
**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do
Foro da Comarca de Praia Grande.**

Processo Digital nº: **1015715-65.2018.8.26.0477**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**
Requerente: **Condomínio Residencial Oceanic Praia
Grande**
Requerido: **Ivanaldo da Silva Penha**

Valter Ishida, Engenheiro Civil, CREA: 060.012.240/5, Perito Judicial nos **Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial**, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 2º Ofício, em que **Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande**, move em face de **Ivanaldo da Silva Penha** vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias e concluído os trabalhos que lhe foram confiados, apresentar o resultado obtido no **LAUDO PERICIAL** a seguir:

Praia Grande, 05 de julho de 2020.

01) Objetivo:

O presente Laudo Pericial tem por finalidade constatar tecnicamente o valor da unidade residencial autônoma nº 148 do Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande, inserido na matrícula sob nº 202.017 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, Estado de São Paulo e inscrito na municipalidade sob nº 2.04.09.003.014.0112-1.

02) Dados da Vistoria Realizada:

A vistoria no imóvel, que serviu para coletar dados e informações sobre o mesmo foi realizada no dia 09 de junho de 2.020, com início às 14h00min; sendo vistoriado pelo signatário a unidade residencial autônoma nº 148 do Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande, e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

03) Objeto em Questão:

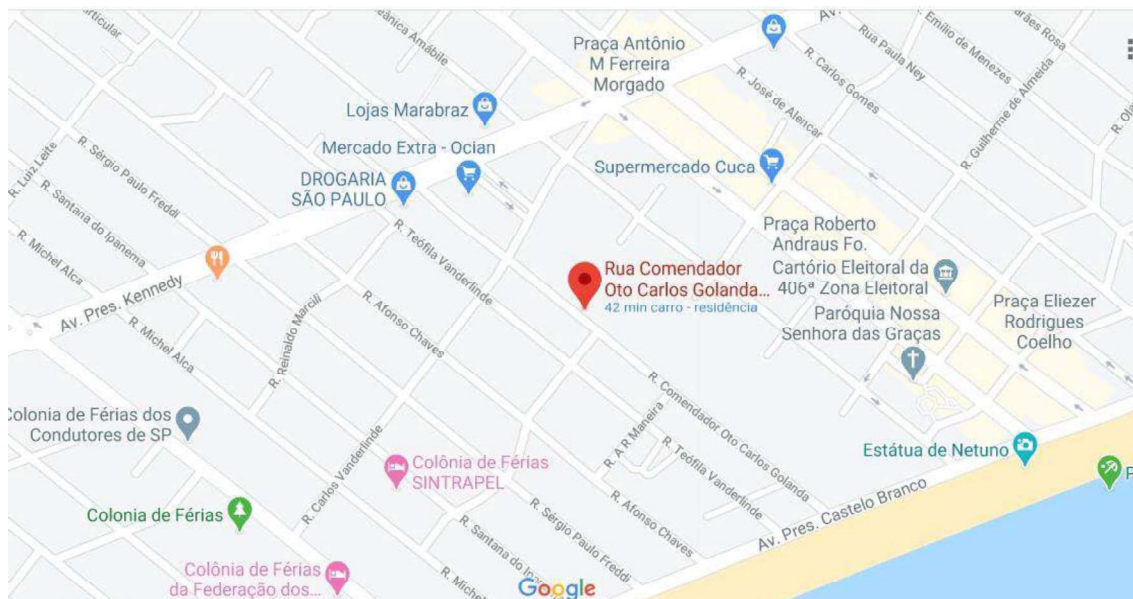
O imóvel em questão refere-se à unidade residencial autônoma n 148 no Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande, sito à Rua Comendador Otto Carlos Golanda nº 400, no bairro Ocian, Praia Grande/SP, CEP: 11.704-450.

04) Resumo da Ação:

O M.M Dr. Juiz de Direito da 2º Vara Cível da Comarca de Praia Grande honrou o signatário com a nomeação de Perito Judicial para a avaliação do imóvel em questão, penhorado para pagamento de dívida condominial.

05) Localização:

sem escala

**Apartamento nº 148 – Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande**

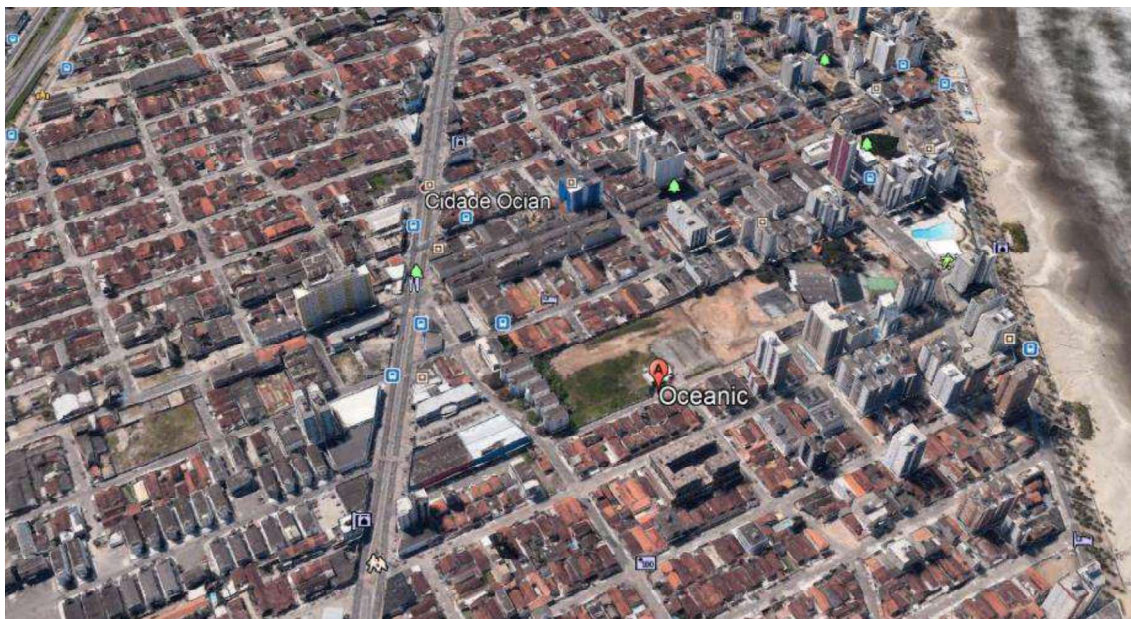
à Rua Comendador Otto Carlos Golanda nº 400

Ociã Vila Tupi, Praia Grande/SP

CEP: 11.704-450.

06) Vista Aérea:

sem escala

**Apartamento nº 148 – Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande**

à Rua Comendador Otto Carlos Golanda nº 400

Ocian Vila Tupi, Praia Grande/SP

CEP: 11.704-450.

07) Características do Objeto em Questão:

07.1) Características do Terreno:

O Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande onde se situa a unidade em estudo está locado em um terreno seco, plano e em formato regular, cuja fração ideal do terreno e das coisas comuns do condomínio na unidade em questão é de:

→ Unidade nº 148: 0,4027872% do todo.

07.2) Características da Edificação:

Trata-se de um prédio com 16 (dezesesseis) pavimentos, tendo: subsolo com garagem coletiva; térreo com portaria, hall de entrada, hall dos elevadores, sala de espera, salão de jogos, área de lazer com churrasqueira e garagem coletiva.

A idade aparente do edifício é de 2 (dois) anos e o estado geral de conservação é bom, como se pode notar no Relatório Fotográfico (Anexo I).

07.3) Características do APARTAMENTO 148 - AVALIANDO:

Trata-se de um apartamento localizado no primeiro pavimento do Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande.

É constituído de sala, dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço.

Tem direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva.

O pé-direito é de 2,70 m.

07.3.1) Área útil:

Área construída : 48,65 m²

Área comum : 23,21 m²

Área total : 71,86 m²

$$Ac = \text{Área útil} = 48,65 \text{ m}^2$$

07.3.2) Padrão de Acabamento:

- a – Pisos : de cerâmica (porcelanato) em todas as dependências.
- b – Paredes: massa corrida e látex nas áreas secas e cerâmica até o teto nas áreas molhadas.
- c – Esquadrias: de alumínio anodizado em todas as janelas e portas de madeira maciça.
- d – Instalações: elétricas e hidráulicas embutidas. Luminárias de boa qualidade.
- e – Equipamentos : pia de pvc, armários de madeira na cozinha, louça sanitária de boa qualidade, box blindex. Tanque de lavar de louça.

Padrão construtivo: acabamento padrão médio.

Estado de conservação: bom estado.

Depreendeu-se da vistoria realizada as características construtivas do Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande conforme podemos constatar e ilustrar nas fotos que compõe o presente laudo técnico pericial de engenharia.

08) Avaliação:

08.1) Normas Observadas:

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas seguintes normas atualmente em vigor:

- NBR-14.653-1 – Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 1 – Procedimentos Gerais
- NBR-14.653-2 - Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos
- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- "Normas para avaliação de imóveis da CAJUFA"

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: Julho de 2.020.

08.2) Metodologia:

Em função das características do imóvel avaliando e mediante as pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado, foi adotado o Método Comparativo através do tratamento por fatores de elementos comparativos; estando esta avaliação classificada no Grau I em termos de Fundamentação e no Grau III em termos de Precisão.

Os imóveis pesquisados não são absolutamente idênticos em suas formas, dimensões, localização, época de ofertas e transações; 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:

- a) **Fator Oferta:** objetivando eliminar a natural superestimativa contida nos preços dos comparativos que foram ofertados no mercado local, aplicaremos um deságio de 10% aos mesmos;
- b) **Fator Área:** de acordo com a área ocupada pelos elementos de pesquisa em comparação com a área ocupada pelo objeto em questão - (Maior a área – Maior a avaliação).
- c) **Fator Padrão Construtivo:** de acordo com os índices da tabela de padrões construtivos relacionados com o R8-N do SINDUSCON-SP, proposta pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – versão 2.002 - (Melhor o padrão de construção – Maior a avaliação);
- d) **Fator Depreciação:** de acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. – (Maior a depreciação – Menor a avaliação “Heidecke”).

OBS: Foram considerados todos os fatores determinantes para a obtenção do valor do imóvel.

Após homogeneização dos valores obtidos através dos elementos de pesquisa fornecidos por corretores e proprietários de imóveis, levando-se em consideração as características das benfeitorias e a região onde os mesmos estão encravados, e considerando os ditames estabelecidos e recomendados pelo IBAPE; foi obtido um valor unitário básico, através do cálculo da média aritmética dos elementos homogeneizados, sendo descartadas as ofertas discrepantes com oscilações superiores a 30%.

08.3) Determinação do Valor do Imóvel:

O valor do imóvel avaliando será dado pela fórmula:

$$V_t = V_u \times A_t, \text{ onde:}$$

V_t = Valor do imóvel avaliando

V_u = Valor médio unitário (cálculo no anexo I)

A_t = Área do imóvel avaliando

Foi realizado levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias sendo utilizado o EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

Apartamento Padrão Médio com Elevador: EVV = 1,926

Estado de Conservação: (b) Entre Novo e Regular

Idade: 2 anos

Depreciação: 0,986

O valor médio unitário calculado é de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.397,83/\text{m}^2 - \text{referente a Julho de 2020}$$

Logo, o valor da unidade em questão é:

→ Unidade nº 148:

$$V_t = \text{R\$ } 3.397,83/\text{m}^2 \times 48,60 \text{ m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 165.135,00$$

08.4) Conclusão:

O valor de mercado atual do imóvel sito à Rua Pajé nº 588, Apartamento 148 do Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande, Ocian, Praia Grande/SP, é R\$ 165.135,00 (Cento e sessenta e cinco mil e cento e trinta e cinco reais), referência Julho de 2020.

08.5) Considerações Finais:

Das análises e consultas efetuadas, pode-se concluir que o mercado imobiliário da região em face de conjuntura econômica de viés de caráter recessivo, apresenta um clima de excesso de oferta em relação à demanda, com respeito a imóveis semelhantes ao avaliando.

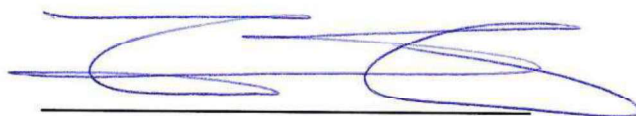
09) Encerramento:

Contém o presente laudo 35 (trinta e cinco) folhas estando todas rubricadas e esta última assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

Anexo I – Pesquisa de Elementos Comparativos
Anexo II – Cálculo do Valor Unitário do Terreno
Anexo III – Relatório Fotográfico

Praia Grande, 05 de julho de 2020.



VALTER ISHIDA
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA n.º 0600 12.2405-SP
Membro Titular – IBAPE-SP n.º 996
Pós-graduado em Perícias e Avaliações de Engenharia

ANEXO I

Pesquisa de Elementos Comparativos

VALTER ISHIDA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2020
 SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Comendador Otto Carlos Golanda NÚMERO : 300
 COMP.: Cond. Residencial Ocea BAIRRO : Ocian e - 1º andar CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,986 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,65 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 48,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 7 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 175.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Nova CPI Imóveis
 CONTATO : Sra. Ana TELEFONE : (13)-97737770
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.237,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.237,41
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

VALTER ISHIDA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 02/07/2020

SETOR : 11 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

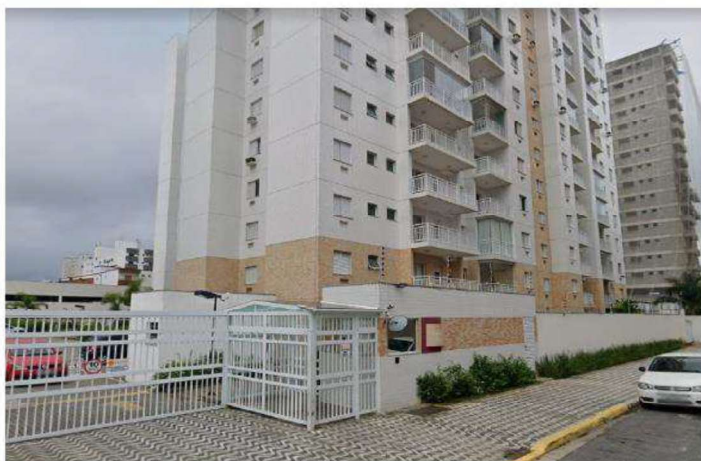


FOTO Nº 1

VALTER ISHIDA
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2020
 SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Comendador Otto Carlos Golanda NÚMERO : 300
 COMP.: Cond. Residencial Oceano BAIRRO : Ocian e - 3º andar CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,986 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,65 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 48,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 7 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Nova CPI Imóveis
 CONTATO : Sra. Ana TELEFONE : (13)-97737770
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.514,90
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.514,90
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

VALTER ISHIDA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 02/07/2020

SETOR : 11

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

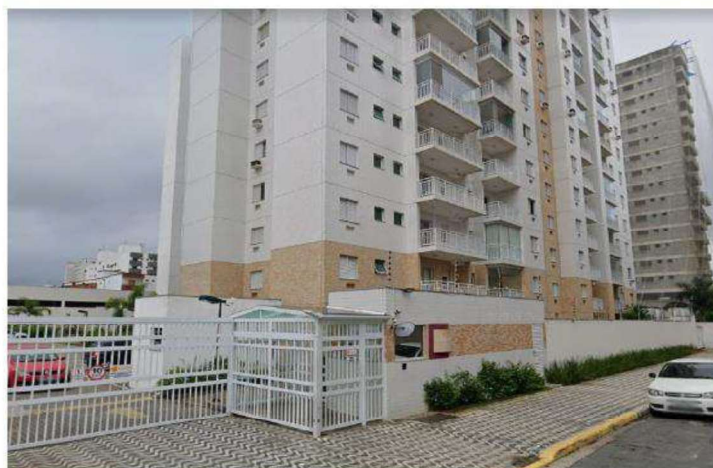


FOTO Nº 1

VALTER ISHIDA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2020
 SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Comendador Otto Carlos Golanda NÚMERO : 300
 COMP.: Cond. Residencial Oceia BAIRRO : Ocian e - 9º andar CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k): 0,986 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 51,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 4 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 7 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 195.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Nova CPI Imóveis
 CONTATO : Sra. Ana TELEFONE : (13)-97737770
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.441,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.441,18
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

VALTER ISHIDA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 02/07/2020

SETOR : 11

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

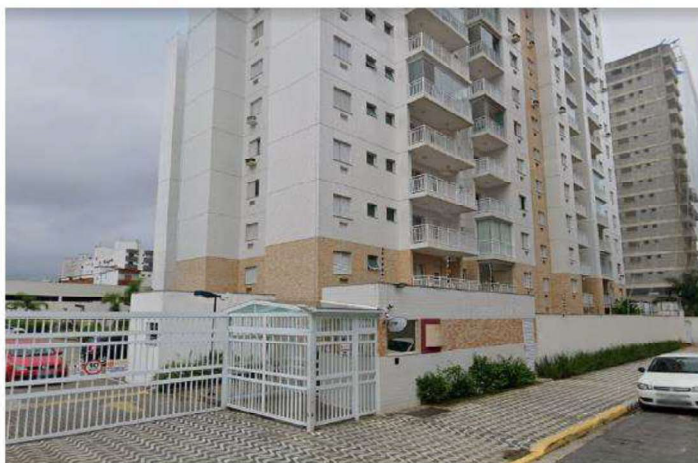


FOTO Nº 1

ANEXO II

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

VALTER ISHIDA
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Comendador Otto Carlos Golanda, 300 - apartamento 148 DATA : 02/07/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	0,01
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 2 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



MATRIZ DE UNITÁRIOS

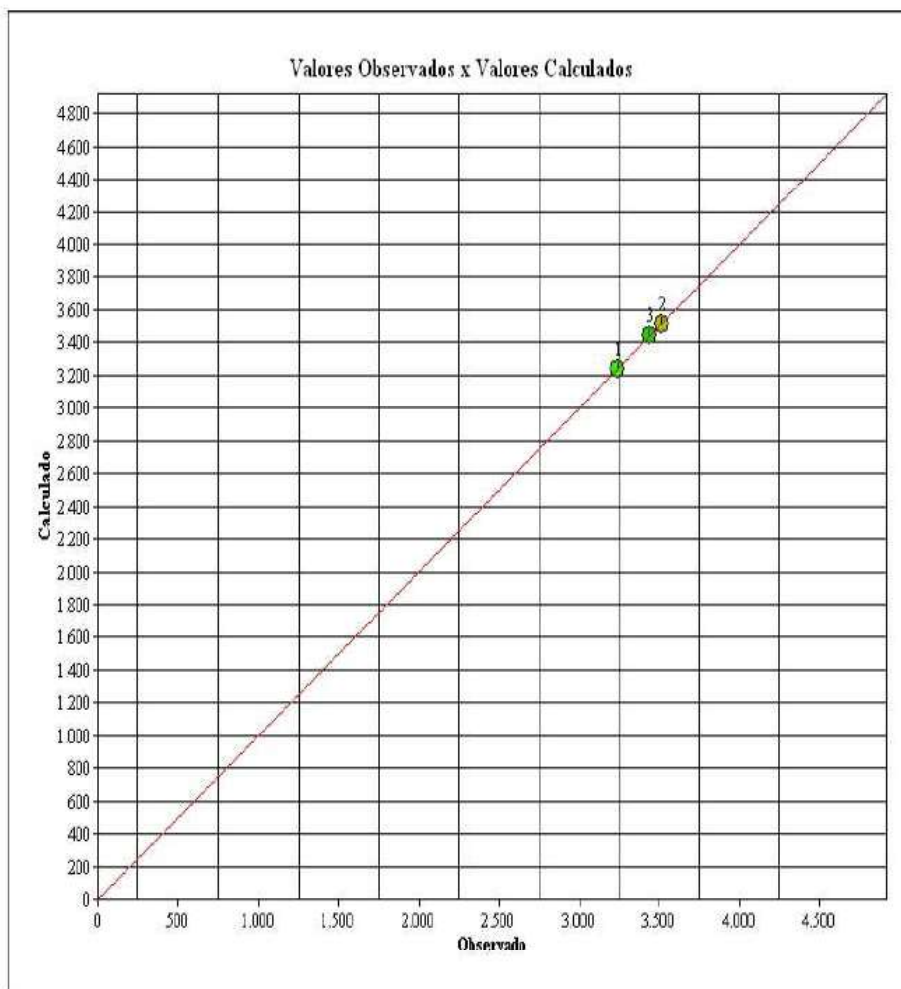
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Comendador Otto Carlos Golanda ,300	3.237,41	3.237,41	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Comendador Otto Carlos Golanda ,300	3.514,90	3.514,90	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Comendador Otto Carlos Golanda ,300	3.441,18	3.441,18	1,0000



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.237,41	3.237,41
2	3.514,90	3.514,90
3	3.441,18	3.441,18

GRÁFICO DE DISPERSÃO



VALTER ISHIDA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Comendador Otto Carlos Gollanda 300 apartamento 148 Ocian Data : 02/07/2020
 Cliente : 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande - SP
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 48,60 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.397,83
 Desvio Padrão : 143,73
 - 30% : 2.378,48
 + 30% : 4.417,18

Coeficiente de Variação : 4,2300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.397,83
 Desvio Padrão : 143,73
 - 30% : 2.378,48
 + 30% : 4.417,18

Coeficiente de Variação : 4,2300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input checked="" type="checkbox"/>	1
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.397,83

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.397,83000

VALOR TOTAL (R\$): 165.134,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 3.241,32

INTERVALO MÍNIMO : 3.241,32

INTERVALO MÁXIMO : 3.554,34

INTERVALO MÁXIMO : 3.554,34

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Vista do Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande sob nº 400 da Rua Comendador Otto Carlos Golanda.

*Registra-se que a reportagem fotográfica foi feita na unidade nº 03 do Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande que possui características físicas e dimensões similares à unidade avalianda, vez que não foi possível o acesso da perícia ao imóvel *sub judice*.



Foto 02 – Vista do hall de acesso à Torre 02 do Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande onde se situa a unidade avalianda nº 148.



Foto 03 – Vista da sala da unidade 03. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto 04 – Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

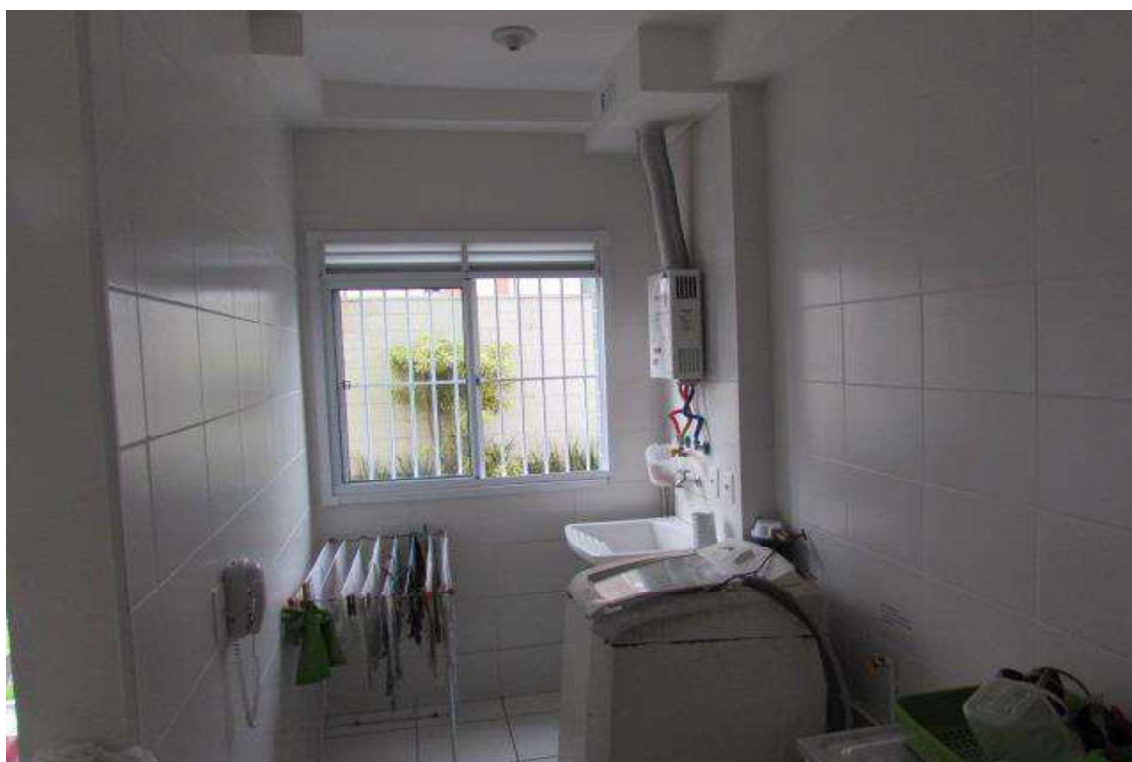


Foto 05 – Vista da área de serviço com os mesmos acabamentos construtivos da cozinha.



Foto 06 – Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto 07 – Vista do dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto 08 – Vista da porta de acesso à unidade avaliada sob ° 148 do Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande cujo acesso não foi viabilizado pela perícia razão pela qual valemo-nos da vistoria em uma unidade residencial similar.



Foto 09 – Vista da área comum do Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande.



Foto 10 – Vista da área coberta com telhas de barro destinada à churrasqueira e jogos.



Foto 11 – Vista da quadra poliesportiva existente na área comum do Condomínio Residencial Oceanic Praia Grande.



Foto 12 – Vista do estacionamento o qual a unidade avalianda nº 148 tem direito à uma vaga.