

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DO FORUM REGIONAL VIII – TATUAPÉ – SÃO PAULO/SP**

Ref.: PROCESSO Nº 0121980-46.2007.8.26.0008

**Nº DE ORDEM 2007/002972**



Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DAS FLORES**, em face de **JOANINHA DE MORAIS CARVALHO**, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

*[Handwritten mark]*

## **ÍNDICE DO TEXTO**

---

### **1. RESUMO DO VALOR**

### **2. OBJETIVO**

### **3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

- 3.1. Situação**
- 3.2. Zoneamento**
- 3.3. Melhoramentos Públicos**
- 3.4. Circunvizinhança**

### **4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**

- 4.1. Terreno**
- 4.2. Benfeitorias**

### **5. CONCLUSÃO – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **6. ENCERRAMENTO**

273

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**AÇÃO: 144 – PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**

**PROCESSO: Nº 0121980-46.2007.8.26.0008**

**2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL VIII – TATUAPÉ – SÃO PAULO/SP**

**REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DAS FLORES**

**REQUERIDO: JOANINHA DE MORAIS CARVALHO**

**1. RESUMO DO VALOR**

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: **apartamento nº 403, do 4º andar, do Condomínio Edifício Morada das Flores, localizado à Rua Guatemala, nº 136, na Vila Guilhermina, Praia Grande-SP, considerando suas condições como livre e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor total aferido de:**

**R\$ 206.000,00, para o mês de SETEMBRO de 2014.**

## 2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 240, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Certidão de Penhora de fl. 242/243), objeto da presente ação, a saber:

***Apartamento nº 403, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DAS FLORES, situado à Rua Guatemala, nº 136, no Jardim Silvestre, Praia Grande-SP.***



### **3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**3.1. Situação:** O imóvel localiza-se no endereço acima especificado, na quadra compreendida pela Rua Guatemala, Rua México, Rua Colômbia e Rua 1, na Vila Guilhermina, Praia Grande-SP, município do litoral paulista (Baixada Santista).

**3.2. Zoneamento:** Zona Predominantemente Residencial – ZPR-2, nos termos da Lei Complementar nº 615, de 19 de dezembro de 2011.

**3.3. Melhoramentos Públicos:** O local é dotado de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano.

**3.4. Circunvizinhança:** Trata-se de bairro da porção leste do município, próximo ao centro da cidade. Apresenta os usos comercial, de prestação de serviços – para atendimento local – e, principalmente, residencial, formado, em sua maioria, por edificações térreas ou assobradadas e edifícios de apartamentos de padrão médio. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Pres. Castelo Branco, Av. Pres. Kennedy e a Via Expressa Sul. O imóvel em questão está a poucos metros da Praia Guilhermina, adjacente à Praia do Boqueirão.

**4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS****4.1. Terreno**

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DAS FLORES foi implantado em terreno urbano, com topografia plana e formato trapezoidal. Tem solo de constituição aparentemente firme e seca, com condições adequadas para a edificação de edifício residencial.

O terreno apresenta frentes para as ruas Guatemala (principal), Colômbia e R. Um. Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria, na divisa com o lote vizinho, e gradil metálico nas frentes.

**4.2. Benfeitorias**

O EDIFÍCIO MORADA DAS FLORES tem cerca de 26 anos e é constituído por bloco único, com 5 andares, mais pavimento térreo e cobertura, com 08 apartamentos por andar, totalizando 40 unidades habitacionais.

Cada apartamento tem direito ao uso de uma vaga indeterminada e sem demarcação, localizada no pavimento térreo do prédio. As vagas de garagem têm acessos independentes, através de portões metálicos junto aos alinhamentos das calçadas, nas três frentes do lote.

O acesso de pedestres ao condomínio ocorre por portão de

277

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

alumínio junto ao alinhamento da Rua Guatemala. O controle de acesso é feito por porteiro posicionado no hall social. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de vídeo e interfone de comunicação com os apartamentos.

A edificação está implantada no centro do lote, mantendo recuos dos limites do terreno. Nos recuos, estão canteiros ajardinados e áreas de circulação de pedestres e veículos, com piso revestido por cerâmica. As paredes externas do edifício são revestidas por pastilhas cerâmicas.

No pavimento de cobertura, estão localizados o apartamento do zelador e o salão de festas e a churrasqueira, com piso revestido por cerâmica, paredes revestidas por pastilhas cerâmicas, e cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmicas.

O edifício conta com 01 elevador da marca Atlas, com capacidade de transporte de 07 passageiros ou 450 kg.

O hall social do pavimento térreo do EDIFÍCIO MORADA DAS FLORES, apresenta piso revestido com ardósia, paredes pintadas e revestidas por pedra, laje de concreto com forro de madeira e esquadrias de alumínio e vidro.

O hall social do 4º andar do EDIFÍCIO MORADA DAS FLORES, apresenta piso revestido com granilite, paredes com pintura, sobre massa, e laje de concreto.



Por ocasião da vistoria pericial realizada, o apartamento nº 403, do 4º andar do Edifício Morada das Flores, apresenta os seguintes cômodos e respectivos acabamentos:

**SALA/LIVING** (02 ambientes)

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- laje de concreto armado; e,
- esquadrias de alumínio.

Obs.: a partir da sala tem-se acesso a pequena varanda, com piso revestido por cerâmica e guardacorpo em alvenaria.

**DORMITÓRIOS** (02)

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- lajes de concreto armado; e
- esquadrias de alumínio alumínio.

**BANHEIRO**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas com azulejos, até o teto;
- laje de concreto armado; e,
- esquadrias de alumínio.

**COZINHA**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas com azulejos, até o teto; e,



CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

- laje de concreto armado com rodapés de gesso.

**ÁREA DE SERVIÇOS**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas com azulejos, até o teto;
- laje de concreto armado; e,
- esquadrias de alumínio.

**ÁREAS:**

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a matrícula nº 32.266, do Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande-SP, o apartamento 403, do 4º andar do Edifício Morada das Flores, apresenta as seguintes áreas:

**Área privativa = 68,75 m<sup>2</sup>;**  
**Área comum = 49,99838 m<sup>2</sup>;**  
**Área total = 118,74838 m<sup>2</sup>;**  
**Fração ideal de terreno = 2,93571%.**

O imóvel se enquadra no padrão construtivo médio, de conformidade com o item 1.3.3, do Grupo 1.3 - Apartamento, da classificação do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Seu estado de conservação enquadra-se na classificação entre

*regular e necessitando de reparos simples (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.*

## **5. CONCLUSÃO – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

O valor do Imóvel foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre os negócios realizados e ofertas para a venda de unidades no Edifício Morada das Flores e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na Rua Guatemala e em suas imediações, onde se verifica certa verticalização, mediante a construção de edifícios de padrão médio, na maior parte dos casos. Esta situação faz com que haja grande quantidade de ofertas de apartamentos naquela região.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo médio, de conformidade com o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

As pesquisas de valores efetuadas no edifício e em seu entorno encontram-se especificadas no Anexo III do presente Laudo e forneceram,

para setembro de 2014, o valor unitário de R\$ 2.990,84/m<sup>2</sup> para área construída privativa de apartamento no local.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$ , onde:

$S = \text{área do apartamento} = 68,75 \text{ m}^2$ ;

$q = \text{valor unitário médio da construção} = \text{R\$ } 2.990,84$ .

Substituindo-se, obtém-se:

$V = 68,75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.990,84/\text{m}^2$

$V = \text{R\$ } 205.620,52$ .

Nestas condições, o valor final apurado para venda, em números redondos, passa a ser de:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 206.000,00**

**(DUZENTOS E SEIS MIL REAIS)**

**SETEMBRO/2014**

282

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**6. ENCERRAMENTO**

Vai o presente Laudo em 12 (doze) folhas digitadas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I com a localização do imóvel; Anexo II com fotos do Edifício Morada das Flores e do interior do apartamento 403; e Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 15 de setembro de 2014.



Arq. HEITOR FERREIRA TONISSI

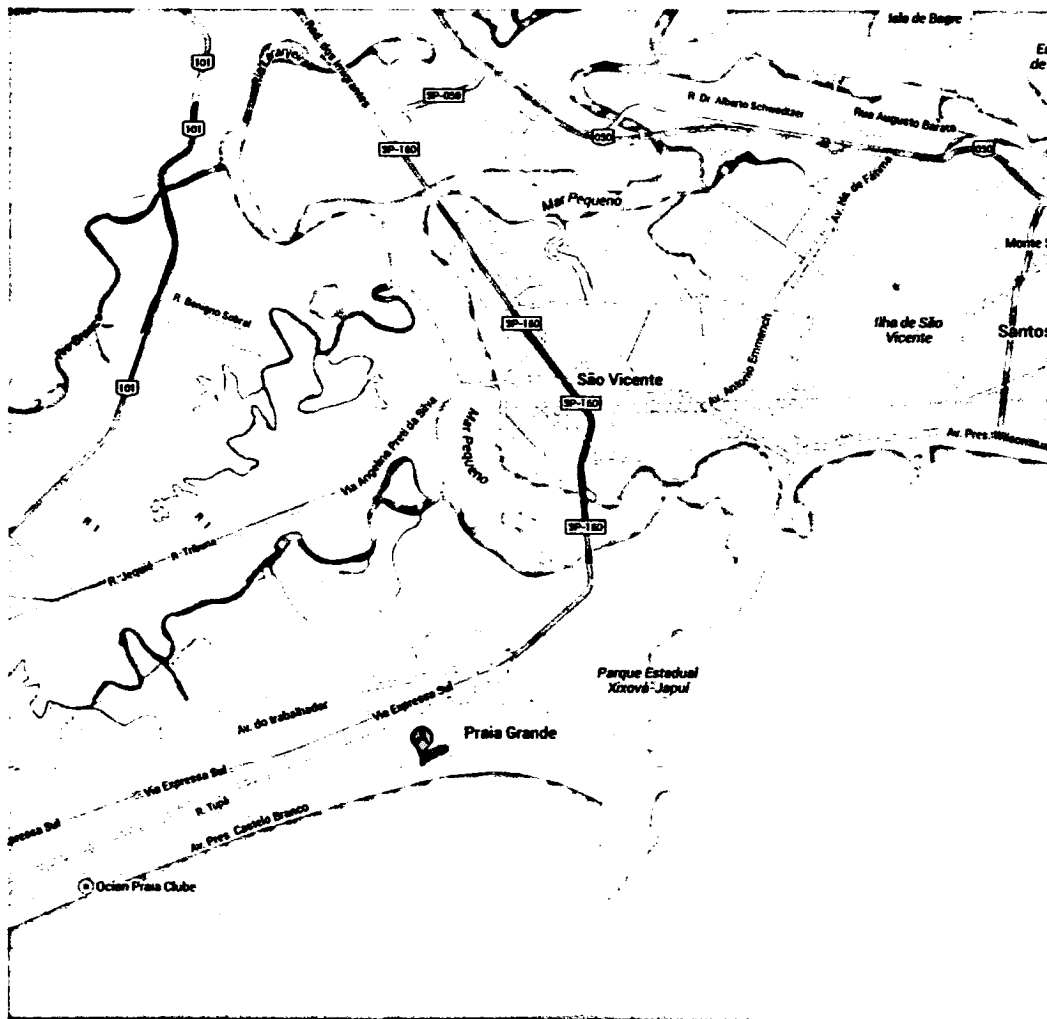
283

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**ANEXO I – LOCALIZAÇÃO**

**Rua Guatemala, nº 136, Vila Guilhermina, Praia Grande-SP.**

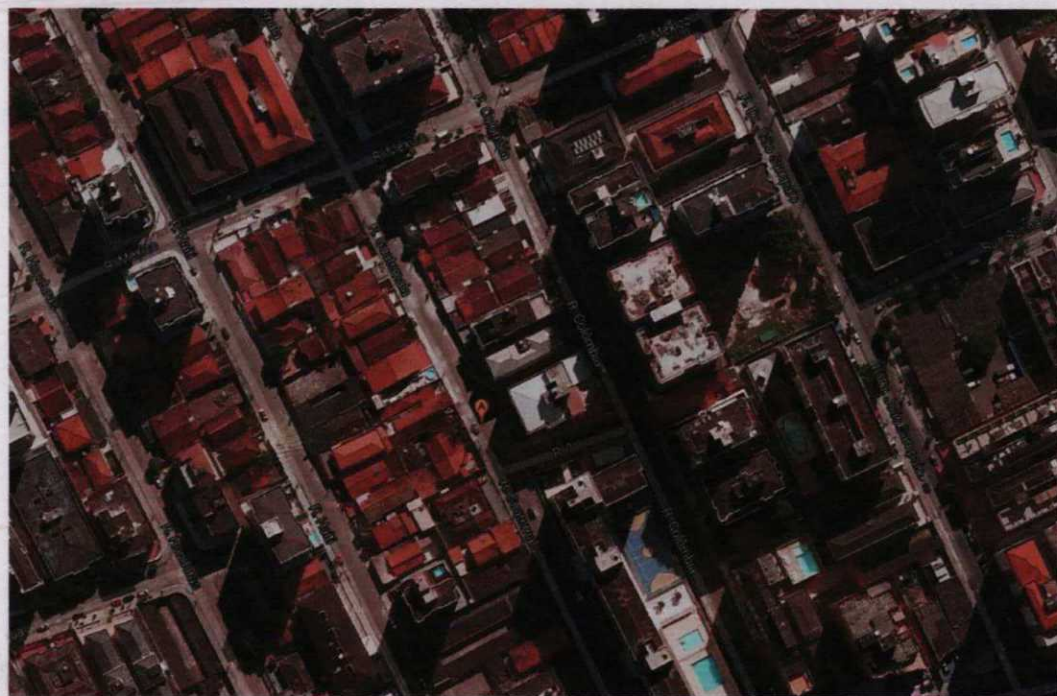


*[Handwritten signature]*

281

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Handwritten signature or mark.



CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**ANEXO II – FOTOGRAFIAS**

Fotos 01 a 04. Vistas gerais do EDIFÍCIO MORADA DAS FLORES, situado na Rua Guatemala, nº 136, na Vila Guilhermina, Praia Grande-SP. O imóvel objeto da avaliação é o apartamento nº 403, no 4º andar do referido edifício.



01



286

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



02



03

*[Handwritten signature]*



CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



04

Fotos 05 a 10. Vistas gerais das áreas comuns do pavimento térreo do EDIFÍCIO MORADA DAS FLORES.



05



CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



06



07



CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



08



09 



290  
/

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



10

Fotos 11 e 12. Vistas gerais das áreas comuns do pavimento de cobertura (6º andar) do EDIFÍCIO MORADA DAS FLORES.



11

*[Handwritten signature]*



291

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Fotos 13 e 14. Vistas gerais das do hall do 4º andar do Edifício Morada das Flores.



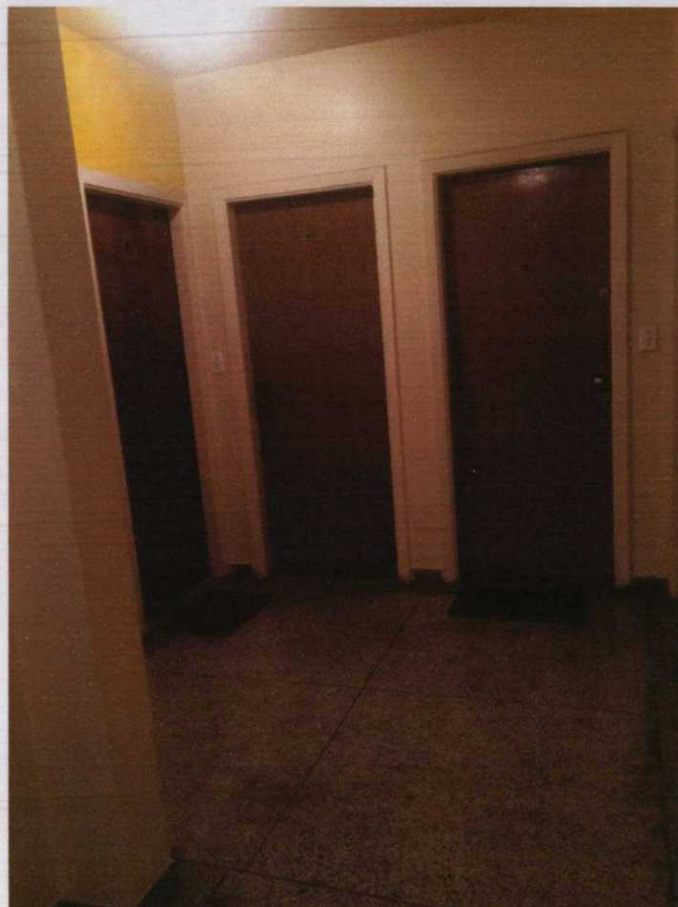
*[Handwritten signature]*



*24/2*

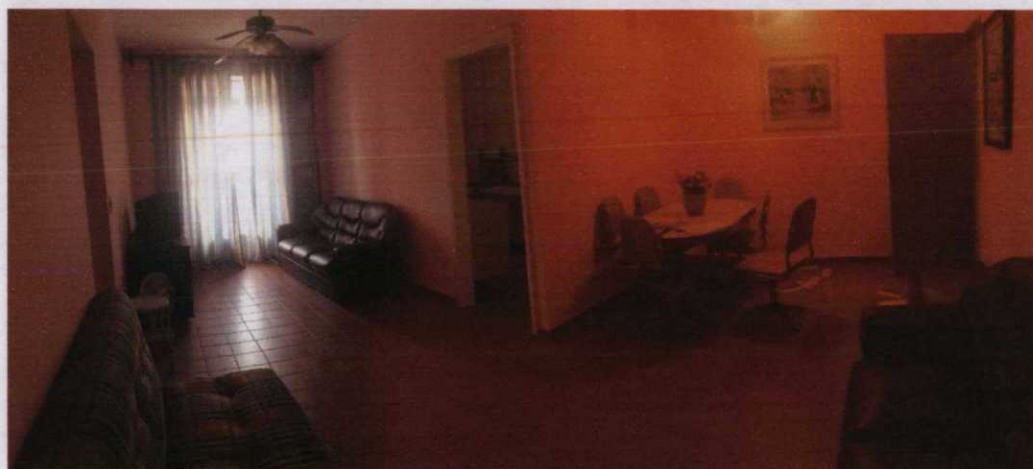
CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



14

Fotos 15 a 23. Aspectos internos do apartamento nº 403 – imóvel objeto da avaliação – do 4º andar do Edifício Morada das Flores.



15

*[Handwritten signature]*



293

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



16



17

*[Handwritten signature]*



CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



18



19



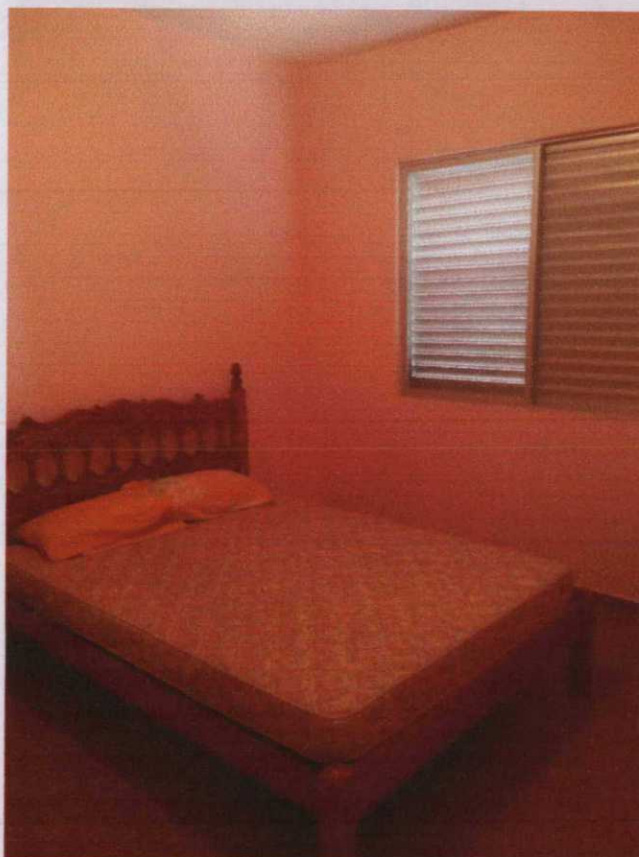
295

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



20



21



CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



22



23

*[Handwritten signature]*

**ANEXO III**

---

**PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA GUATEMALA, VILA GUILHERMINA, PRAIA GRANDE-SP.**

**1. Condições Básicas**

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de apartamentos colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

**1.1. Valor à vista** – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a ofertas de venda à vista.

**1.2. Fator de Obsolescência (Foc)** – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

**1.3. Padrão Construtivo (Fp)** – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**1.4. Localização (distância à praia)** – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices relativos à distância do imóvel à praia. Após pesquisa no mercado local, adotou-se o índice 1,00, para distâncias de até 50m, 0,95, para distâncias de 51m a 600m, e 0,90, para distâncias maiores de 600m.

**1.5. Fator de Redução das Ofertas** – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

## 2. Homogeneização - Parâmetros Referenciais de Cálculo

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$q = (Vo/A) \times 0,9 \times \{0,8 \times [1 + (Fp - 1) + (Foc - 1)] + 0,2 \times [1 + (Fl - 1)]\},$$

onde:

q = valor unitário de m<sup>2</sup> do apartamento pesquisado, em reais;

Vo = valor da oferta, em reais (R\$);

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m<sup>2</sup>;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário;

0,8 = porcentagem representativa do valor da construção no valor total do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

0,2 = porcentagem representativa do valor do terreno no valor total do imóvel;

FI = fator de localização, referente à distância do imóvel à praia.

### 3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

#### Dados Referenciais do Imóvel

- Endereço: Rua Guatemala, nº 136, apartamento nº 403, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DAS FLORES, Vila Guilhermina, Praia Grande-SP.

- Padrão construtivo: médio,  $Fp_a = 1,926R_8N$ .

- Idade aparente: 20 anos.

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

- Adequação ao obsolescência:  $Foc_a = 0,772$ .

- Distância à praia: 120 m. Índice 0,95.

- Área privativa: 68,75 m<sup>2</sup>.

- Vaga de garagem: 01 vaga indeterminada.



CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**OFERTA Nº 01**

**Local:** Rua Ipanema, 582, apto. 33, Edifício Poente, Vila Guilhermina, Praia Grande-SP.

**Área Privativa:** 75,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Distância à praia: 650 m. Índice 0,90.
- Padrão construtivo: médio,  $Fp_a = 1,926R_8N$ ;
- Idade aparente: 20 anos;
- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d);
- $Foc_o = 0,772$ .

**Valor:** R\$ 240.000,00, à vista.

**Ofertante:** Palace Imóveis - T: (13) 3878-2140, Sr. João Paulo.

**Origem:** local.

**Data:** setembro/2014.

**q1:** R\$ 2.912,00/m<sup>2</sup>.





CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**OFERTA Nº 02**

**Local:** Rua Embaré, 47, apto. 204, Conjunto Res. Talismã, Vila Guilhermina, Praia Grande-SP.

**Área Privativa:** 65,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Distância à praia: 500 m. Índice 0,95.
- Padrão construtivo: médio,  $Fp_a = 1,926R_gN$ ;
- Idade aparente: 15 anos;
- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d);
- $Foc_o = 0,820$ .

**Valor:** R\$ 240.000,00, à vista.

**Ofertante:** Palace Imóveis - T: (13) 3878-2140, Sr. João Paulo.

**Origem:** local.

**Data:** setembro/2014.

**q2:** R\$ 3.167,46/m<sup>2</sup>.





CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**OFERTA Nº 03**

**Local:** Rua Dr. Ciro Carneiro, 184, Res. Canavieiras, Vila Guilhermina, Praia Grande-SP.

**Área Privativa:** 80,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Distância à praia: 180 m. Índice 0,95.

- Padrão construtivo: médio,  $Fp_a = 1,926R_8N$ ;

- Idade aparente: 10 anos;

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d);

-  $Foc_o = 0,864$ .

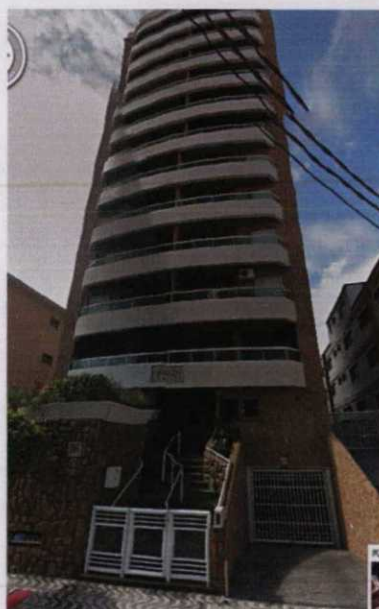
**Valor:** R\$ 270.000,00, à vista.

**Ofertante:** Palace Imóveis - T: (13) 3878-2140, Sr. João Paulo.

**Origem:** local.

**Data:** setembro/2014.

**q3:** R\$ 2.778,75/m<sup>2</sup>.





CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**OFERTA Nº 04**

**Local:** Rua Colômbia, 345, ap. 151, Res. Porto Esperança, Vila Guilhermina, Praia Grande-SP.

**Área Privativa:** 88,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Distância à praia: 350 m. Índice 0,95.

- Padrão construtivo: médio,  $Fp_a = 1,926R_8N$ ;

- Idade aparente: 15 anos;

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d);

-  $Foc_o = 0,820$ .

**Valor:** R\$ 295.000,00, à vista.

**Ofertante:** Onnix Imóveis - T: (13) 3473-9323, Sr. Romilson.

**Origem:** local.

**Data:** setembro/2014.

**q4:** R\$ 2.875,76/m<sup>2</sup>.





CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**OFERTA Nº 05**

**Local:** Av. Pres. Castelo Branco, 2.974, ap. 62, Ed. Capitão dos Mares, Vila Guilhermina, Praia Grande-SP.

**Área Privativa:** 70,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Distância à praia: 0 m. Índice 1,00.
- Padrão construtivo: médio,  $Fp_a = 1,926R_8N$ ;
- Idade aparente: 15 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- $Foc_o = 0,753$ .

**Valor:** R\$ 220.000,00, à vista.

**Ofertante:** Onnix Imóveis - T: (13) 3473-9323, Sr. Romilson.

**Origem:** local.

**Data:** setembro/2014.

**q5:** R\$ 2.857,38/m<sup>2</sup>.





CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**OFERTA Nº 06**

**Local:** Rua Colômbia, 82, ap. 805, Ed. Carajas, Vila Guilhermina, Praia Grande-SP.

**Área Privativa:** 90,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Distância à praia: 30 m. Índice 1,00.

- Padrão construtivo: médio,  $Fp_a = 1,926R_8N$ ;

- Idade aparente: 20 anos;

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d);

-  $Foc_o = 0,772$ .

**Valor:** R\$ 300.000,00, à vista.

**Ofertante:** Onnix Imóveis - T: (13) 3473-9323, Sr. Romilson.

**Origem:** local.

**Data:** setembro/2014.

**q6:** R\$ 2.970,00/m<sup>2</sup>.





300

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**OFERTA Nº 07**

**Local:** Rua Nicarágua, 54, ap. 82, Ed. Saint Regis, Vila Guilhermina, Praia Grande-SP.

**Área Privativa:** 70,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Distância à praia: 50 m. Índice 1,00.

- Padrão construtivo: médio,  $Fp_a = 1,926R_8N$ ;

- Idade aparente: 20 anos;

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d);

-  $Foc_o = 0,772$ .

**Valor:** R\$ 250.000,00, à vista.

**Ofertante:** Luz da Praia Imóveis - T: (13) 3473-1515, Sr. Paulo Sérgio.

**Origem:** local.

**Data:** setembro/2014.

**q7:** R\$ 3.182,14/m<sup>2</sup>.



Handwritten signature in blue ink.



CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**OFERTA Nº 08**

**Local:** Rua Nicarágua, 286, ap. 45, Res. Rio Paiva V, Vila Guilhermina, Praia Grande-SP.

**Área Privativa:** 75,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Distância à praia: 280 m. Índice 0,95.

- Padrão construtivo: médio,  $Fp_a = 1,926R_8N$ ;

- Idade aparente: 20 anos;

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d);

-  $Foc_o = 0,772$ .

**Valor:** R\$ 260.000,00, à vista.

**Ofertante:** Luz da Praia Imóveis - T: (13) 3473-1515, Sr. Paulo Sérgio.

**Origem:** local.

**Data:** setembro/2014.

**q8:** R\$ 3.120,00/m<sup>2</sup>.





CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**OFERTA Nº 09**

**Local:** Rua Rubens Ferreira Martins, 148, ap. 105, Ed. Itapajós, Vila Guilhermina, Praia Grande-SP.

**Área Privativa:** 80,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Distância à praia: 130 m. Índice 0,95.
- Padrão construtivo: médio sem elevador,  $Fp_a = 1,746R_8N$ ;
- Idade aparente: 25 anos;
- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d);
- $Foc_o = 0,718$ .

**Valor:** R\$ 210.000,00, à vista.

**Ofertante:** Luz da Praia Imóveis - T: (13) 3473-1515, Sr. Paulo Sérgio.

**Origem:** local.

**Data:** setembro/2014.

**q9:** R\$ 2.699,49/m<sup>2</sup>.





CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**OFERTA Nº 10**

**Local:** Rua Guatemala, 136, apto. 503, Edifício Morada das Flores, Vila Guilhermina, Praia Grande-SP.

**Área Privativa:** 68,75 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Distância à praia: 120 m. Índice 0,95.

- Padrão construtivo: médio,  $Fp_a = 1,926R_8N$ .

- Idade aparente: 20 anos.

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d);

-  $Foc_o = 0,772$ .

**Valor:** R\$ 230.000,00, vendido em agosto de 2014.

**Ofertante:** Adm. Vetor - T: (13) 3491-1319, Sra. Márcia.

**Origem:** local.

**Data:** setembro/2014.

**q10:** R\$ 3.345,45/m<sup>2</sup>.



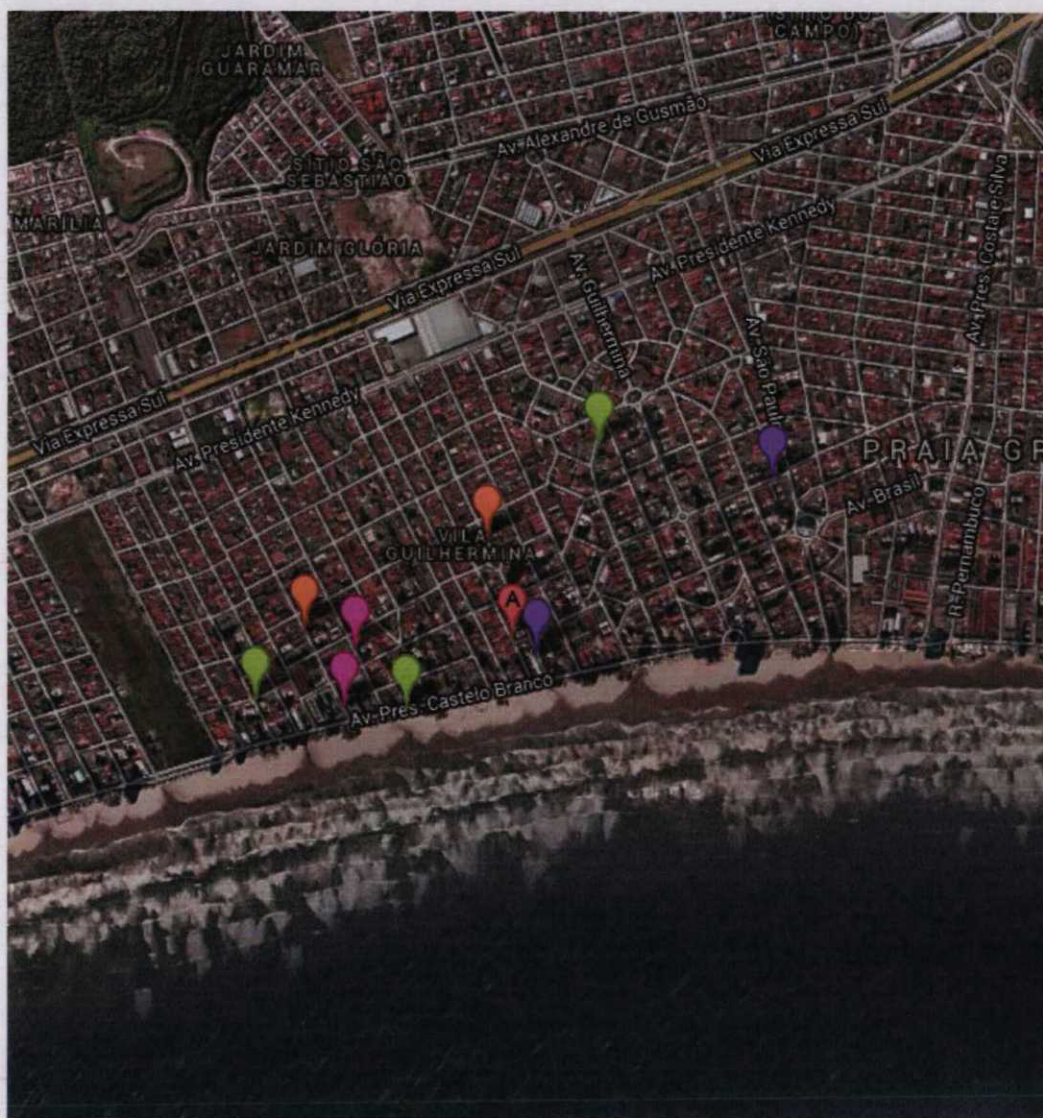


310

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS OFERTAS

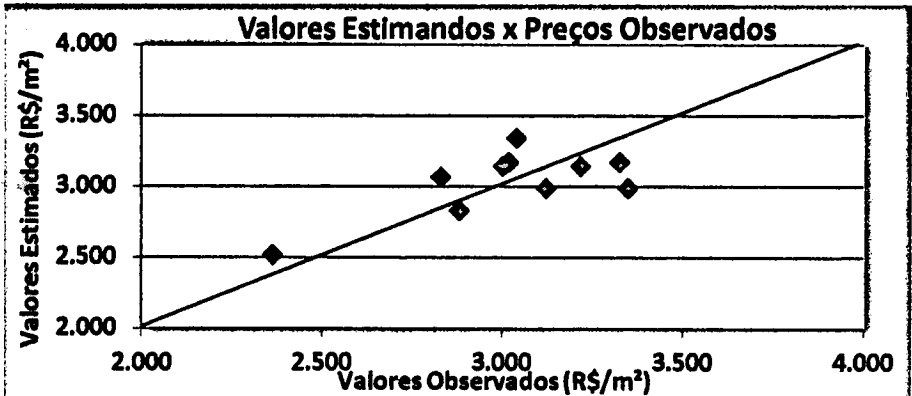


**A** – imóvel avaliando

*[Handwritten signature]*



TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO																								
Ordem	Preço ofertado (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Fator Padrão - Fp			Fator Obsolescência - Foc			Fator Localização - Fl			Fator sustentabilidade	Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)	Validação do valor unitário	Amostra Validada	Amostra Saneada						
					Coef	Fp	Variação (R\$/m²) sobre 80% do valor	Coef	Foc	Variação (R\$/m²) sobre 80% do valor	Coef	Fl	Variação (R\$/m²) sobre 20% do valor											
Avaliando	68,75				1,926			0,772						0,95										
1	240.000,00	75,00	0,9	2.880,00	1,926	1,00	0,00	2.880,00	0,772	1,00	0,00	2.880,00	0,90	1,08	32,00	2.912,00	1,03	1	2.912,00	1	2.912,00			
2	240.000,00	65,00	0,9	3.323,08	1,926	1,00	0,00	3.323,08	0,820	0,94	-155,62	3.167,46	0,95	1,00	0,00	3.323,08	0,95	1	3.167,46	1	3.167,46	1	3.167,46	
3	270.000,00	80,00	0,9	3.037,50	1,926	1,00	0,00	3.037,50	0,864	0,89	-258,75	2.778,75	0,95	1,00	0,00	3.037,50	0,91	1	2.778,75	1	2.778,75	1	2.778,75	
4	295.000,00	88,00	0,9	3.017,05	1,926	1,00	0,00	3.017,05	0,820	0,94	-141,29	2.875,76	0,95	1,00	0,00	3.017,05	0,95	1	2.875,76	1	2.875,76	1	2.875,76	
5	220.000,00	70,00	0,9	2.828,57	1,926	1,00	0,00	2.828,57	0,753	1,03	57,10	2.885,67	1,00	0,95	-28,29	2.800,29	1,01	1	2.857,38	1	2.857,38	1	2.657,38	
6	300.000,00	90,00	0,9	3.000,00	1,926	1,00	0,00	3.000,00	0,772	1,00	0,00	3.000,00	1,00	0,95	-30,00	2.970,00	0,99	1	2.970,00	1	2.970,00	1	2.970,00	
7	250.000,00	70,00	0,9	3.214,29	1,926	1,00	0,00	3.214,29	0,772	1,00	0,00	3.214,29	1,00	0,95	-32,14	3.182,14	0,99	1	3.182,14	1	3.182,14	1	3.182,14	
8	260.000,00	75,00	0,9	3.120,00	1,926	1,00	0,00	3.120,00	0,772	1,00	0,00	3.120,00	0,95	1,00	0,00	3.120,00	1,00	1	3.120,00	0,96	1	3.120,00	1	3.120,00
9	210.000,00	80,00	0,9	2.362,50	1,746	1,10	194,85	2.557,35	0,718	1,08	142,14	2.504,64	0,95	1,00	0,00	2.362,50	1,14	1	2.699,49	1,11	1	2.699,49	1	2.699,49
10	230.000,00	68,75	1	3.345,45	1,926	1,00	0,00	3.345,45	0,772	1,00	0,00	3.345,45	0,95	1,00	0,00	3.345,45	1,00	1	3.345,45	0,89	1	3.345,45	1	3.345,45
Média				3.012,84				3.032,33				2.977,20			3.007,00	2.980,84			2.990,84					
Desvio padrão				285,63				239,21				244,89			284,30	204,88			204,88					
CV				9,5%				7,9%				8,2%			9,5%	6,9%			6,9%					



lim. inferior: -30% =	R\$ 2.093,59
lim. superior: +30% =	R\$ 3.888,10
Média Saneada =	R\$ 2.880,84
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.093,59
lim. superior: +30% =	R\$ 3.888,10
Desvio Padrão: e =	204,88
n =	10
Intervalo de Confiança: e =	89,61
Lim Min =	R\$ 2.901,24
Lim. Max =	R\$ 3.080,45
Coef. de Variação =	7%
Coef. Student: t =	1,383

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

#### 4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Oferta Nº 01 = R\$ 2.912,00/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 02 = R\$ 3.167,46/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 03 = R\$ 2.778,75/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 04 = R\$ 2.875,76/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 05 = R\$ 2.857,38/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 06 = R\$ 2.970,00/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 07 = R\$ 3.182,14/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 08 = R\$ 3.120,00/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 09 = R\$ 2.699,49/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 10 = R\$ 3.345,45/m<sup>2</sup>

Média = R\$ 2.990,84/m<sup>2</sup>

#### 5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 3.888,10/m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 2.093,59/m<sup>2</sup>

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 2.990,84/m<sup>2</sup>**.

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

## 6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 204,88/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 204,88/\text{m}^2 / \text{R\$ } 2.990,84/\text{m}^2 = 7\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1):p/2] = t(9), (10\%) = 1,383$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,383 \times \text{R\$ } 204,88/\text{m}^2) / 10^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 89,61/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 2.990,84/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 89,61/\text{m}^2.$$

Nestas condições, o valor unitário de apartamento, para o mês de setembro/2014 e pagamento à vista, será de R\$ 2.990,84/m<sup>2</sup>.

# Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 206.000,00

**Data inicial:** 9/2014

**Data de atualização:** 3/2024

**Valor atualizado:** R\$ 352.896,94

O valor **R\$ 206.000,00** de **9/2014** atualizado até **3/2024** é **R\$ 352.896,94**.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

---

## Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

## Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

### **Observação III**

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

### **Observações da AASP**

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)