

**FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA 5069843609-SP**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA**  
**CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA – SÃO PAULO – SP**

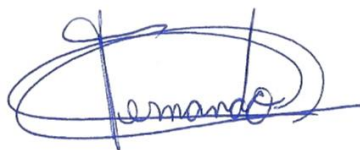
**Processo 1020785-54.2023.8.26.0003**

**FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA**, Engenheiro Civil, CREA nº 5069843609, nomeado perito judicial nos autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** executado por **ITAÚ UNIBANCO S.A.** em face de **GERENCONSULT GEOTECNIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. E OUTROS**, tendo procedido com às diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa., as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL**

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 29 de janeiro de 2024.



**Fernando do Nascimento Pereira**

Engenheiro Civil

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA 5069843609

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### Determinação de Valor de Mercado – Imóvel Residencial

**2º VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA – SÃO PAULO – SP**

**PROCESSO Nº: 1020785-54.2023.8.26.0003**

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**EXEQUENTE: ITAÚ UNIBANCO S.A.**

**EXECUTADO: GERENCONSULT GEOTECNIA ENGENHARIA E  
CONSTRUÇÕES LTDA. E OUTROS**

**MÊS DA AVALIAÇÃO: JANEIRO DE 2024**

## SUMÁRIO

<b>1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS .....	5
1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS AS PARTES .....	6
<b>2. REGIÃO E O IMÓVEL AVALIANDO.....</b>	<b>7</b>
2.1 LOCALIZAÇÃO .....	8
2.2 MACROÁREA, MACROZONEAMENTO E ZONEAMENTO .....	13
2.3 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE.....	17
<b>3. VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO.....</b>	<b>18</b>
3.1 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO BÚZIOS”.....	18
3.2 CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE PRIVATIVA AVALIANDA .....	29
3.3 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO APARTAMENTO.....	43
<b>4. AVALIAÇÃO .....</b>	<b>45</b>
4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS.....	47
4.1.1 Fatores Obrigatórios .....	49
4.1.2 Fatores que influenciam na parcela de benfeitoria .....	50
4.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....	51
4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....	53
4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO.....	54
<b>5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>55</b>
<b>6. CONCLUSÃO .....</b>	<b>56</b>
<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>57</b>
<b>ANEXO: TABELAS DE APOIO.....</b>	<b>58</b>
<b>APÊNDICE A: ELEMENTOS COMPARATIVOS, DADOS E LINKS DOS ELEMENTOS UTILIZADOS.....</b>	<b>64</b>
<b>APÊNDICE B: AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO .....</b>	<b>71</b>

---

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é apurar o valor atualizado de venda de mercado da **unidade privativa de número 61, localizado no 6º andar do “EDIFÍCIO BÚZIOS”, localizada no 8º pavimento do empreendimento, situado na Rua Vereador Roberto Gelsomini, número predial 161, bairro Barra Funda, Município de Guarujá – SP.**

Através do R. Despacho de fls. 297 dos autos, o signatário foi nomeado para realizar a perícia avaliatória, sendo que as partes não indicaram Assistentes Técnicos, bem como não apresentaram seus quesitos.

A vistoria ao imóvel avaliando foi agendada judicialmente e diretamente com os patronos das partes, tendo sido realizada no dia 24 de janeiro de 2024 – Quarta-feira às onze horas (11:00), onde esteve presente o morador do imóvel, Sr. André Giffoni Albuquerque.

Na ocasião o proprietário e morador da unidade privativa disponibilizou o acesso do perito signatário ao interior do condomínio bem como disponibilizou todos os acessos da unidade privativa e da área comum do empreendimento, o que facilitou os trabalhos de avaliação pericial.

Para a realização do presente trabalho de avaliação foi considerado pelo signatário a matrícula da unidade autônoma, de número 42.902, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá – SP, juntada aos autos às fls. 273-279, tendo o imóvel sido avaliado na condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais, condominiais e de outras naturezas.

O perito signatário, declara que não possui nenhum vínculo com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, seja de parentesco ou amizade, bem como não possui nenhum interesse na Lide.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

### 1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1:** Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais. 2 ed. Rio de Janeiro, ago. 2019;
- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2:** Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos. 2 ed. Rio de Janeiro, fev. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.** 2 ed. São Paulo, set. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas.** 2. ed. São Paulo, 2019. 52 p.

Apenas a nível de esclarecimentos, o IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, no qual o signatário é membro efetivo, é entidade sem fins lucrativos fundada em 15 de janeiro de 1979, integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia e arquitetura no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

O Instituto é Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo e CAU/SP – Conselho de Arquitetos e Urbanistas de São Paulo, e filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional, que é um dos integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Já a **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT** é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

## 1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS AS PARTES

Foi verificado por este signatário a necessidade de se obter um único documento para melhor instruir o presente laudo de avaliação judicial, onde este documento foi solicitado ao executado às fls. 325-327, sendo ele:

1. Planta de arquitetura do pavimento tipo, ou então, croqui da unidade avalianda.

Não houve manifestação nos autos sobre o pedido do documento. Em diligência foi reiterado o pedido ao atual morador sendo informado por ele que não possui tal documento.

---

## 2. REGIÃO E O IMÓVEL AVALIANDO

O “EDIFÍCIO BÚZIOS”, condomínio onde situa-se o imóvel avaliando, situa-se no Município do Guarujá, cidade integrante da Região Metropolitana da Baixada Santista. A população, segundo aponta o Censo do IBGE em 2022, é de aproximadamente 287.634 habitantes, sendo a quarta mais populosa do litoral paulista, ficando atrás de Santos, Praia Grande e São Vicente, possuindo área territorial de 144,794 km<sup>2</sup>, o que resulta numa densidade demográfica de 1.986,50 hab/km<sup>2</sup>.

Geograficamente, Guarujá situa-se na Ilha de Santo Amaro, terceira maior ilha do litoral paulista, sedo formado pela sede e pelo distrito de Vicente de Carvalho.

Atualmente, a cidade do Guarujá é conhecida como a "Pérola do Atlântico", devido às suas belas praias e belezas naturais. Muito procurada pelos turistas na alta temporada, a cidade conta com praias urbanizadas e algumas selvagens, acessíveis apenas por trilhas. Além do litoral, Guarujá oferece construções históricas e trilhas de ecoturismo. Outra atração local é a pesca artesanal, que pode ser vista e praticada em diversas praias do município ao longo de sua orla.

Guarujá é um dos quinze municípios paulistas considerados estâncias balneárias pelo estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de estância balneária, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

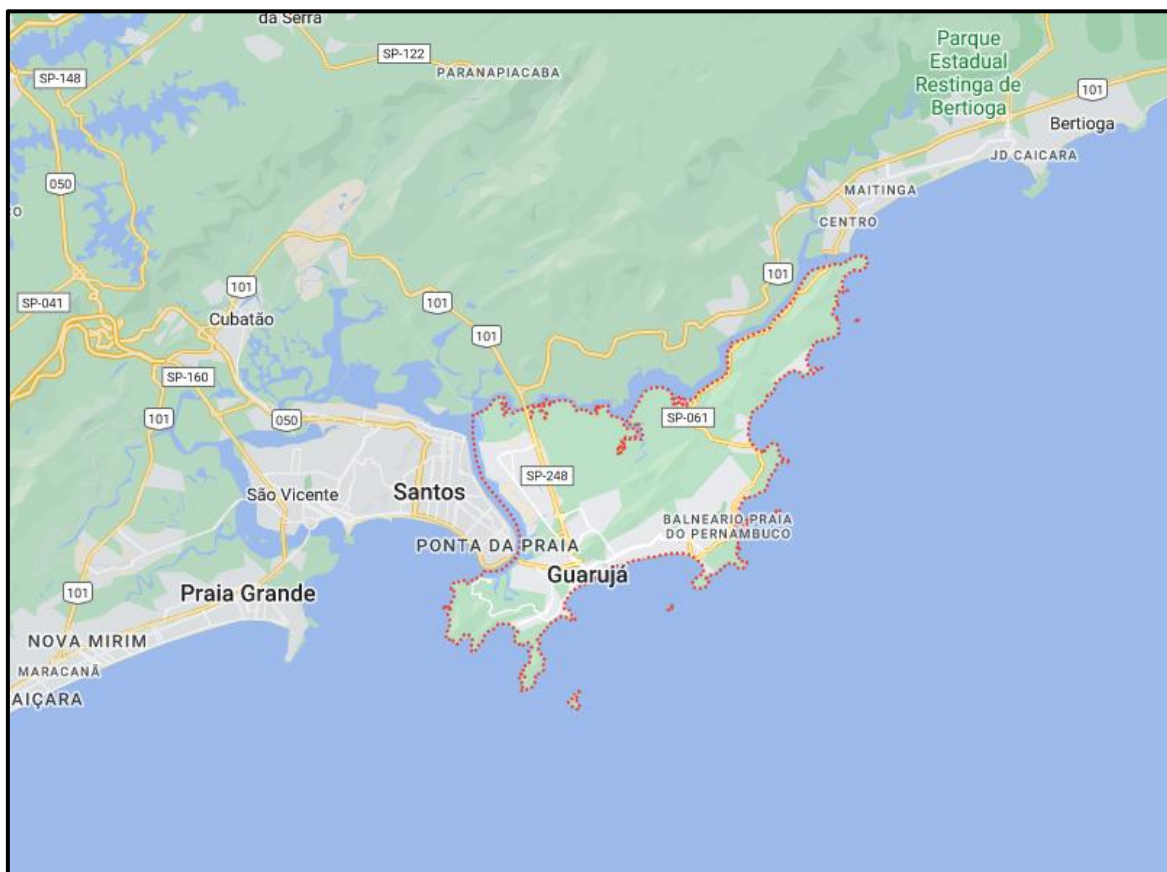
Já o Bairro Barra Funda este se encontra próximo dos bairros Astúrias, Centro e Jardim Helena Maria, possuindo a Praia das Pitangueiras com mais proximidade, oferecendo boa infraestrutura de serviços, tais como lojas de vários segmentos varejistas e restaurantes. O local do condomínio encontra-se próximo da orla da Praia das Pitangueiras, a aproximadamente 350,00 metros e ainda existem poucas ofertas de terrenos na região, visto a sua alta densidade já construída.

O local possui todos os melhoramentos públicos essenciais e compatíveis com o padrão da região, há empreendimento tanto para o público de alto padrão como de classe média, onde existe coberturas grandes com vista para o mar e apartamentos de dois a três dormitórios.

## 2.1 LOCALIZAÇÃO

O “EDIFÍCIO BÚZIOS” encontra-se localizado na **Rua Vereador Roberto Gelsomini, número predial 161, bairro Barra Funda, Município do Guarujá, Estado de São Paulo**. Já o apartamento avaliando de número 61 situa-se no 8º pavimento, 6º andar do condomínio e as vagas de estacionamento situam-se no subsolo do empreendimento. A unidade privativa avalianda esta cadastrada junto a Prefeitura Municipal do Guarujá sob o número de inscrição 0-0037-011-011.

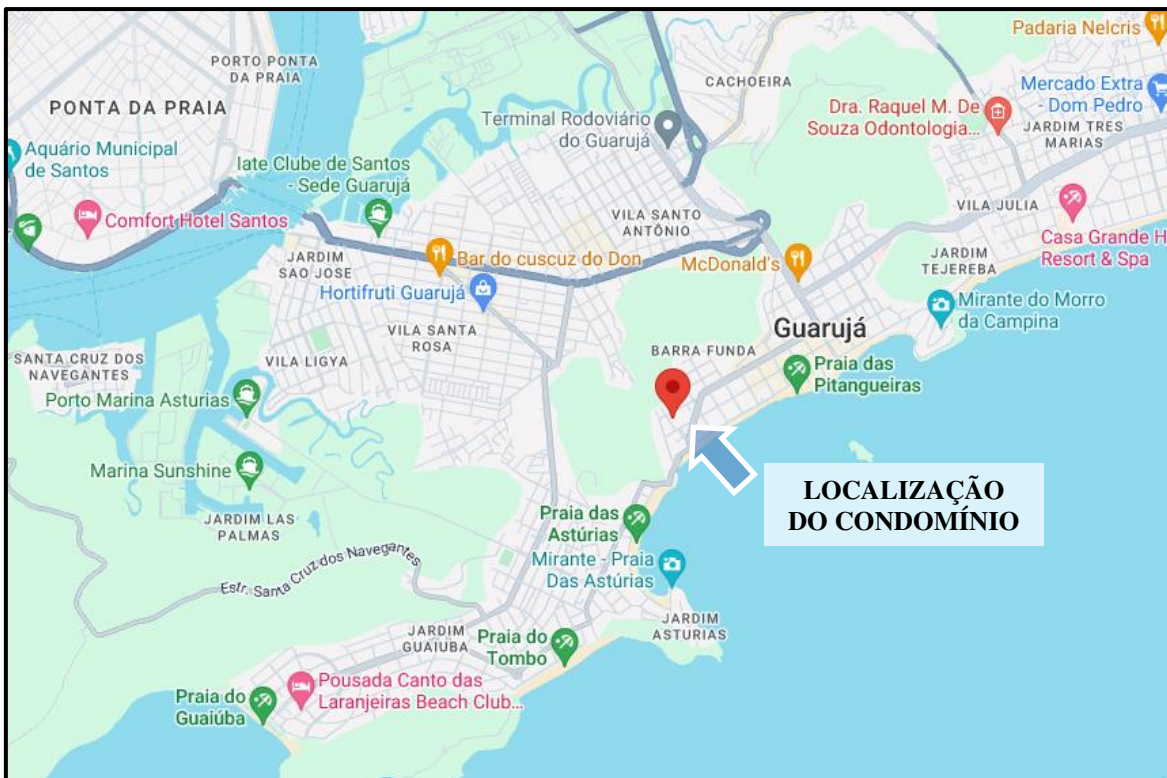
**Ilustração 1:** Delimitação do Município de Guarujá – SP e cidades limítrofes



Fonte: [www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps)

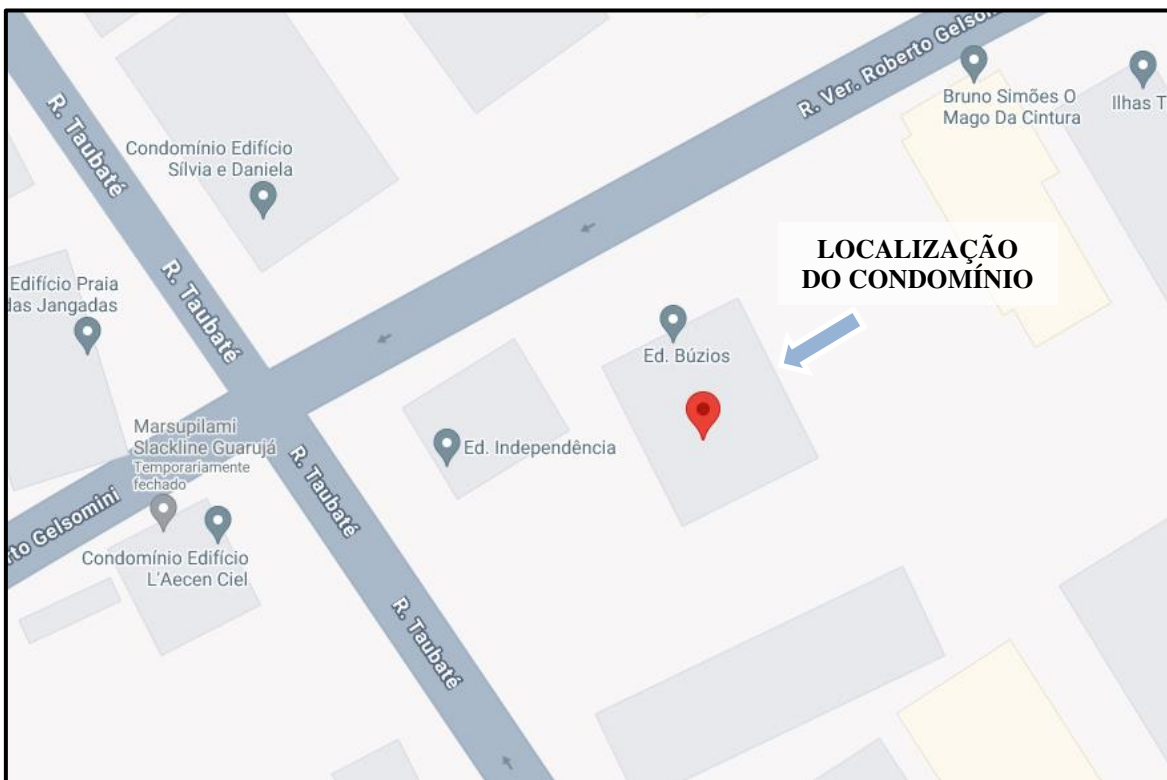


**Ilustração 2:** Localização do condomínio e bairros limítrofes



Fonte: [www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps)

**Ilustração 3:** Localização do condomínio, local onde se encontra o imóvel avaliando



Fonte: [www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps)

**Ilustração 4:** Vista aérea de satélite do condomínio, local onde se encontra o imóvel



Fonte: [www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps)

**Ilustração 5:** Imagem de satélite do condomínio, local onde se encontra o imóvel



Fonte: [www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps)

**Ilustração 6:** Condomínio denominado “EDIFÍCIO BÚZIOS”, situado na Rua Vereador Roberto Gelsomini, número predial 161, bairro Barra Funda, Município de Guarujá – SP.



**Ilustração 7:** Rua Vereador Roberto Gelsomini, Barra Funda, Município de Guarujá – SP



**Ilustração 8:** Rua Vereador Roberto Gelsomini, Barra Funda, Município de Guarujá – SP



---

## 2.2 MACROÁREA, MACROZONEAMENTO E ZONEAMENTO

O Plano Diretor Estratégico e a Lei de Uso e Ocupação do Solo são instrumentos destinados ao planejamento urbano caracterizado por uma aplicação de um sistema legislativo que visa regular o melhor uso e a ocupação do solo, de forma ordenada.

De acordo com a Revisão do Plano Diretor procedido em 2023, documento que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Guarujá, e de acordo com a Lei Federal 10.257/2001 - Capítulos II e III, o “EDIFÍCIO BÚZIOS” se localiza na Macroárea Distrito Sede Guarujá, no Macrozoneamento do Centro. Já o zoneamento onde o imóvel se encontra inserido essa é a Zona Central de Alta Densidade – ZCAD, permitindo uso residencial.

Conforme o Art. 8º do Projeto de Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Guarujá, o município é dividido em 2 (duas) Macroáreas, conforme definido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, áreas estas correspondentes aos seus distritos conforme estabelece a Lei Estadual de número 8.092/1964 e o Decreto Municipal de número 5641/1999, com suas características ambientais e geológicas, em relação à sua aptidão para a urbanização, a saber:

I - Macroárea Distrito Sede de Guarujá – MADSG;

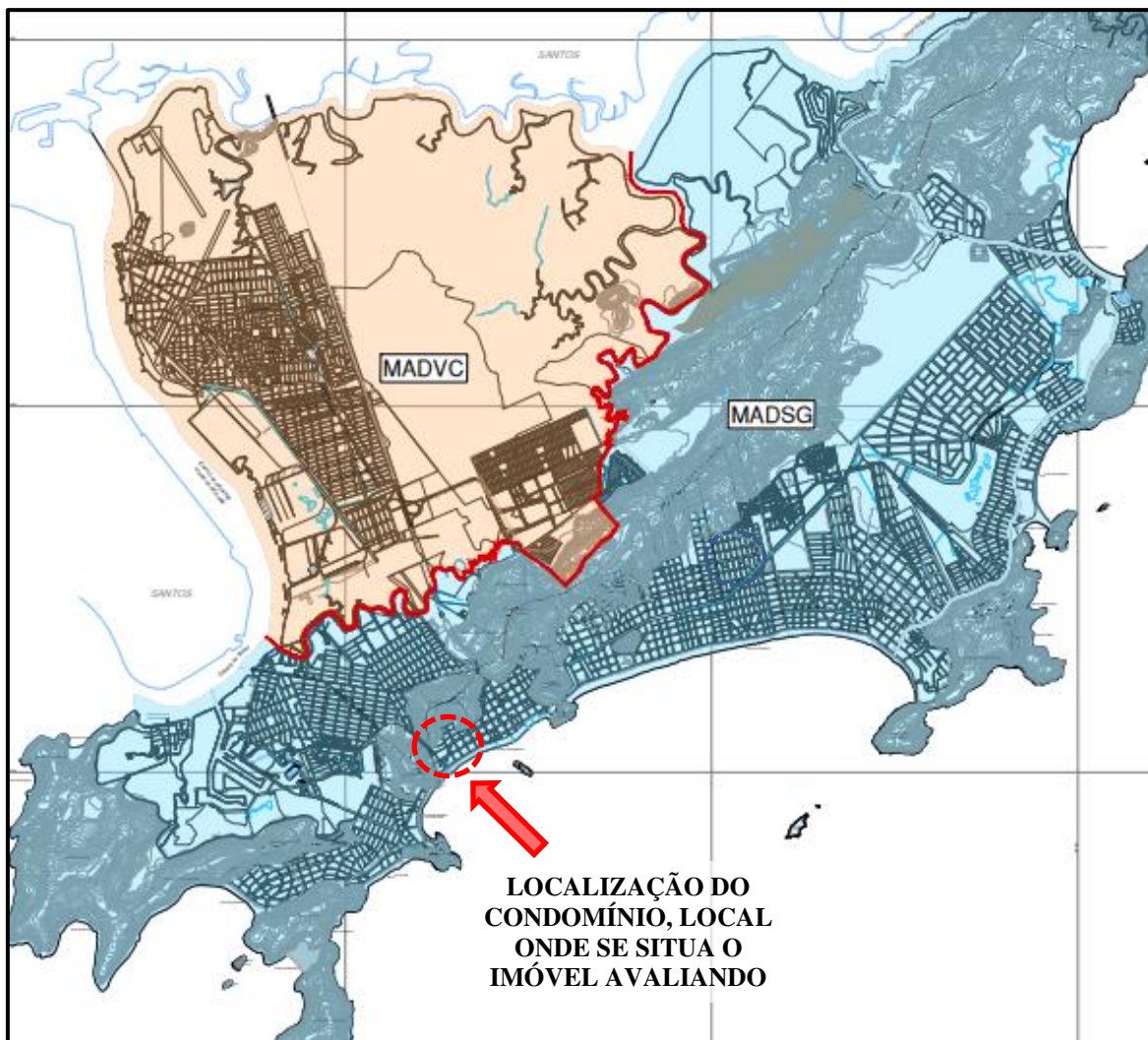
II - Macroárea Distrito de Vicente de Carvalho – MADVC.

Considerando que o imóvel avaliando encontra-se situado na Macroárea Distrito Sede de Guarujá – MADSG, tem-se que a mesma é dividida em 6 (seis) Macrozonas, estando o imóvel avaliando inserido na Macrozona Centro – MZC.

A Macrozona Centro – MZC, são áreas urbanizadas, com alta densidade, e que agrega grande número de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, bem como o acervo de bens de interesse cultural, turístico, além das praias e com urbanização qualificada.

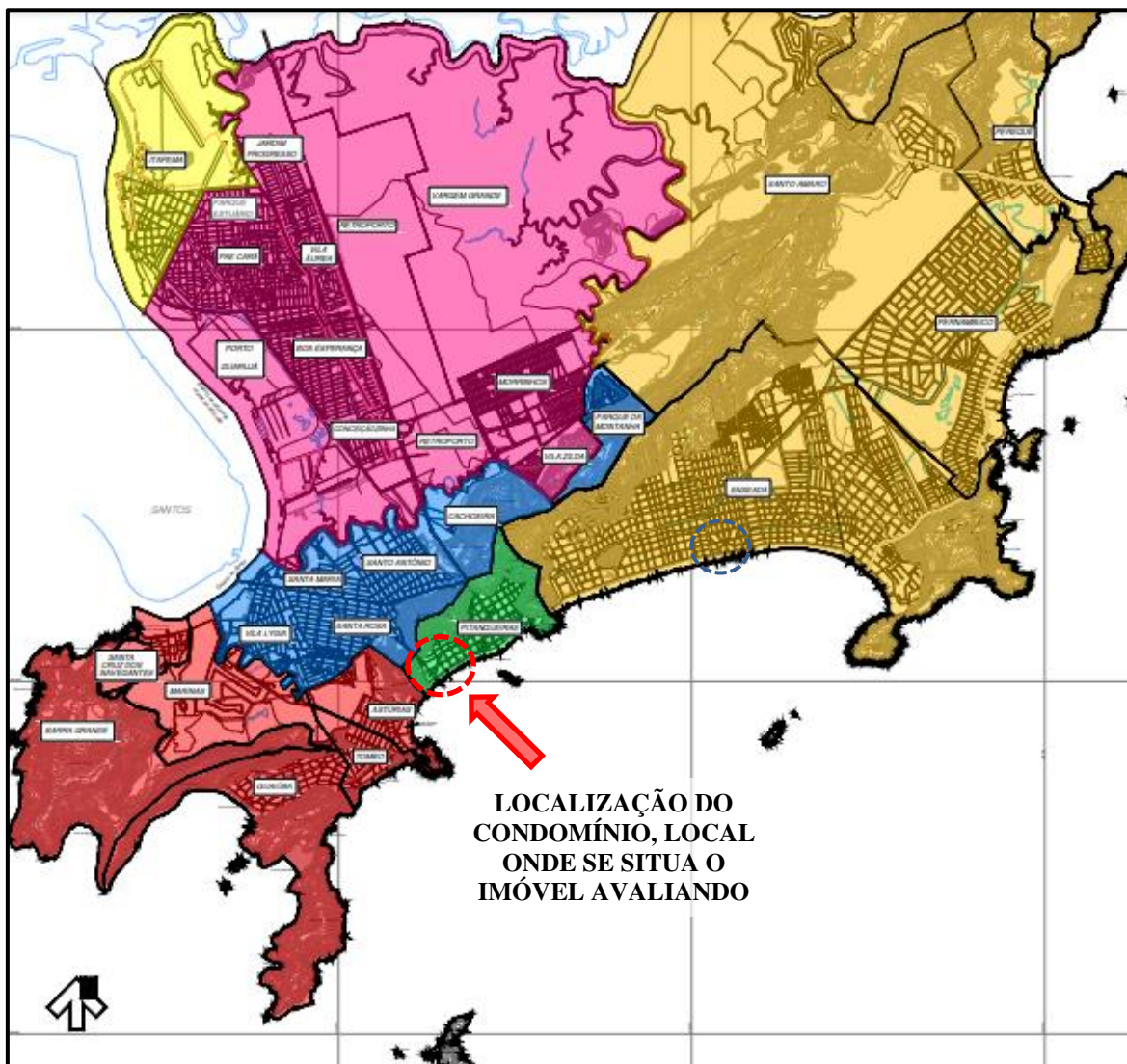
Já o zoneamento da cidade, tem-se que o imóvel avaliando se situa na Zona Central de Alta Densidade – ZCAD, cujo o uso é misto com polaridade de comércio e serviços, com infraestrutura urbana qualificada a promover maior fruição de pedestres e solução de questões de mobilidade urbana.

**Ilustração 9:** Mapa da Macroárea do Guarujá, com marcação do “EDIFÍCIO BÚZIOS”



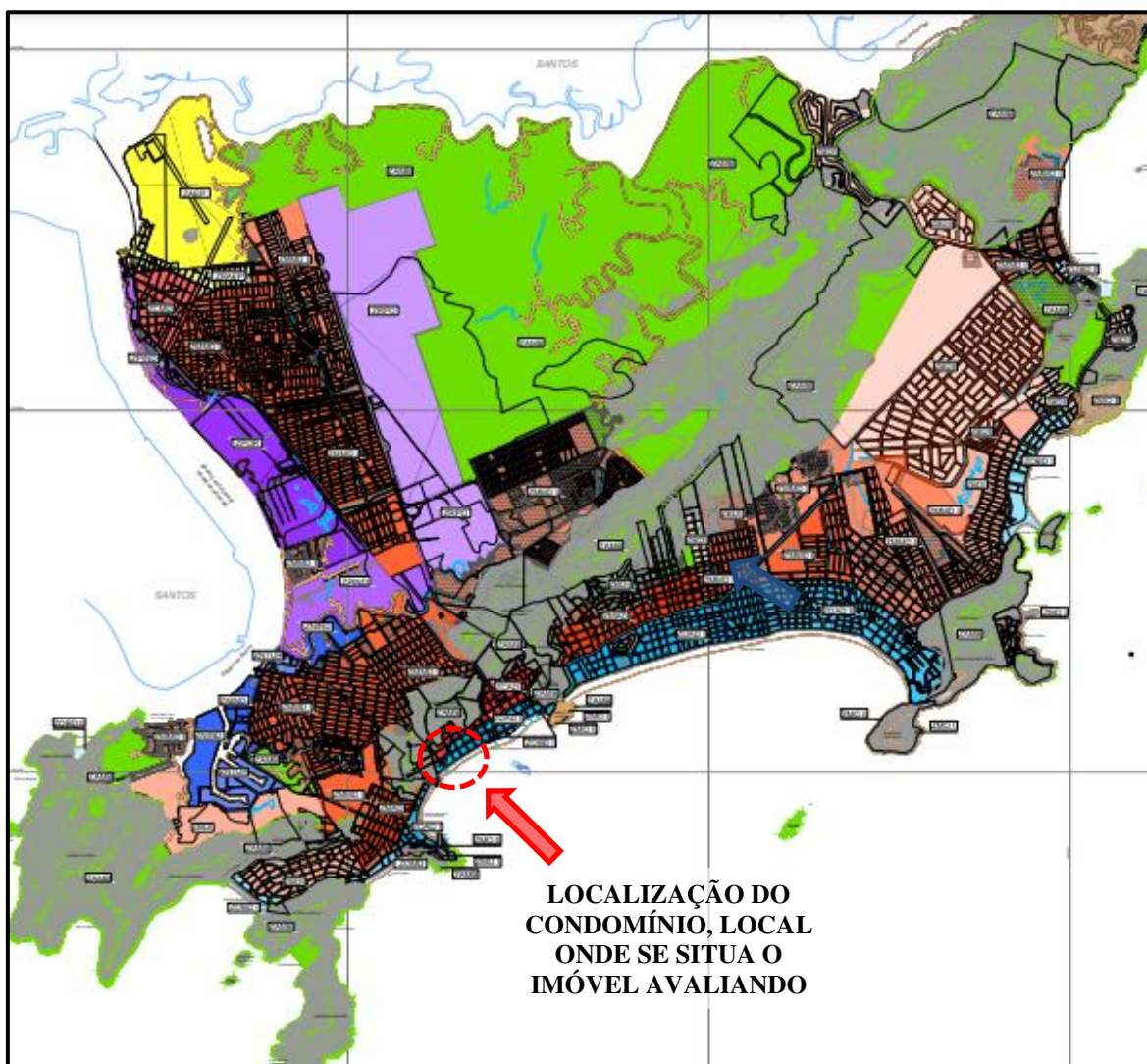
Fonte: Prefeitura Municipal do Guarujá

**Ilustração 10:** Mapa do Macrozoneamento do Guarujá, com marcação aproximada do condomínio “EDIFÍCIO BÚZIOS”



Fonte: Prefeitura Municipal do Guarujá

**Ilustração 11:** Mapa do Zoneamento do Guarujá, com marcação aproximada do condomínio “EDIFÍCIO BÚZIOS”



Fonte: Prefeitura Municipal do Guarujá



### 2.3 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Municipalidade do Guarujá – SP, a unidade autônoma de número 61 do “EDIFÍCIO BÚZIOS” está cadastrada sob o número 0-0037-011-011, possuindo as seguintes informações atualizadas, vejamos:

#### **Ilustração 12:** Certidão de Valor Venal do imóvel de matrícula nº 42.902 – Exercício 2024

29/01/2024, 12:19	SCIM v.2.4 - Mctm Lançamentos
SCIM v.2.4 5db665fd	
	<p><b>MUNICÍPIO DE GUARUJÁ</b>  SECRETARIA DE FINANÇAS  DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO</p> <p><b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b></p>
<p>Certificamos que, para o imóvel situado à <b>R VER ROBERTO GELSOMINI nº 00161 , 00 0061 - PITANGUEIRAS , GAR COLETIVA-</b> sob Lançamento <b>0-0037-011-011</b>, Proprietário(a) <b>ANDRÉ GIFFONI ALBUQUERQUE</b> , o valor venal para o exercício de <b>2024</b>, de acordo com a <b>Lei Complementar nº 223/2017</b> é de:</p>	
<p>Área do Terreno: <b>37,51 m2</b> Valor Venal <b>R\$ 76.661,06</b></p> <p><b>Setenta e Seis Mil, Seiscentos e Sessenta e Um Reais e Seis Centavos</b></p>	
<p>Área Edificada: <b>274,73 m2</b> Valor Venal <b>R\$ 403.174,24</b></p> <p><b>Quatrocentos e Três Mil, Cento e Setenta e Quatro Reais e Vinte e Quatro Centavos</b></p>	
<p>Valor Venal do Imóvel <b>R\$ 479.835,30</b></p> <p><b>Quatrocentos e Setenta e Nove Mil, Oitocentos e Trinta e Cinco Reais e Trinta Centavos</b></p>	
<p>Certidão emitida no dia: <b>29/01/2024</b></p> <p>Término das informações referentes a esta Certidão</p>	

Fonte: Prefeitura Municipal de Guarujá

De acordo com pesquisa realizada junto a Prefeitura Municipal do Guarujá, não foi identificado dívida ativa junto a municipalidade.

---

### 3. VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme já exposto nas considerações preliminares, a vistoria ao imóvel avaliando foi agendada judicialmente e diretamente com os patronos das partes (via e-mail), tendo sido realizada no dia 24/01/2024 – Quarta-feira às 11:00 horas no Condomínio denominado “EDIFÍCIO BÚZIOS”, situado na Rua Vereador Roberto Gelsomini, número predial 161, bairro Barra Funda, Município de Guarujá – SP.

Ao chegar ao endereço retro mencionado, o signatário foi atendido pelo controlador de acesso do empreendimento Sr. Severino, que contatou o morador do imóvel e liberou o acesso ao condomínio.

Assim, após liberação do acesso o signatário foi atendido pelo morador do imóvel avaliando, Sr. André Giffoni Albuquerque, que informou que reside na unidade e que aquele imóvel se trata de sua única moradia. Mesmo assim, o mesmo disponibilizou o acesso a todos os cômodos da unidade bem como que disponibilizou todos os acessos possíveis das áreas comuns do empreendimento residencial.

#### 3.1 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO BÚZIOS”

O condomínio residencial denominado “EDIFÍCIO BÚZIOS” trata-se de uma edificação de uso totalmente residencial, classificada de “Padrão Superior com elevador”, edificada em terreno de área de aproximadamente 1.200,00 m<sup>2</sup>, composta por uma única torre edificante, com um total de 19 (dezenove) pavimentos, sendo que no -1 (subsolo) existem as vagas destinadas a guarda de veículos e o bicicletário.

Já no térreo e no pavimento intermediário entre o térreo e o 1º andar, existe a piscina aquecida, sala de ginástica, playground, sala de TV, 2 (dois) elevadores e os banheiros sociais. Por sua vez, no 16º andar (pavimento cobertura), encontra-se localizada a área comum da churrasqueira, a sauna seca e os banheiros do pavimento.

O empreendimento possui um total de 32 unidades privativas, sendo 2 (duas) por andar, distribuídos do 1º ao 16º pavimento.

A sua construção foi concluída em meados dos anos de 1984, ou seja, a idade real da edificação é de aproximadamente 40 anos, sendo que o prédio foi edificado, aparentemente, em estrutura de concreto armado, com alvenaria de vedação, revestida externamente com argamassa de reboco e aplicação de tinta acrílica, apresentando piso externo revestido em ardósia, cerâmica e em pedra natural na área da piscina, bem como que possui uma ampla área ajardinada.

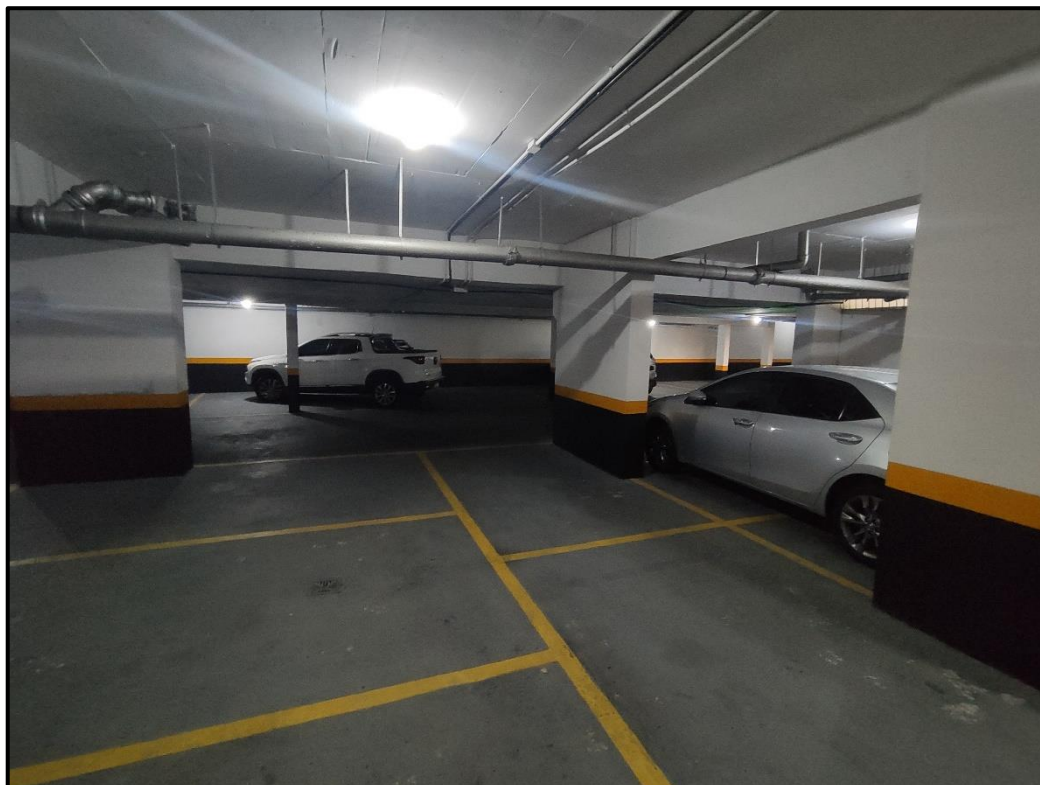
**Ilustração 13:** Condomínio Edifício Tortugas, situado no Caminho das Tartarugas, Rua Canto da Enseada, número predial 105, Município do Guarujá – SP



**Ilustração 15:** Área comum do condomínio – Painel do elevador do edifício



**Ilustração 16:** Área comum do condomínio – Estacionamento de veículos no subsolo



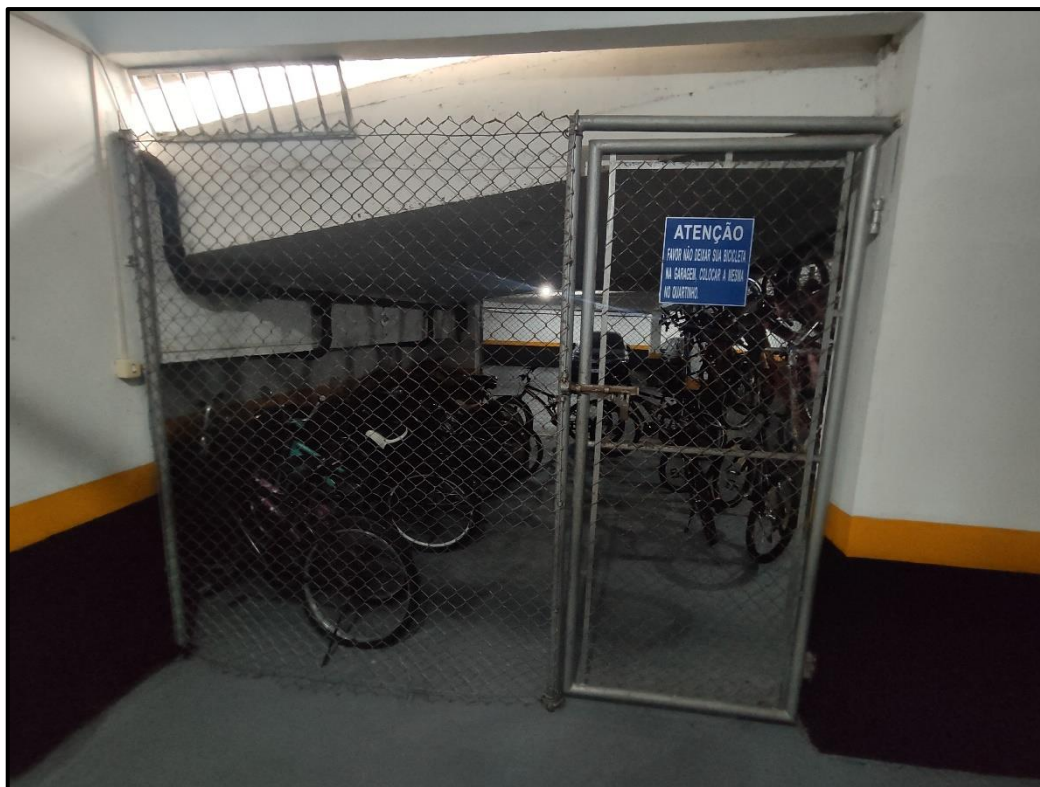
**Ilustração 17:** Área comum do condomínio – Estacionamento de veículos no subsolo



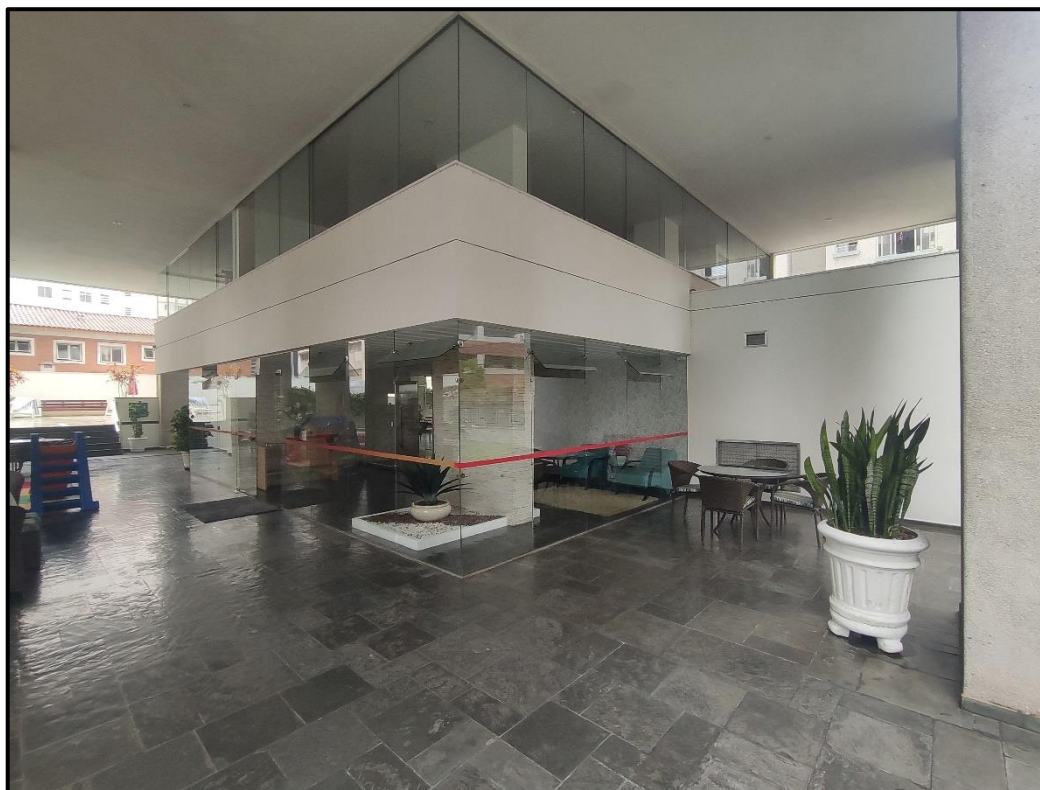
**Ilustração 18:** Área comum do condomínio – Estacionamento de veículos no subsolo



**Ilustração 19:** Área comum do condomínio – Bicletário situado no subsolo



**Ilustração 20:** Área comum do condomínio – Hall de entrada do Edifício Búzios



**Ilustração 21:** Área comum do condomínio – Playground no pavimento térreo



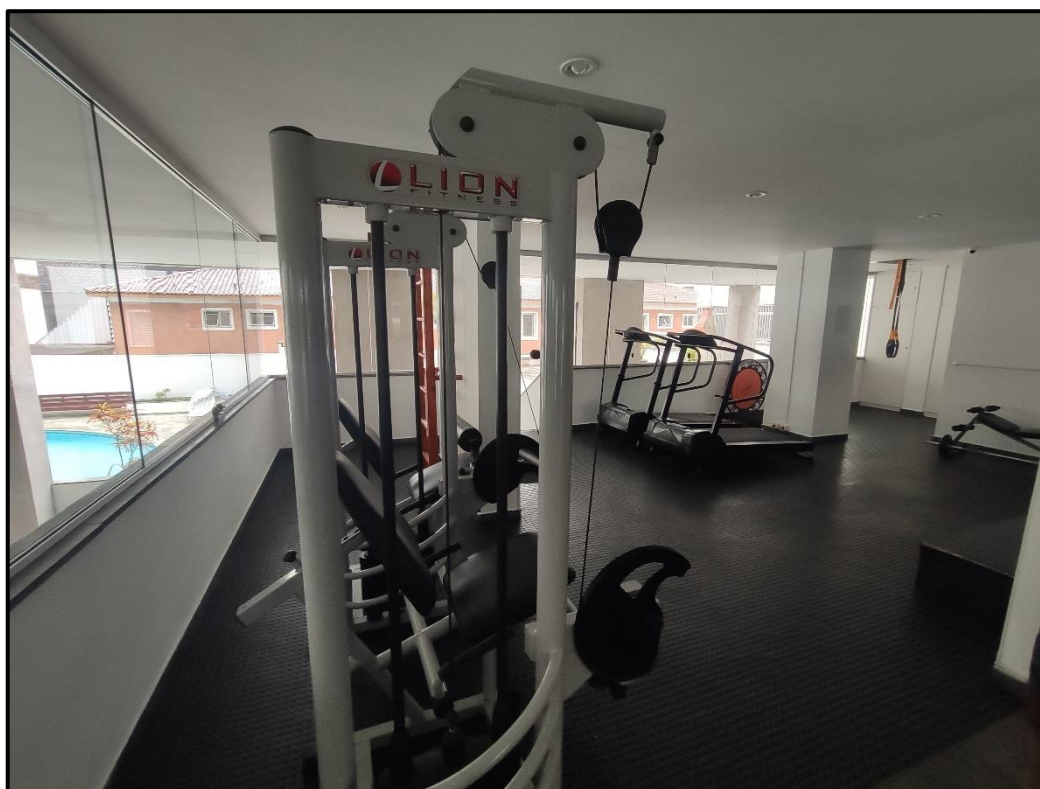
**Ilustração 22:** Área comum do condomínio – Hall de entrada do Edifício Búzios



**Ilustração 23:** Área comum do condomínio – Vista da área da piscina do Edifício Búzios



**Ilustração 24:** Área comum do condomínio – Academia do Edifício Búzios





**Ilustração 25:** Área comum do condomínio – Academia do Edifício Búzios



**Ilustração 26:** Área comum do condomínio – Cozinha de uso comum do Edifício Búzios



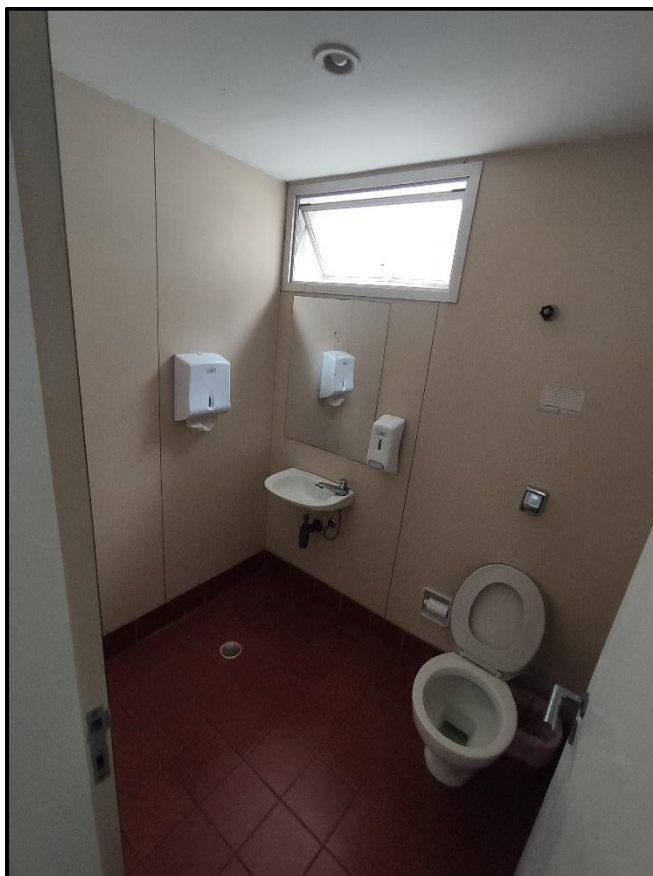
**Ilustração 27:** Área comum do condomínio – Sala de TV do Edifício Búzios



**Ilustração 28:** Área comum do condomínio – Sala de TV do Edifício Búzios



**Ilustração 29:** Área comum do condomínio – Banheiro de uso comum do condomínio



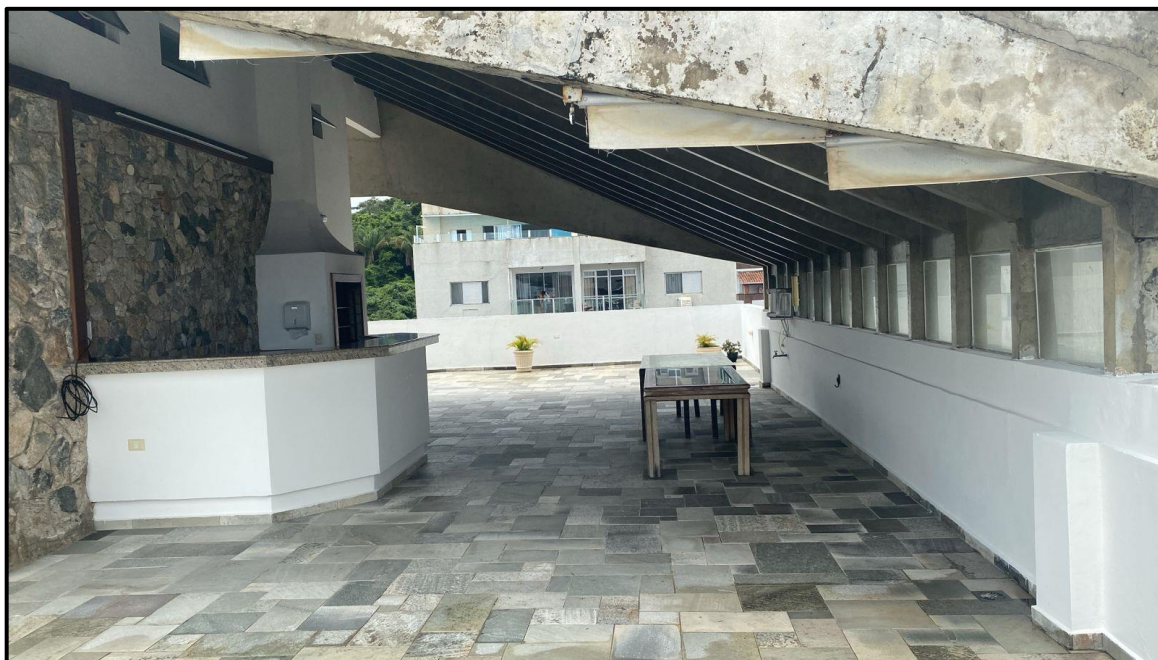
**Ilustração 30:** Área comum do condomínio – Churrasqueira situado no último pavimento



**Ilustração 31:** Área comum do condomínio – Churrasqueira situado no último pavimento



**Ilustração 32:** Área comum do condomínio – Churrasqueira situado no último pavimento



**Ilustração 33:** Área comum do condomínio – Churrasqueira situado no último pavimento



### 3.2 CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE PRIVATIVA AVALIANDA

A unidade privativa avalianda de número 61, situada no 6º andar (8º pavimento) do “EDIFÍCIO BÚZIOS”, possui, segundo matrícula de número 42.902 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá – SP, área útil de 164,48 m<sup>2</sup> e área comum de 110,25 m<sup>2</sup>, possuindo o direito ao uso de duas vagas na garagem coletiva, perfazendo assim uma área total construída de 274,73 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 3.1255%.

A unidade privativa avalianda possui 3 (três) dormitórios sendo todos eles suítes, sala de estar e jantar no mesmo ambiente, lavabo, terraço/varanda, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada/serviço e banheiro de empregada/serviço, possuindo assim os seguintes acabamentos nestes ambientes, vejamos:

**Suíte 1 (master):** Ambiente climatizado, cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, ventilador de teto com iluminação, paredes de alvenaria com emboço e reboco aplicado massa corrida e pintura em látex, piso com revestimento em porcelanato, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

---

**Banheiro da suíte 1 (master):** Cobertura em laje pré-moldada com acabamento de forro de gesso aplicado massa corrida e pintura em látex, iluminação embutida no forro, paredes revestidas de azulejo, piso com revestimento em porcelanato, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

**Suíte 2:** Ambiente climatizado, cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, ventilador de teto com iluminação, paredes de alvenaria com emboço e reboco aplicado massa corrida e pintura em látex, piso com revestimento em porcelanato, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

**Banheiro da suíte 2:** Cobertura em laje pré-moldada com acabamento de forro de gesso aplicado massa corrida e pintura em látex, iluminação embutida no forro, paredes revestidas de azulejo, piso com revestimento em porcelanato, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

**Suíte 3:** Ambiente climatizado, cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, ventilador de teto com iluminação, paredes de alvenaria com emboço e reboco aplicado massa corrida e pintura em látex, piso com revestimento em porcelanato, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

**Banheiro da suíte 3:** Cobertura em laje pré-moldada com acabamento de forro de gesso aplicado massa corrida e pintura em látex, iluminação embutida no forro, paredes revestidas de azulejo, piso com revestimento em porcelanato, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

**Sala de jantar/estar:** Ambiente climatizado, cobertura em laje pré-moldada com acabamento de forro de gesso aplicado massa corrida e pintura em látex, iluminação embutida no forro, paredes com aplicação de massa corrida e pintura em látex, porta de correr em alumínio anodizado e piso com revestimento em porcelanato;

**Corredores de circulação:** Cobertura em laje pré-moldada com acabamento de forro de gesso aplicado massa corrida e pintura em látex, iluminação embutida no forro,

---

paredes com aplicação de massa corrida e pintura em látex e piso com revestimento em porcelanato;

**Cozinha:** Cobertura em laje pré-moldada com acabamento de forro de gesso aplicado massa corrida e pintura em látex, iluminação embutida no forro, ventilador de teto, parte das paredes de alvenaria revestidas com revestimentos decorativos e parte revestida com emboço e reboco com aplicação de massa corrida e pintura em látex, piso com revestimento em porcelanato e porta de madeira;

**Área de serviço:** Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, iluminação sobreposta na laje, paredes de alvenaria com emboço e reboco com aplicação de massa corrida e pintura em látex, piso com revestimento em porcelanato, porta de alumínio e janela em alumínio anodizado;

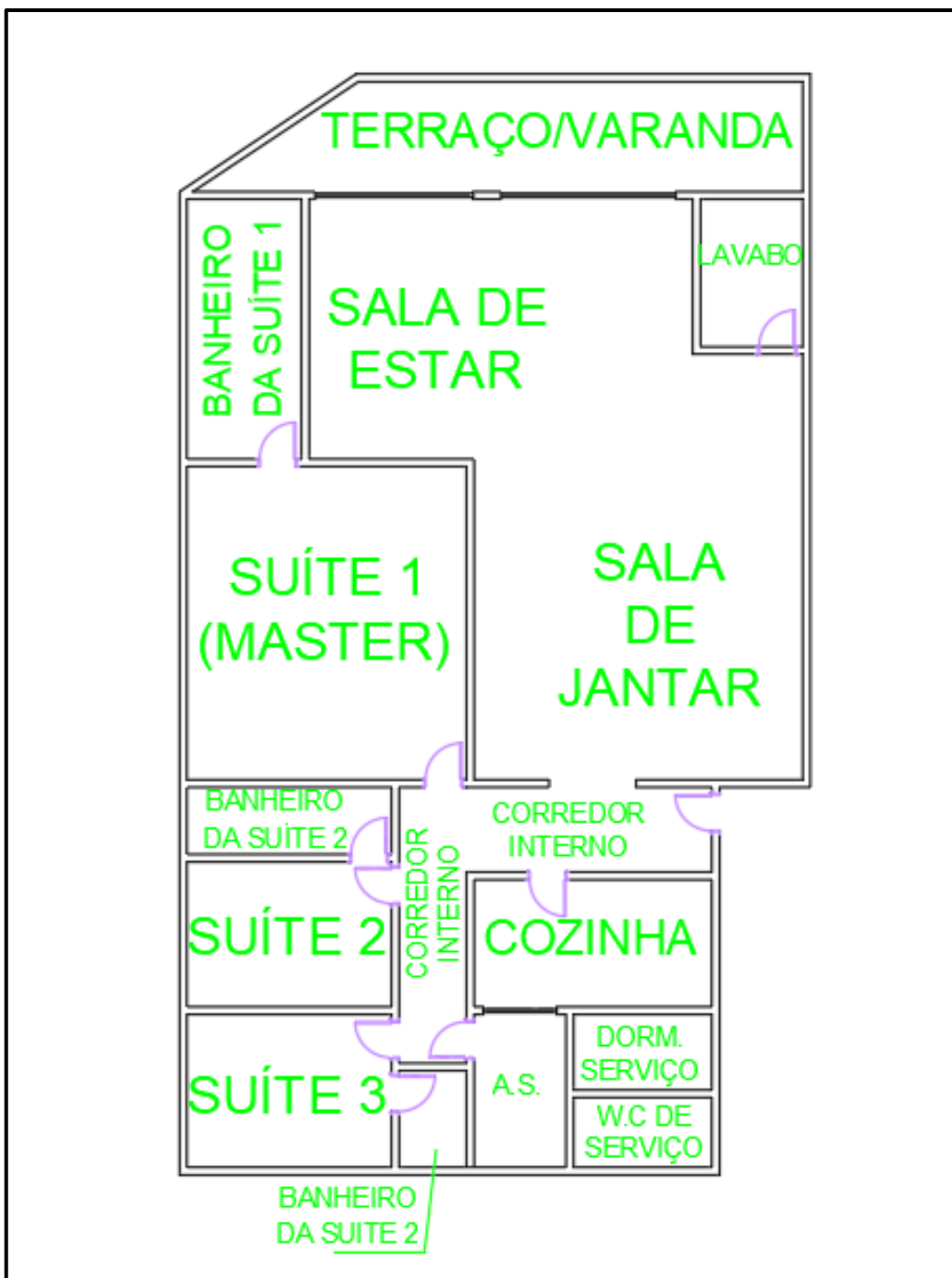
**Dormitório de serviço/empregada:** Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, ventilador de teto com iluminação, paredes de alvenaria com emboço e reboco aplicado massa corrida e pintura em látex, piso com revestimento em porcelanato e porta de madeira;

**Banheiro de serviço/empregada:** Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, iluminação sobreposta na laje, paredes revestidas de azulejo, piso com revestimento em porcelanato, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

**Lavabo:** Cobertura em laje pré-moldada com aplicação de massa corrida e pintura em látex, iluminação de sobrepor na laje, paredes com aplicação de massa corrida e pintura em látex, piso com revestimento em porcelanato, porta de madeira e janela em alumínio anodizado;

**Terraço/varanda:** Cobertura em laje pré-moldada e aplicação de resina na superfície, paredes revestidas de revestimento simples, piso revestido em cerâmica simples, guarda corpo de alumínio sobre parede e ambiente protegido com telas.

**Ilustração 34:** Croqui elaborado da unidade privativa avalianda de número 61





**Ilustração 35:** Unidade privativa avalianda – Suíte 1 (Master)



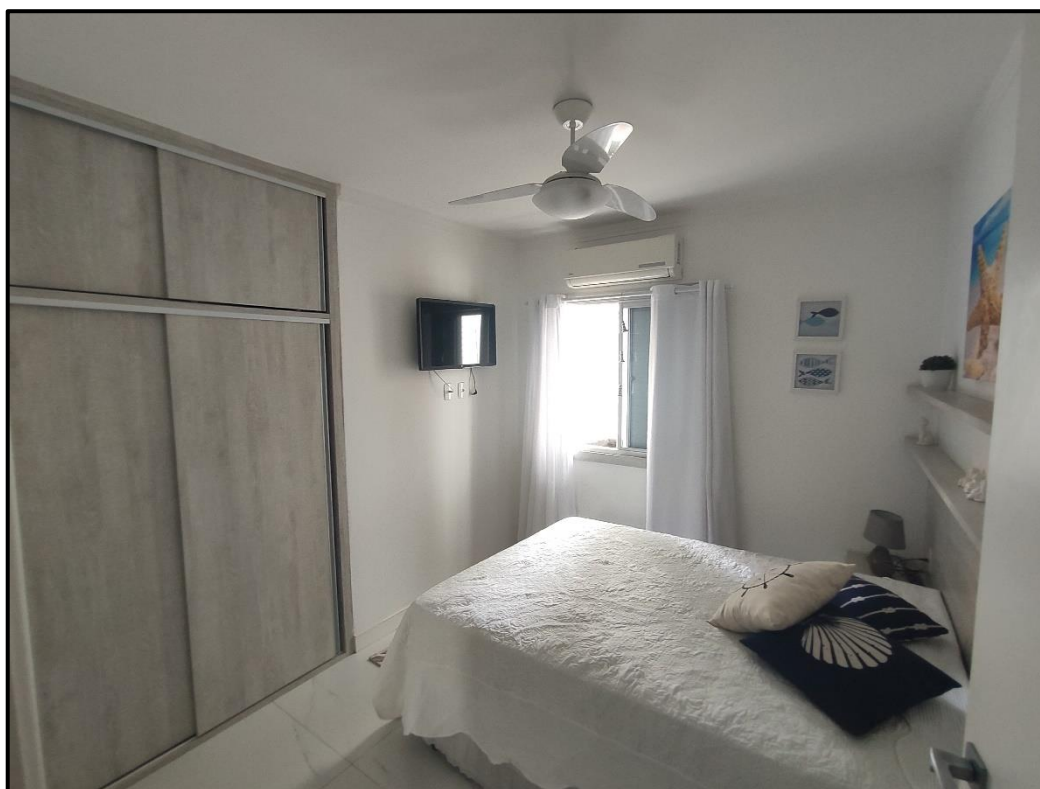
**Ilustração 36:** Unidade privativa avalianda – Suíte 1 (Master)



**Ilustração 37:** Unidade privativa avalianda – Banheiro da suíte 1 (Master)



**Ilustração 38:** Unidade privativa avalianda – Suíte 2



**Ilustração 39:** Unidade privativa avalianda – Banheiro da suíte 2



**Ilustração 40:** Unidade privativa avalianda – Suíte 3



**Ilustração 41:** Unidade privativa avalianda – Banheiro da suíte 3



**Ilustração 42:** Unidade privativa avalianda – Sala de jantar



**Ilustração 43:** Unidade privativa avalianda – Sala de jantar



**Ilustração 44:** Unidade privativa avalianda – Sala de estar



**Ilustração 45:** Unidade privativa avalianda – Corredores internos de circulação



**Ilustração 46:** Unidade privativa avalianda – Corredores internos de circulação



**Ilustração 47:** Unidade privativa avalianda – Corredores internos de circulação



**Ilustração 48:** Unidade privativa avalianda – Cozinha



**Ilustração 49:** Unidade privativa avalianda – Área de serviço

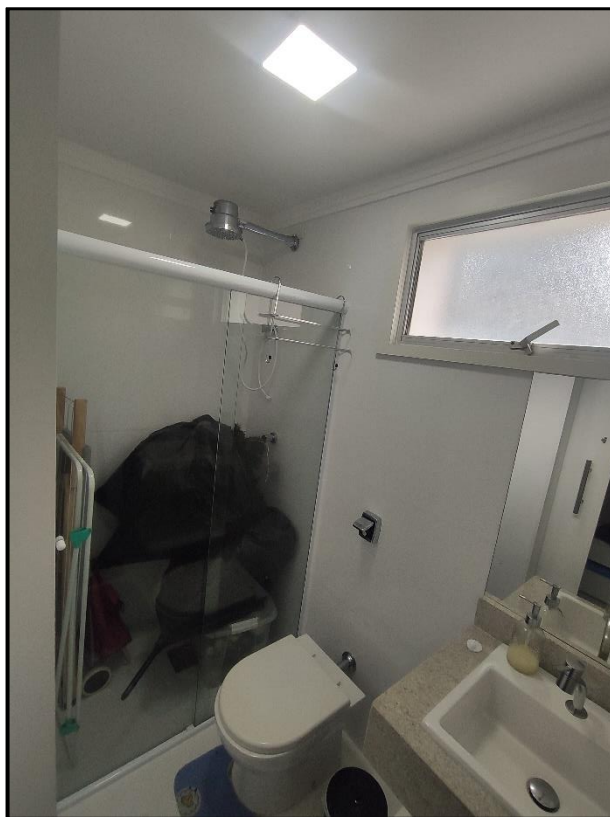


**Ilustração 50:** Unidade privativa avalianda – Dormitório de empregada/serviço





**Ilustração 51:** Unidade privativa avalianda – Banheiro de empregada/serviço



**Ilustração 52:** Unidade privativa avalianda – Lavabo

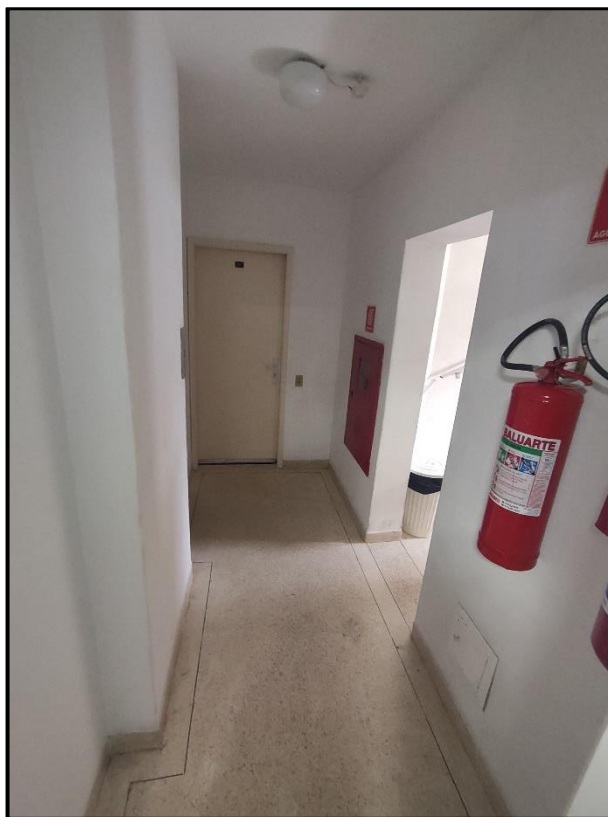


**Ilustração 53:** Unidade privativa avalianda – Terraço/varanda



**Ilustração 54:** Unidade privativa avalianda – Terraço/varanda



**Ilustração 55:** Unidade privativa avalianda – Hall de serviço de acesso ao imóvel

### 3.3 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO APARTAMENTO

Segundo o estudo “Índice – Unidades Padronizadas, versão 2019”, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, o apartamento avaliando enquadra-se na Referência “C – Regular”, que possui as seguintes características:

“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.”

Diante do padrão do condomínio e das características físicas da unidade privativa, inclusive no tocante as disposições e distribuições dos cômodos do apartamento, consultando o referido estudo podemos classificá-las no item “ 1.1.4 – Apartamento Padrão

Superior, com elevador”, no qual pode ser enquadrado no intervalo de índices máximo, que, genericamente apresenta as seguintes propriedades:

“Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.”

---

#### 4. AVALIAÇÃO

De acordo com a ABNT (2001, p. 3) uma avaliação consiste em uma análise técnica realizada por um engenheiro ou arquiteto, para aferir o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. No presente trabalho este signatário irá buscar o valor de mercado do imóvel em estudo, que é definido pela mesma norma como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Primeiramente, foi realizada uma vistoria in loco do imóvel em estudo, buscando caracterizá-lo. Segundo a ABNT (2011, p. 11-12) devem ser analisados aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que influem no valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos, presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. Essa vistoria orientou a coleta dos dados que irão compor a amostra representativa da população.

Na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados e informações confiáveis de negócios realizados em um período recente e oferta de imóveis na região. A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores de influência na fundamentação do trabalho, que será explicado mais adiante. O ideal é que todos os dados não sejam coletados apenas de uma fonte de informações.

Na vistoria foram escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diferentes características existentes entre os dados da amostra que influenciam o valor de mercado, se todos os dados possuem uma mesma característica, ela deixa de ser uma variável. De acordo com a NBR (2011, p.13) “as variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos

trabalhos (...). No processo de avaliação as variáveis são analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a tendência de formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. Ele deve verificar, dentre outras coisas, o equilíbrio da amostra, influência das variáveis e se existe duas ou mais variáveis que expliquem a mesma variação no valor de mercado.

Em uma próxima etapa, os dados passarão por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2001, p. 5), consiste na “aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.”. A metodologia escolhida para realizar este tratamento deve considerar a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e a disponibilidade, qualidade e quantidade de dados e informações disponíveis. A norma de Avaliação de Bens da ABNT (2001, p. 7) recomenda que para a identificação do valor de mercado seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que se utiliza de um tratamento técnico dos atributos dos elementos da amostra.

Dentro do método comparativo direto de dados de mercado existe o tratamento por fatores e o tratamento científico. De acordo com a ABNT (2011, p. 15-16), o tratamento por fatores consiste na homogeneização dos dados de mercado por fatores e critérios fundamentados por estudos presentes na norma. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados semelhantes ao imóvel avaliando. O tratamento científico consiste no “tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à introdução de modelo validado para o comportamento do mercado.”. Ele é aplicável a uma amostra composta por dados diferentes ao imóvel avaliando e diferentes entre si. Essas diferenças darão origem às variáveis que irão explicar a variação do valor de mercado.

---

#### 4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS

De acordo com a “Norma ABNT NBR 14653-1: 2011”. Avaliação de Bens.  
Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Portanto, a metodologia aplicada no presente trabalho está fundamentada na NBR14653:1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais), na NBR-14653:2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos) e nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE–SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Existem diversos métodos de avaliação de imóveis reconhecidos pelas normas. A aplicação de cada método depende das características físicas da propriedade em estudo, da finalidade da avaliação e das informações disponíveis levantadas no mercado, as quais são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel e demais análises.

É possível que mais de um método seja utilizado para avaliação de um mesmo imóvel. Quando isso acontece, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O resultado da avaliação tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou de todos.

Devido às características do imóvel em estudo, optamos pelo emprego do “Método Comparativo de Dados de Mercado” definição do valor de mercado para venda do imóvel. O Método Comparativo de Dados de Mercado consiste na equiparação do imóvel avaliando com outros em oferta para venda nas imediações.

De acordo com o artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653:1, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- **Tratamento por fatores (utilizado neste trabalho):** homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leva à indução de modelo validado para o comportamento do mercado, como, por exemplo, modelos de regressão linear.

Em decorrência de ser um método mais direto, o Método Comparativo conduz a resultados mais precisos, além de retratar a realidade econômica do momento.

Além disso, o método baseia-se no levantamento de mercado e análise de imóveis semelhantes em oferta, ou transacionados recentemente, em função das características específicas de cada um, frente as características do imóvel analisado, tais como:



- ✓ Elasticidade de preços (fator oferta);
- ✓ Localização;
- ✓ Área;
- ✓ Idade;
- ✓ Padrão Construtivo;
- ✓ Fator de Adequação ao Obsolescimento (FOC).

As fichas com as características dos elementos e planilhas de cálculo encontram-se acostadas no Apêndice deste Laudo de Avaliação.

#### **4.1.1 Fatores Obrigatórios**

**Fator Oferta:** dedução de 10% (dez por cento) no valor ofertado, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá o referido desconto.

**Fator Área:** o fator utilizado para corrigir possíveis diferenças de áreas entre os elementos comparativos e o imóvel objeto de avaliação, cujo os dados estão fora do intervalo de referência. A influência da área na formação do valor unitário deve ser estudada.

**Fator Localização:** trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando, de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel.

Tais valores são obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta Genérica de Valores (PGV) editada pelas Prefeituras Municipais, que é uma listagem com os valores genéricos por metro quadrado de terreno para uma mesma data.

Foi considerado que a benfeitoria corresponde a aproximadamente 60% do valor venal do imóvel, de acordo com as informações obtidas pela matrícula.

#### 4.1.2 Fatores que influenciam na parcela de benfeitoria

**Fator Padrão Construtivo:** é o fator que leva em consideração o padrão de cada benfeitoria a partir de suas características construtivas, como dimensões, materiais empregados na construção, elementos arquitetônicos, fachada, etc. Os coeficientes serão retirados do estudo “Índice Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP, versão 2019, conforme **Tabela A**, do Anexo.

**Fator de Adequação ao Obsolescimento (FOC):** trata-se do fator que leva em consideração o estado de conservação dos elementos, a partir de sua idade aparente, e dos coeficientes também retirados do estudo “Índice Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP, versão 2019.

A depreciação das edificações pode ser dada por decrepitude, deterioração, mutilação ou obsolescimento. O cálculo da depreciação é feito pelo método Ross/Heidecke, através da seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

- ✓ R: Coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido na **Tabela B**, em **Anexo**;
- ✓ K: Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na **Tabela C**, em **Anexo**.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no **Tabela D**, em **Anexo**.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações realizadas em vistoria, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Dessa maneira, o custo de reedição da benfeitoria será determinado através da seguinte expressão:

$$CB = AC \times Vu - FOC; \dots \dots \dots \text{Onde:}$$

- ✓ **CB:** Custo de reedição da benfeitoria;
- ✓ **AC:** Área da construção;
- ✓ **Vu:** valor unitário da construção;
- ✓ **FOC:** Depreciação pela idade e estado de conservação.

#### 4.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor do imóvel as seguintes informações:

- ✓ **Vi:** Valor de mercado do imóvel avaliando;
- ✓ **A:** Área útil privativa do imóvel avaliando em m<sup>2</sup>, conforme matrícula;
- ✓ **Vu:** Valor unitário por m<sup>2</sup> calculado.

$$Vi = (A \times Vu);$$

Substituindo teremos as seguintes informações:

- ✓ **Vi:** Valor de mercado do imóvel avaliando;
- ✓ **A:** 164,48 m<sup>2</sup>;
- ✓ **Vu:** R\$ 5.294,18.

Substituindo e calculando, teremos a seguinte equação:

$$Vi = (164,48 \text{ m}^2 \times R\$ 5.294,18/\text{m}^2);$$

Portanto, o valor de mercado do imóvel avaliando é de:

$$Vi = R\$ 870.786,40;$$

Em números redondos corresponde a:

---

Valor de mercado do imóvel avaliando = R\$ 871.000,00

(Oitocentos e setenta e um mil reais) – janeiro/2024

---

**Obs.:**  $V_u = R\$ 5.294,18/\text{m}^2$  (cinco mil, duzentos e noventa e quatro reais e dezoito centavos) conforme pesquisas de mercado e cálculos de homogeneização, elencadas no Apêndice.

### 4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada como grau “III” de fundamentação, de acordo com o item 9.2.2. da NBR 14.653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pont.
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3

**Total de Pontos** 12

Graus	III	II	I	Obtido
<b>Pontos mínimos</b>	10	6	4	12
<b>Itens obrigatórios</b>	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo do grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo grau I	III

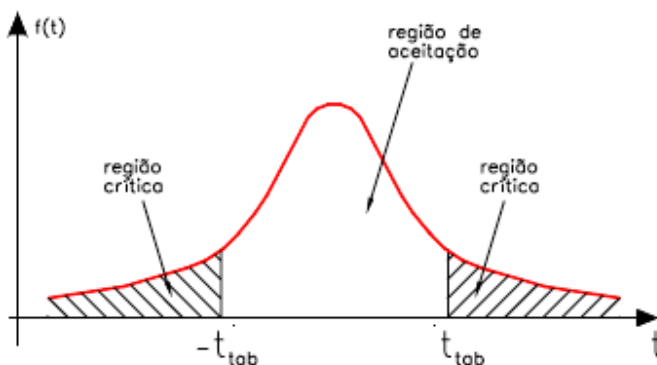
**Enquadramento Geral do Laudo** III

**4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO**

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a “priori”.

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade “t-student”.

Os valores de “t” oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na **Tabela D**, no Anexo, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.



Uma vez obtida a estatística “t-student”, pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
<b>Enquadramento Geral do Laudo</b>			<b>III</b>

Conforme exposto acima, consigna o perito que o modelo proposto atingiu o grau “III” de precisão.

---

## 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Em 2015 se instalou um período de retração do mercado da construção civil no Brasil, atingindo seu pico em 2016, de acordo com estudos da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).

O mercado imobiliário acompanha a economia e a política, dessa forma, a atual conjuntura econômica brasileira, em ritmo lento de crescimento, e as incertezas políticas continuam refletir negativamente no mercado imobiliário de forma geral, com estagnação imobiliária, baixa demanda devido ao não aumento de vagas de emprego, entre outros aspectos, conseqüentemente, a tendência dos preços de imóveis se mantém estável ou até mesmo em queda, dependendo da região, mas havendo expectativas em médio prazo de melhorias desse contexto.

A região onde se encontra o imóvel avaliando está bem consolidada e até apresenta algumas expansões imobiliárias em alguns pontos específicos, com áreas passíveis de incorporações. Além disso, apresenta algumas ofertas de apartamentos semelhantes a ele no mesmo logradouro, inclusive no próprio condomínio residencial.

Em contato com imobiliárias especializadas e corretores na região, este signatário foi informado que os imóveis recebem ofertas regularmente, devido a região dos imóveis estar bem localizada no município de Guarujá, com fácil acesso a outras regiões da cidade, inclusive a praias e avenidas importantes, mas que continuam a vender, mesmo com os impactos da Pandemia SARS-CoV-2 (Covid-19), com o adendo de que os valores ofertados no mercado sofreram aumento e depois estabilizaram, estando atualmente praticamente congelados, sem sofrer grandes reajustes.

E tal fato foi constatado e corroborado, visto os valores dos elementos amostrais que coletamos na presente avaliação. Assim, podemos inferir que, face ao mercado imobiliário da cidade, os imóveis possuem uma média liquidez para venda, cujo fator preponderante na viabilidade de negociação ainda seja o preço ofertado.

## 6. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação judicial, o signatário conclui que o Valor de Mercado de Venda do **apartamento número 61 localizado no 6º andar (8º pavimento) do “EDIFÍCIO BÚZIOS”, registrado na matrícula de número 42.902 (fls. 273-279) do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá – SP**, situado na **situado na Rua Vereador Roberto Gelsomini, número predial 161, bairro Barra Funda, Município de Guarujá – SP**, corresponderá a:

---

Valor de mercado do imóvel avaliando = R\$ 871.000,00  
(Oitocentos e setenta e um mil reais) – janeiro/2024

---

Cabe destacar que de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011”, valor de mercado é a

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”.



## **ENCERRAMENTO**

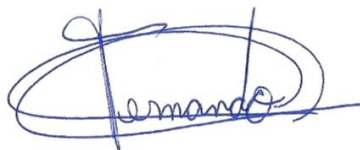
O signatário dá por encerrado o presente Laudo Pericial, que possui 57 (cinquenta e sete) folhas digitadas, impressas em arquivo PDF, sendo esta última datada e assinada. Contém, também os seguintes Anexos e Apêndices:

**Anexo:** Tabelas de apoio, com 5 (cinco) folhas impressas em arquivo PDF;

**Apêndice A:** Elementos comparativos, dados e links de pesquisa, com 6 (seis) folhas impressas em arquivo PDF;

**Apêndice B:** Avaliação – Método Comparativo de Dados de Mercado, com 11 (onze) folhas impressas em arquivo PDF.

São Paulo, 29 de janeiro de 2024.



**Fernando do Nascimento Pereira**

Engenheiro Civil

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA 5069843609

**FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA 5069843609-SP**

---

**ANEXO: TABELAS DE APOIO**

**TABELA A – Coeficientes dos custos de reedição das benfeitorias por padrão**

**Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices**

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	<b>2,748</b>	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	<b>3,533</b>	3,827
			Com elevador	3,562	<b>3,958</b>	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640
			Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	<b>5,974</b>	6,572
Com elevador	6,144		<b>6,827</b>	7,089		
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	<b>7,410</b>	7,983	
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	<b>8,683</b>	9,551	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	<b>2,313</b>	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	<b>3,753</b>	4,013
			Com elevador	3,742	<b>4,158</b>	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	<b>4,330</b>	4,763
			Com elevador	4,745	<b>5,273</b>	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	<b>5,784</b>	6,363
Com elevador	5,768		<b>6,371</b>	7,072		
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	<b>7,929</b>	8,722	
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	<b>10,376</b>	-	

**TABELA B – Idade de Referência e Percentual de Idade Residual**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade referencial I <sub>r</sub> (anos)	Idade 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	
COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÃO	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	SIMPLES	20	10
		MÉDIO	20	10
		SUPERIOR	30	10

**FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA 5069843609-SP**

**TABELA C – Valores do Coeficiente “K” do método Ross/Heidecke**

Idade em % de vida referencial	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	0,454	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,448	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,442	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,436	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,430	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,424	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,417	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,410	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,403	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	0,278	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

**TABELA D – Estado de Conservação**

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
 C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, e um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

**Obs.:** As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

**FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA 5069843609-SP**

**TABELA E – Distribuição “t” de Student**

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	<b>1,363</b>	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,683	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

**FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA 5069843609-SP**

---

**APÊNDICE A: ELEMENTOS COMPARATIVOS, DADOS E LINKS DOS ELEMENTOS UTILIZADOS**

---

Email: [enge.fernando@outlook.com](mailto:enge.fernando@outlook.com)  
Cel: (11) 9 8028-5085



**LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS UTILIZADOS**



Email: [enge.fernando@outlook.com](mailto:enge.fernando@outlook.com)  
 Cel: (11) 9 8028-5085

---

**LINK E DADOS DOS ELEMENTOS UTILIZADOS**

- 1 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-103m2-venda-RS840000-id-2530213944/>
- 2 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-103m2-venda-RS840000-id-2550822456/>
- 3 [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-100m2-venda-RS745000-id-2580286012/?itl\\_id=1000184&itl\\_name=vivareal - recommendations-container similarity to vivareal\\_pagina-produto](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-100m2-venda-RS745000-id-2580286012/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal - recommendations-container similarity to vivareal_pagina-produto)
- 4 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-90m2-venda-RS600000-id-2635814526/>
- 5 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-90m2-venda-RS650000-id-2580749298/>
- 6 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-100m2-venda-RS590000-id-2580286245/>
- 7 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-141m2-venda-RS870000-id-2634955502/>
- 8 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-142m2-venda-RS650000-id-2666348317/>
- 9 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-142m2-venda-RS680000-id-2666347840/>
- 10 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-barra-funda-bairros-guaruja-com-garagem-168m2-venda-RS900000-id-2492675276/>
- 11 <https://www.lopes.com.br/imovel/REO366631/venda-apartamento-3-quartos-guaruja-pitangueiras?listFrom=condom%C3%AAnios&listPosition=2>
- 12 <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-barra-funda-bairros-guaruja-com-garagem-164m2-venda-RS800000-id-2551234672/>

**DADOS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS**

ELEMENTO Nº 1	
Endereço:	Avenida Vereador Roberto Gelsomini, 90. Condomínio Edifício Modern & Living
Bairro:	Barra Funda
Cidade:	Guarujá
Descrição:	Apartamento
Fonte:	Rocha Imóveis
Contato:	Atendente/Corretor Sr. Lucas
Telefone:	(13) 3355-5048 / 9 9119-0060
Valor (R\$):	840.000,00
Área (m²):	102,65
Qde. de Vagas:	2
Índice Fiscal (R\$/m²):	1.955,57
Natureza:	Oferta
OBS: andar alto, possuindo duas suítes	



ELEMENTO Nº 2	
Endereço:	Avenida Vereador Roberto Gelsomini, 90. Condomínio Edifício Modern & Living
Bairro:	Barra Funda
Cidade:	Guarujá
Descrição:	Apartamento
Fonte:	Rocha Imóveis
Contato:	Atendente/Corretor Sr. Lucas
Telefone:	(13) 3355-5048 / 9 9119-0060
Valor (R\$):	840.000,00
Área (m²):	102,65
Qde. de Vagas:	2
Índice Fiscal (R\$/m²):	1.955,57
Natureza:	Oferta
OBS: andar médio, possuindo duas suítes	



ELEMENTO Nº 3	
Endereço:	Avenida Vereador Roberto Gelsomini, 90. Condomínio Edifício Modern & Living
Bairro:	Barra Funda
Cidade:	Guarujá
Descrição:	Apartamento
Fonte:	Pitangueiras Imóveis
Contato:	Atendente Sr. Renan/Corretora Sra. Vanessa
Telefone:	(13) 3387-2442 / 9 8181-4011 / 9 9154-1478
Valor (R\$):	745.000,00
Área (m²):	102,65
Qde. de Vagas:	2
Índice Fiscal (R\$/m²):	1.955,57
Natureza:	Oferta
OBS: andar alto, possuindo duas suítes	



**FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5069843609-SP**

**ELEMENTO Nº 4**

Endereço: Avenida Vereador Roberto Gelsomini, 172.  
Condomínio Edifício Silvia e Daniela

Bairro: Barra Funda

Cidade: Guarujá

Descrição: Apartamento

Fonte: Pitangueiras Imóveis

Contato: Atendente Sr. Renan/Corretora Sra. Vanessa  
Telefone: (13) 3387-2442 / 9 8181-4011 / 9 9154-1478

Valor (R\$): 600.000,00

Área (m²): 90,385

Qde. de Vagas: 2

Índice Fiscal (R\$/m²): 1.955,57

Natureza: Oferta

OBS: andar alto, possuindo uma suíte



**ELEMENTO Nº 5**

Endereço: Avenida Vereador Roberto Gelsomini, 172.  
Condomínio Edifício Silvia e Daniela

Bairro: Barra Funda

Cidade: Guarujá

Descrição: Apartamento

Fonte: Factual Negócios Imobiliários Enseada

Contato: Atendente Sra. Neiva/Corretora Sra. Rosana  
Telefone: (13) 2191-1800

Valor (R\$): 650.000,00

Área (m²): 90,385

Qde. de Vagas: 2

Índice Fiscal (R\$/m²): 1.955,57

Natureza: Oferta

OBS: andar alto, possuindo uma suíte



**ELEMENTO Nº 6**

Endereço: Avenida Vereador Roberto Gelsomini, 172.  
Condomínio Edifício Silvia e Daniela

Bairro: Barra Funda

Cidade: Guarujá

Descrição: Apartamento

Fonte: Pitangueiras Imóveis

Contato: Atendente Sr. Renan/Corretora Sra. Vanessa  
Telefone: (13) 3387-2442 / 9 8181-4011 / 9 9154-1478

Valor (R\$): 590.000,00

Área (m²): 90,385

Qde. de Vagas: 2

Índice Fiscal (R\$/m²): 1.955,57

Natureza: Oferta

OBS: andar baixo, possuindo uma suíte



**FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5069843609-SP**

**ELEMENTO Nº 7**

Endereço: Avenida Vereador Roberto Gelsomini, 125.  
Condomínio Edifício Ilhas Tropicais

Bairro: Barra Funda

Cidade: Guarujá

Descrição: Apartamento

Fonte: Verano Negócios Imobiliários

Contato: Atendente Sr. Anderson/Corretor Sr. Lucas

Telefone: (13) 3395-9770

Valor (R\$): 870.000,00

Área (m²): 141,82

Qde. de Vagas: 2

Índice Fiscal (R\$/m²): 1.955,57

Natureza: Oferta

OBS: andar alto, possuindo 3 dormitórios e 1 (uma) suíte



**ELEMENTO Nº 8**

Endereço: Avenida Vereador Roberto Gelsomini, 125.  
Condomínio Edifício Ilhas Tropicais

Bairro: Barra Funda

Cidade: Guarujá

Descrição: Apartamento

Fonte: Reobote Imobiliária

Contato: link do anúncio

Telefone: (13) 3351-2852 / 9 9732-0710

Valor (R\$): 650.000,00

Área (m²): 141,82

Qde. de Vagas: 2

Índice Fiscal (R\$/m²): 1.955,57

Natureza: Oferta

OBS: andar baixo, possuindo 3 dormitórios e 1 (uma) suíte



**ELEMENTO Nº 9**

Endereço: Avenida Vereador Roberto Gelsomini, 125.  
Condomínio Edifício Ilhas Tropicais

Bairro: Barra Funda

Cidade: Guarujá

Descrição: Apartamento

Fonte: Reobote Imobiliária

Contato: link do anúncio

Telefone: (13) 3351-2852 / 9 9732-0710

Valor (R\$): 680.000,00

Área (m²): 141,82

Qde. de Vagas: 2

Índice Fiscal (R\$/m²): 1.955,57

Natureza: Oferta

OBS: andar baixo, possuindo 3 dormitórios e 1 (uma) suíte



Email: [enge.fernando@outlook.com](mailto:enge.fernando@outlook.com)  
Cel: (11) 9 8028-5085

**FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5069843609-SP**

**ELEMENTO Nº 10**

Endereço: Avenida Vereador Roberto Gelsomini, 161.  
Condomínio Edifício Búzios

Bairro: Barra Funda  
Cidade: Guarujá  
Descrição: Apartamento

Fonte: Corretor Autônomo

Contato: Corretor Sr. Gesner Roberto de Souza  
Telefone: (11) 9 9981-3046

Valor (R\$): 900.000,00  
Área (m²): 164,48  
Qde. de Vagas: 2  
Índice Fiscal (R\$/m²): 1.955,57

Natureza: Oferta  
OBS: andar médio, possuindo 3 suítes



**ELEMENTO Nº 11**

Endereço: Avenida Vereador Roberto Gelsomini, 161.  
Condomínio Edifício Búzios


Bairro: Barra Funda  
Cidade: Guarujá  
Descrição: Apartamento

Fonte: Lopes Imobiliária

Contato: link do anúncio  
Telefone: -

Valor (R\$): 800.000,00  
Área (m²): 164,48  
Qde. de Vagas: 2  
Índice Fiscal (R\$/m²): 1.955,57

Natureza: Oferta  
OBS: Unidade possuindo 3 suítes e necessitando de reforma



**ELEMENTO Nº 12**

Endereço: Avenida Vereador Roberto Gelsomini, 161.  
Condomínio Edifício Búzios

Bairro: Barra Funda  
Cidade: Guarujá  
Descrição: Apartamento

Fonte: Regatam Consultoria Imobiliária

Contato: Corretor Sr. Gesner Roberto de Souza  
Telefone: (11) 3222-6500

Valor (R\$): 800.000,00  
Área (m²): 164,48  
Qde. de Vagas: 2  
Índice Fiscal (R\$/m²): 1.955,57

Natureza: Oferta  
OBS: Unidade possuindo 3 suítes e necessitando de reforma



**FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA 5069843609-SP**

---

## **APÊNDICE B: AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

---

Email: [enge.fernando@outlook.com](mailto:enge.fernando@outlook.com)  
Cel: (11) 9 8028-5085

**PLANILHA DE ELEMENTOS**

Elemento	Preço (R\$)	Preço Unitário (R\$/m²)	Natureza	Especulação	Valor do Apto sem a especulação (R\$)	Valor Unitário Sem a especulação (R\$/m²)	área útil (m²)	Padrão Construtivo descrição	Padrão Construtivo índice	Idade Real (anos)	Estado de conservação	Índice Estado de Conservação	Idade de Referência	% Vida	Ka	K	Foc	Vagas (n°)	Relação Au/Vaga (m²/vaga)
Imóvel avaliando	-	-	-	-			164,48	Padrão Superior - Médio c/ elevador	7,089	40	C - regular	2,52%	60	67%	0,444	0,433	0,546	2	82,24
1	840.000,00	8.183,15	Oferta	0,90	706.000,00	6.877,74	102,65	Padrão Médio - Médio c/ elevador	5,075	10	C - regular	2,52%	60	17%	0,903	0,880	0,904	2	51,33
2	840.000,00	8.183,15	Oferta	0,90	706.000,00	6.877,74	102,65	Padrão Médio - Médio c/ elevador	5,075	10	C - regular	2,52%	60	17%	0,903	0,880	0,904	2	51,33
3	745.000,00	7.257,67	Oferta	0,90	620.500,00	6.044,81	102,65	Padrão Médio - Médio c/ elevador	5,075	10	D - Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09%	60	17%	0,903	0,830	0,864	2	51,33
4	600.000,00	6.638,27	Oferta	0,90	490.000,00	5.421,25	90,39	Padrão Superior - Médio c/ elevador	6,827	40	D - Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09%	60	67%	0,444	0,408	0,526	2	45,19
5	650.000,00	7.191,46	Oferta	0,90	535.000,00	5.919,12	90,39	Padrão Superior - Médio c/ elevador	6,827	40	C - regular	2,52%	60	67%	0,444	0,433	0,546	2	45,19
6	590.000,00	6.527,63	Oferta	0,90	481.000,00	5.321,68	90,39	Padrão Superior - Médio c/ elevador	6,827	40	C - regular	2,52%	60	67%	0,444	0,433	0,546	2	45,19
7	870.000,00	6.134,54	Oferta	0,90	733.000,00	5.168,52	141,82	Padrão Superior - Médio c/ elevador	6,827	38	C - regular	2,52%	60	63%	0,483	0,471	0,577	2	70,91
8	650.000,00	4.583,27	Oferta	0,90	535.000,00	3.772,39	141,82	Padrão Superior - Médio c/ elevador	6,827	38	E - Necessitando de reparos simples	18,10%	60	63%	0,483	0,396	0,516	2	70,91
9	680.000,00	4.794,81	Oferta	0,90	562.000,00	3.962,77	141,82	Padrão Superior - Médio c/ elevador	6,827	38	D - Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09%	60	63%	0,483	0,444	0,555	2	70,91
10	900.000,00	5.471,79	Oferta	0,90	760.000,00	4.620,62	164,48	Padrão Superior - Médio c/ elevador	7,089	40	C - regular	2,52%	60	67%	0,444	0,433	0,546	2	82,24
11	800.000,00	4.863,81	Oferta	0,90	670.000,00	4.073,44	164,48	Padrão Superior - Médio c/ elevador	7,089	40	E - Necessitando de reparos simples	18,10%	60	67%	0,444	0,364	0,491	2	82,24
12	800.000,00	4.863,81	Oferta	0,90	670.000,00	4.073,44	164,48	Padrão Superior - Médio c/ elevador	7,089	40	E - Necessitando de reparos simples	18,10%	60	67%	0,444	0,364	0,491	2	82,24
Parcela das benfeitorias	60,0%																		



**ESTUDO DA INFLUÊNCIA DA ÁREA NA FORMAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO**

Nº do Elemento	Área (m²)	Preço Unitário deduzido o fator oferta (R\$/m²)	Preço Unitário Previsto (R\$/m²)	Fator Área
1	102,65	6.877,74	5.779,24	0,710
2	102,65	6.877,74	5.779,24	0,710
3	102,65	6.044,81	5.779,24	0,710
4	90,39	5.421,25	6.111,77	0,671
5	90,39	5.919,12	6.111,77	0,671
6	90,39	5.321,68	6.111,77	0,671
7	141,82	5.168,52	4.717,27	0,870
8	141,82	3.772,39	4.717,27	0,870
9	141,82	3.962,77	4.717,27	0,870
10	164,48	4.620,62	4.102,91	1,000
11	164,48	4.073,44	4.102,91	1,000
12	164,48	4.073,44	4.102,91	1,000
<b>Avaliando</b>	164,48	R\$ -	4.102,91	

**ESTUDO DA INFLUÊNCIA DA ÁREA NA FORMAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO**

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,764251075
R-Quadrado	0,584079706
R-quadrado ajustado	0,542487677
Erro padrão	745,4897748
Observações	12

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	7804505,444	7804505,444	14,04306823	0,003799971
Resíduo	10	5557550,043	555755,0043		
Total	11	13362055,49			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>	<i>Inferior 95,0%</i>	<i>Superior 95,0%</i>
Interseção	8562,275035	928,4378656	9,222238075	3,32135E-06	6493,586555	10630,96351	6493,586555	10630,96351
Área (m²)	-27,11189946	7,234840189	-3,747408201	0,003799971	-43,23212797	-10,99167095	-43,23212797	-10,99167095

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Previsto(a) Preço Unitário deduzido o fator oferta (R\$/m²)</i>	<i>Resíduos</i>	<i>Resíduos padrão</i>
1	5779,238555	1098,501338	1,545451007
2	5779,238555	1098,501338	1,545451007
3	5779,238555	265,5739147	0,373628561
4	6111,766002	-690,5124752	-0,971462813
5	6111,766002	-192,6422533	-0,271023033
6	6111,766002	-790,0865195	-1,111550769
7	4717,265453	451,2580275	0,634862379
8	4717,265453	-944,8779195	-1,329322488
9	4717,265453	-754,4957449	-1,061479097
10	4102,909811	517,7127569	0,728355691
11	4102,909811	-29,46623139	-0,041455222
12	4102,909811	-29,46623139	-0,041455222

**PLANILHA DE CÁLCULO – IMÓVEL AVALIANDO**

Elemento	Preço Unitário Deduzido o fator oferta e sem vaga (R\$/m²)	1				2		
		Fator Transposição (FL)				Fator Área Privativa (Fa)		
		Índice Fiscal	Fator Transposição	Variação (R\$/m²)	Valor Unitário 1 VU1 (R\$/m²)	Fator Área Privativa (Fa)	Variação (R\$/m²)	Valor Unitário 2 VU2 (R\$/m²)
Imóvel avaliando	-	1.955,57	-			-		
1	6.877,74	1.955,57	1,0000	0,00	6.877,74	0,71	-797,98	6.079,76
2	6.877,74	1.955,57	1,0000	0,00	6.877,74	0,71	-797,98	6.079,76
3	6.044,81	1.955,57	1,0000	0,00	6.044,81	0,71	-701,34	5.343,47
4	5.421,25	1.955,57	1,0000	0,00	5.421,25	0,67	-712,76	4.708,50
5	5.919,12	1.955,57	1,0000	0,00	5.919,12	0,67	-778,21	5.140,91
6	5.321,68	1.955,57	1,0000	0,00	5.321,68	0,67	-699,67	4.622,01
7	5.168,52	1.955,57	1,0000	0,00	5.168,52	0,87	-269,25	4.899,27
8	3.772,39	1.955,57	1,0000	0,00	3.772,39	0,87	-196,52	3.575,87
9	3.962,77	1.955,57	1,0000	0,00	3.962,77	0,87	-206,44	3.756,33
10	4.620,62	1.955,57	1,0000	0,00	4.620,62	1,00	0,00	4.620,62
11	4.073,44	1.955,57	1,0000	0,00	4.073,44	1,00	0,00	4.073,44
12	4.073,44	1.955,57	1,0000	0,00	4.073,44	1,00	0,00	4.073,44
Média (R\$/m²)	5.177,79			Média (R\$/m²)	5.177,79		Média (R\$/m²)	4.747,78
Desvio Padrão (R\$/m²)	1.102,15			Desvio Padrão (R\$/m²)	1.102,15		Desvio Padrão (R\$/m²)	819,09
Coefficiente de Variação -após Fator Oferta	21,29%			Coefficiente de Variação - após Fator Transposição	21,29%		Coefficiente de Variação - após Fator Transposição	17,25%

**PLANILHA DE CÁLCULO – IMÓVEL AVALIANDO (CONTINUAÇÃO)**

3				4					
Coeficiente de Padrão (Cp)				Coeficiente de Obsolescência (Cob)					
Padrão Construtivo índice	Coef. Padrão	Variação (R\$/m²)	Valor Unitário 3 VU3 (R\$/m²)	Foc	Coef. De Obsolescência	Variação (R\$/m²)	Valor Unitário 4 VU4 (R\$/m²)	Valor Unitário Final Homogeneizado (R\$/m²)	Fator de Homogeneização Final Resultante
7,089				0,546					
5,075	1,3968	1.637,65	8.515,39	0,904	0,6041	-1.633,63	5.244,11	6.881,76	1,0006
5,075	1,3968	1.637,65	8.515,39	0,904	0,6041	-1.633,63	5.244,11	6.881,76	1,0006
5,075	1,3968	1.439,32	7.484,13	0,864	0,6323	-1.333,74	4.711,07	6.150,39	1,0175
6,827	1,0384	124,83	5.546,08	0,526	1,0376	122,24	5.543,49	5.668,32	1,0456
6,827	1,0384	136,30	6.055,42	0,546	1,0000	0,00	5.919,12	6.055,42	1,0230
6,827	1,0384	122,54	5.444,22	0,546	1,0000	0,00	5.321,68	5.444,22	1,0230
6,827	1,0384	119,01	5.287,54	0,577	0,9473	-163,56	5.004,97	5.123,98	0,9914
6,827	1,0384	86,86	3.859,25	0,516	1,0577	130,55	3.902,93	3.989,80	1,0576
6,827	1,0384	91,25	4.054,02	0,555	0,9840	-38,08	3.924,69	4.015,94	1,0134
7,089	1,0000	0,00	4.620,62	0,546	1,0000	0,00	4.620,62	4.620,62	1,0000
7,089	1,0000	0,00	4.073,44	0,491	1,1127	275,52	4.348,96	4.348,96	1,0676
7,089	1,0000	0,00	4.073,44	0,491	1,1127	275,52	4.348,96	4.348,96	1,0676
		Média (R\$/m²)	5.627,41			Média (R\$/m²)	4.844,56	5.294,18	
		Desvio Padrão (R\$/m²)	1.703,27			Desvio Padrão (R\$/m²)	640,16	1.049,71	
		Coeficiente de Variação -após Fator Padrão	30,27%			Coeficiente de Variação - após C. obsolescência	13,21%	19,83%	
							Limite Inferior -30%	3.705,92	
							Limite superior +30%	6.882,43	
							Discrepantes	0	
							<b>Média Saneada (R\$/m²)</b>	<b>5.294,18</b>	
							Limite Inferior - intervalo de confiança (R\$/m²)	4.881,16	
							Limite Inferior - intervalo de confiança (R\$/m²)	5.707,20	
							Valor Total do Apartamento com as Vagas (R\$)	R\$ 870.786,40	

### VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	1		2		3		4	
		Transposição		Área		Padrão		Obsolescência	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Ajustado (R\$/m <sup>2</sup> )	Variação do Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Ajustado (R\$/m <sup>2</sup> )	Variação do Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Ajustado (R\$/m <sup>2</sup> )	Variação do Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Ajustado (R\$/m <sup>2</sup> )
	Vu	$\Delta V1$	Vu' $\rightarrow$ (-) $\Delta V1$	$\Delta V2$	Vu' $\rightarrow$ (-) $\Delta V2$	$\Delta V3$	Vu' $\rightarrow$ (-) $\Delta V3$	$\Delta V4$	Vu' $\rightarrow$ (-) $\Delta V4$
Paradigma									
1	6.881,76	0,00	6.881,76	-797,98	7.679,74	1.637,65	5.244,11	-1.633,63	8.515,39
2	6.881,76	0,00	6.881,76	-797,98	7.679,74	1.637,65	5.244,11	-1.633,63	8.515,39
3	6.150,39	0,00	6.150,39	-701,34	6.851,74	1.439,32	4.711,07	-1.333,74	7.484,13
4	5.668,32	0,00	5.668,32	-712,76	6.381,08	124,83	5.543,49	122,24	5.546,08
5	6.055,42	0,00	6.055,42	-778,21	6.833,63	136,30	5.919,12	0,00	6.055,42
6	5.444,22	0,00	5.444,22	-699,67	6.143,88	122,54	5.321,68	0,00	5.444,22
7	5.123,98	0,00	5.123,98	-269,25	5.393,23	119,01	5.004,97	-163,56	5.287,54
8	3.989,80	0,00	3.989,80	-196,52	4.186,32	86,86	3.902,93	130,55	3.859,25
9	4.015,94	0,00	4.015,94	-206,44	4.222,37	91,25	3.924,69	-38,08	4.054,02
10	4.620,62	0,00	4.620,62	0,00	4.620,62	0,00	4.620,62	0,00	4.620,62
11	4.348,96	0,00	4.348,96	0,00	4.348,96	0,00	4.348,96	275,52	4.073,44
12	4.348,96	0,00	4.348,96	0,00	4.348,96	0,00	4.348,96	275,52	4.073,44
<b>Média</b>	<b>5.294,18</b>		<b>5.294,18</b>		<b>5.724,19</b>		<b>4.844,56</b>		<b>5.627,41</b>
Desvio Padrão	1.049,71		1.049,71		1.364,77		640,16		1.703,27
CV	19,83%		19,83%		23,84%		13,21%		30,27%

**VALIDAÇÃO DOS FATORES**

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
<b>Nenhum</b>		<b>21,29%</b>			
Transposição	Obrigatório	● 21,29%	● 19,83%	● Usar	Fator obrigatório ajudou sozinho e junto, não é eliminado
Área	Obrigatório	● 17,25%	● 23,84%	● Usar	Fator obrigatório ajudou sozinho e junto, não é eliminado
Padrão	Obrigatório	◆ 30,27%	◆ 13,21%	● Não usar	Fator obrigatório ajudou sozinho e junto, não é eliminado
Obsolescência	Obrigatório	● 13,21%	● 30,27%	● Usar	Fator obrigatório ajudou sozinho e junto, não é eliminado
<b>Todos</b>			<b>19,83%</b>		

### SANEAMENTO AMOSTRAL

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	6.881,76	6.881,76	6.881,76	6.881,76	6.881,76
2	6.881,76	6.881,76	6.881,76	6.881,76	6.881,76
3	6.150,39	6.150,39	6.150,39	6.150,39	6.150,39
4	5.668,32	5.668,32	5.668,32	5.668,32	5.668,32
5	6.055,42	6.055,42	6.055,42	6.055,42	6.055,42
6	5.444,22	5.444,22	5.444,22	5.444,22	5.444,22
7	5.123,98	5.123,98	5.123,98	5.123,98	5.123,98
8	3.989,80	3.989,80	3.989,80	3.989,80	3.989,80
9	4.015,94	4.015,94	4.015,94	4.015,94	4.015,94
10	4.620,62	4.620,62	4.620,62	4.620,62	4.620,62
11	4.348,96	4.348,96	4.348,96	4.348,96	4.348,96
12	4.348,96	4.348,96	4.348,96	4.348,96	4.348,96
<b>Média</b>	<b>5.294,18</b>	<b>5.294,18</b>	<b>5.294,18</b>	<b>5.294,18</b>	<b>5.294,18</b>
Média + 30%	6.882,43	6.882,43	6.882,43	6.882,43	6.882,43
Média - 30%	3.705,92	3.705,92	3.705,92	3.705,92	3.705,92
Desvio padrão	1.049,71	1.049,71	1.049,71	1.049,71	1.049,71
Elementos	12	12	12	12	12

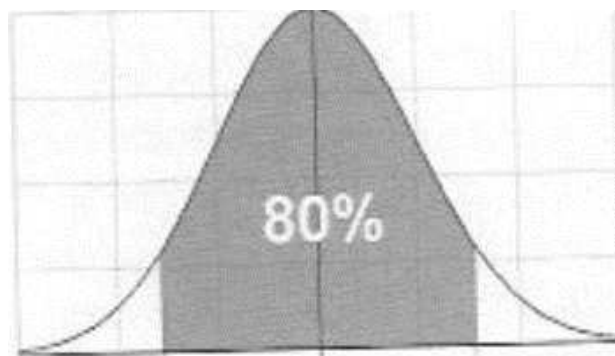
**INTERVALO DE CONFIANÇA E ESPECIFICAÇÃO**

tn-1,a/2	=	1,363	Ver tabela Distribuição t na apostila para Grau de Liberdade n-1 (12-1) para coluna 0,80 - Capítulo 3.7
Desvio Padrão	=	1.049,71	(R\$/m²)
Raiz Quadrada de Y (número de elementos utilizados no cálculo)	=	3,46	Atenção com o número de elementos utilizado nos cálculos
Intervalo de Confiança (e)	=	413,02	(R\$/m²)
Amplitude do Intervalo de confiança	=	15,60%	< 30,00%



número de elementos efetivamente utilizados no cálculo

12





**DADOS PARA O GRÁFICO**

Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Vu de venda Avaliado (R\$/m²)
<b>Avaliando</b>		<b>5.294,18</b>
1	6.877,74	6.881,76
2	6.877,74	6.881,76
3	6.044,81	6.150,39
4	5.421,25	5.668,32
5	5.919,12	6.055,42
6	5.321,68	5.444,22
7	5.168,52	5.123,98
8	3.772,39	3.989,80
9	3.962,77	4.015,94
10	4.620,62	4.620,62
11	4.073,44	4.348,96
12	4.073,44	4.348,96
<b>Média</b>	<b>5.177,79</b>	<b>5.294,18</b>

Bissetriz	Vu de Venda	Vu de Venda Avaliado
Mínimo	3.700,00	3.700,00
Máximo	7.000,00	7.000,00

PODER DE PREDIÇÃO

