

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

EXMO. SR. DR. JUZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP.

REF: PROCESSO N.º 0015428-37.2009.8.26.0477

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL

Requerente: ZENILSON RODRIGUES DE ALMEIDA

Requerido: ARTEC PRAIA GRANDE CONST. INCORP. IMOB. ADM DE BENS LTDA

CARLOS VICENTE MENSINGEM, engenheiro civil, perito judicial nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias, apresentar o:

LAUDO PERICIAL

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**PERITO JUDICIAL****Eng.º Civil Carlos Vicente Mensingem – CREA 060.042.795.0****1. INTRODUÇÃO**

Atendendo a nomeação do Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande para efetuar perícia no imóvel objeto desta lide, venho apresentar o **LAUDO PERICIAL**.

1.1. Da inicial

Conforme extraído dos autos, em agosto de 2009 o requerente **Zenilson Rodrigues de Almeida** ingressou em juízo propondo a **AÇÃO DE EXECUÇÃO PARA ENTREGA DE COISA INCERTA ACUMULADA COM PEDIDO DE MULTA E CONVERSÃO EM QUANTIA CERTA**, contra **Artec Praia Grande const. Incorp. Adm de Bens Ltda**. Sendo que as partes haviam ajustado o pagamento dos débitos existente através de um **“Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento”**, instrumento, este, que conforme sua cláusula 2ª a **“DEVEDORA se obrigava ao pagamento do valor mencionado em cláusula 1ª (R\$ 2.256.000,00 – dois milhões duzentos e cinquenta e seis mil Reais) através de DAÇÃO EM PAGAMENTO através de imóveis de sua propriedade ou de direito, os quais deverão ser entregues à CREDORA, no prazo de 12 meses. A CREDORA receberá da DEVEDORA as unidades imobiliárias autônomas e passará a ter o direito de uso, gozo e disposição do bem livremente, Obrigando-se a DEVEDORA a outorga da escritura definitiva ou quem indicar.”** Tendo havido o descumprimento do referido Instrumento Particular e após cobrança do termo ajustado entre as partes, não restou alternativa a **CREDORA** a não ser recorrer ajuizar a presente ação, embasando assim a presente ação judicial.



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Em 10 de agosto de 2011 foi exarado M.M Dr. Juiz de Direito da Primeira Vara Civil da Comarca de Praia Grande expediu o **MANDADO DE CITAÇÃO, PENHORA E AVALIAÇÃO** (Fls n.º 220) determinando o pagamento da dívida em 3 (três) dias, a qual deveria ser atualizada na data do pagamento. No item “3” do mencionado mandado, foi determinado que: **“não efetuado o pagamento, nem parcelamento, munido da segunda via do mandado, o oficial de justiça procederá de imediato, à PENHORA e AVALIAÇÃO de tantos bens quantos bastem para a satisfação da dívida...”**

Após o deferimento de variados embargos de terceiros, em 25 de julho de 2018 o Autor, através de seu defensor, requereu a avaliação dos imóveis sobre os quais não houve oposição de embargo de terceiros.

Em 13 de setembro de 2.018 o Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 1º Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande, nomeou este Perito para a elaboração do Laudo de Avaliação dos imóveis, requerido pelo Autor, cuja relação segue no próximo item.

1.2. Imóveis objetos da perícia

- **Condomínio Residencial Erick Lucas** – Rua Oceânica Amábile, nº 85, Vila Oceânica Amábile, Praia Grande, SP
 - Apartamento 77 – matrícula n.º 122.028
- **Residencial Kaique** – Rua Oceânica Amábile, nº 197, Vila Oceânica Amábile, Praia Grande, SP
 - Apartamento 23 - matrícula n.º 122.972
 - Apartamento 24 – matrícula n.º 122.981 (incluído posteriormente)
- **Condomínio Residencial Ed. Wesley** – Rua Oceânica Amábile, nº 65, Vila Oceânica Amábile, Praia Grande, SP
 - Apartamento 22 – matrícula n.º 121.921
 - Apartamento 51 - matrícula n.º 121.915
 - Apartamento 92 – matrícula n.º 121.928
- **Residencial Cristiana**, - Bloco B – Rua Oceânica Amábile, nº 207, Vila Oceânica Amábile, Praia Grande/SP

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

- Apartamento 74 - matrícula n.º 123.043
- Edifício Bona II – Avenida Dom Pedro II, nº 780, Jd. Santa Clara, Gleba A, Praia Grande, SP
- Apartamento 12 – matrícula n.º 122.388
- Edifício Bona – Avenida Dom Pedro II, nº 786, Jd. Santa Clara, Gleba A, Praia Grande, SP
- Apartamento 109 – matrícula n.º 122.414

1.3. Finalidade da perícia

Determinar o valor de venda dos imóveis relacionados no item 1.2.

1.4. Data da vistoria

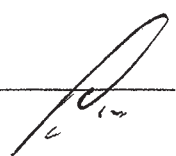
A vistoria foi realizada no imóvel objeto desta ação em 28 de fevereiro de 2.019, com início às 8:00 horas, no apartamento nº 77 do Ed. Erick Lucas, a perícia de todas as unidades foram acompanhadas pelo Dr. Mauricio Aparecido Cresostomo, portador do registro OAB/SP 149.740 representando o Autor.

As diligências realizadas nos residenciais Cristina e Kaique foram acompanhadas pelo zelador Sr. Vilmar.

As diligências realizadas nos residenciais Wesley e Erick Lucas foram acompanhadas pelo zelador Sr. Leandro.

2. PRESSUPOSTOS E REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Os trabalhos técnicos envolvendo a vistoria dos imóveis, contatos, levantamentos de dados de amostragens foram realizados no mês de junho de 2.020. As informações dos valores e demais informações pertinentes foram obtidas no mercado imobiliário local, fornecidas por corretores, portanto, são premissas aceitas como válidas e fornecidas de boa fé. Para embasar as afirmativas do presente Laudo Pericial foi consultada a documentação juntada aos Autos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO NEZI RAGAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 11:41, sob o número WPGEE227002244508. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015428-37.2009.8.26.0477 e código 7EEB13E.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

A elaboração do Laudo de Avaliação de Venda foi referenciada pela NBR 14.653/2.011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, Norma de Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e pelas orientações do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, onde se aplicam.

O Método escolhido para a avaliação foi o Método Comparativo, que se fundamenta na pesquisa no mercado imobiliário de elementos comparáveis, contemporâneos e selecionados de forma que apresentem atributos com a maior semelhança possível a o imóvel avaliando, que após serem submetidos ao tratamento de fatores, na forma indicada pela normalização oficial pertinente, tendem à compatibilidade e semelhança ao imóvel em tela, que indicamos auferir Grau I em termos de fundamentação e Grau III em termos de precisão. Este método é que o apresenta maior aderência e confiabilidade para o caso em questão, em vista de ser um método direto e se basear no real mercado imobiliário do entorno imediato.

3. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

- Coleta da documentação e informações dos imóveis avaliandos;
- Vistoria nos imóveis e caracterização do entorno imediato;
- Pesquisa no mercado imobiliário;
- Tratamento por fatores e homogeneização dos elementos da pesquisa;
- Cálculo do valor médio atual de mercado dos imóveis em estudo;
- Redação do Laudo e dos anexos.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Os apartamentos avaliandos foram todos edificados pela ARTEC PRAIA GRANDE CONST. INCORP. IMOB. ADM DE BENS LTDA, Ré no processo em tela, localizados no bairro Ocian do município de Praia Grande, as características de cada unidade serão abordadas nas respectivas avaliações.

5. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

5.1 – Aspectos do entorno imediato

Os imóveis em avaliação estão localizados na Rua Oceânica Amábil e Avenida Dom Pedro II, ambas no bairro Ocian do município de Praia Grande e nesta região urbana, ocorre a predominância de edifícios residências multifamiliar. Sob o aspecto do sistema viário, a rua está classificada como Via Local e a Avenida como Via Coletora, localizadas em Zona Comercial 1, conforme a legislação de Uso e Ocupação do Solo do município.

Ocupação da região: homogênea

Ocupação residencial: heterogênea

Ocupação comercial: existente

Ocupação industrial: inexistente

Distância da orla da praia: de 100,00 a 800 metros

Oferta de transporte público: alta

Transito de veículos: alta

Estacionamento na via pública: existente

Serviços e utilidades públicas:

Água e esgoto

Drenagem

Iluminação pública

Energia elétrica

Telefonia

Coleta de resíduos urbanos

Varição pública

Vias asfaltadas

5.2 – Atividades existentes no entorno imediato

Comércio varejista – de 20 a 1000 metros, alta densidade;

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Bares e restaurantes – de 170 a 1000 metros, média densidade

Estabelecimento de ensino – de 420 a 1800 metros;

Supermercado – de 30 a 2000 metros;

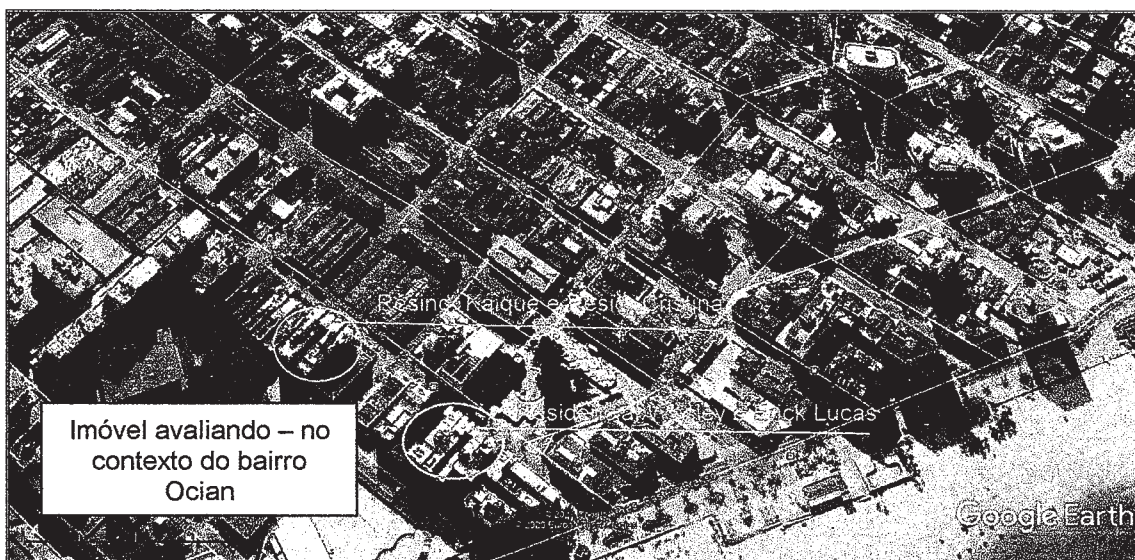


Foto 1 – Vista geral do entorno dos condomínios residenciais Kaique, Cristina, Wasley e Erick Lucas.

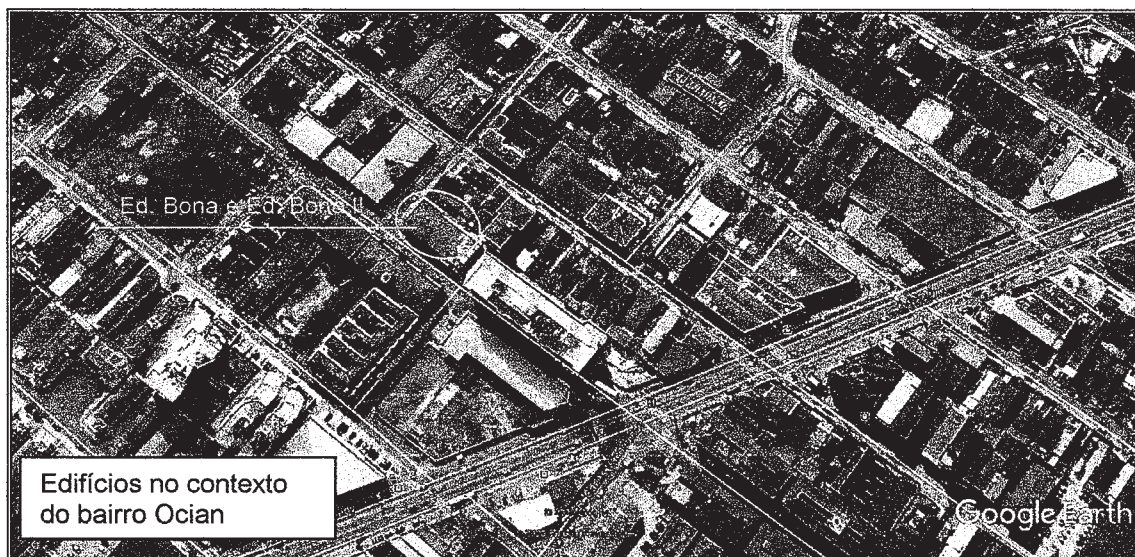


Foto 2 – Vista geral do entorno dos edifícios Bona e Bona II.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

6. AVALIAÇÃO

6.1 – Condomínio Residencial Erick Lucas, Wesley, Residencial Kaique e Residencial Cristina

Em vista dos edifícios acima discriminados se localizarem na mesma via pública, terem as mesmas características arquitetônicas, os mesmos padrões construtivos e terem sido edificados pela mesma construtora Ré, Artec Praia Grande Construtora Incorporadora Imobiliária e Administração de Bens Ltda, serão utilizadas as mesmas amostragens para a avaliação dos apartamentos localizados nestas edificações.

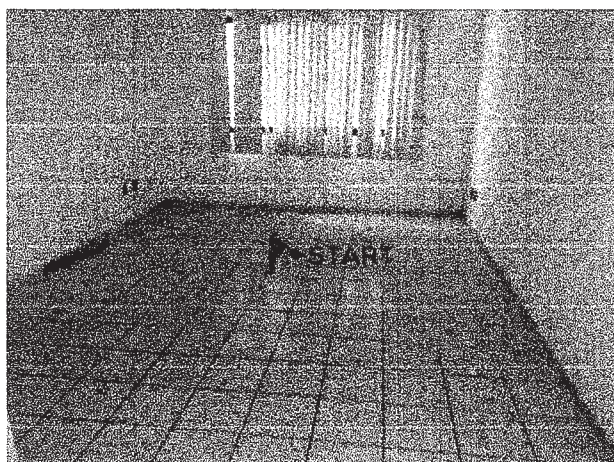
Os Condomínios Residenciais Erick Lucas, Wesley, Residencial Kaique e Residencial Cristina são compostos por 13 pavimentos, sendo: subsolo, térreo, mezanino, 9 pavimentos tipo e a cobertura.

No pavimento térreo estão as portarias e os halls sociais dos edifícios. As vagas de garagem são distribuídas entre o subsolo e térreo, sendo todas demarcadas e definidas por apartamento.

O condomínio é dotado por dois elevadores (social e de serviço) e possui acabamento de padrão médio.

6.1.1 – PESQUISA DE VALOR

Fonte: Corretores de imóveis de imobiliárias locais, conforme relação e sequência de fotos que segue:

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**Elemento 1****Condomínio Residencial Erick Lucas e Wesley**

Endereço: Rua Oceânica Amabile, nº 65, Ocian, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: Start Imóveis - CRECI 29.001 J

Ref.: AP5490

Tel: (013) 3472-4752

Área construída: 103,00 m²

Área do terreno: --

Posição: Meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,27 (Apartamento Padrão Médio com Elevador)

Estado de conservação: Regular

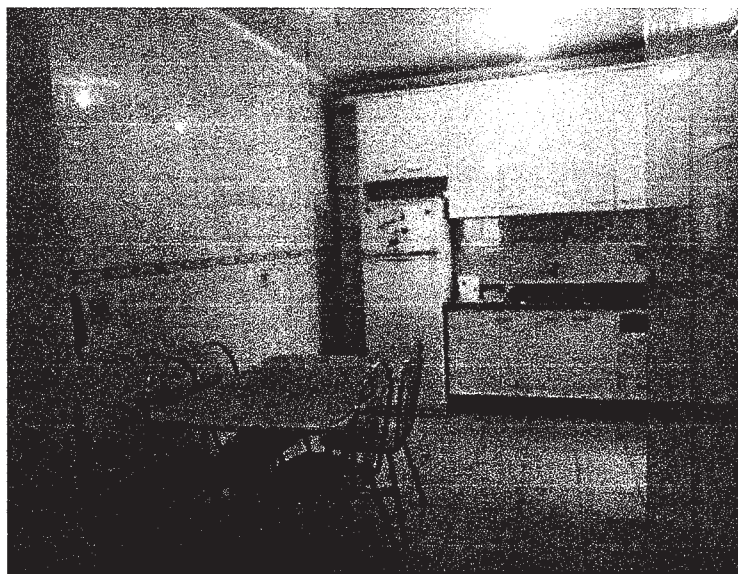
Depreciação: 0,8520

Idade aparente: 16 anos

Oferta: Agosto/2019

Valor de venda: R\$ 373.000,00

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**Elemento 2****Condomínio Residencial Erick Lucas e Wesley****Endereço: Rua Oceânica Amabile, nº 65, Ocian, Praia Grande/SP****Informado pela Imobiliária: Nova Praia - CRECI 16.900 - J****Ref.: 201****Tel: (013) 3471-8813****Área construída: 103,00 m²****Área do terreno: --****Posição: Meio de quadra = 1,00****Topografia: plana = 1,00****EVV = 1,27 (Apartamento Padrão Médio com Elevador)****Estado de conservação: Regular****Depreciação: 0,8520****Idade aparente: 16 anos****Oferta: junho/2020****Valor de venda: R\$ 400.000,00**

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**Elemento 3****Condomínio Residencial Erick Lucas e Wesley**

Endereço: Rua Oceânica Amabile, nº 65, Ocian, Praia Grande/SP

Informado pela imobiliária: Nova Casarão Imóveis - CRECI 27.010 J

Ref.: ap17016

Tel: (013) 3302-9660

Área construída: 95,00 m²

Área do terreno: --

Posição: Meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,75 (Apartamento Padrão Médio com Elevador)

Estado de conservação: Regular

Depreciação: 0,8520

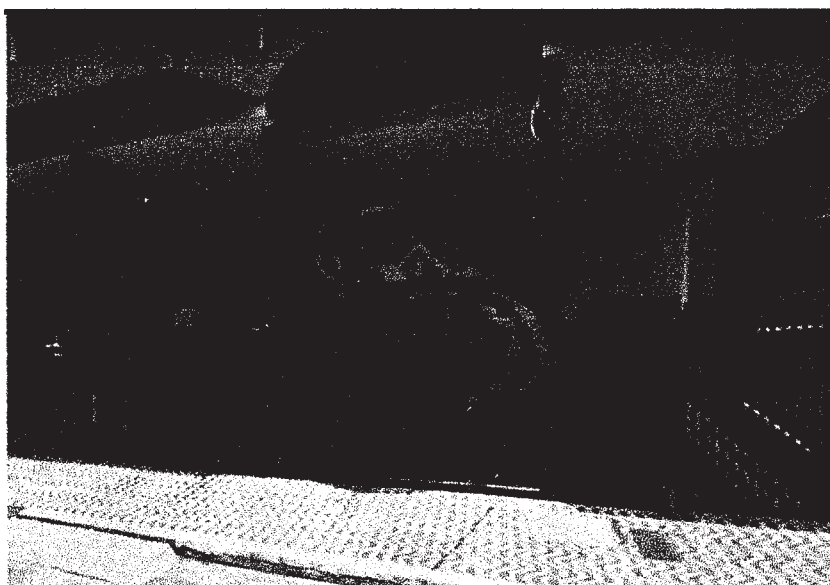
Idade aparente: 16 anos

Oferta: Agosto/2019

Valor de venda: R\$ 450.000,00

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Elemento 4



Condomínio Residencial Kaique e Cristiana

Endereço: Rua Oceânica Amabile, nº 207, Ocian, Praia Grande/SP

Informado pela corretora: Fabiana Sanches - CRECI 68582-SP

Ref.: AP1143

Tel: (013) 3034-9301

Área construída: 90,68 m²

Área do terreno: --

Posição: Meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,27 (Apartamento Padrão Médio com Elevador)

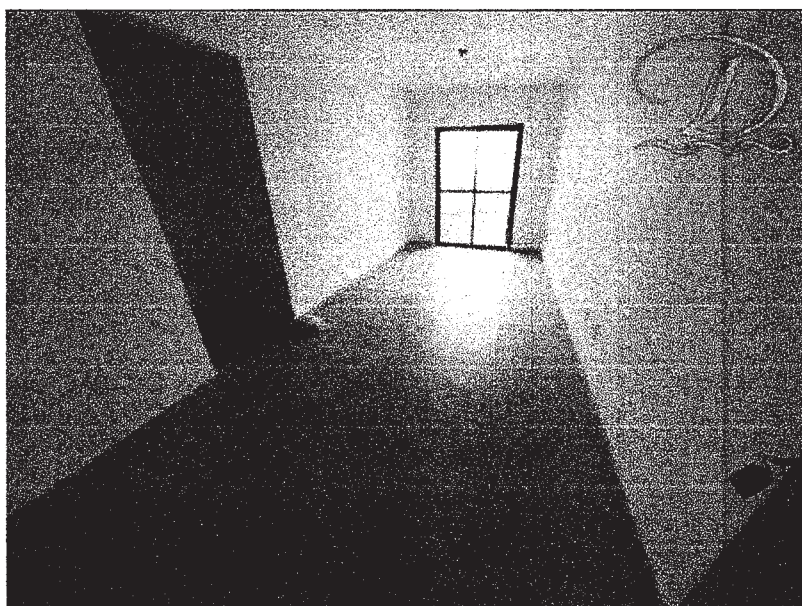
Estado de conservação: Regular

Depreciação: 0, 8520

Idade aparente: 16 anos

Oferta: junho /2020

Valor de venda: R\$ 330.000,00

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**Elemento 5****Condomínio Residencial Kaique e Cristiana**

Endereço: Rua Oceânica Amabile, nº 207, Ocian, Praia Grande/SP

Informado pela imobiliária: Dourado Imóveis - CRECI 127331-SP

Ref.: AP2057

Tel: (013) 3473-8517

Área construída: 95,00 m²

Área do terreno: --

Posição: Meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,27 (Apartamento Padrão Médio com Elevador)

Estado de conservação: Regular

Depreciação: 0,8520

Idade aparente: 16 anos

Oferta: junho /2020

Valor de venda: R\$ 330.000,00

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Elemento 6



Condomínio Residencial Kaique e Cristiana

Endereço: Rua Oceânica Amabile, nº 197, Ocian, Praia Grande/SP

Informado pela imobiliária: Dourado Imóveis - CRECI 127331-SP

Ref.: AP2695

Tel: (013) 3473-8517

Área construída: 62,00 m²

Área do terreno: --

Posição: Meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,27 (Apartamento Padrão Médio com Elevador)

Estado de conservação: Entre regular e Necessitando de reparos simples

Depreciação: 0,8152

Idade aparente: 16 anos

Oferta: junho/2020

Valor de venda: R\$ 218.000,00

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

6.2 – Apto. 77 do Condomínio Residencial Erick Lucas – Rua Oceânica Amabile, nº 85, Ocian, Praia Grande/SP Matrícula n.º 122.028

• Caracterização do apartamento avaliando

Um apartamento padrão médio com elevador, composto por sala com sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social e um dormitório; com bom estado de conservação, possuindo área útil de 68,1263 m² e área comum de 29,1072 m², totalizando uma área construída de 97,2335 m², cuja fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum é de 0,6770%.

No momento da vistoria o apartamento 77 estava trancado e o signatário não obteve acesso ao mesmo, portanto, foi vistoriada a unidade 47 que se trata de apartamento com a mesma metragem e disposição de ambientes. O zelador do edifício Sr. Leandro informou que a unidade 77 também apresenta bom estado de conservação.



Foto 3 – Vista geral da Rua Oceânica Amabile.

Foto 4 – Vista da fachada do Condomínio Residencial Erick Lucas e Wesley.



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

6.2.1 – Conservação do apartamento avaliando

O apartamento possui idade aparente de 16 (dezesseis) anos e foi considerado bom estado de conservação.

A seguir, imagens do apartamento 47.

Foto 5 – Vista da sala do apartamento 47.

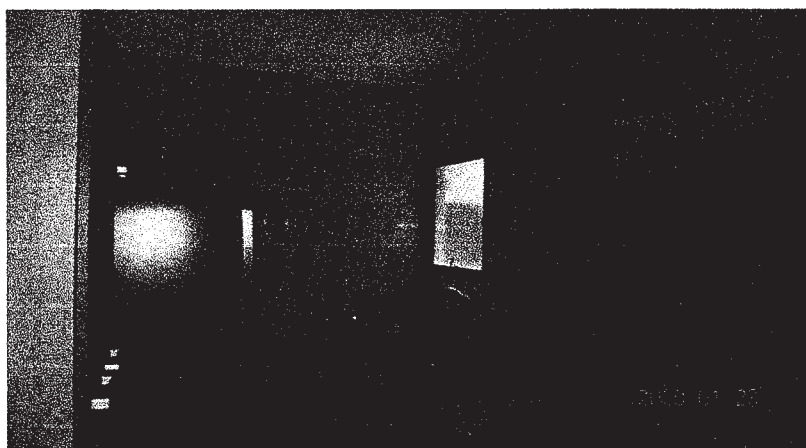
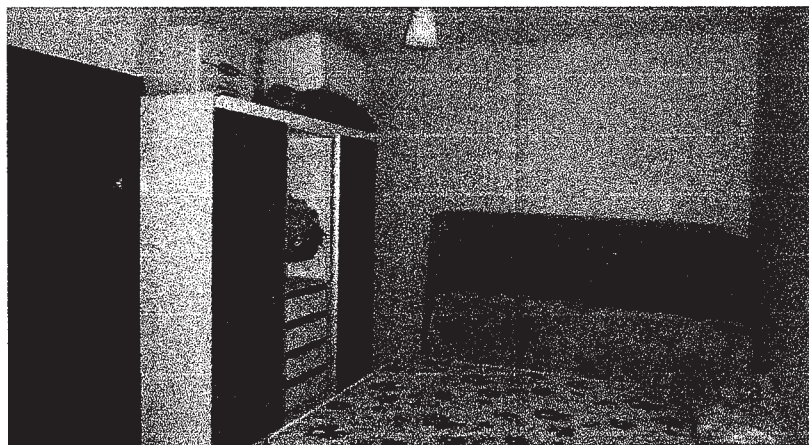


Foto 6 – Vista da cozinha do apartamento 47.

Foto 7 – Vista do dormitório do apartamento 47.



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**6.3 – Apto. 23 do Residencial Kaique – Rua Oceânica Amabile, nº 197, Ocian, Praia Grande/SP Matrícula n.º 122.972****• Caracterização do apartamento avaliando**

Um apartamento padrão médio com elevador, composto por sala com sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social e um dormitório com sacada; com bom estado de conservação, possuindo área útil de 39,7711 m² e área comum de 28,2369 m², totalizando uma área construída de 68,0080 m², cuja fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum é de 0,6272%.

No momento da vistoria o apartamento 23 estava trancado e o signatário não obteve acesso ao mesmo, portanto, foi vistoriada a unidade 33 que se trata de apartamento da mesma prumada, com a mesma metragem e disposição de ambientes. O zelador do edifício Sr. Vilmar informou que a unidade 23 também apresenta bom estado de conservação.

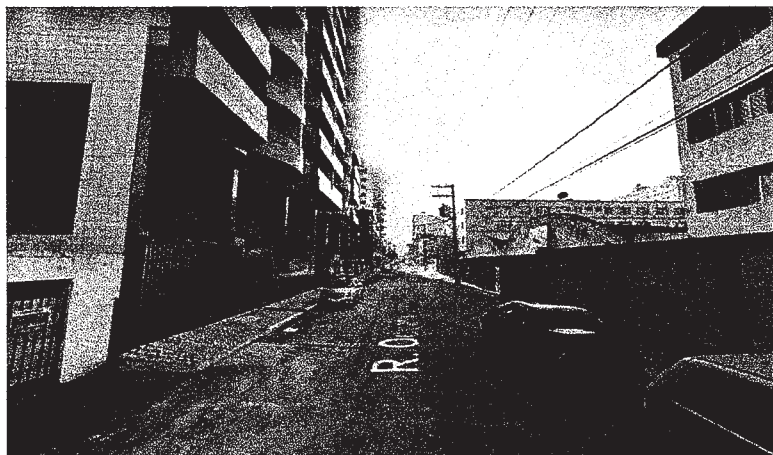


Foto 8 – Vista geral da Rua Oceânica Amabile.

Foto 9 – Vista da fachada do Condomínio Residencial Kaique.



6.3.1 – Conservação do apartamento avaliando

O apartamento possui idade aparente de 16 (dezesesseis) anos e foi considerado bom estado conservação.

A seguir, imagens do apartamento 33.

Foto 10 – Vista da sala do apartamento 33.



6.4 – Apto. 24 do Residencial Kaique – Rua Oceânica Amabile, nº 197, Ocian, Praia Grande/SP Matrícula n.º 122.981

• Caracterização do apartamento avaliando

Um apartamento padrão médio com elevador, composto por sala com sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social e um dormitório com sacada; com bom estado de conservação, possuindo área útil de 66,9007 m² e área comum de 36,4046 m², totalizando uma área construída de 103,3053 m², cuja fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum é de 0,9527%.

6.4.1 – Conservação do apartamento avaliando

O apartamento possui idade aparente de 16 (dezesesseis) anos e bom estado de conservação.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

Foto 11 - Vista da sala do apartamento 24.

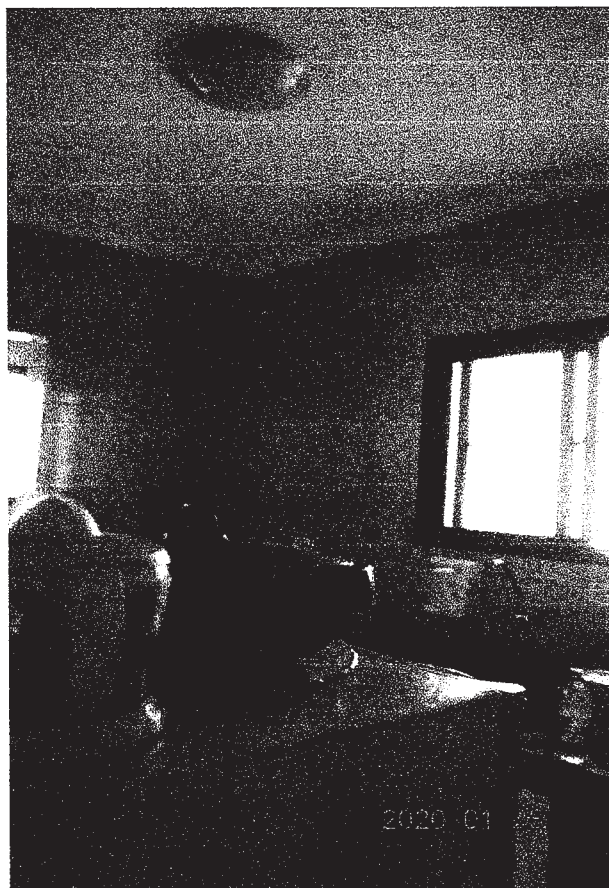


Foto 12 - Vista da cozinha do apartamento 24.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

1103

Foto 13 – Vista do dormitório do apartamento 24.

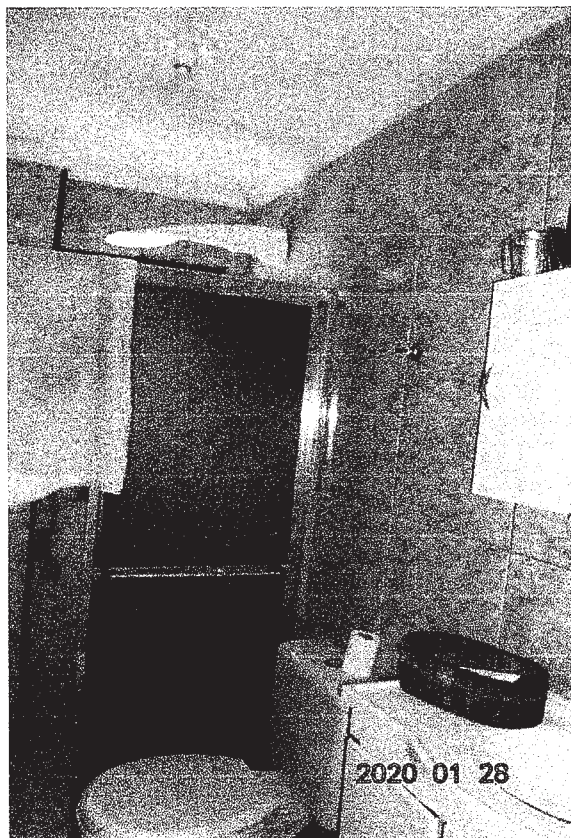
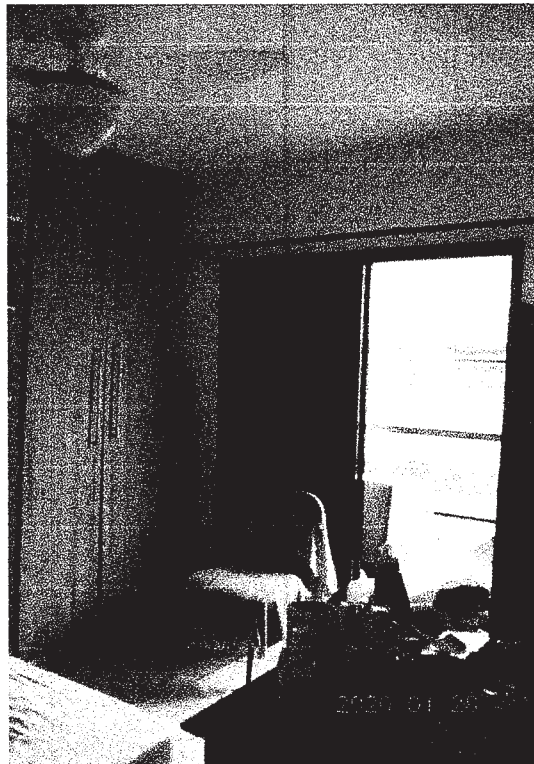


Foto 14 – Vista do banheiro social do apartamento 24.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO NEZI RAGAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 11:41, sob o número WPGCE2270424508. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015428-37.2009.8.26.0477 e código 7EEB13E.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

6.5 – Apto. 22 do Condomínio Residencial Wesley – R. Oceânica Amabile n.º 65, Ocian, Praia Grande/SP Matrícula n.º 121.921

● **Caracterização do apartamento avaliando**

Um apartamento padrão médio com elevador, composto por sala, cozinha, área de serviço, lavabo, circulação interna e três suítes; com área útil de 103,66 m² e área comum de 44,2891 m², totalizando uma área construída de 147,9491 m², cuja fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum é de 1,0301%.



Foto 15 – Vista geral da Rua Oceânica Amabile.

Foto 16 – Vista da fachada do Condomínio Residencial Erick Lucas e Wesley.



6.5.1 – Conservação do apartamento avaliando

No momento da vistoria não foi permitido o acesso do signatário ao imóvel pelo morador sob a alegação de que o mesmo já tomou as medidas jurídicas necessárias para solicitar embargo de terceiro.

Portanto, será considerado que o imóvel possui estado de conservação regular, sendo a idade aparente de 16 (dezesseis) anos.

6.6 – Apto. 51 do Condomínio Residencial Wesley – R. Oceânica Amabile n.º 65, Ocian, Praia Grande/SP Matrícula n.º 121.915

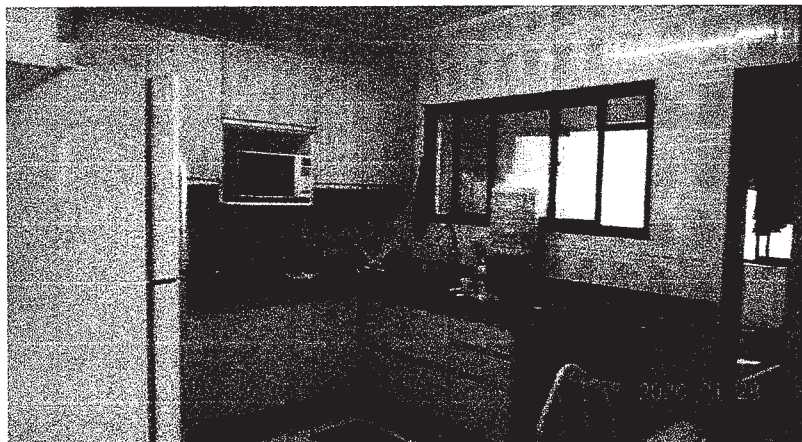
• Caracterização do apartamento avaliando

Um apartamento padrão médio com elevador, composto por sala com sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social e dois dormitórios; com bom estado de conservação, possuindo área útil de 87,0875 m² e área comum de 37,2084 m², totalizando uma área construída de 1242959 m², cuja fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum é de 0,8654%.

6.6.1 – Conservação do apartamento avaliando

O apartamento possui idade aparente de 16 (dezesseis) anos e bom estado de conservação.

Foto 17 – Vista da cozinha do apartamento 51.



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

1198
700244518
WPGE

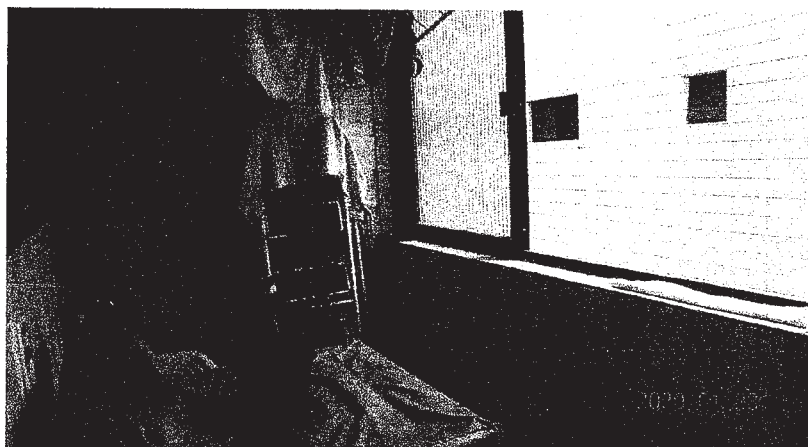


Foto 18 – Vista da área de serviço do apartamento 51.

Foto 19 – Vista da sala do apartamento 51.

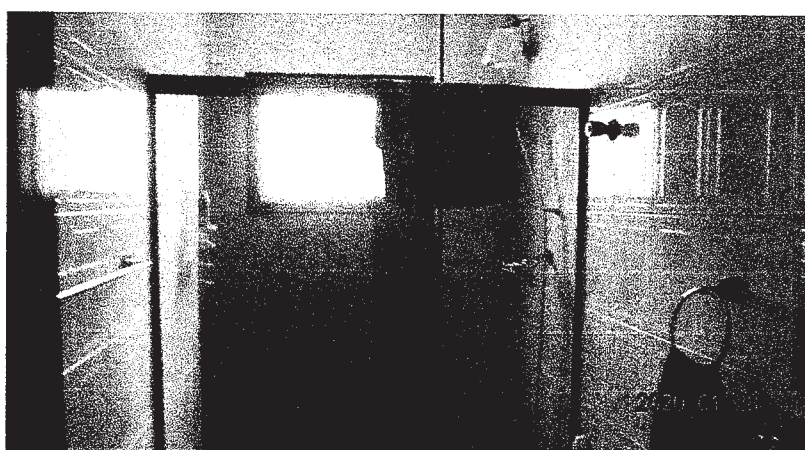
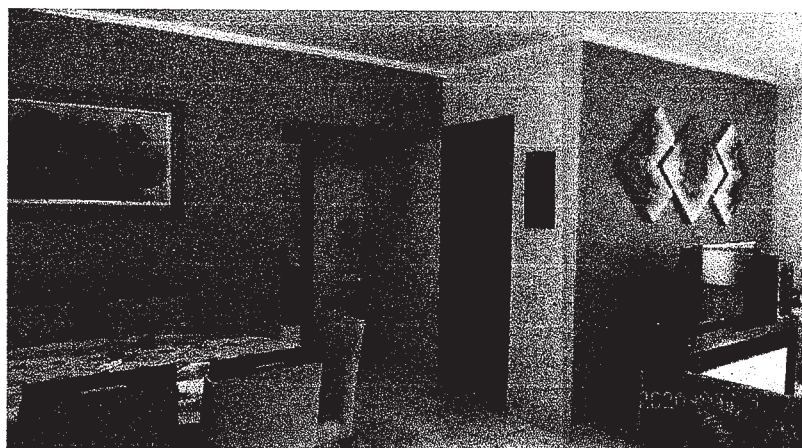


Foto 20 – Vista do banheiro do apartamento 51.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

6.7 – Apto. 92 do Condomínio Residencial Wesley – R. Oceânica Amabile n.º 65, Ocian, Praia Grande/SP Matrícula n.º 121.928

● **Caracterização do apartamento avaliando**

Um apartamento padrão médio com elevador, composto por sala, cozinha, área de serviço, lavabo, circulação interna e três suítes; com estado de conservação precário, possuindo área útil de 103,66 m² e área comum de 44,2891 m², totalizando uma área construída de 147,9491 m², cuja fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum é de 1,0301%.

6.7.1 – Conservação do apartamento avaliando

O apartamento possui idade aparente de 16 (dezesesseis) anos e estado de conservação precário.

Foram constatados pontos de infiltração de água nas paredes e lajes que tem causado a deterioração do revestimento das paredes, tetos, piso e proliferação de fungos devido à umidade generalizada.

Há necessidade de revisão das instalações elétricas e hidráulicas devido à infiltração de água na unidade.

Foto 21 – Vista da cozinha do apartamento 92.



1198

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

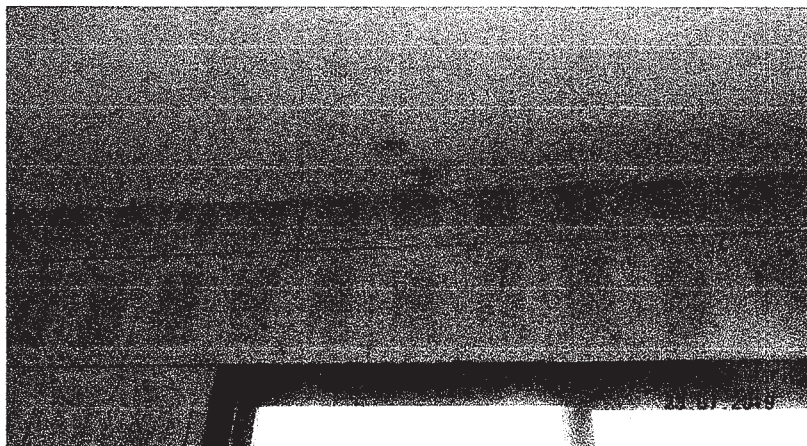


Foto 22 – Vista da infiltração de água na laje da cozinha do apartamento 92.

Foto 23 – Vista da conservação do revestimento na cozinha do apartamento 92.

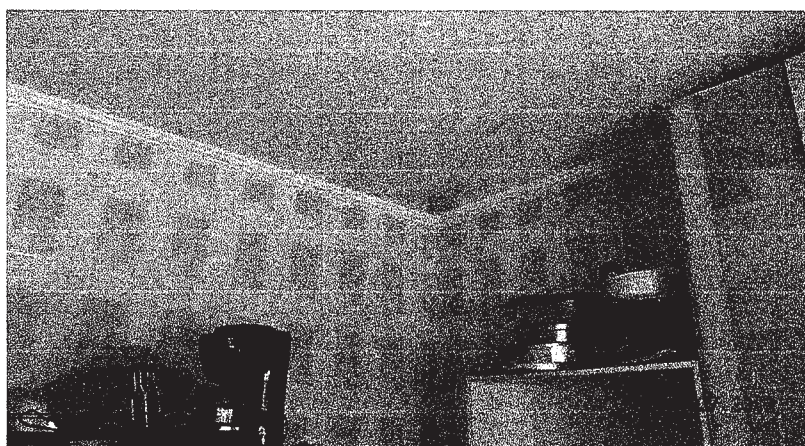
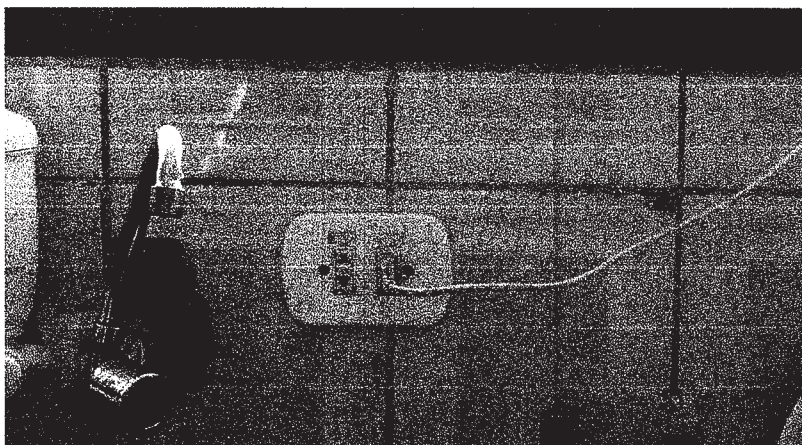


Foto 24 – Vista da infiltração de água na laje da cozinha do apartamento 92.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Foto 25 – Vista da infiltração de água e proliferação de fungos na laje da área de serviço do apartamento 92.

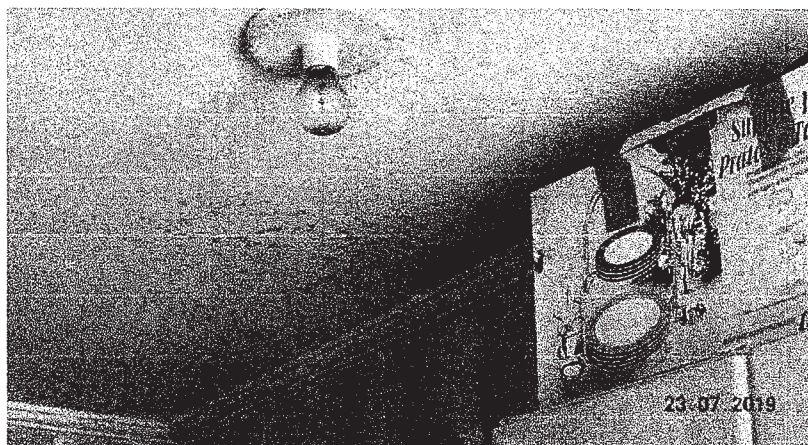
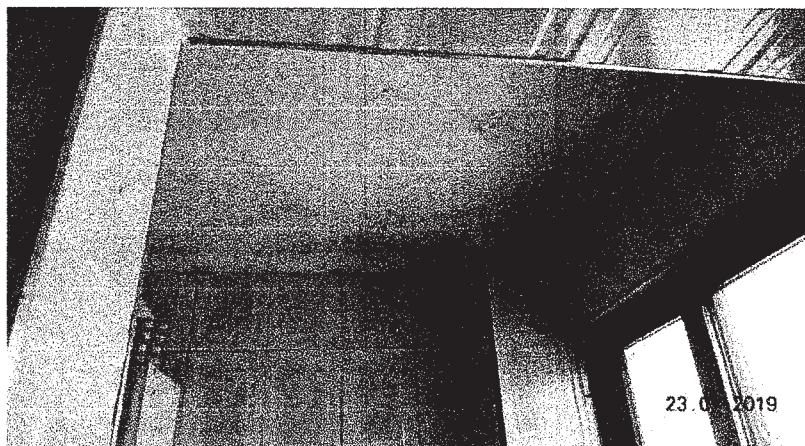


Foto 26 – Vista da infiltração de água e proliferação de fungos na laje da área de serviço do apartamento 92.

Foto 27 – Vista da deterioração do revestimento da circulação, devido a infiltração de água.



520
00244508
WPGE22

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

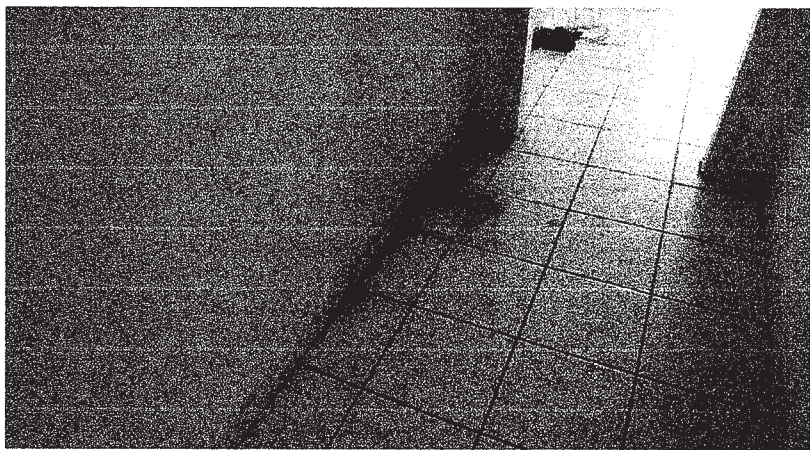


Foto 28 – Vista da deterioração do piso devido o depósito de calcário originado pela infiltração no teto.

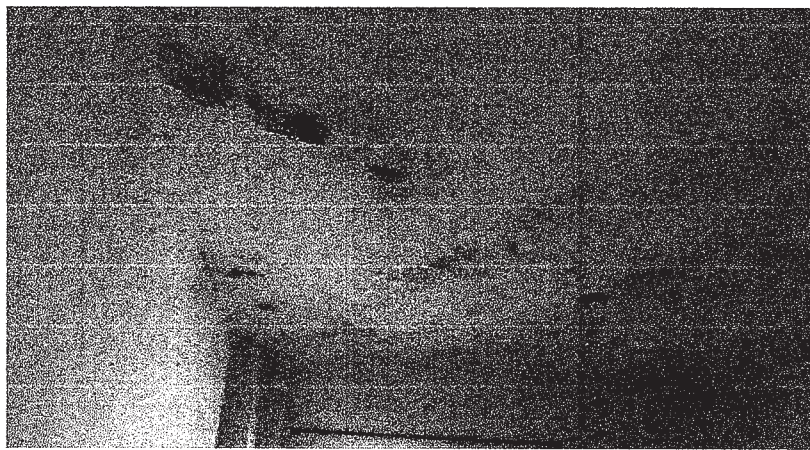


Foto 29 – Vista da deterioração da laje devido infiltração de água.



Foto 30 – Vista da deterioração da laje devido infiltração de água.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO NEZI RAGAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 11:41, sob o número WPGE22/00244508. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015428-37.2009.8.26.0477 e código 7EEB13E.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

Foto 31 – Vista do lavabo.

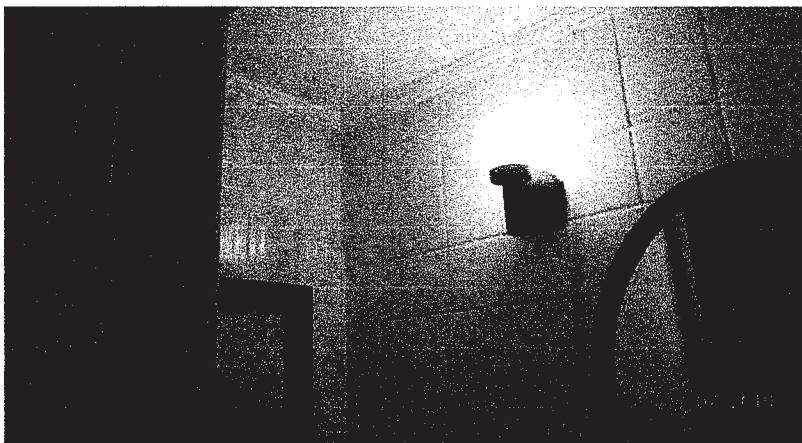
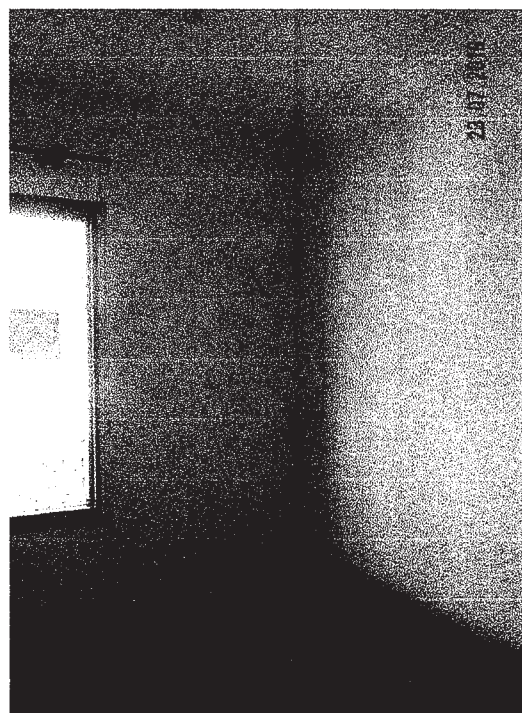


Foto 32 – Vista da sala.

Foto 33 – Vista das manchas de umidade na alvenaria da sala.



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

1202
WPGE200244508

Foto 34 – Vista da suíte.

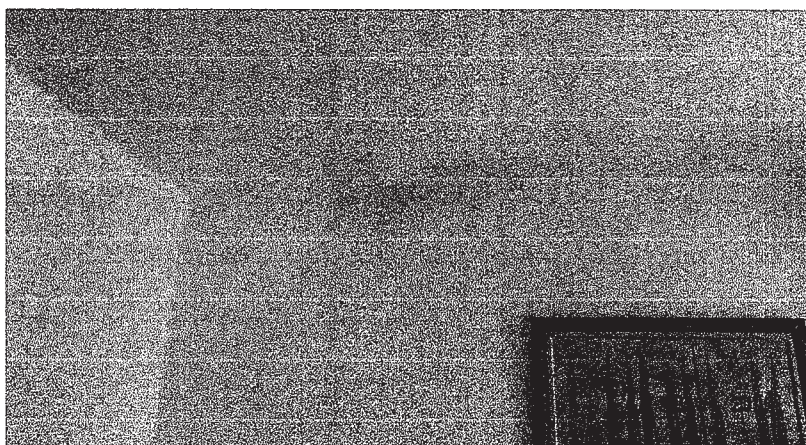
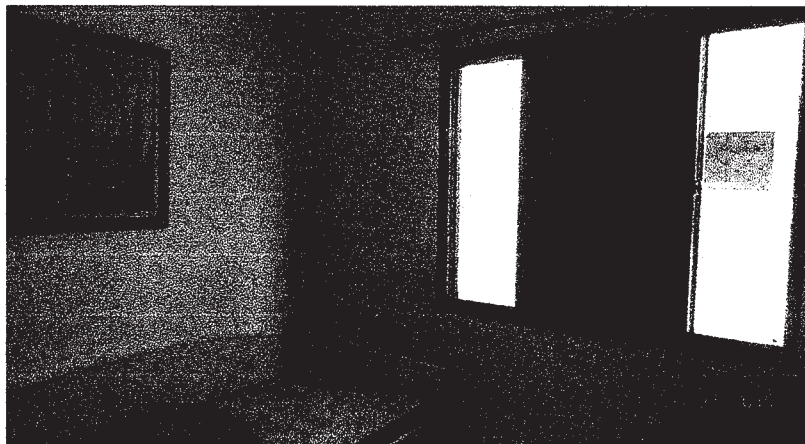
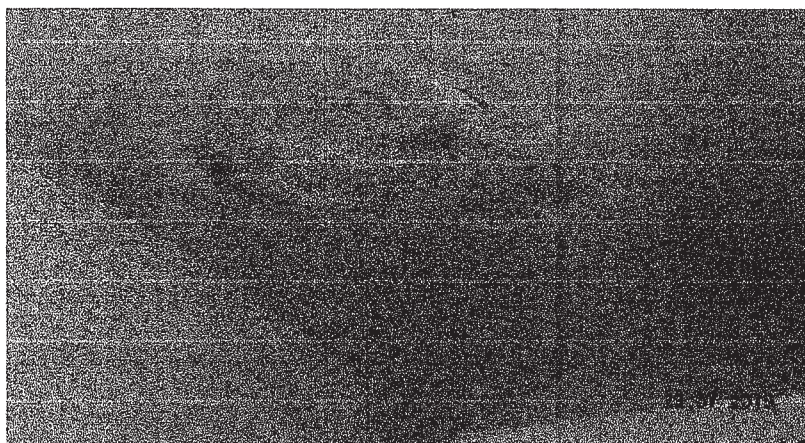


Foto 35 – Vista da infiltração de água na laje da suíte.

Foto 36 – Vista da infiltração de água na laje de cobertura.



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

**6.8 – Apto. 74 do Residencial Cristina – Rua Oceânica Amabile,
nº 207, Ocian, Praia Grande/SP Matrícula n.º 123.043**

• **Caracterização do apartamento avaliando**

Um apartamento padrão médio com elevador, composto por sala com sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social, uma suíte com sacada e um dormitório com sacada; possuindo área útil de 66,9007 m² e área comum de 36,4046 m², totalizando uma área construída de 103,3053 m², cuja fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum é de 0,9527%.

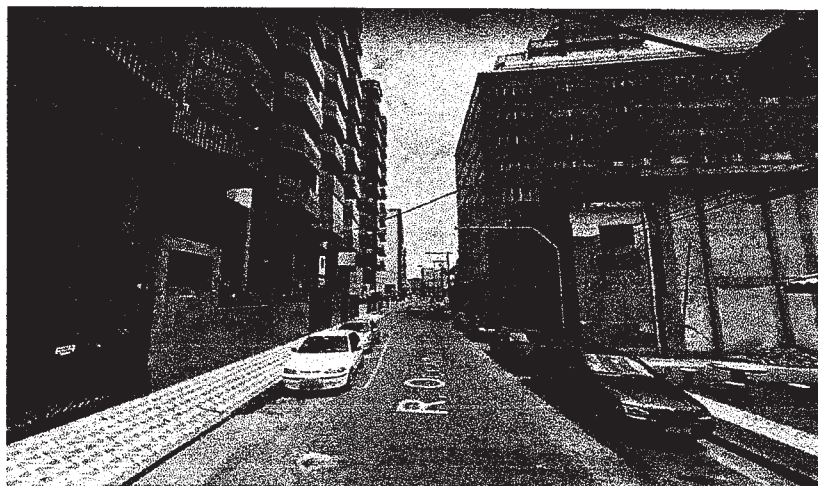
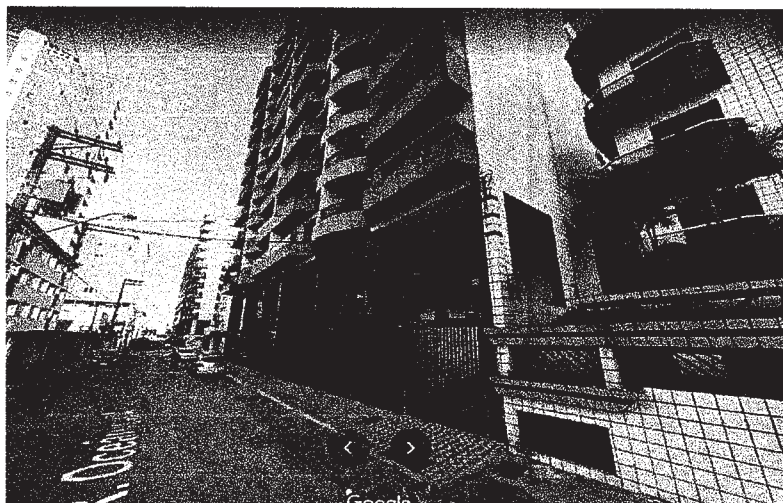


Foto 37 – Vista geral da Rua Oceânica Amabile.

Foto 38 – Vista da fachada do Condomínio Residencial Cristina.



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

6.8.1 – Conservação do apartamento avaliando

O apartamento possui idade aparente de 16 (dezesseis) anos e bom estado de conservação.

Foto 39 – Vista da cozinha do apartamento 74.

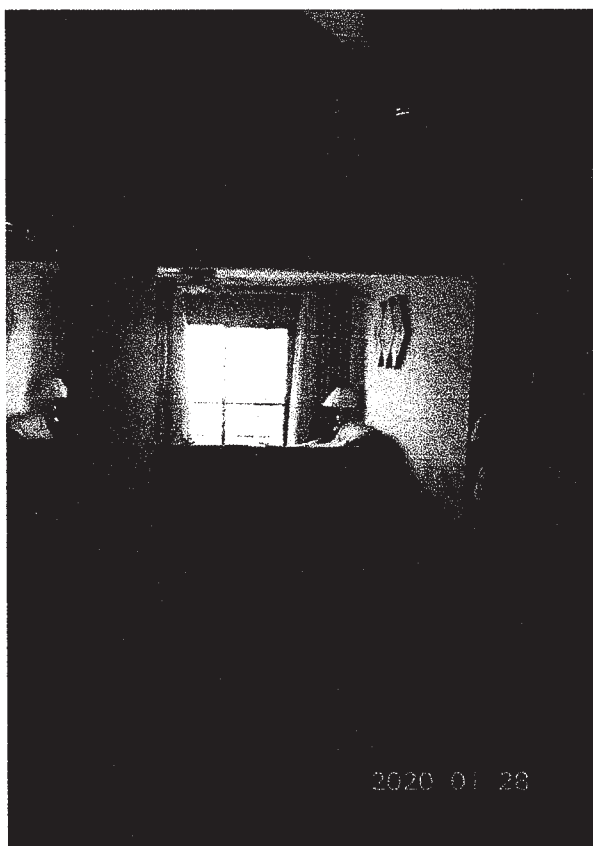


Foto 40 – Vista da sala do apartamento 74.

1203
WPCE2700244508

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Foto 41 – Vista do dormitório apartamento 74.

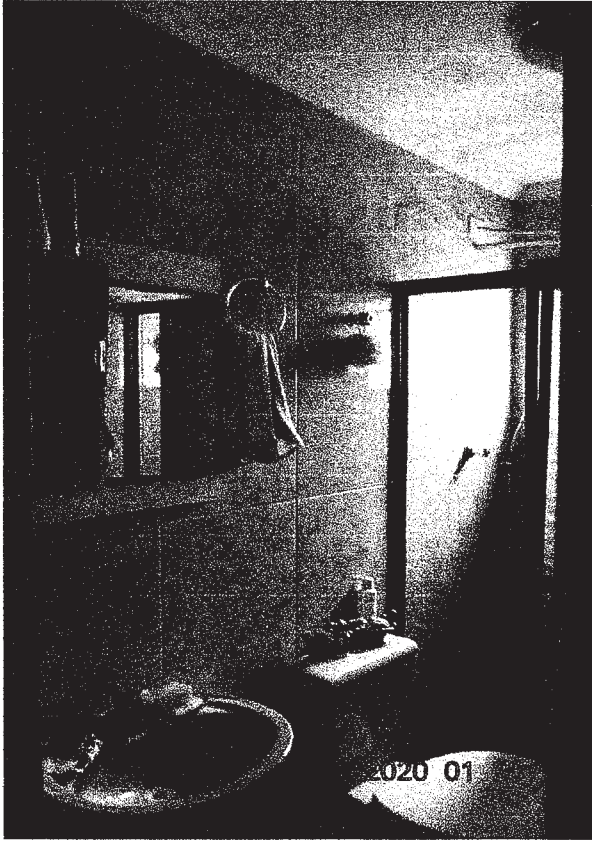
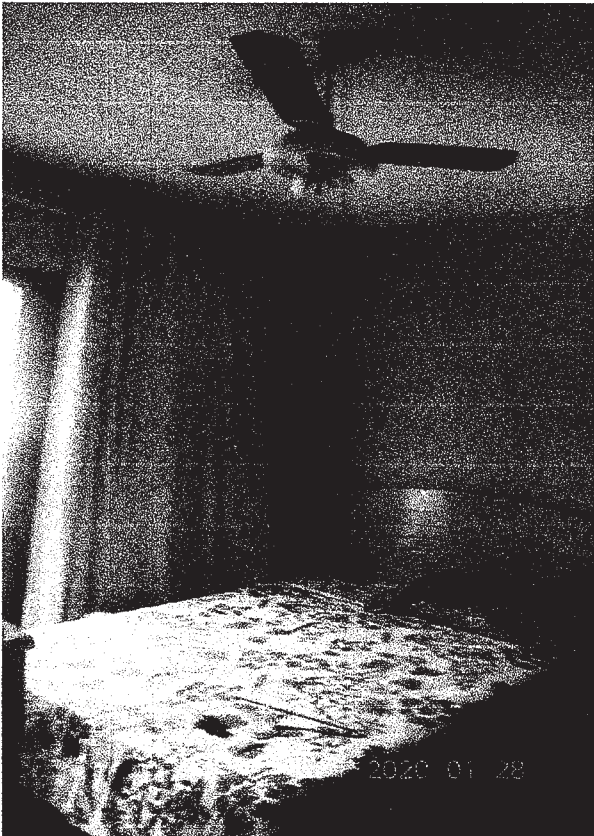


Foto 42 – Vista do banheiro do apartamento 74.

[Handwritten signature] 32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO NEZI RAGAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 11:41, sob o número WPCE2700244508. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015428-37.2009.8.26.0477 e código 7EEB13E.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

6.9 – Edifício Comercial Bona e Bona II

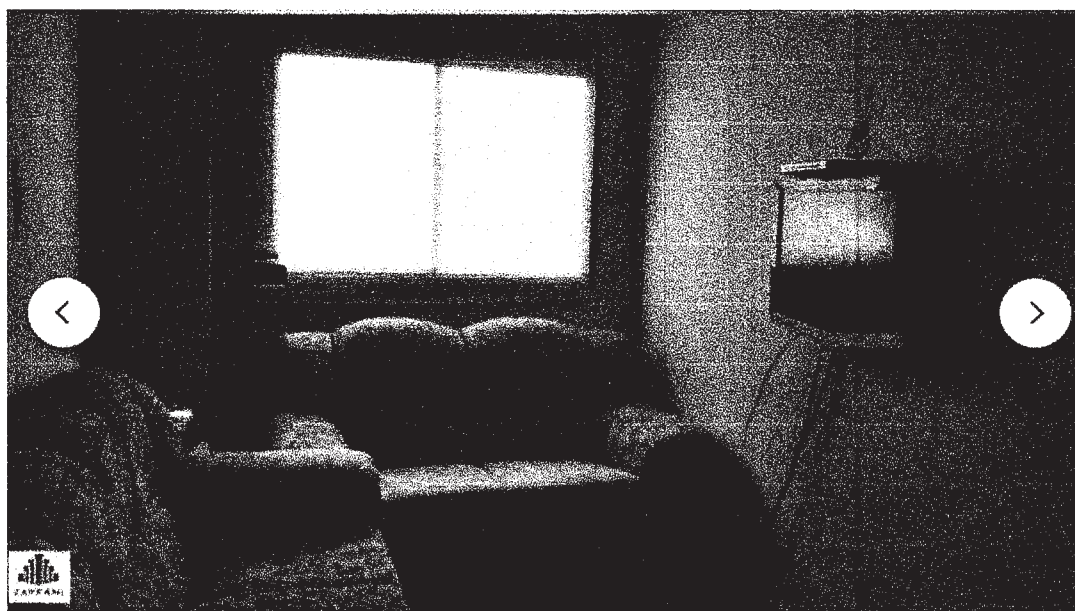
Os edifícios em questão se tratam de imóveis regularizados junto à municipalidade como comerciais, porém, suas unidades foram comercializadas e ocupadas de forma residencial, anunciadas como “Kitnet”. Portanto, os elementos comparativos pesquisados na região, todos na Avenida Dom Pedro II, são residenciais.

Os edifícios Bona e Bona II são edificações mistas com três pavimentos, sem elevador, sendo o pavimento térreo destinado a comércio e os demais pavimentos destinados a residências.

6.9.2 – PESQUISA DE VALOR

Fonte: Corretores de imóveis de imobiliárias locais, conforme relação e sequência de fotos que segue:

Elemento 1



Manhattan Residence

Endereço: Avenida D. Pedro II, nº 766, Ocian, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: Zaffani Imóveis - CRECI 165442F

Ref.: zap82

Tel: (013) 3887-3708

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

Área construída: 39,00 m²

Área do terreno: --

Posição: meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

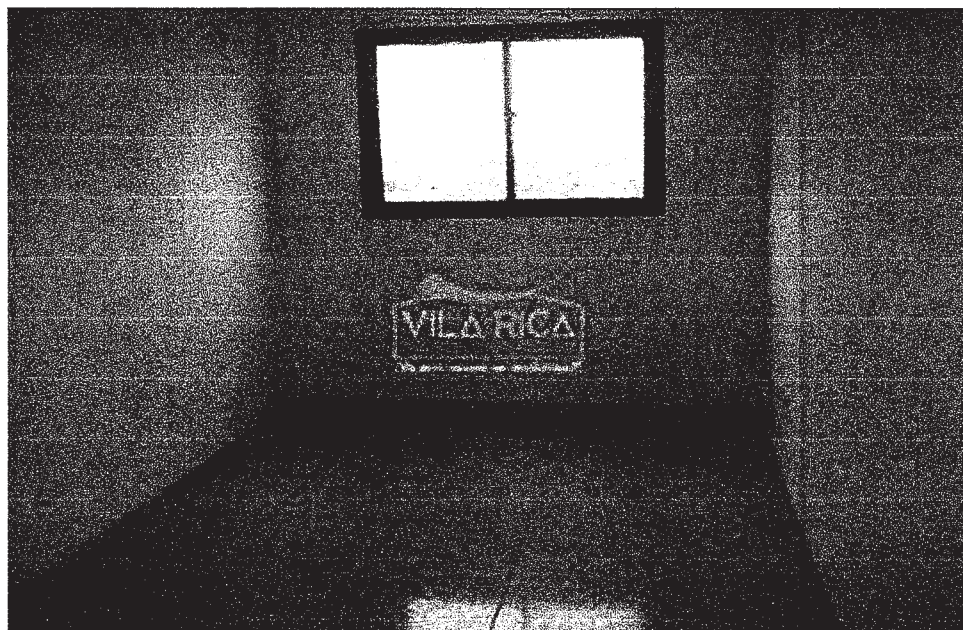
EVV = 1,03 (Apartamento Padrão Simples com Elevador)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples Depreciação: 0,7528

Idade aparente: 15 anos

Oferta: junho/2020

Valor de venda: R\$ 140.000,00

Elemento 2**Manhattan Residence**

Endereço: Avenida D. Pedro II, nº 766, Ocian, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: Vila Rica Imóveis - CRECI 94718 - F

Ref.: 169200

Tel: (013) 3495-8175

Área construída: 45,00 m²

Área do terreno: --

Posição: meio de quadra = 1,00

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,03 (Apartamento Padrão Simples com Elevador)

Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples

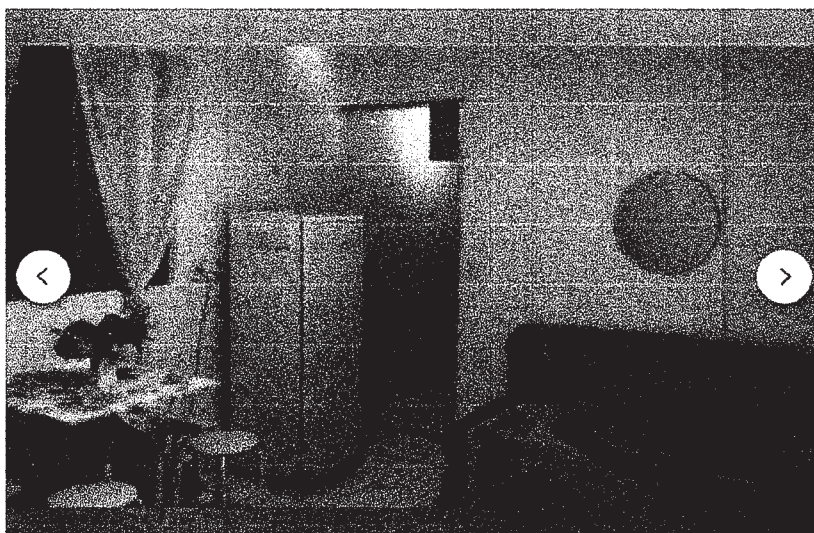
Depreciação: 0,7944

Idade aparente: 10 anos

Oferta: junho/2020

Valor de venda: R\$ 125.000,00

Elemento 3



Edifício Santo Emílio

Endereço: Avenida D. Pedro II, nº 106, Ocián, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: L.A. Batista imóveis - CRECI 184744

Ref.: 755464665

Tel: (013) 98141-3127

Área construída: 30,00 m²

Área do terreno: --

Posição: meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 0,96 (Apartamento Padrão Simples sem Elevador)

Estado de conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples

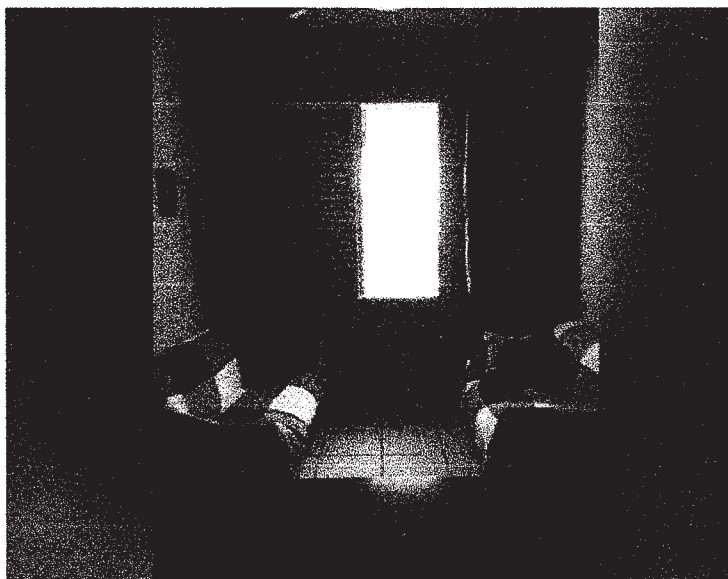
Depreciação: 0,6592

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Idade aparente: 30 anos

Oferta: junho/2020

Valor de venda: R\$ 100.000,00

Elemento 4**Edifício São Luis**

Endereço: Avenida Dom Pedro II, nº 244, Ocian, Praia Grande/SP

Informado pelo corretor: Bolivar - CRECI 100.465

Ref.: 754995029

Tel: (013) 98136-5728

Área construída: 40,00 m²

Área do terreno: --

Posição: Esquina = 1,10

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,02 (Apartamento Padrão Simples sem Elevador)

Estado de conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples

Depreciação: 0,6592

Idade aparente: 30 anos

Oferta: junho/2020

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Valor de venda: R\$ 160.000,00

Elemento 5



Edifício Santa Verônica

Endereço: Avenida Dom Pedro II, nº 502, Ocian, Praia Grande/SP

Informado pela imobiliária: J Mendes - CRECI 20.109-J

Ref.: 1340

Tel: (013) 3481-1252

Área construída: 23,00 m²

Área do terreno: --

Posição: Meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 0,960 (Apartamento Simples sem Elevador)

Estado de conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples

Depreciação: 0,6592

Idade aparente: 30 anos

Oferta: junho/2020

Valor de venda: R\$ 95.000,00

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

6.10 – Apartamento 109 do Edifício Bona – Avenida Dom Pedro II, nº 786, Ocian, Praia Grande/SP Matrícula n.º 122.414

• **Caracterização do apartamento avaliando**

Um apartamento padrão simples sem elevador, composto por dormitório, cozinha, e banheiro; possuindo área útil de 21,0250 m² e área comum de 2,7403 m², totalizando uma área construída de 23,7653 m², cuja fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum é de 1,9527%.

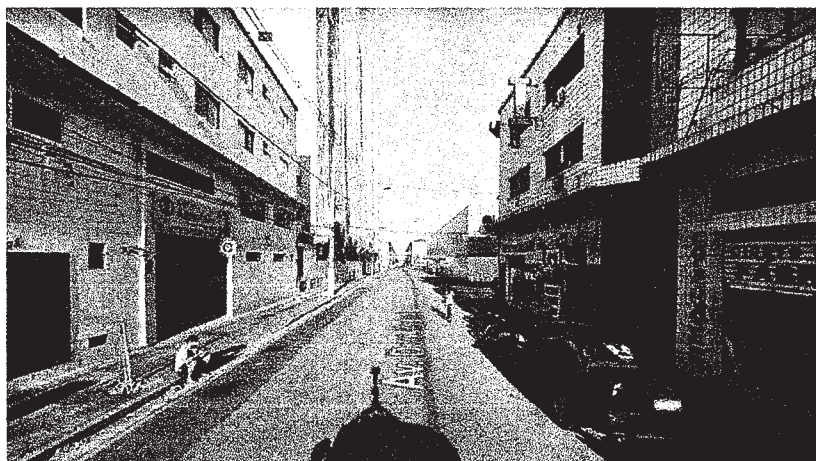


Foto 43 – Vista geral da Avenida Dom Pedro II.

Foto 44 – Vista da fachada do Edifício Bona.



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**6.10.1 – Conservação do apartamento avaliando**

O apartamento possui idade aparente de 16 (dezesseis) anos e estado de conservação precário. Foram constatados pontos de infiltração nas paredes e tetos. Há necessidade de revisão das instalações elétricas e hidráulicas devido à infiltração de água na unidade.

Foto 45 – Vista da cozinha americana do apartamento 109.

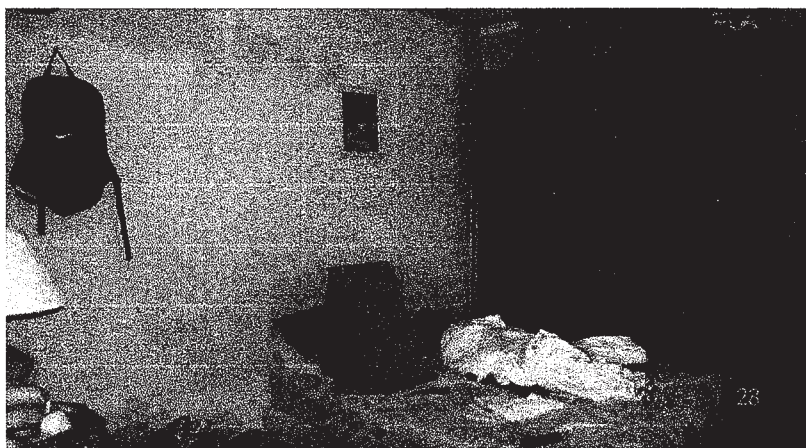
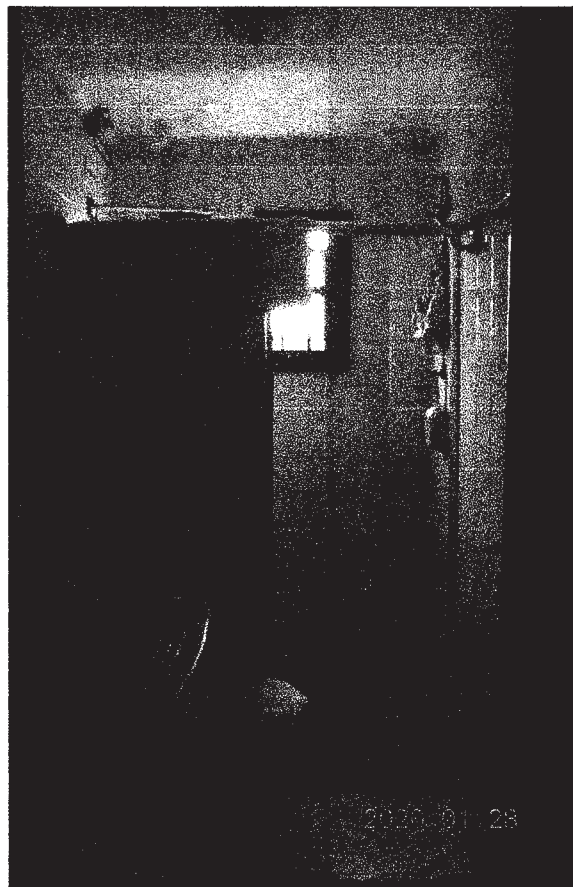


Foto 46 – Vista do dormitório do apartamento 109.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Foto 47 – Vista do banheiro do apartamento 109.



6.10 – Apartamento 12 do Edifício Bona II – Avenida Dom Pedro II, nº 780, Ocian, Praia Grande/SP Matrícula n.º 122.388.

• Caracterização do apartamento avaliando

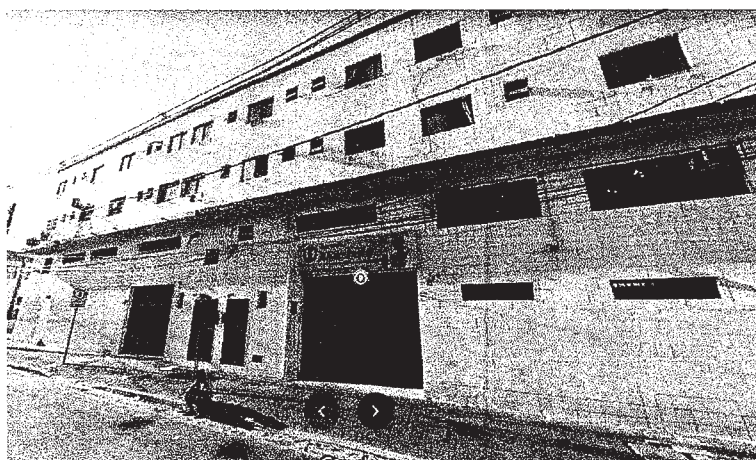
Um apartamento padrão simples sem elevador, composto por dormitório, cozinha, e banheiro; possuindo área útil de 26,2200 m² e área comum de 7,0217 m², totalizando uma área construída de 33,2417 m², cuja fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum é de 3,8998%.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0



Foto 48 – Vista geral da Avenida Dom Pedro II.

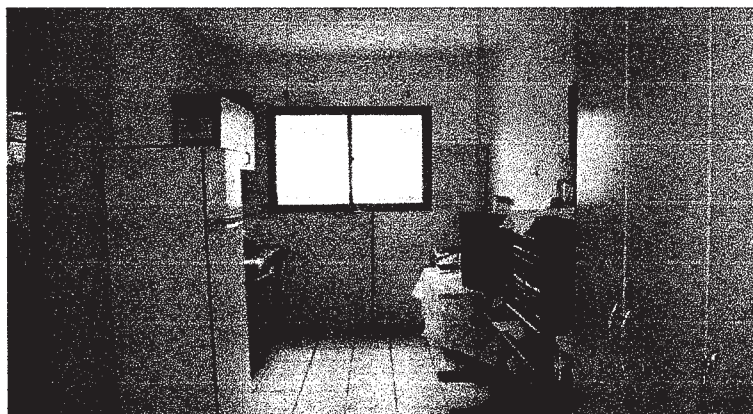
Foto 49 – Vista da fachada do Edifício Bona II.



6.11.1 – Conservação do apartamento avaliando

O apartamento possui idade aparente de 16 (dezesseis) anos e bom estado de conservação. A seguir, imagens do apartamento 12.

Foto 50 – Vista da cozinha do apartamento 12.



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

1215
1215

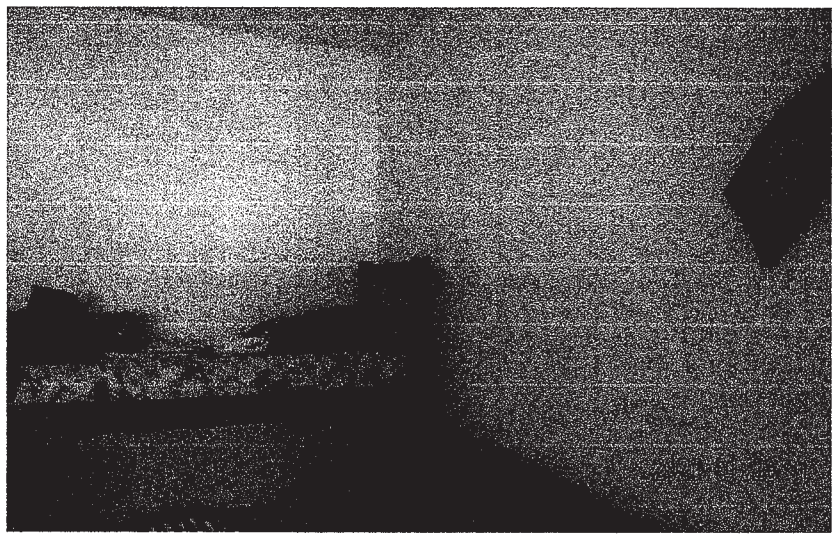
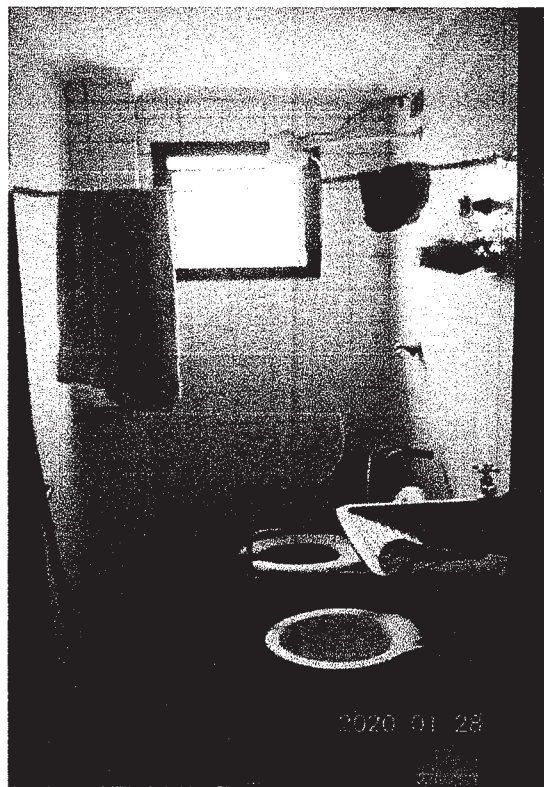


Foto 51 – Vista do dormitório do apartamento 12.

Foto 52 – Vista do banheiro do apartamento 12.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO NEZI RAGAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 11:41, sob o número WPGE20200244508. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015428-37.2009.8.26.0477 e código 7EEB13E.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

7. AVALIAÇÃO DOS OBJETOS EM QUESTÃO

7.1. Apartamento 77 - Residencial Erick Lucas

TRANSPOSIÇÃO DA DATA-BASE

Os elementos pesquisados cuja transação ou oferta têm data anterior à data - base (junho/2020) foram transpostos no tempo através dos índices IPC - FIPE, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP.

Elemento	Valor ofertado	Referência	IPC FIPE pesquisa	IPC FIPE avaliação	Valor de Venda
1	R\$ 373.000,00	ago/19	517,0727	528,1344	R\$ 380.979,56
2	R\$ 400.000,00	jun/20	528,1344	528,1344	R\$ 400.000,00
3	R\$ 450.000,00	ago/19	517,0727	528,1344	R\$ 459.626,82
4	R\$ 330.000,00	jun /20	528,1344	528,1344	R\$ 330.000,00
5	R\$ 330.000,00	jun /20	528,1344	528,1344	R\$ 330.000,00
6	R\$ 218.000,00	jun /20	528,1344	528,1344	R\$ 218.000,00

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Inicial	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 380.979,56	R\$ 342.881,61	R\$ 3.328,95
2	Ocian	103,00	R\$ 400.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 3.495,15
3	Ocian	95,00	R\$ 459.626,82	R\$ 413.664,14	R\$ 4.354,36
4	Ocian	90,68	R\$ 330.000,00	R\$ 297.000,00	R\$ 3.275,25
5	Ocian	95,00	R\$ 330.000,00	R\$ 297.000,00	R\$ 3.126,32
6	Ocian	62,00	R\$ 218.000,00	R\$ 196.200,00	R\$ 3.164,52

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**FATOR POSIÇÃO**

O imóvel avaliando encontra-se locado na Rua Oceânica Amabile, no meio da quadra, não havendo valorização de 10% no seu valor. Quando comparado com os outros elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Posição	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 342.881,61	1,00	R\$ 342.881,61	R\$ 3.328,95
2	Ocian	103,00	R\$ 360.000,00	1,00	R\$ 360.000,00	R\$ 3.495,15
3	Ocian	95,00	R\$ 413.664,14	1,00	R\$ 413.664,14	R\$ 4.354,36
4	Ocian	90,68	R\$ 297.000,00	1,00	R\$ 297.000,00	R\$ 3.275,25
5	Ocian	95,00	R\$ 297.000,00	1,00	R\$ 297.000,00	R\$ 3.126,32
6	Ocian	62,00	R\$ 196.200,00	1,00	R\$ 196.200,00	R\$ 3.164,52

FATOR ANDAR E VISTA

Foi aplicada desvalorização de 1% por andar na ordem do mais alto para o mais baixo e desvalorização de 5% com referente à posição da unidade, sendo os apartamentos laterais sem vista (0,95) e os apartamentos frontais e de fundos com vista (1,00). Quando comparados os elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Andar	Fator Vista	Valor Tratado
1	Ocian	103,00	R\$ 342.881,61	0,95	1,00	R\$ 350.100,17
2	Ocian	103,00	R\$ 360.000,00	0,93	1,00	R\$ 375.483,87
3	Ocian	95,00	R\$ 413.664,14	0,93	1,00	R\$ 431.456,14
4	Ocian	90,68	R\$ 297.000,00	0,91	1,00	R\$ 316.582,42
5	Ocian	95,00	R\$ 297.000,00	0,91	1,00	R\$ 316.582,42
6	Ocian	62,00	R\$ 196.200,00	0,92	1,00	R\$ 206.863,04

ÍNDICE IBAPE

O imóvel avaliado foi classificado em Apartamento Padrão Médio com Elevador = 1,27, e quando comparado com os outros elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	EVV	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 350.100,17	1,27	R\$ 350.100,17	R\$ 3.399,03
2	Ocian	103,00	R\$ 375.483,87	1,27	R\$ 375.483,87	R\$ 3.645,47
3	Ocian	95,00	R\$ 431.456,14	1,75	R\$ 313.113,89	R\$ 3.295,94
4	Ocian	90,68	R\$ 316.582,42	1,27	R\$ 316.582,42	R\$ 3.491,20
5	Ocian	95,00	R\$ 316.582,42	1,27	R\$ 316.582,42	R\$ 3.332,45
6	Ocian	62,00	R\$ 206.863,04	1,27	R\$ 206.863,04	R\$ 3.336,50

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

FATOR ÁREA

Visto que a área construída do imóvel avaliado difere das áreas dos elementos pesquisados, aplicamos o fator área, sendo:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 350.100,17	1,05	R\$ 368.665,60	R\$ 3.579,28
2	Ocian	103,00	R\$ 375.483,87	1,05	R\$ 395.395,38	R\$ 3.838,79
3	Ocian	95,00	R\$ 313.113,89	1,04	R\$ 326.402,46	R\$ 3.435,82
4	Ocian	90,68	R\$ 316.582,42	1,04	R\$ 328.103,89	R\$ 3.618,26
5	Ocian	95,00	R\$ 316.582,42	1,04	R\$ 330.018,20	R\$ 3.473,88
6	Ocian	62,00	R\$ 206.863,04	0,98	R\$ 202.046,87	R\$ 3.258,82

DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
CASA		RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
APARTAMENTO		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

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	0,681	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	0,438	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	0,398	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	0,368	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	0,238	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	0,108
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
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,038
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Depreciação	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 368.665,60	0,8520	R\$ 324.010,33	R\$ 3.145,73
2	Ocian	103,00	R\$ 395.395,38	0,8520	R\$ 347.502,42	R\$ 3.373,81
3	Ocian	95,00	R\$ 326.402,46	0,8520	R\$ 286.866,39	R\$ 3.019,65
4	Ocian	90,68	R\$ 328.103,89	0,8520	R\$ 288.361,73	R\$ 3.179,99
5	Ocian	95,00	R\$ 330.018,20	0,8520	R\$ 290.044,16	R\$ 3.053,10
6	Ocian	62,00	R\$ 202.046,87	0,8152	R\$ 185.589,67	R\$ 2.993,38

CORRETOR DE IMÓVEIS: <http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>

IBAPE: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**1) Cálculo da Média Aritmética:**

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 3.145,73} + \text{R\$ 3.373,81} + \text{R\$ 3.019,65} + \text{R\$ 3.179,99} + \text{R\$ 3.053,10} + \text{R\$ 2.993,38}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 18.765,66}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 3.127,61 /m}^2$$

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**2) Cálculo da Média Ponderada:**

A Ponderação tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Aritmética = R\$ 3.127,61 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.189,33/m² e superiores à R\$ R\$ 4.065,89/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias nas amostras, restando às cinco amostras iniciais.

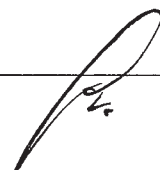
Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 324.010,33	R\$ 3.145,73
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 347.502,42	R\$ 3.373,81
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 286.866,39	R\$ 3.019,65
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 288.361,73	R\$ 3.179,99
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 290.044,16	R\$ 3.053,10
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 185.589,67	R\$ 2.993,38

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 18.765,66}}{6}$

Média Ponderada = R\$ 3.127,61 /m²



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Ponderada = R\$ 3.127,61 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Homogeneização, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.189,33/m² e superiores à R\$ 4.065,89/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de homogeneização, não identificamos anomalias nas amostras.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 324.010,33	R\$ 3.145,73
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 347.502,42	R\$ 3.373,81
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 286.866,39	R\$ 3.019,65
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 288.361,73	R\$ 3.179,99
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 290.044,16	R\$ 3.053,10
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 185.589,67	R\$ 2.993,38

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada = $\frac{\text{R\$ 18.765,66}}{6}$

Média Homogeneizada = R\$ 3.127,61 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Logo:

Valor médio do preço de venda é de = R\$ 3.127,61 /m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de venda do imóvel avaliando = Área total construída x Valor médio de venda por m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = 68,1263 m² x R\$ 3.127,61/m²

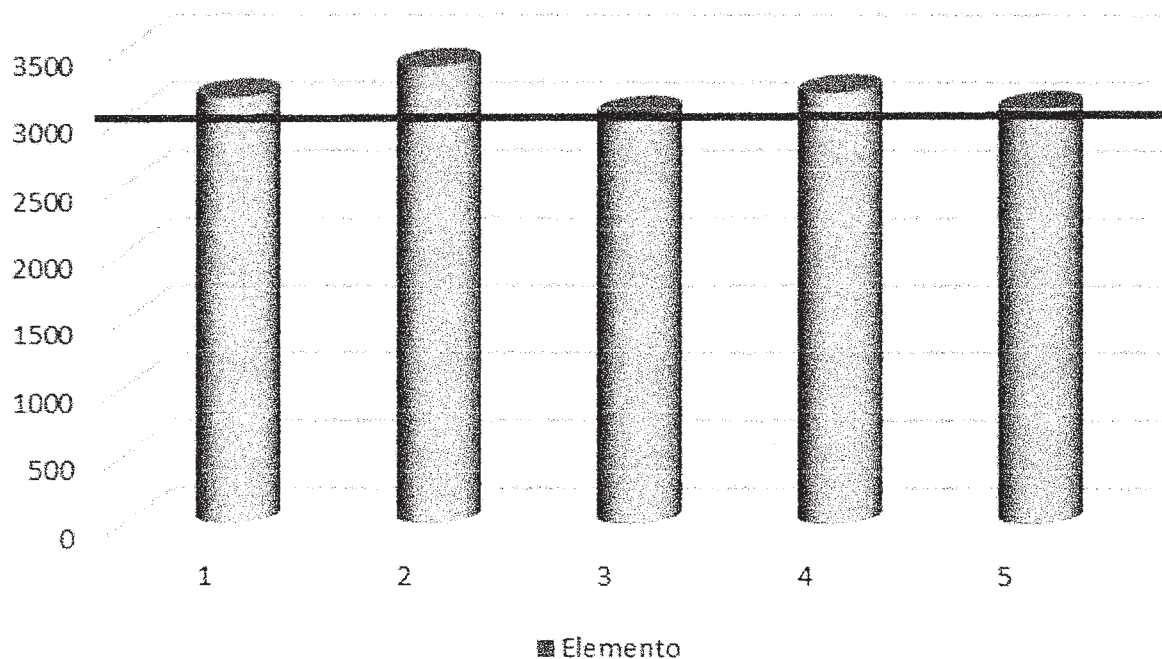
Valor médio de venda do imóvel avaliando = R\$ 213.072,48

Portanto:

Valor médio de mercado de venda do imóvel = R\$ 213.000,00 em n.ºs redondos

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.



7.2. Apartamento 23 - Residencial Kaique

FATOR ANDAR E VISTA

Foi aplicada desvalorização de 1% por andar na ordem do mais alto para o mais baixo e desvalorização de 5% com referente à posição da unidade, sendo os apartamentos laterais sem vista (0,95) e os apartamentos frontais e de fundos com vista (1,00). Quando comparado os elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Andar	Fator Vista	Valor Tratado
1	Ocian	103,00	R\$ 342.881,61	0,95	1,00	R\$ 332.053,77
2	Ocian	103,00	R\$ 360.000,00	0,93	1,00	R\$ 356.129,03
3	Ocian	95,00	R\$ 413.664,14	0,93	1,00	R\$ 409.216,14
4	Ocian	90,68	R\$ 297.000,00	0,91	1,00	R\$ 300.263,74
5	Ocian	95,00	R\$ 297.000,00	0,91	1,00	R\$ 300.263,74
6	Ocian	62,00	R\$ 196.200,00	0,92	1,00	R\$ 196.200,00

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**ÍNDICE IBAPE**

O imóvel avaliado foi classificado em Apartamento Padrão Médio com Elevador = 1,27, e quando comparado com os outros elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	EVV	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 332.053,77	1,27	R\$ 332.053,77	R\$ 3.223,82
2	Ocian	103,00	R\$ 356.129,03	1,27	R\$ 356.129,03	R\$ 3.457,56
3	Ocian	95,00	R\$ 409.216,14	1,75	R\$ 296.974,00	R\$ 3.126,04
4	Ocian	90,68	R\$ 300.263,74	1,27	R\$ 300.263,74	R\$ 3.311,25
5	Ocian	95,00	R\$ 300.263,74	1,27	R\$ 300.263,74	R\$ 3.160,67
6	Ocian	62,00	R\$ 196.200,00	1,27	R\$ 196.200,00	R\$ 3.164,52

FATOR ÁREA

Visto que a área construída do imóvel avaliado difere das áreas dos elementos pesquisados, aplicamos o fator área, sendo:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 332.053,77	1,13	R\$ 373.996,13	R\$ 3.631,03
2	Ocian	103,00	R\$ 356.129,03	1,13	R\$ 401.112,39	R\$ 3.894,30
3	Ocian	95,00	R\$ 296.974,00	1,11	R\$ 331.121,91	R\$ 3.485,49
4	Ocian	90,68	R\$ 300.263,74	1,11	R\$ 332.847,94	R\$ 3.670,58
5	Ocian	95,00	R\$ 300.263,74	1,11	R\$ 334.789,93	R\$ 3.524,10
6	Ocian	62,00	R\$ 196.200,00	1,06	R\$ 207.396,78	R\$ 3.345,11

DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
CASA		RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
APARTAMENTO		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

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	0,681	0,489	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,484	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	0,398	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	0,368	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

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Depreciação	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 373.996,13	0,8520	R\$ 357.842,31	R\$ 3.474,20
2	Ocian	103,00	R\$ 401.112,39	0,8520	R\$ 383.787,35	R\$ 3.726,09
3	Ocian	95,00	R\$ 331.121,91	0,8520	R\$ 316.819,93	R\$ 3.334,95
4	Ocian	90,68	R\$ 332.847,94	0,8520	R\$ 318.471,41	R\$ 3.512,04
5	Ocian	95,00	R\$ 334.789,93	0,8520	R\$ 320.329,52	R\$ 3.371,89
6	Ocian	62,00	R\$ 207.396,78	0,8152	R\$ 207.396,78	R\$ 3.345,11

CORRETOR DE IMÓVEIS: <http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>

IBAPE: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**1) Cálculo da Média Aritmética:**

Média Aritmética =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$
--------------------	---

Média Aritmética =
$$\frac{\text{R\$ 3.474,20} + \text{R\$ 3.726,09} + \text{R\$ 3.334,95} + \text{R\$ 3.512,04} + \text{R\$ 3.371,89} + \text{R\$ 3.345,11}}{6}$$

Média Aritmética =
$$\frac{\text{R\$ 20.764,27}}{6}$$

Média Aritmética = **R\$ 3.460,71 /m²**

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

2) Cálculo da Média Ponderada:

A Ponderação tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Aritmética = R\$ 3.460,71 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.422,50/m² e superiores à R\$ 4.498,93/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias nas amostras, restando às cinco amostras iniciais.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 357.842,31	R\$ 3.474,20
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 383.787,35	R\$ 3.726,09
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 316.819,93	R\$ 3.334,95
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 318.471,41	R\$ 3.512,04
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 320.329,52	R\$ 3.371,89
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 207.396,78	R\$ 3.345,11

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 20.764,27}}{6}$

Média Ponderada = R\$ 3.460,71 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0**3) Cálculo da Média Homogeneizada:**

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Ponderada = R\$ 3.460,71 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.422,50/m² e superiores à R\$ 4.498,93/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de homogeneização, não identificamos anomalias nas amostras.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 357.842,31	R\$ 3.474,20
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 383.787,35	R\$ 3.726,09
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 316.819,93	R\$ 3.334,95
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 318.471,41	R\$ 3.512,04
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 320.329,52	R\$ 3.371,89
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 207.396,78	R\$ 3.345,11

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada = $\frac{\text{R\$ 20.764,27}}{6}$

Média Homogeneizada = R\$ 3.460,71 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Logo:

Valor médio do preço de venda é de = R\$ 3.460,71 /m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de venda do imóvel avaliando = Área total construída x Valor médio de venda por m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = 39,7711 m² x R\$ 3.460,71 /m²

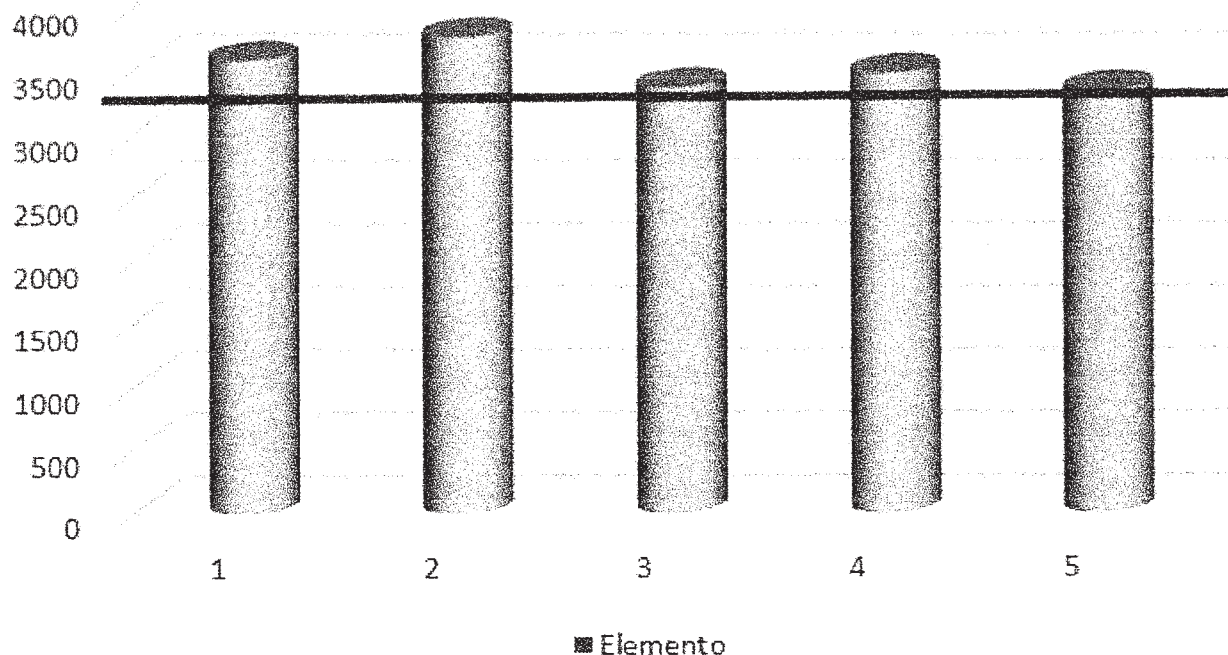
Valor médio de venda do imóvel avaliando = R\$ 137.636,31

Portanto:

Valor médio de mercado de venda do imóvel = R\$ 138.000,00 em n.ºs redondos

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.



7.3. Apartamento 24 - Residencial Kaique

FATOR ANDAR E VISTA

Foi aplicada desvalorização de 1% por andar na ordem do mais alto para o mais baixo e desvalorização de 5% com referente à posição da unidade, sendo os apartamentos laterais sem vista (0,95) e os apartamentos frontais e de fundos com vista (1,00). Quando comparados os elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Andar	Fator Vista	Valor Tratado
1	Ocian	103,00	R\$ 342.881,61	0,95	1,00	R\$ 332.053,77
2	Ocian	103,00	R\$ 360.000,00	0,93	1,00	R\$ 356.129,03
3	Ocian	95,00	R\$ 413.664,14	0,93	1,00	R\$ 409.216,14
4	Ocian	90,68	R\$ 297.000,00	0,91	1,00	R\$ 300.263,74
5	Ocian	95,00	R\$ 297.000,00	0,91	1,00	R\$ 300.263,74
6	Ocian	62,00	R\$ 196.200,00	0,92	1,00	R\$ 196.200,00

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0**ÍNDICE IBAPE**

O imóvel avaliado foi classificado em Apartamento Padrão Médio com Elevador = 1,27, e quando comparado com os outros elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	EVV	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 332.053,77	1,27	R\$ 332.053,77	R\$ 3.223,82
2	Ocian	103,00	R\$ 356.129,03	1,27	R\$ 356.129,03	R\$ 3.457,56
3	Ocian	95,00	R\$ 409.216,14	1,75	R\$ 296.974,00	R\$ 3.126,04
4	Ocian	90,68	R\$ 300.263,74	1,27	R\$ 300.263,74	R\$ 3.311,25
5	Ocian	95,00	R\$ 300.263,74	1,27	R\$ 300.263,74	R\$ 3.160,67
6	Ocian	62,00	R\$ 196.200,00	1,27	R\$ 196.200,00	R\$ 3.164,52

FATOR ÁREA

Visto que a área construída do imóvel avaliado difere das áreas dos elementos pesquisados, aplicamos o fator área, sendo:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 332.053,77	1,06	R\$ 350.456,59	R\$ 3.402,49
2	Ocian	103,00	R\$ 356.129,03	1,06	R\$ 375.866,14	R\$ 3.649,19
3	Ocian	95,00	R\$ 296.974,00	1,04	R\$ 310.280,90	R\$ 3.266,11
4	Ocian	90,68	R\$ 300.263,74	1,04	R\$ 311.898,29	R\$ 3.439,55
5	Ocian	95,00	R\$ 300.263,74	1,04	R\$ 313.718,05	R\$ 3.302,30
6	Ocian	62,00	R\$ 196.200,00	0,98	R\$ 192.503,78	R\$ 3.104,90

DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0	
		SIMPLES	10	0	
	CASA	RÚSTICO	60	20	
		PROLETÁRIO	60	20	
		ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	70	20	
		SUPERIOR	70	20	
	APARTAMENTO	FINO	LUXO	60	20
			ECONÔMICO	60	20
MÉDIO		SIMPLES	60	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
LUXO	FINO	50	20		
	LUXO	50	20		

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	0,489	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	0,378	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	0,428	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

4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO NEZI RAGAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 11:41, sob o número WROES2700244508. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015428-37.2009.8.26.0477 e código 7EEB13E.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Depreciação	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 350.456,59	0,8520	R\$ 335.319,50	R\$ 3.255,53
2	Ocian	103,00	R\$ 375.866,14	0,8520	R\$ 359.631,54	R\$ 3.491,57
3	Ocian	95,00	R\$ 310.280,90	0,8520	R\$ 296.879,09	R\$ 3.125,04
4	Ocian	90,68	R\$ 311.898,29	0,8520	R\$ 298.426,62	R\$ 3.290,99
5	Ocian	95,00	R\$ 313.718,05	0,8520	R\$ 300.167,78	R\$ 3.159,66
6	Ocian	62,00	R\$ 192.503,78	0,8152	R\$ 192.503,78	R\$ 3.104,90

CORRETOR DE IMÓVEIS: <http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>

IBAPE: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**1) Cálculo da Média Aritmética:**

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 3.255,53} + \text{R\$ 3.491,57} + \text{R\$ 3.125,04} + \text{R\$ 3.290,99} + \text{R\$ 3.159,66} + \text{R\$ 3.104,90}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 19.427,69}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 3.237,95 /m}^2$$

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**2) Cálculo da Média Ponderada:**

A Ponderação tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Aritmética = R\$ 3.237,95 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.266,56/m² e superiores à R\$ 4.209,33/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias nas amostras, restando às cinco amostras iniciais.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 335.319,50	R\$ 3.255,53
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 359.631,54	R\$ 3.491,57
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 296.879,09	R\$ 3.125,04
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 298.426,62	R\$ 3.290,99
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 300.167,78	R\$ 3.159,66
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 192.503,78	R\$ 3.104,90

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 19.427,69}}{6}$

Média Ponderada = R\$ 3.237,95 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**3) Cálculo da Média Homogeneizada:**

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Ponderada = R\$ 3.237,95 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Homogeneização, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.266,56/m² e superiores à R\$ 4.209,33/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de homogeneização, não identificamos anomalias nas amostras.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 335.319,50	R\$ 3.255,53
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 359.631,54	R\$ 3.491,57
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 296.879,09	R\$ 3.125,04
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 298.426,62	R\$ 3.290,99
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 300.167,78	R\$ 3.159,66
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 192.503,78	R\$ 3.104,90

Média Homogeneizada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$

Média Homogeneizada = $\frac{\text{R\$ 19.427,69}}{6}$

Média Homogeneizada = R\$ 3.237,95 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Logo:

Valor médio do preço de venda é de = R\$ 3.237,95 /m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de venda do imóvel avaliando = Área total construída x Valor médio de venda por m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = 66,9007 m² x R\$ 3.237,95 /m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = R\$ 216.620,98

Portanto:

Valor médio de mercado de venda do imóvel = R\$ 217.000,00 em n.ºs redondos

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

6

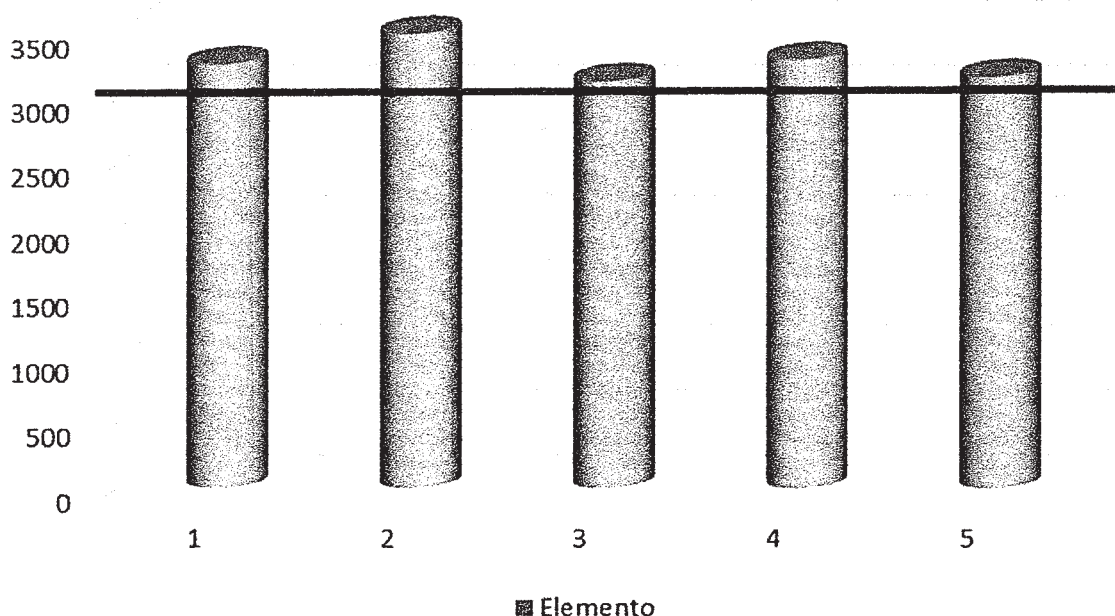
Média Homogeneizada = R\$ 3.237,95 /m²Logo:**Valor médio do preço de venda é de = R\$ 3.237,95 /m²****DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO****Valor de venda do imóvel avaliando = Área total construída x Valor médio de venda por m²**Valor médio de venda do imóvel avaliando = 66,9007 m² x R\$ 3.237,95 /m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = R\$ 216.620,98

Portanto:**Valor médio de mercado de venda do imóvel = R\$ 217.000,00 em n.ºs redondos****GRÁFICO MERCADOLÓGICO**

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0



7.4. Apartamento 22 - Residencial Wesley

FATOR ANDAR E VISTA

Foi aplicada desvalorização de 1% por andar na ordem do mais alto para o mais baixo e desvalorização de 5% com referente à posição da unidade, sendo os apartamentos laterais sem vista (0,95) e os apartamentos frontais e de fundos com vista (1,00). Quando comparados os elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Andar	Fator Vista	Valor Tratado
1	Ocian	103,00	R\$ 342.881,61	0,95	1,00	R\$ 332.053,77
2	Ocian	103,00	R\$ 360.000,00	0,93	1,00	R\$ 356.129,03
3	Ocian	95,00	R\$ 413.664,14	0,93	1,00	R\$ 409.216,14
4	Ocian	90,68	R\$ 297.000,00	0,91	1,00	R\$ 300.263,74
5	Ocian	95,00	R\$ 297.000,00	0,91	1,00	R\$ 300.263,74
6	Ocian	62,00	R\$ 196.200,00	0,92	1,00	R\$ 196.200,00

ÍNDICE IBAPE

O imóvel avaliado foi classificado em Apartamento Padrão Médio com Elevador = 1,51, e quando comparado com os outros elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	EVV	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 332.053,77	1,27	R\$ 394.804,08	R\$ 3.833,05
2	Ocian	103,00	R\$ 356.129,03	1,27	R\$ 423.429,01	R\$ 4.110,96
3	Ocian	95,00	R\$ 409.216,14	1,75	R\$ 353.095,07	R\$ 3.716,79
4	Ocian	90,68	R\$ 300.263,74	1,27	R\$ 357.006,49	R\$ 3.936,99
5	Ocian	95,00	R\$ 300.263,74	1,27	R\$ 357.006,49	R\$ 3.757,96
6	Ocian	62,00	R\$ 196.200,00	1,27	R\$ 233.277,17	R\$ 3.762,53

FATOR ÁREA

Visto que a área construída do imóvel avaliado difere das áreas dos elementos pesquisados, aplicamos o fator área, sendo:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 394.804,08	1,00	R\$ 394.174,15	R\$ 3.826,93
2	Ocian	103,00	R\$ 423.429,01	1,00	R\$ 422.753,40	R\$ 4.104,40
3	Ocian	95,00	R\$ 353.095,07	0,98	R\$ 345.477,48	R\$ 3.636,61
4	Ocian	90,68	R\$ 357.006,49	0,97	R\$ 345.263,91	R\$ 3.807,50
5	Ocian	95,00	R\$ 357.006,49	0,98	R\$ 349.304,52	R\$ 3.676,89
6	Ocian	62,00	R\$ 233.277,17	0,94	R\$ 218.760,94	R\$ 3.528,40

DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
APARTAMENTO	ECONÔMICO		60	20
		SIMPLES	60	20
	MÉDIO	60	20	
	SUPERIOR	60	20	
	FINO	50	20	
LUXO	50	20		

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO NEZI RAGAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 11:41, sob o número WPGE202200244508. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015428-37.2009.8.26.0477 e código 7FEFB13E.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Depreciação	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 394.174,15	0,8520	R\$ 377.148,79	R\$ 3.661,64
2	Ocian	103,00	R\$ 422.753,40	0,8520	R\$ 404.493,63	R\$ 3.927,12
3	Ocian	95,00	R\$ 345.477,48	0,8520	R\$ 330.555,45	R\$ 3.479,53
4	Ocian	90,68	R\$ 345.263,91	0,8520	R\$ 330.351,10	R\$ 3.643,04
5	Ocian	95,00	R\$ 349.304,52	0,8520	R\$ 334.217,19	R\$ 3.518,08
6	Ocian	62,00	R\$ 218.760,94	0,8152	R\$ 218.760,94	R\$ 3.528,40

CORRETOR DE IMÓVEIS: <http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>

IBAPE: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**1) Cálculo da Média Aritmética:**

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética = $\frac{\text{R\$ 3.661,64} + \text{R\$ 3.927,12} + \text{R\$ 3.479,53} + \text{R\$ 3.643,04} + \text{R\$ 3.518,08} + \text{R\$ 3.528,40}}{6}$

Média Aritmética = $\frac{\text{R\$ 21.757,81}}{6}$

Média Aritmética = **R\$ 3.626,30 /m²**

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**2) Cálculo da Média Ponderada:**

A Ponderação tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Aritmética = R\$ 3.626,30 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.538,41/m² e superiores à R\$ 4.714,19/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias nas amostras, restando às cinco amostras iniciais.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 377.148,79	R\$ 3.661,64
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 404.493,63	R\$ 3.927,12
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 330.555,45	R\$ 3.479,53
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 330.351,10	R\$ 3.643,04
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 334.217,19	R\$ 3.518,08
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 218.760,94	R\$ 3.528,40

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 21.757,81}}{6}$

Média Ponderada = R\$ 3.626,30 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Ponderada = R\$ 3.626,30 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Homogeneização, Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.538,41/m² e superiores à R\$ 4.714,19/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de homogeneização, não identificamos anomalias nas amostras.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 377.148,79	R\$ 3.661,64
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 404.493,63	R\$ 3.927,12
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 330.555,45	R\$ 3.479,53
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 330.351,10	R\$ 3.643,04
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 334.217,19	R\$ 3.518,08
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 218.760,94	R\$ 3.528,40

Média Homogeneizada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$

Média Homogeneizada = $\frac{\text{R\$ 21.757,81}}{6}$

Média Homogeneizada = R\$ 3.626,30 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Logo:

Valor médio do preço de venda é de = R\$ 3.626,30 /m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de venda do imóvel avaliando = Área total construída x Valor médio de venda por m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = 103,66 m² x R\$ 3.626,30 /m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = R\$ 375.902,48

Portanto:

Valor médio de mercado de venda do imóvel = R\$ 376.000,00 em n.ºs redondos

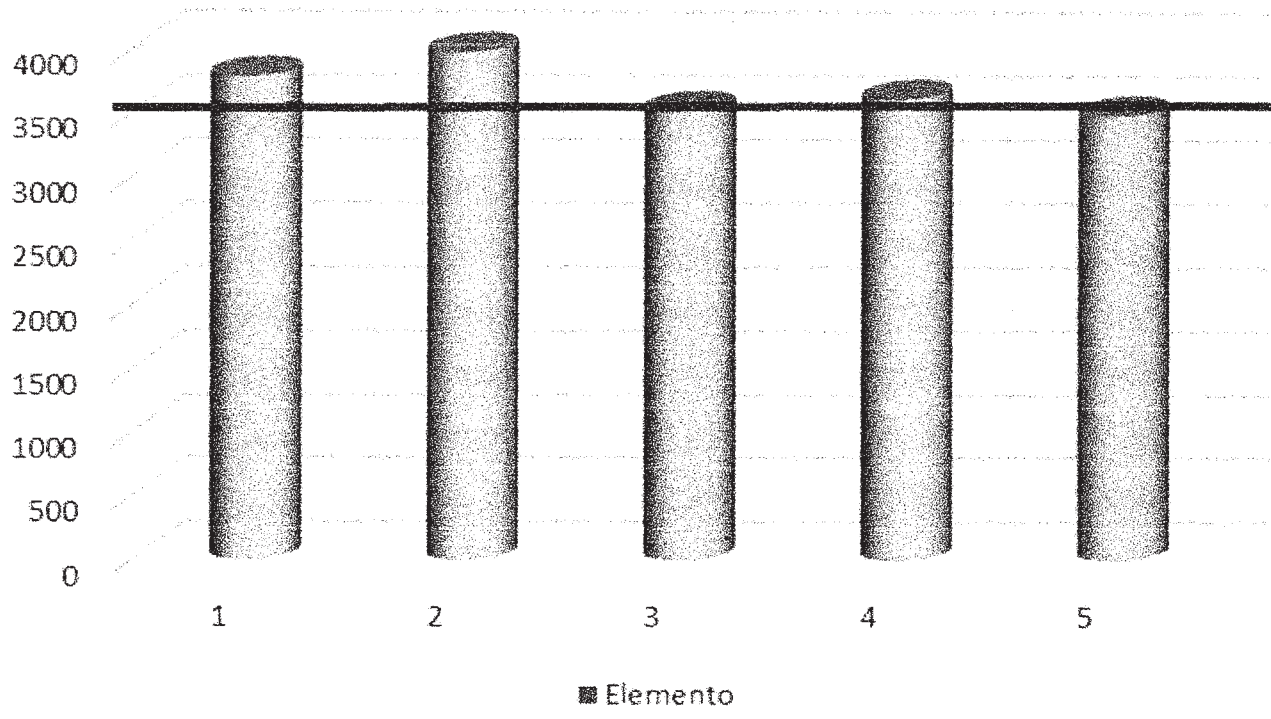
GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

1327

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO NEZI RAGAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 11:41, sob o número WPGEX2700244508. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015428-37.2009.8.26.0477 e código 7EEB13E.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0



7.5. Apartamento 51 - Residencial Wesley

FATOR ANDAR E VISTA

Foi aplicada desvalorização de 1% por andar na ordem do mais alto para o mais baixo e desvalorização de 5% com referente à posição da unidade, sendo os apartamentos laterais sem vista (0,95) e os apartamentos frontais e de fundos com vista (1,00). Quando comparados os elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Andar	Fator Vista	Valor Tratado
1	Ocian	103,00	R\$ 342.881,61	0,95	1,00	R\$ 325.737,53
2	Ocian	103,00	R\$ 360.000,00	0,93	1,00	R\$ 349.354,84
3	Ocian	95,00	R\$ 413.664,14	0,93	1,00	R\$ 401.432,13
4	Ocian	90,68	R\$ 297.000,00	0,91	1,00	R\$ 294.552,20
5	Ocian	95,00	R\$ 297.000,00	0,91	1,00	R\$ 294.552,20
6	Ocian	62,00	R\$ 196.200,00	0,92	1,00	R\$ 192.467,93

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

ÍNDICE IBAPE

O imóvel avaliado foi classificado em Apartamento Padrão Médio com Elevador = 1,27, e quando comparado com os outros elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	EVV	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 325.737,53	1,27	R\$ 325.737,53	R\$ 3.162,50
2	Ocian	103,00	R\$ 349.354,84	1,27	R\$ 349.354,84	R\$ 3.391,79
3	Ocian	95,00	R\$ 401.432,13	1,75	R\$ 291.325,03	R\$ 3.066,58
4	Ocian	90,68	R\$ 294.552,20	1,27	R\$ 294.552,20	R\$ 3.248,26
5	Ocian	95,00	R\$ 294.552,20	1,27	R\$ 294.552,20	R\$ 3.100,55
6	Ocian	62,00	R\$ 192.467,93	1,27	R\$ 192.467,93	R\$ 3.104,32

FATOR ÁREA

Visto que a área construída do imóvel avaliado difere das áreas dos elementos pesquisados, aplicamos o fator área, sendo:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 325.737,53	1,04	R\$ 339.694,21	R\$ 3.298,00
2	Ocian	103,00	R\$ 349.354,84	1,04	R\$ 364.323,44	R\$ 3.537,12
3	Ocian	95,00	R\$ 291.325,03	1,02	R\$ 297.728,05	R\$ 3.133,98
4	Ocian	90,68	R\$ 294.552,20	1,01	R\$ 297.543,99	R\$ 3.281,25
5	Ocian	95,00	R\$ 294.552,20	1,02	R\$ 301.026,14	R\$ 3.168,70
6	Ocian	62,00	R\$ 192.467,93	0,96	R\$ 184.464,53	R\$ 2.975,23

DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20	
	SIMPLES	60	20	
	MÉDIO	60	20	
	SUPERIOR	60	20	
	FINO	50	20	
		LUXO	50	20

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	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	0,576	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	0,764	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

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Depreciação	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 339.694,21	0,8520	R\$ 325.021,97	R\$ 3.155,55
2	Ocian	103,00	R\$ 364.323,44	0,8520	R\$ 348.587,40	R\$ 3.384,34
3	Ocian	95,00	R\$ 297.728,05	0,8520	R\$ 284.868,43	R\$ 2.998,62
4	Ocian	90,68	R\$ 297.543,99	0,8520	R\$ 284.692,33	R\$ 3.139,53
5	Ocian	95,00	R\$ 301.026,14	0,8520	R\$ 288.024,07	R\$ 3.031,83
6	Ocian	62,00	R\$ 184.464,53	0,8152	R\$ 184.464,53	R\$ 2.975,23

CORRETOR DE IMÓVEIS: <http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>

IBAPE: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$
--------------------	---

Média Aritmética =
$$\frac{\text{R\$ 3.155,55} + \text{R\$ 3.384,34} + \text{R\$ 2.998,62} + \text{R\$ 3.139,53} + \text{R\$ 3.031,83} + \text{R\$ 2.975,23}}{6}$$

Média Aritmética =
$$\frac{\text{R\$ 18.685,11}}{6}$$

Média Aritmética = **R\$ 3.114,18 /m²**

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**2) Cálculo da Média Ponderada:**

A Ponderação tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Aritmética = R\$ 3.114,18 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.179,93/m² e superiores à R\$ 4.048,44/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias nas amostras, restando às cinco amostras iniciais.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 325.021,97	R\$ 3.155,55
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 348.587,40	R\$ 3.384,34
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 284.868,43	R\$ 2.998,62
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 284.692,33	R\$ 3.139,53
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 288.024,07	R\$ 3.031,83
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 184.464,53	R\$ 2.975,23

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 18.685,11}}{6}$

Média Ponderada = R\$ 3.114,18 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**3) Cálculo da Média Homogeneizada:**

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Ponderada = R\$ 3.114,18 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.179,93/m² e superiores à R\$ 4.048,44/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de homogeneização, não identificamos anomalias nas amostras.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 325.021,97	R\$ 3.155,55
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 348.587,40	R\$ 3.384,34
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 284.868,43	R\$ 2.998,62
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 284.692,33	R\$ 3.139,53
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 288.024,07	R\$ 3.031,83
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 184.464,53	R\$ 2.975,23

Média Homogeneizada =
$$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$$

Média Homogeneizada =
$$\frac{\text{R\$ 18.685,11}}{6}$$

Média Homogeneizada = R\$ 3.114,18 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Logo:

Valor médio do preço de venda é de = R\$ 3.114,18 /m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de venda do imóvel avaliando = Área total construída x Valor médio de venda por m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = 87,0875 m² x R\$ 3.114,18 /m²

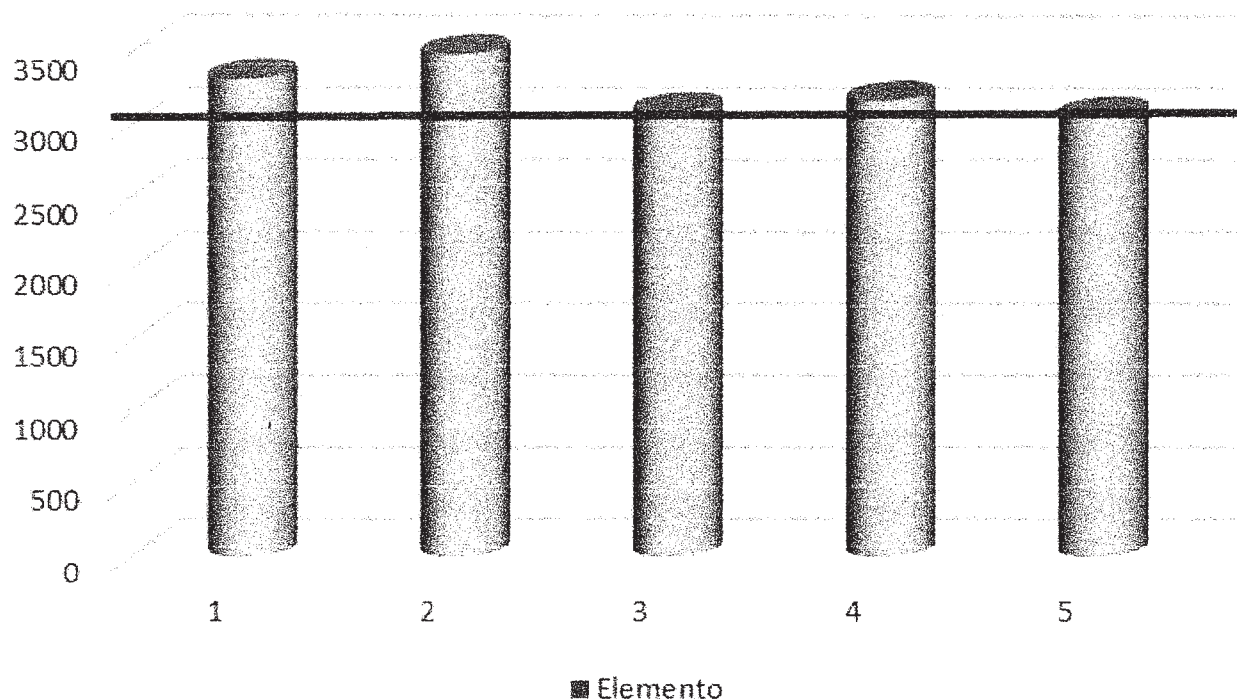
Valor médio de venda do imóvel avaliando = R\$ 271.206,53

Portanto:

Valor médio de mercado de venda do imóvel = R\$ 272.000,00 em n.ºs redondos

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.



7.6. Apartamento 92 - Residencial Wesley

FATOR ANDAR E VISTA

Foi aplicada desvalorização de 1% por andar na ordem do mais alto para o mais baixo e desvalorização de 5% com referente à posição da unidade, sendo os apartamentos laterais sem vista (0,95) e os apartamentos frontais e de fundos com vista (1,00). Quando comparados os elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Andar	Fator Vista	Valor Tratado
1	Ocian	103,00	R\$ 342.881,61	0,95	1,00	R\$ 357.318,73
2	Ocian	103,00	R\$ 360.000,00	0,92	1,00	R\$ 387.391,30
3	Ocian	95,00	R\$ 413.664,14	0,92	1,00	R\$ 445.138,58
4	Ocian	90,68	R\$ 297.000,00	0,90	1,00	R\$ 326.700,00
5	Ocian	95,00	R\$ 297.000,00	0,90	1,00	R\$ 326.700,00
6	Ocian	62,00	R\$ 196.200,00	0,91	1,00	R\$ 213.448,35

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0**ÍNDICE IBAPE**

O imóvel avaliado foi classificado em Apartamento Padrão Médio com Elevador = 1,51, e quando comparado com os outros elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	EVV	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 357.318,73	1,27	R\$ 424.843,53	R\$ 4.124,69
2	Ocian	103,00	R\$ 387.391,30	1,27	R\$ 460.599,11	R\$ 4.471,84
3	Ocian	95,00	R\$ 445.138,58	1,75	R\$ 384.091,00	R\$ 4.043,06
4	Ocian	90,68	R\$ 326.700,00	1,27	R\$ 388.438,58	R\$ 4.283,62
5	Ocian	95,00	R\$ 326.700,00	1,27	R\$ 388.438,58	R\$ 4.088,83
6	Ocian	62,00	R\$ 213.448,35	1,27	R\$ 253.785,05	R\$ 4.093,31

FATOR ÁREA

Visto que a área construída do imóvel avaliado difere das áreas dos elementos pesquisados, aplicamos o fator área, sendo:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 424.843,53	1,00	R\$ 424.165,66	R\$ 4.118,11
2	Ocian	103,00	R\$ 460.599,11	1,00	R\$ 459.864,20	R\$ 4.464,70
3	Ocian	95,00	R\$ 384.091,00	0,98	R\$ 375.804,73	R\$ 3.955,84
4	Ocian	90,68	R\$ 388.438,58	0,97	R\$ 375.662,15	R\$ 4.142,72
5	Ocian	95,00	R\$ 388.438,58	0,98	R\$ 380.058,51	R\$ 4.000,62
6	Ocian	62,00	R\$ 253.785,05	1,00	R\$ 253.785,05	R\$ 4.093,31

DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

125

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
	APARTAMENTO	FINO	60	20
		LUXO	60	20
ECONÔMICO		60	20	
SIMPLES		60	20	
MÉDIO		60	20	
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

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

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

1256

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Depreciação	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 424.165,66	0,8520	R\$ 340.129,09	R\$ 3.302,22
2	Ocian	103,00	R\$ 459.864,20	0,8520	R\$ 368.754,95	R\$ 3.580,15
3	Ocian	95,00	R\$ 375.804,73	0,8520	R\$ 301.349,52	R\$ 3.172,10
4	Ocian	90,68	R\$ 375.662,15	0,8520	R\$ 301.235,19	R\$ 3.321,96
5	Ocian	95,00	R\$ 380.058,51	0,8520	R\$ 304.760,53	R\$ 3.208,01
6	Ocian	62,00	R\$ 253.785,05	0,8152	R\$ 212.691,30	R\$ 3.430,50

CORRETOR DE IMÓVEIS: <http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>

IBAPE: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética =
$$\frac{R\$ 3.302,22 + R\$ 3.580,15 + R\$ 3.172,10 + R\$ 3.321,96 + R\$ 3.208,01 + R\$ 3.430,50}{6}$$

Média Aritmética =
$$\frac{R\$ 20.014,94}{6}$$

Média Aritmética = R\$ 3.335,82 /m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO NEZI RAGAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 11:41, sob o número WPJ002200244508. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015428-37.2009.8.26.0477 e código 7EEB13E.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Depreciação	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 424.165,66	0,8520	R\$ 340.129,09	R\$ 3.302,22
2	Ocian	103,00	R\$ 459.864,20	0,8520	R\$ 368.754,95	R\$ 3.580,15
3	Ocian	95,00	R\$ 375.804,73	0,8520	R\$ 301.349,52	R\$ 3.172,10
4	Ocian	90,68	R\$ 375.662,15	0,8520	R\$ 301.235,19	R\$ 3.321,96
5	Ocian	95,00	R\$ 380.058,51	0,8520	R\$ 304.760,53	R\$ 3.208,01
6	Ocian	62,00	R\$ 253.785,05	0,8152	R\$ 212.691,30	R\$ 3.430,50

CORRETOR DE IMÓVEIS: <http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>

IBAPE: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$
--------------------	---

Média Aritmética = $\frac{\text{R\$ 3.302,22} + \text{R\$ 3.580,15} + \text{R\$ 3.172,10} + \text{R\$ 3.321,96} + \text{R\$ 3.208,01} + \text{R\$ 3.430,50}}{6}$

Média Aritmética = $\frac{\text{R\$ 20.014,94}}{6}$

Média Aritmética = **R\$ 3.335,82 /m²**

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO NEZIRAGAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 11:41, sob o número WPGEZJ00244508. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015428-37.2009.8.26.0477 e código 7EEB13E.

2) Cálculo da Média Ponderada:

A Ponderação tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Aritmética = R\$ 3.335,82 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.335,08/m² e superiores à R\$ 4.336,57/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias nas amostras, restando às cinco amostras iniciais.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 340.129,09	R\$ 3.302,22
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 368.754,95	R\$ 3.580,15
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 301.349,52	R\$ 3.172,10
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 301.235,19	R\$ 3.321,96
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 304.760,53	R\$ 3.208,01
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 212.691,30	R\$ 3.430,50

Média Ponderada =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$
-------------------	---

Média Ponderada =
$$\frac{R\$ 20.014,94}{6}$$

Média Ponderada = R\$ 3.335,82 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Ponderada = R\$ 3.335,82 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.335,08/m² e superiores à R\$ 4.336,57/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de homogeneização, não identificamos anomalias nas amostras.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 340.129,09	R\$ 3.302,22
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 368.754,95	R\$ 3.580,15
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 301.349,52	R\$ 3.172,10
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 301.235,19	R\$ 3.321,96
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 304.760,53	R\$ 3.208,01
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 212.691,30	R\$ 3.430,50

Média Homogeneizada =
$$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$$

Média Homogeneizada =
$$\frac{\text{R\$ 20.014,94}}{6}$$

Média Homogeneizada = R\$ 3.335,82 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Logo:

Valor médio do preço de venda é de = R\$ 3.335,82 /m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de venda do imóvel avaliando = Área total construída x Valor médio de venda por m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = 103,66 m² x R\$ 3.335,82 /m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = R\$ 345.791,42

Portanto:

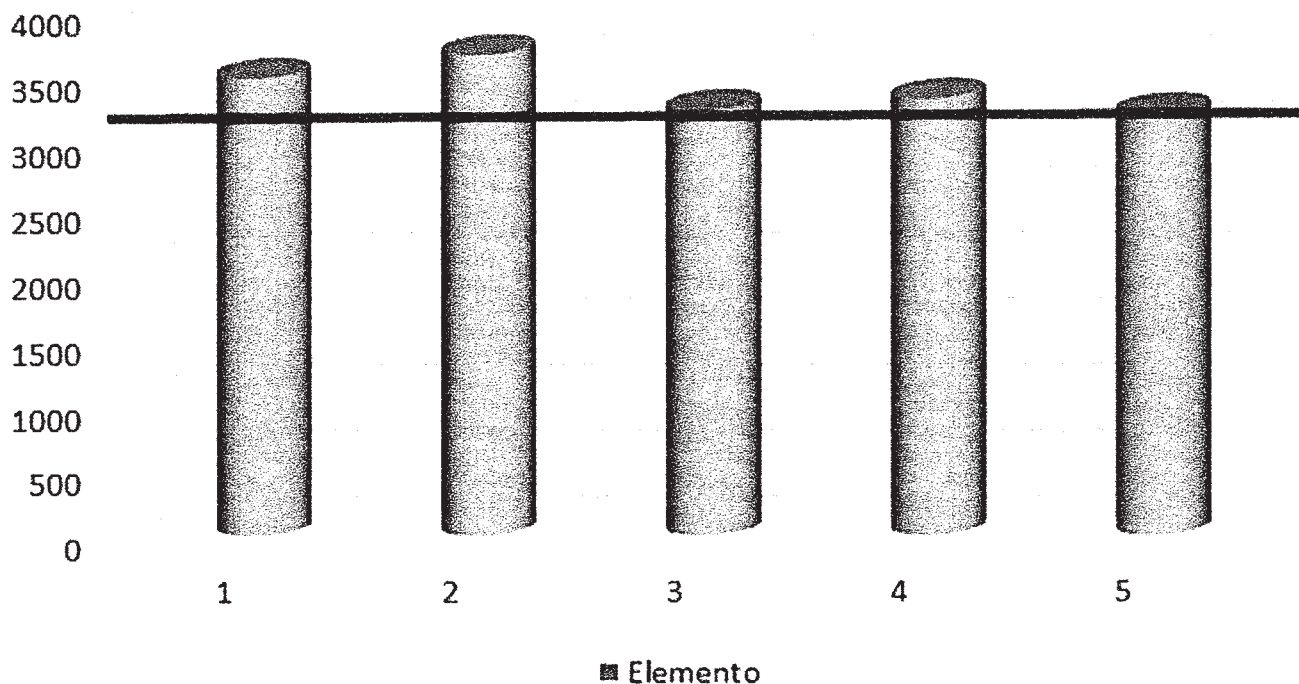
Valor médio de mercado de venda do imóvel = R\$ 346.000,00 em n.ºs redondos

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

126



7.7. Apartamento 74 - Residencial Cristina

FATOR ANDAR E VISTA

Foi aplicada desvalorização de 1% por andar na ordem do mais alto para o mais baixo e desvalorização de 5% com referente à posição da unidade, sendo os apartamentos laterais sem vista (0,95) e os apartamentos frontais e de fundos com vista (1,00). Quando comparados os elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Andar	Fator Vista	Valor Tratado
1	Ocian	103,00	R\$ 342.881,61	0,95	1,00	R\$ 350.100,17
2	Ocian	103,00	R\$ 360.000,00	0,93	1,00	R\$ 375.483,87
3	Ocian	95,00	R\$ 413.664,14	0,93	1,00	R\$ 431.456,14
4	Ocian	90,68	R\$ 297.000,00	0,91	1,00	R\$ 316.582,42
5	Ocian	95,00	R\$ 297.000,00	0,91	1,00	R\$ 316.582,42
6	Ocian	62,00	R\$ 196.200,00	0,92	1,00	R\$ 206.863,04

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

ÍNDICE IBAPE

O imóvel avaliado foi classificado em Apartamento Padrão Médio com Elevador = 1,27, e quando comparado com os outros elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	EVV	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 350.100,17	1,27	R\$ 350.100,17	R\$ 3.399,03
2	Ocian	103,00	R\$ 375.483,87	1,27	R\$ 375.483,87	R\$ 3.645,47
3	Ocian	95,00	R\$ 431.456,14	1,75	R\$ 313.113,89	R\$ 3.295,94
4	Ocian	90,68	R\$ 316.582,42	1,27	R\$ 316.582,42	R\$ 3.491,20
5	Ocian	95,00	R\$ 316.582,42	1,27	R\$ 316.582,42	R\$ 3.332,45
6	Ocian	62,00	R\$ 206.863,04	1,27	R\$ 206.863,04	R\$ 3.336,50

FATOR ÁREA

Visto que a área construída do imóvel avaliado difere das áreas dos elementos pesquisados, aplicamos o fator área, sendo:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 350.100,17	1,06	R\$ 369.503,14	R\$ 3.587,41
2	Ocian	103,00	R\$ 375.483,87	1,06	R\$ 396.293,64	R\$ 3.847,51
3	Ocian	95,00	R\$ 313.113,89	1,04	R\$ 327.143,99	R\$ 3.443,62
4	Ocian	90,68	R\$ 316.582,42	1,04	R\$ 328.849,28	R\$ 3.626,48
5	Ocian	95,00	R\$ 316.582,42	1,04	R\$ 330.767,94	R\$ 3.481,77
6	Ocian	62,00	R\$ 206.863,04	0,98	R\$ 202.965,94	R\$ 3.273,64

DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
APARTAMENTO		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

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	0,681	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	0,281	0,280	0,273	0,257	0,228	0,183	0,130	0,070

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Depreciação	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	103,00	R\$ 369.503,14	0,8520	R\$ 353.543,38	R\$ 3.432,46
2	Ocian	103,00	R\$ 396.293,64	0,8520	R\$ 379.176,74	R\$ 3.681,33
3	Ocian	95,00	R\$ 327.143,99	0,8520	R\$ 313.013,83	R\$ 3.294,88
4	Ocian	90,68	R\$ 328.849,28	0,8520	R\$ 314.645,46	R\$ 3.469,84
5	Ocian	95,00	R\$ 330.767,94	0,8520	R\$ 316.481,25	R\$ 3.331,38
6	Ocian	62,00	R\$ 202.965,94	0,8152	R\$ 202.965,94	R\$ 3.273,64

CORRETOR DE IMÓVEIS: <http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>

IBAPE: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**1) Cálculo da Média Aritmética:**

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 3.432,46} + \text{R\$ 3.681,33} + \text{R\$ 3.294,88} + \text{R\$ 3.469,84} + \text{R\$ 3.331,38} + \text{R\$ 3.273,64}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 20.483,54}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 3.413,92 /m}^2$$

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0**2) Cálculo da Média Ponderada:**

A Ponderação tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Aritmética = R\$ 3.413,92 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.389,75/m² e superiores à R\$ 4.438,10/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias nas amostras, restando às cinco amostras iniciais.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 353.543,38	R\$ 3.432,46
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 379.176,74	R\$ 3.681,33
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 313.013,83	R\$ 3.294,88
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 314.645,46	R\$ 3.469,84
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 316.481,25	R\$ 3.331,38
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 202.965,94	R\$ 3.273,64

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 20.483,54}}{6}$

Média Ponderada = R\$ 3.413,92 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Ponderada = R\$ 3.413,92 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.389,75/m² e superiores à R\$ 4.438,10/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de homogeneização, não identificamos anomalias nas amostras.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	103,00	R\$ 353.543,38	R\$ 3.432,46
2	Ocian	NI	103,00	R\$ 379.176,74	R\$ 3.681,33
3	Ocian	NI	95,00	R\$ 313.013,83	R\$ 3.294,88
4	Ocian	NI	90,00	R\$ 314.645,46	R\$ 3.469,84
5	Ocian	NI	95,00	R\$ 316.481,25	R\$ 3.331,38
6	Ocian	NI	62,00	R\$ 202.965,94	R\$ 3.273,64

Média Homogeneizada =
$$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$$

Média Homogeneizada =
$$\frac{\text{R\$ 20.483,54}}{6}$$

Média Homogeneizada = R\$ 3.413,92 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Logo:

Valor médio do preço de venda é de = R\$ 3.413,92 /m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de venda do imóvel avaliando = Área total construída x Valor médio de venda por m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = 66,9007 m² x R\$ 3.413,92 /m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = R\$ 228.393,86

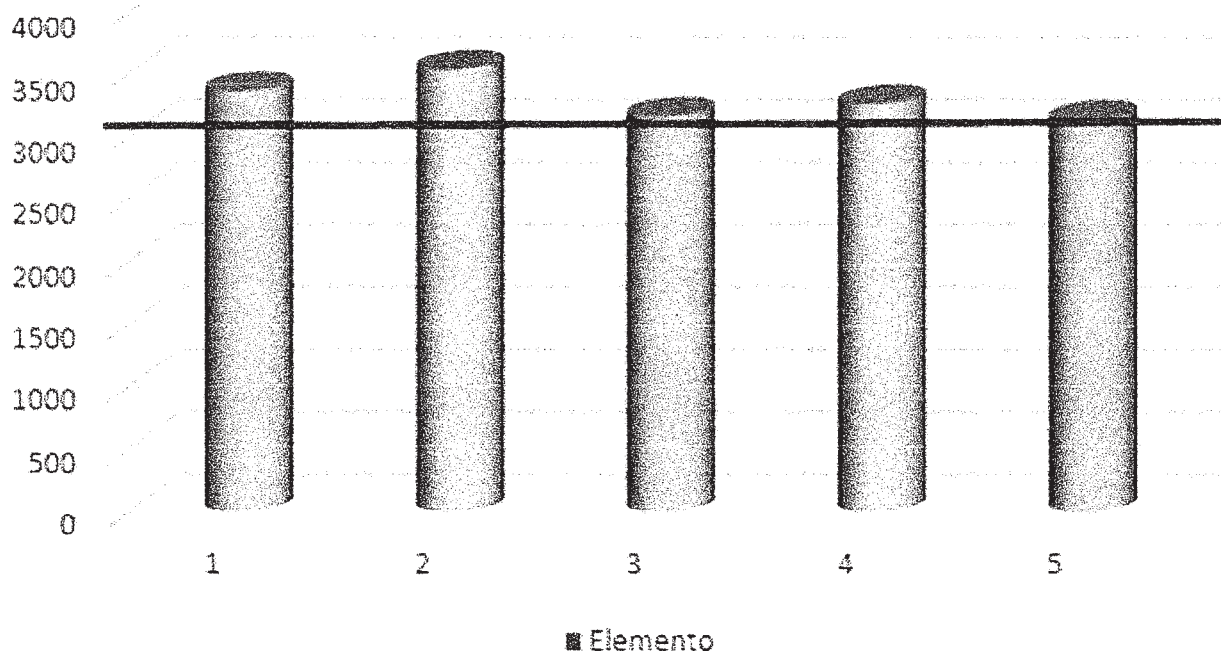
Portanto:

Valor médio de mercado de venda do imóvel = R\$ 229.000,00 em n.ºs redondos

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0



7.8. Apartamento 109 – Edifício Bona

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Inicial	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	39,00	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 3.230,77
2	Ocian	45,00	R\$ 125.000,00	R\$ 112.500,00	R\$ 2.500,00
3	Ocian	30,00	R\$ 100.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 3.000,00
4	Ocian	40,00	R\$ 160.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 3.600,00
5	Ocian	23,00	R\$ 95.000,00	R\$ 85.500,00	R\$ 3.717,39

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

FATOR POSIÇÃO

O imóvel avaliando encontra-se locado na Avenida Dom Pedro II, na esquina com a Rua Darcy Sarmanho Vargas e, portanto, há valorização de 10% no seu valor. Quando comparado com os outros elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Posição	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	39,00	R\$ 126.000,00	1,00	R\$ 126.000,00	R\$ 3.230,77
2	Ocian	45,00	R\$ 112.500,00	1,00	R\$ 112.500,00	R\$ 2.500,00
3	Ocian	30,00	R\$ 90.000,00	1,00	R\$ 90.000,00	R\$ 3.000,00
4	Ocian	40,00	R\$ 144.000,00	1,10	R\$ 158.400,00	R\$ 3.960,00
5	Ocian	23,00	R\$ 85.500,00	1,00	R\$ 85.500,00	R\$ 3.717,39

FATOR ANDAR E VISTA

Foi aplicada desvalorização de 1% por andar na ordem do mais alto para o mais baixo e desvalorização de 5% com referente à posição da unidade, sendo os apartamentos laterais e de fundos sem vista (0,95) e os apartamentos frontais com vista (1,00). Quando comparados os elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Andar	Fator Vista	Valor Tratado
1	Ocian	39,00	R\$ 126.000,00	0,94	1,00	R\$ 124.659,57
2	Ocian	45,00	R\$ 112.500,00	1,00	0,95	R\$ 110.131,58
3	Ocian	30,00	R\$ 90.000,00	0,94	0,95	R\$ 93.729,00
4	Ocian	40,00	R\$ 158.400,00	0,93	1,00	R\$ 158.400,00
5	Ocian	23,00	R\$ 85.500,00	0,95	1,00	R\$ 83.700,00

ÍNDICE IBAPE

O imóvel avaliado foi classificado em Apartamento Padrão Simples sem Elevador = 0,96, e quando comparado com os outros elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	EVV	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	39,00	R\$ 124.659,57	1,03	R\$ 116.187,56	R\$ 2.979,17
2	Ocian	45,00	R\$ 110.131,58	1,03	R\$ 102.646,91	R\$ 2.281,04
3	Ocian	30,00	R\$ 93.729,00	0,96	R\$ 93.729,00	R\$ 3.124,30
4	Ocian	40,00	R\$ 158.400,00	1,02	R\$ 149.082,35	R\$ 3.727,06
5	Ocian	23,00	R\$ 83.700,00	0,96	R\$ 83.700,00	R\$ 3.639,13

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

FATOR ÁREA

Visto que a área construída do imóvel avaliado difere das áreas dos elementos pesquisados, aplicamos o fator área, sendo:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	39,00	R\$ 116.187,56	1,08	R\$ 125.516,47	R\$ 3.218,37
2	Ocian	45,00	R\$ 102.646,91	1,10	R\$ 112.889,99	R\$ 2.508,67
3	Ocian	30,00	R\$ 93.729,00	1,05	R\$ 97.987,83	R\$ 3.266,26
4	Ocian	40,00	R\$ 149.082,35	1,08	R\$ 161.562,94	R\$ 4.039,07
5	Ocian	23,00	R\$ 83.700,00	1,02	R\$ 85.599,93	R\$ 3.721,74

DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	LUXO	50	20	

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

IR em % ds VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,956	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
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO NEZI RAGAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 11:41, sob o número WPGEZ2700244508. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015428-37.2009.8.26.0477 e código 7EEB13E.

127

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Depreciação	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	39,00	R\$ 125.516,47	0,7528	R\$ 124.716,15	R\$ 3.197,85
2	Ocian	45,00	R\$ 112.889,99	0,7944	R\$ 106.296,21	R\$ 2.362,14
3	Ocian	30,00	R\$ 97.987,83	0,6592	R\$ 111.187,65	R\$ 3.706,26
4	Ocian	40,00	R\$ 161.562,94	0,6592	R\$ 183.326,88	R\$ 4.583,17
5	Ocian	23,00	R\$ 85.599,93	0,6592	R\$ 97.130,99	R\$ 4.223,09

CORRETOR DE IMÓVEIS: <http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>

IBAPE: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

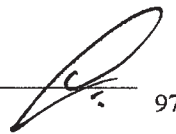
1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética = $\frac{R\$ 3.197,85 + R\$ 2.362,14 + R\$ 3.706,26 + R\$ 4.583,17 + R\$ 4.223,09}{5}$

Média Aritmética = $\frac{R\$ 18.072,50}{5}$

Média Aritmética = **R\$ 3.614,50 /m²**



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

2) Cálculo da Média Ponderada:

A Ponderação tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Aritmética = R\$ 3.614,50 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.530,15/m² e superiores à R\$ 4.698,85/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, identificamos anomalia em uma amostra, restando quatro das amostras iniciais.

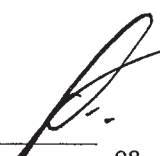
Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	39,00	R\$ 124.716,15	R\$ 3.197,85
3	Ocian	NI	30,00	R\$ 111.187,65	R\$ 3.706,26
4	Ocian	NI	40,00	R\$ 183.326,88	R\$ 4.583,17
5	Ocian	NI	23,00	R\$ 97.130,99	R\$ 4.223,09

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 15.710,36}}{4}$

Média Ponderada = R\$ 3.927,59 /m²



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Ponderada = R\$ 3.927,59 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Homogeneização, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.749,31/m² e superiores à R\$ 5.105,87/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de homogeneização, não identificamos anomalias nas amostras.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	39,00	R\$ 124.716,15	R\$ 3.197,85
3	Ocian	NI	30,00	R\$ 111.187,65	R\$ 3.706,26
4	Ocian	NI	40,00	R\$ 183.326,88	R\$ 4.583,17
5	Ocian	NI	23,00	R\$ 97.130,99	R\$ 4.223,09

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada = $\frac{\text{R\$ 15.710,36}}{4}$

Média Homogeneizada = R\$ 3.927,59 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Logo:

Valor médio do preço de venda é de = R\$ 3.927,59 /m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de venda do imóvel avaliando = Área total construída x Valor médio de venda por m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = 21,0250 m² x R\$ 3.927,59 /m²

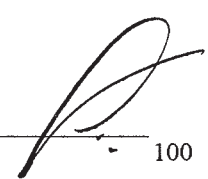
Valor médio de venda do imóvel avaliando = R\$ 82.577,60

Portanto:

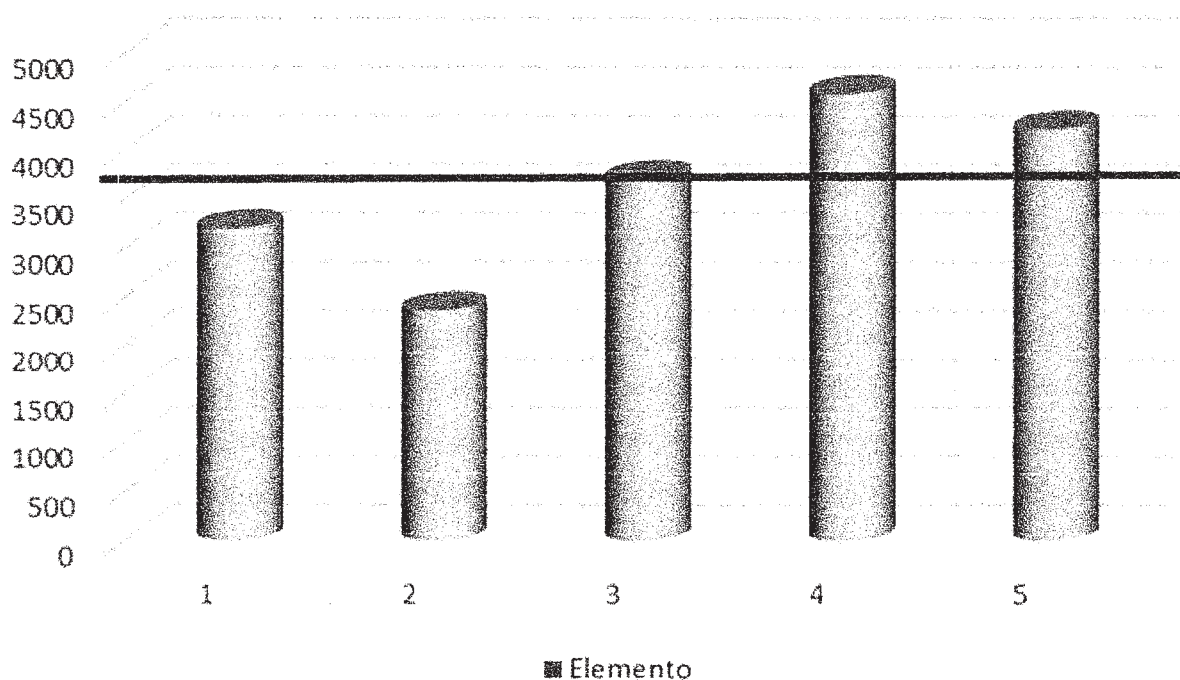
Valor médio de mercado de venda do imóvel = R\$ 83.000,00 em n°s redondos

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.



este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO NEZI RAGAZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 11:41, sob o número WPGE22700244508 para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015428-37.2009.8.26.0477 e código 7EEB13E.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

7.9. Apartamento 12 - Edifício Bona II

FATOR ANDAR E VISTA

Foi aplicada desvalorização de 1% por andar na ordem do mais alto para o mais baixo e desvalorização de 5% com referente à posição da unidade, sendo os apartamentos laterais e de fundos sem vista (0,95) e os apartamentos frontais com vista (1,00). Quando comparados os elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Andar	Fator Vista	Valor Tratado
1	Ocian	39,00	R\$ 126.000,00	0,94	1,00	R\$ 124.659,57
2	Ocian	45,00	R\$ 112.500,00	1,00	0,95	R\$ 110.131,58
3	Ocian	30,00	R\$ 90.000,00	0,94	0,95	R\$ 93.729,00
4	Ocian	40,00	R\$ 158.400,00	0,93	1,00	R\$ 158.400,00
5	Ocian	23,00	R\$ 85.500,00	0,95	1,00	R\$ 83.700,00

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

ÍNDICE IBAPE

O imóvel avaliado foi classificado em Apartamento Padrão Simples sem Elevador = 0,96, e quando comparado com os outros elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	EVV	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	39,00	R\$ 124.659,57	1,03	R\$ 116.187,56	R\$ 2.979,17
2	Ocian	45,00	R\$ 110.131,58	1,03	R\$ 102.646,91	R\$ 2.281,04
3	Ocian	30,00	R\$ 93.729,00	0,96	R\$ 93.729,00	R\$ 3.124,30
4	Ocian	40,00	R\$ 158.400,00	1,02	R\$ 149.082,35	R\$ 3.727,06
5	Ocian	23,00	R\$ 83.700,00	0,96	R\$ 83.700,00	R\$ 3.639,13

FATOR ÁREA

Visto que a área construída do imóvel avaliado difere das áreas dos elementos pesquisados, aplicamos o fator área, sendo:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	39,00	R\$ 116.187,56	1,05	R\$ 122.099,43	R\$ 3.130,75
2	Ocian	45,00	R\$ 102.646,91	1,07	R\$ 109.816,69	R\$ 2.440,37
3	Ocian	30,00	R\$ 93.729,00	1,03	R\$ 96.938,47	R\$ 3.231,28
4	Ocian	40,00	R\$ 149.082,35	1,05	R\$ 157.164,57	R\$ 3.929,11
5	Ocian	23,00	R\$ 83.700,00	0,97	R\$ 81.002,65	R\$ 3.521,85

DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	

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

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Depreciação	Valor Tratado	R\$/m²
1	Ocian	39,00	R\$ 122.099,43	0,7528	R\$ 132.220,32	R\$ 3.390,26
2	Ocian	45,00	R\$ 109.816,69	0,7944	R\$ 112.692,05	R\$ 2.504,27
3	Ocian	30,00	R\$ 96.938,47	0,6592	R\$ 119.879,00	R\$ 3.995,97
4	Ocian	40,00	R\$ 157.164,57	0,6592	R\$ 194.357,64	R\$ 4.858,94
5	Ocian	23,00	R\$ 81.002,65	0,6592	R\$ 100.171,97	R\$ 4.355,30

CORRETOR DE IMÓVEIS: <http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>

IBAPE: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**1) Cálculo da Média Aritmética:**

Média Aritmética =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$
--------------------	---

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 3.390,26} + \text{R\$ 2.504,27} + \text{R\$ 3.995,97} + \text{R\$ 4.858,94} + \text{R\$ 4.355,30}}{5}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 19.104,74}}{5}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 3.820,95 /m}^2$$

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0**2) Cálculo da Média Ponderada:**

A Ponderação tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Aritmética = R\$ 3.820,95 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.674,66/m² e superiores à R\$ 4.967,23/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, identificamos anomalia em uma amostra, restando quatro das amostras iniciais.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	39,00	R\$ 132.220,32	R\$ 3.390,26
3	Ocian	NI	30,00	R\$ 119.879,00	R\$ 3.995,97
4	Ocian	NI	40,00	R\$ 194.357,64	R\$ 4.858,94
5	Ocian	NI	23,00	R\$ 100.171,97	R\$ 4.355,30

Média Ponderada =
$$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

Média Ponderada =
$$\frac{\text{R\$ 16.600,48}}{4}$$

Média Ponderada = R\$ 4.150,12 /m²



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**3) Cálculo da Média Homogeneizada:**

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Ponderada = R\$ 4.150,12 /m²

Adotou-se 30% como Fator de Homogeneização, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.905,08/m² e superiores à R\$ 5.395,15/m².

No presente caso, concluídos os procedimentos de homogeneização, não identificamos anomalias nas amostras.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m ²
1	Ocian	NI	39,00	R\$ 132.220,32	R\$ 3.390,26
3	Ocian	NI	30,00	R\$ 119.879,00	R\$ 3.995,97
4	Ocian	NI	40,00	R\$ 194.357,64	R\$ 4.858,94
5	Ocian	NI	23,00	R\$ 100.171,97	R\$ 4.355,30

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada = $\frac{\text{R\$ 16.600,48}}{4}$

Média Homogeneizada = R\$ 4.150,12 /m²

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

Logo:

Valor médio do preço de venda é de = R\$ 4.150,12 /m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de venda do imóvel avaliando = Área total construída x Valor médio de venda por m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = 26,22 m² x R\$ 4.150,12 /m²

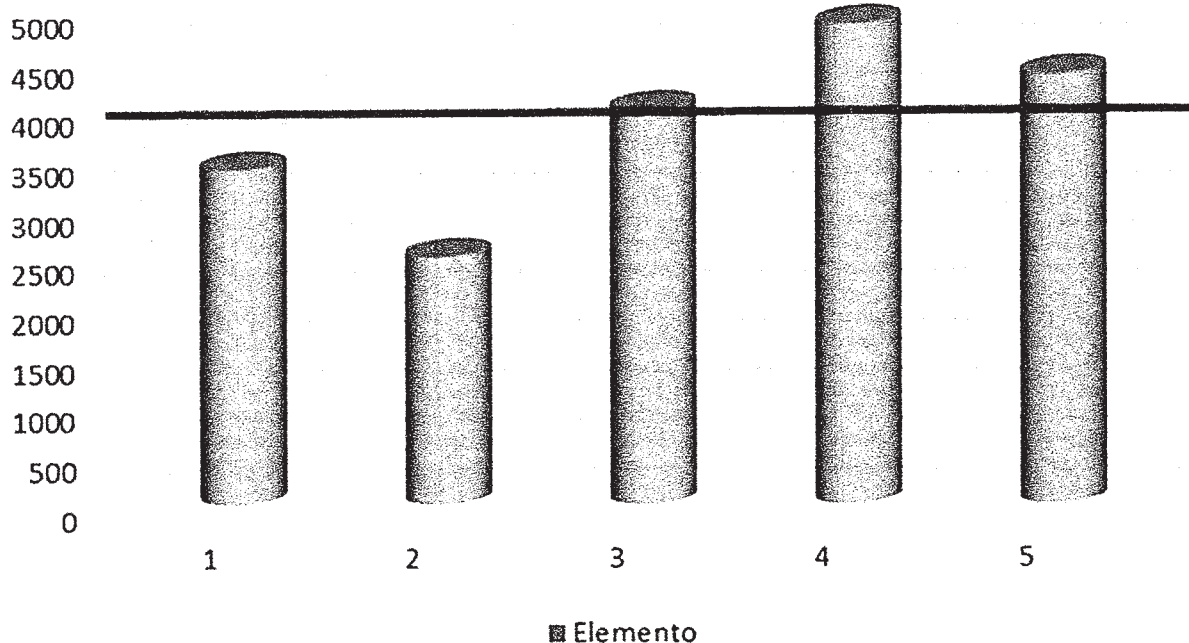
Valor médio de venda do imóvel avaliando = R\$ 108.816,12

Portanto:

Valor médio de mercado de venda do imóvel = R\$ 109.000,00 em n.ºs redondos

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.



7.10. Conclusão:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação dos valores levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que os Valores Médios de Mercado de venda dos imóveis em questão, com arredondamento inferior a 1%, são de:

- **Condomínio Residencial Erick Lucas – Rua Oceânica Amábile, nº 85,**
- Apartamento 77 – matrícula n.º 122.028 - R\$ 213.00,00 (Duzentos e Treze Mil Reais);
- **Residencial Kaique – Rua Oceânica Amábile, nº 197**
- Apartamento 23 - matrícula n.º 122.972 - R\$ 138.00,00 (Cento e Trinta e Oito Mil Reais);
- Apartamento 24 – matrícula n.º 122.981 (incluído posteriormente): R\$ 217.00,00 (Duzentos e Dezessete Mil Reais).

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

- **Condomínio Residencial Ed. Wesley** – Rua Oceânica Amábilis, nº 65,
 - Apartamento 22 – matrícula n.º 121.921 - R\$ 376.00,00 (Trezentos e Setenta e Seis Mil Reais);
 - Apartamento 51 - matrícula n.º 121.915 – R\$ 272.000,00 (Duzentos e Setenta e Dois Mil Reais);
 - Apartamento 92 – matrícula n.º 121.92 - R\$ 346.00,00 (Trezentos e Quarenta e Seis Mil Reais);

- **Residencial Cristiana**, - Bloco B – Rua Oceânica Amábilis, nº 207
 - Apartamento 74 - matrícula n.º 123.043 - R\$ 229.000,00 (Duzentos e Vinte e Nove Mil Reais)

- **Edifício Bona II** – Avenida Dom Pedro II, nº 780
 - Apartamento 12 – matrícula n.º 122.388 - R\$ 109.000,00 (Cento e Nove Mil Reais);

- **Edifício Bona** – Avenida Dom Pedro II, nº 786
 - Apartamento 109 – matrícula n.º 122.414 - R\$ 83.000,00 (Oitenta e Três Mil Reais).

8. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente Laudo de Avaliação, o qual é composto por 112 laudas, todas devidamente rubricadas exceto a última que segue datada e assinada.

Praia Grande/SP, 16 de julho de 2.020



Carlos Vicente Mensingem
Engenheiro Civil
CREA 060.042.795-0