

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 6ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.****Processo Digital nº. 1000775-42.2021.8.26.590**Classe-Assunto: **Carta Precatória Cível**Requerente : **CONDOMÍNIO SOLIDES NOR**Requerido : **ALFREDO ROCHA DOS SANTOS e Outros****ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,**

engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos supra referendados, após vistoria ao imóvel em questão, estudos e pesquisas que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte

**LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que,  
Pede Juntada.

São Vicente (SP), 15 de julho de 2021.

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
Perito Judicial

## 1 – **OBJETIVO** :

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

## 2 – **CONSIDERAÇÕES INICIAIS** :

- Os **requeridos** são proprietários de um apartamento no **Edifício São Vicenter**, no Bairro do Gonzaguinha em São Vicente/SP; a unidade está sendo objeto de penhora, face a inadimplência dos **requeridos** com as despesas condominiais no condomínio autor.
- O imóvel tem a **Matrícula nº 83.538**, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, conforme cópia às fls. 08/13.
- À fl. 14, o signatário foi **nomeado Perito pelo D. Juízo**, para proceder a avaliação do imóvel; não há indicação de assistentes técnicos nem quesitos formulados pelas partes.

### **3 – VISTORIA :**

A vistoria pericial não pôde ser realizada como agendado à fl. 34, devido a ausência do(s) requerido(s). Conforme relatado à fl. 45, a vistoria foi reagendada então para o **dia 15/06/2021 às 10h:30.**

Nessa oportunidade, fomos atendidos mais uma vez pelo Sr. André – zelador do condomínio, que estava de posse das chaves.

Realizamos a vistoria interna do apartamento em questão e, mais uma vez, das áreas comuns; foram obtidas diversas fotografias, que seguem juntadas ao final, no **Anexo "1"**, para ilustrar as condições gerais constatadas.

#### **3.1 - Localização:**

O imóvel em questão, está localizado à **Praça Vinte e Dois de Janeiro nº 674 aptº 112, no 11º pavimento do Condomínio Edifício São Vicenter**, Bairro do Gonzaguinha, no perímetro urbano do Município de São Vicente - SP.

### **3.2 - Padrão construtivo / Uso :**

A unidade avalianda, assim como as demais unidades do edifício, podem ser consideradas de padrão normal, de uso residencial, embora no pavimento térreo tenha uso comercial, existindo nesse local há anos atrás, uma galeria de lojas de ramos diversos, denominada "**Shopping São Vicenter**".

### **3.3 – Infraestrutura / Zoneamento :**

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos necessários : rede de água, esgotamento sanitário, energia e iluminação pública, telefonia, pavimentação asfáltica nas vias circundantes, etc.; comércio intenso e diversificado nas imediações, em frente a Praia do Gonzaguinha e a Praça Vinte e Dois de Janeiro, relativamente próximo ao Shopping Brisamar; está inserido na **Zona AAS – Área de Adensamento Sustentável**, segundo a Planta de Zoneamento Urbanístico - Anexo III da Lei 987/2020.

### **3.4 – Situação :**

A unidade em questão, situa-se no 11º pavimento do **Edifício SÃO VICENTER**, com vista direta para a via pública, orla da praia e a referida praça.

### **3.5 - Estado de conservação:**

O estado geral de conservação é razoável, carecendo pequenos reparos no peitoril da janela da sala, que apresenta umidade, danificando a pintura e o revestimento; outros reparos são necessários, mas á título de manutenção, como todo imóvel requer : revisão das instalações, pintura geral, etc.

### **3.6 - Idade:**

A idade aparente é de **40 anos**.

### **3.7 – Proprietário (a) :**

Conforme consta da **R.11/83.538**, o imóvel pertence a Srª Jeanete das Graças Rocha Santos.

### 3.8 - Áreas:

Área útil .....	<b>56,72 m<sup>2</sup></b>
Área total .....	<b>33,58 m<sup>2</sup></b>
Fração ideal de terreno.....	<b>0,582 %</b>

**Obs.: Os dados acima foram extraídos da matrícula nº 83.538**

### 3.9 – Características construtivas :

O edifício possui 95 apartamentos, distribuídos nos pavimentos-tipo, mais o térreo e o mezanino que serve como garagem; conta também com salão de festas.

O imóvel é constituído de sala, um dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço e pequena varanda; garagem coletiva, coberta e garantida, pois são 95 vagas para automóveis, uma por apartamento.

**Estrutura:** em concreto armado moldado "in loco".

**Vedações:** alvenarias de blocos de concreto.

**Revestimentos:** a fachada é revestida em massa, com detalhes em revestimentos cerâmicos e pastilhas; internamente, as áreas secas

(sala e dormitório) são revestidas com massa fina; o banheiro e a cozinha são revestidos com azulejos até o teto.

**Pisos:** hall social no térreo tem piso cerâmico; as escadas, o hall dos andares tem piso granilite; garagem com piso em concreto acabamento rústico.

**Louças e metais:** louças coloridas e metais sanitários de padrão bom.

**Esquadrias:** as portas e batentes são de madeira; a cozinha, o banheiro têm vitrô de alumínio basculante; a sala tem janela de alumínio "de correr".

**Pintura:** látex sobre massa corrida nas áreas secas e tetos; pintura esmalte nas esquadrias (portas e batentes).

**Obs.:**

**O mobiliário existente no imóvel e objetos de uso pessoal não estão computados na avaliação;**

**os apartamentos são servidos por 2 elevadores – social e serviço.**

**o imóvel foi avaliado obedecendo as diretrizes da ABNT NBR 14653-2;2004.**

## **4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :**

### **4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado**

Efetuada a pesquisa, o objetivo é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características tanto quanto possível semelhantes 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**

Preço total ou unitário, formas de pagamento, etc,

##### **4.1.1.2 – Variáveis independentes**

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

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:



- a) com o emprego de variáveis dicotômicas (exemplo: aplicação de condições booleanas do tipo “maior do que” ou menor do que”, “sim” ou “não”);
- b) utilizando variáveis *proxy* (exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- c) por 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**

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis :

#### **4.1.3.a – tratamento por fatores**

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

#### **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 :**

Conforme definido em 8.2.2 da *ABNT NBR 14653-1:2001*, compreende as etapas a seguir:

#### **4.2.1 – Vistoria**

##### **4.2.1.1 – Caracterização da região :**

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, etc.
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante de solo e condições ambientais.
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência.

- uso e ocupação do solo: confrontar com as leis de zoneamento e uso do solo do município.
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, água, energia elétrica, telefone, etc.
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

#### **4.2.1.2 – Caracterização do terreno**

- localização: situação na região e via pública, com indicação de limites e confrontações.
- Confrontar a utilização com a legislação em vigor.
- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, etc.
- 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**

No caso de 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 conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto.

##### **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. Em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter :

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

#### **4.2.2 – Projeto hipotético**

Na concepção do projeto, 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 adotada e sua variação ao longo do tempo.

#### **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**

Podem ser incluídas, outras despesas, como :

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

#### **4.2.7 – Margem de lucro do incorporador**

Quando for usada em modelos que não utilizem fluxo de caixa, 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.

### **4.3 – 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:

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

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;
- 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.



## **4.5 – 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 por orçamento, com citação das fontes consultadas.

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

**4.5.1.2a – Vistoria :** Visa 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 fórmula abaixo, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721 :

$$S = Ap + S^n (Aq_i \cdot P_i)$$

#### **4.5.1.2c – Estimação do custo de construção**

Pode ser aplicada a equação a seguir :

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

**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, interfonos, 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**

A vistoria detalhada da benfeitoria tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

#### **4.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos**

São levantados 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. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

#### **4.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria**

O custo da 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 - 4.1.,** é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

## **5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :**

A pesquisa de valores foi composta por **22 elementos** referentes a vendas; 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, face a supervalorização normalmente atribuída por eles.

**VALOR UNITÁRIO** - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em **R\$/m<sup>2</sup>** de área construída.

**ÁREA TOTAL** - Variável independente quantitativa que expressa a área construída em m<sup>2</sup>.

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

**I.F. = 1352** (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 prédio possui garagem mas não é suficiente para todos (=50); o imóvel não conta com vaga de automóveis, eventualmente só para motos e bicicletas (=0,1).

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 22
- Número de dados considerados: 20

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,8188973 / 0,7484420
- Coeficiente Determinação: 0,6705928
- Fisher-Snedecor: 10,86
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 65% dos resíduos situados entre  $-1$  e  $+1 \sigma$
- 95% dos resíduos situados entre  $-1,64$  e  $+1,64 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre  $-1,96$  e  $+1,96 \sigma$

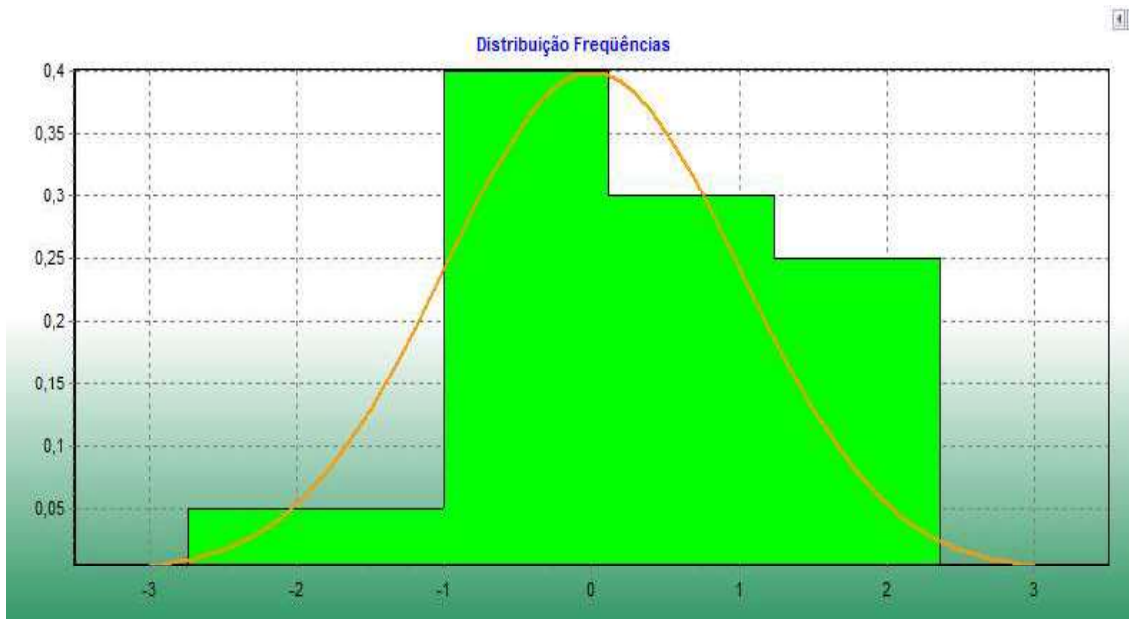
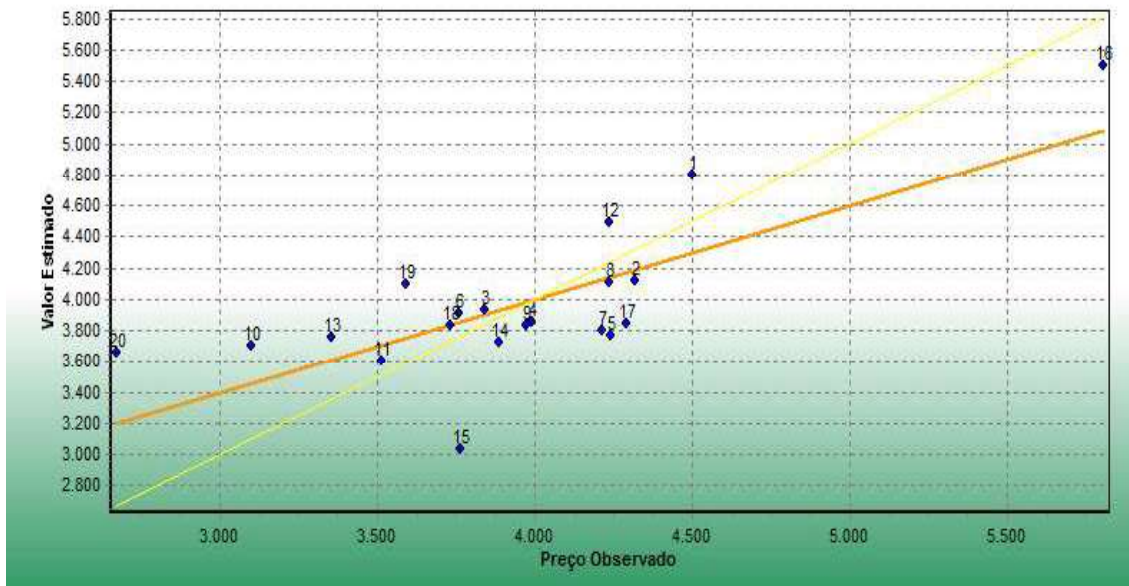
**Outliers do Modelo: 0**

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Total Vagas	$\ln(x)$	1,75	9,95
• Setor Urbano	$1/x^2$	-1,99	6,36
• Área Total	$1/x^2$	5,49	0,01

**Equação de Regressão - Direta:**

Valor Unitário = (  $+9672563,623 + 429754,9566 * \ln(\text{Total Vagas}) - 2,000675114E+012 / \text{Setor Urbano}^2 + 1,818432726E+010 / \text{Área Total}^2$ )<sup>1/2</sup>

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Total Vagas		
Setor Urbano	0,10	0,27
Área Total	-0,26	0,47
Valor Unitário	0,02	0,40
• Setor Urbano		
Área Total	0,05	0,40
Valor Unitário	-0,22	0,45
• Área Total		
Valor Unitário	0,74	0,81



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO Protocolado em 15/07/2021 às 21:31:47, sob o número WSV21701056526. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000775-42.2021.8.26.0590 e o código 7094652. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA DE FATIMA VIZZACCARO MOTTA, liberado nos autos em 05/10/2021 às 15:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004541-06.2018.8.26.0565 e código BC15428.

**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 $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20% (2 pontos)	30%
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 15 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 no que foi exposto no presente laudo e nos valores apurados do **Anexo 2**, concluímos que o **valor de mercado para o imóvel avaliando**, considerando o seu estado de conservação e a sua localização, é de :

**R\$ 240.905,71**

*(duzentos e quarenta mil, novecentos e cinco reais e setenta e um centavos) válido para julho/2021*

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 26 (vinte e seis) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 15 de julho de 2021

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
**Perito Judicial**

# A N E X O 1

**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA**

## Relatório Fotográfico

Praça 22 de Janeiro, Biquinha São Vicente - SP

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO Protocolado em 15/07/2021 às 21:31:47, sob o número WSV21701056526. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000775-42.2021.8.26.0590 e o código 7094652.*

*Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA DE FATIMA VIZZACCARO MOTTA, liberado nos autos em 05/10/2021 às 15:34 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004541-06.2018.8.26.0565 e código BC15428.*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO Protocolado em 15/07/2021 às 21:31:47, sob o número WSV21701056526. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000775-42.2021.8.26.0590 e o código 7094652.*

*Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA DE FATIMA VIZZACCARO MOTTA, liberado nos autos em 05/10/2021 às 15:34 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004541-06.2018.8.26.0565 e código BC15428.*



Imagem 1 Entrada principal do prédio.



Imagem 2 Entrada de veículos, acesso ao estacionamento.



Imagem 3 Vista lateral do Prédio.



Imagem 4 Vista frontal do prédio.



Imagem 5 Corredor do hall de entrada do Prédio.

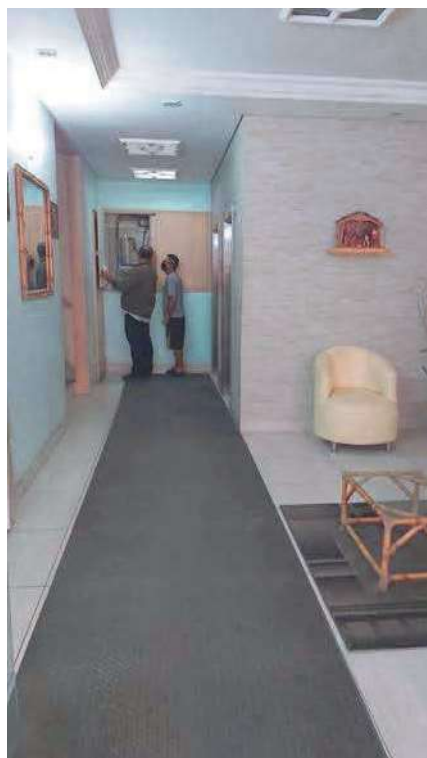


Imagem 6 Corredor de acesso aos elevadores e a escada.



Imagem 7 Escada em granilite.



Imagem 8 Elevadores: Social e Serviço.



Imagem 9 Corredor, saída principal do prédio.



Imagem 10 Rede de gás do condomínio.



Imagem 11 Quadro de medidor de energia do condomínio.



Imagem 12 Acesso aos elevadores no 11º andar.





Imagem 11 Entrada principal do apartamento 112.



Imagem 12 Hall de entrada e vista da sala do apartamento 112.



Imagem 13 Hall de entrada do apartamento 112.



Imagem 14 Sala.



Imagem 15 Dispensa da cozinha.



Imagem 16 Detalhes da cozinha.



Imagem 17 Área de serviço.



Imagem 18 Parede da sala com infiltração.



Imagem 19 Batente em má conservação.



Imagem 20 Sacada.



Imagem 21 Sacada.



Imagem 22 Banheiro.



Imagem 23 Acesso aos quartos.



Imagem 24 Parede do quarto com infiltração.



Imagem 25 Quarto.



Imagem 26 Corredor.



Imagem 27 Corredor.



Imagem 28 reservada para o lixo.



Imagem 29 Abrigo hidrômetro.

# **A N E X O      2**

- **RELATÓRIO DE ESTIMATIVAS**
- **PESQUISA IMOBILIÁRIA**

## Estimativas

### Modelo

### Endereço

Endereço: Praça 22 de Janeiro  
Complemento: 674 - apto. 112 - 11º andar - Ed. São Vicenter  
Bairro: Gonzaguinha  
Município: São Vicente  
UF: SP

### Variáveis

Total Vagas = 70,0  
Setor Urbano = 1.352  
Área Total = 56,7200

### Valor Unitário

Máximo IC (6,00%): 4.247,27  
Médio: 4.007,01  
Mínimo IC (6,38%): 3.751,38

### Valor Total

Máximo IC: 240.905,71  
Médio: 227.277,76  
Mínimo IC: 212.778,75

### Parâmetros

Nível de Confiança: 80%  
Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Total V...	Sector U...	*Valor Total	Área T...	Valor Un...
1	Av. Emb. Pedro de Toledo, 530	Ed. Bristol, c/ garagem, lazer compl. - pis...	Gonzaguinha	Victor	3324-8732	70,0	1.352	171.000,00	38,0000	4.500,00
2	Av. Manoel da Nóbrega	Todo reformado; ó. estado; s/garagem	Itararé	Falcão Ass. Im.	3500-8479	0,1	1.335	190.000,00	44,0000	4.318,18
3	R. Pero Corrêa, 298	bom estado; s/garagem	Itararé	Altair	(11)97710-6258	0,1	1.168	180.500,00	47,0000	3.840,42
4	Av. Manoel da Nóbrega	bom estado; s/garagem	Itararé	Leandro	97402-0069	0,1	1.334	199.500,00	50,0000	3.990,00
5	Av. Américo Brasileiro	Todo reformado; ó. estado; com garagem	Centro	Lisiane	99167-2154	50,0	828	237.500,00	56,0000	4.241,07
6	Av. Pres. Wilson, 175	c/ elevador e sem garagem	Centro	Fabiana	99735-6701	0,1	1.241	180.500,00	48,0000	3.760,42
7	Av. Américo Brasileiro	Ed. dolores Diz; bom estado e c/ gar.	Centro	MMK Neg. Im.	3224-4491	50,0	828	231.800,00	55,0000	4.214,54
8	Rua Cel. Pinto Novais	prédio c/ lazer total, piscina, gar.	Itararé	Adriana	3239-4222	70,0	1.200	220.400,00	52,0000	4.238,46
9	Rua Frei Gaspar, 253	Ed. Montese; vazio; c/ garagem	Centro	Fábio	(61)99269-6067	70,0	674	194.750,00	49,0000	3.974,50
10	Av. Presidente Wilson	bom estado; sem garagem	Centro	Josué	(11)98216-0537	0,1	749	142.500,00	46,0000	3.097,83
11	Rua João Ramalho	reformado; c/ garagem	Centro	Márcia	99185-3749	50,0	595	175.750,00	50,0000	3.515,00
12	Rua Visconde do Rio Branco	frente, c/ varanda; c/garagem	Centro	Márcia	99185-3749	50,0	670	156.750,00	37,0000	4.236,50
13	Rua Gonçalo Monteiro	bom estado; com garagem	Itararé	Antonio César	99781-0101	50,0	687	171.000,00	51,0000	3.352,94
14	Praça 22 de Janeiro	sem garagem; c/ elevador	Biquinha	OLX cód.889484229	anúncio	0,1	690	171.000,00	44,0000	3.886,36
15	Rua Padre Anchieta	reformado; sem garagem	Centro	Maria Aparecida	99702-9775	0,1	581	199.500,00	53,0000	3.764,15
16	Rua Dr. Cláudio Luiz da Costa	frente ao mar; bom estado; sem gar.	Itararé	Valente Imob.	3323-8881	0,1	774	156.750,00	27,0000	5.805,55
17	Rua Onze de Junho, 195	Resid. Las Brisas; ó. estado; c/gar.	Boa Vista	Futura Im.	97415-9398	70,0	1.168	266.000,00	62,0000	4.290,32
18	Av. Presidente Wilson	próx. praia; com garagem	Itararé	Thais	98186-7872	50,0	907	209.000,00	56,0000	3.732,14
19	Av. Presidente Wilson	bom estado; com garagem	Itararé	Valente Im.	3323-8881	50,0	749	161.500,00	45,0000	3.588,88
20	Pça Barão do Rio Branco, 94	Ed. Silpius; sem garagem	Centro	Luma	99205-3247	0,1	792	128.250,00	48,0000	2.671,87
• 21	Av. Presidente Wilson, 802	Ed. Presidente; bom estado c/ gar.	Centro	Sandra	(12)99641-8111	50,0	1.005	133.000,00	39,0000	3.410,25
• 22	Rua da Constituição	sala c/ varanda; com garagem	Itararé	Renata	(11)95960-6050	70,0	365	266.000,00	57,0000	4.666,66