginas do processo onde consta o comprovante de depósito : fls. 405/406

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017) :

(três mil e seiscentos reais)

CPF : 971.917.108-10

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco;

☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

☐ III – Crédito em conta para outros bancos;

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Agência 6721-0 – Conta Corrente nº 372-7

Observações: Valor acrescido de juros e correção monetária que houver