

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.**

**Processo Digital nº. 1011675-89.2018.8.26.0590**

Classe / Assunto : Execução de Título Extrajudicial

Exequente : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JEQUITIBÁ**

Executada : **DEISY MARIA SANTOS VELASQUES**

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

Termos em que,  
Pede Juntada.

São Vicente (SP), 21 de setembro de 2020

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
Perito Judicial

**1 – OBJETIVO :**

Trata o presente laudo, da avaliação de um bem imóvel, de características e uso residencial, inserido em condomínio vertical, situado no perímetro urbano do Município de São Vicente – SP.

**2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

- A presente demanda foi promovida pelo requerente, em razão dos fatos narrados na inicial; a requerida é proprietária da unidade nº 1705.
- Foi anexada cópia da Certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP, cf. fls. 214/215; cópia da Convenção Condominial, às fls. 06/39.
- Termo de Penhora e Depósito às fls. 282.
- O signatário foi nomeado Perito pelo D. Juízo, para proceder a avaliação do imóvel em questão, nos termos de fl. 279.

### **3 – VISTORIA :**

Após análise dos autos, o signatário dirigiu-se ao imóvel em questão no dia **08/07/2020**, conforme previamente agendado à fl. 306, para realização da vistoria do imóvel.

Procuramos obter todos os elementos de interesse à lide, obtendo documentação fotográfica que segue juntada aos anexos, para melhor ilustrar o presente trabalho.

#### ***3.1 - Localização:***

O imóvel está localizado à **Rua Princesa Isabel nº. 26 - apto. 1705 - 17º andar ou 18º pavimento do Condomínio Edifício JEQUITIBÁ**, na confluência com a **Avenida Manoel da Nóbrega**, no Bairro do Itararé em São Vicente - SP.

#### ***3.2 - Proprietário(s):***

Consta na inicial, que a executada é detentora dos direitos sobre o imóvel em questão.

**3.3 - Padrão construtivo:**

Trata-se de unidade de padrão construtivo simples, com características e uso residencial; o edifício possui comércios no ramo de alimentação no pavimento térreo.

**3.4 - Infraestrutura:**

O local conta com rede de água, esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, vias drenadas e pavimentadas, coleta de lixo, serviço de correios e transporte coletivo nas proximidades, destacando-se o ramal e estação do VLT, muito próximos ao condomínio; diversas linhas de ônibus e vans na Av. Manoel da Nóbrega, que é confrontante com o prédio; comércio intenso e diversificado nas imediações, sobretudo na referida via; do ponto de vista turístico possui ótima localização, junto a orla da Praia do Itararé.

**3.5 - Situação:**

A unidade avalianda situa-se no 17º andar ou 18º pavimento, do **Condomínio Edifício JEQUITIBÁ**, com vista direta para a via pública e orla da praia.

**3.6 – Pavimentos :**

O condomínio é constituído de 18 andares residenciais, com 173 apartamentos; possui 3 lojas no piso térreo; dispõem de 22 vagas de garagem demarcadas, somente para as unidades que adquiriram o referido espaço; todavia, as demais unidades, assim como o **apartamento nº 1705** avaliando, não tem direito a garagem; não há vagas sequer para motocicletas; no ático, localizam-se o reservatório superior, a casa de máquinas dos elevadores e o telhado.

**3.7 - Estado de conservação :**

O imóvel encontra-se em **estado de conservação razoável**, constatando-se a necessidade de reparos de manutenção de praxe e intervenções gerais, à título de modernização dos ambientes.

**3.8 - Idade:**

O **Edifício JEQUITIBÁ** e a **unidade avalianda**, tem idade aparente igual a **40 (quarenta) anos**.

**3.9 - Áreas:**

Área útil .....	33,800 m <sup>2</sup>
Área comum .....	<u>6,641 m<sup>2</sup></u>
<b>Área construída total .....</b>	<b>40,441 m<sup>2</sup></b>
Fração ideal .....	<b>0,33794 %</b>

***(\*) dimensões das áreas obtidas na certidão; adotada nos cálculos a área construída equivalente***

**3.10 – Características construtivas :**

O imóvel é do tipo sala-living; possui sala, também utilizada como dormitório, cozinha e banheiro; não possui área de serviço nem vaga de garagem.

**Estrutura:** em concreto armado moldado.

**Vedações:** alvenarias de blocos / tijolos.

**Revestimentos:** a fachada é revestida predominando a cor azul; internamente, as áreas secas são revestidas com massa fina; a cozinha é revestida com azulejos até o teto; o banheiro tem meia barra de azulejos.

**Pisos :** cerâmico no banheiro e na cozinha;  
tacos de madeira na sala / dormitório.

**Louças e metais :** de padrão simples; a pia da cozinha tem tampo e cuba de inox; o lavatório tem um gabinete; há um tanque plástico dentro do banheiro.

**Instalações :** hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes e tetos, nos padrões das concessionárias.

**Esquadrias :** janelas e vitrôs em alumínio; portas e batentes em madeira; porta do banheiro sanfonada de plástico.

**Pintura :** tinta látex nas paredes e nos tetos; esmalte nas esquadrias de madeira (portas).

### **Observações :**

- O imóvel possui mobília e eletrodomésticos diversos, que não estão inseridos na avaliação.
- Há um armário aéreo de madeira fixado na parede da sala / dormitório, que não deve ser removido para não causar danificações; os armários da cozinha não estão vinculados ao imóvel e não estão computados na avaliação.
- O box do chuveiro é fechado com vidro temperado.
- A avaliação foi feita com base na **NBR 14.653-2/2004**, considerando-se as variáveis adotadas, indicadas no item 5 deste laudo.

## **4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :**

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

O objetivo da pesquisa é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características tanto quanto possível semelhantes ao imóvel avaliando, usando-se as evidências disponíveis.

São definidas as variáveis relevantes para explicar a formação de valor.

#### ***4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo***

##### ***4.1.1.1 – Variável dependente***

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

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

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

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

- a) por meio de codificação, através de variáveis dicotômicas : “maior do que” ou menor do que”, “sim” ou “não”;
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* (padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- c) por meio de códigos alocados (padrão baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

#### ***4.1.2 – Levantamento de dados de mercado***

O levantamento de dados visa obter uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, em geral atribuídas pelos corretores e proprietários dos imóveis.

#### ***4.1.3 – Tratamento de dados***

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

- **tratamento por fatores:** homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme a seguir;
- **tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

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

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

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

#### ***4.1.3.b – tratamento científico***

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

#### **4.2 – Método involutivo**

O método involutivo, conforme definido em 8.2.2 da **ABNT NBR 14653-1:2001**, compreende as etapas a seguir:

##### ***4.2.1 – Vistoria***

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

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas, sociais, usos anteriores atípicos ou estigmas.
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante de solo e condições ambientais.
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência.
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município;
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

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

- localização: situação na região e via pública, com indicação de limites e confrontações.
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.
- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo.
- infra-estrutura urbana disponível.
- restrições físicas e legais ao aproveitamento.

#### ***4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias***

- aspectos construtivos, qualitativos e quantitativos, comparados com a documentação disponível.
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.
- condições de ocupação.

#### ***4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas***

No caso de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da **ABNT NBR 14653-1**.

#### ***4.2.1.5 – Situações especiais***

##### ***4.2.1.5a – Vistoria por amostragem***

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia.

##### ***4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria***

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

#### ***4.2.2 – Projeto hipotético***

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

#### ***4.2.3 – Pesquisa de valores***

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

#### ***4.2.4 – Previsão de receitas***

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em pesquisa, considerados a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

#### ***4.2.5 – Levantamento do custo de produção do projeto hipotético***

Corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

#### ***4.2.6 – Previsão de despesas adicionais***

Podem ser incluídas, entre outras, as seguintes despesas:

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

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

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital.

***4.2.8 – Prazos :*** Na adoção dos modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

#### ***4.2.9 – Taxas***

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

#### ***4.2.10 – Modelo***

A avaliação poderá ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a) por fluxos de caixa específicos;
- b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c) com a aplicação de modelos estáticos.

#### ***4.3 – Método da renda***

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ***ABNT NBR 14653-4***.

#### ***4.3.1 – Estimação das receitas e despesas***

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas as despesas para sua manutenção e operação, impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração.

#### ***4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa***

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

#### ***4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade***

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio.

#### ***4.3.4 – Estimação do valor do imóvel***

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

### **4.4 – Método evolutivo**

**4.4.1** – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

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

**VI** é o valor do imóvel;

**VT** é o valor do terreno;

**VB** é o valor da benfeitoria;

**FC** é o fator de comercialização.

**4.4.2 – A aplicação do método evolutivo exige que:**

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

**4.4.3 –** Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.

**4.4.4 –** Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

#### **4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel**

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da ABNT NBR 14653-4.

##### ***4.5.1 – Método da quantificação do custo***

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção por orçamento, com citação das fontes consultadas.

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

***4.5.1.2a – Vistoria*** : Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

##### ***4.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção***

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na **ABNT NBR 12721**, para os casos de prédios em condomínio:

$$S = Ap + s^n (Aq_i \cdot P_i) , \text{ onde :}$$

**S** é a área equivalente de construção;

**Ap** é a área construída padrão;

**A<sub>qi</sub>** é a área construída de padrão diferente;

**P<sub>i</sub>** é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na **ABNT NBR 12721**.

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

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = [CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)] (1 + A) (1 + F) (1 + L)$$

**S**

**C** custo unitário de construção por m<sup>2</sup> de área equivalente de construção;

**CUB** custo unitário básico;

**OE** orçamento de elevadores;

**OI** orçamento de instalações especiais

**Ofe** orçamento de fundações especiais;

**Ofd** orçamento de fundações diretas;

**S** área equivalente de construção, cf. ABNT NBR 12721;

**A** taxa de administração da obra;

**F** percentual ref. custos financeiros durante a construção;

**L** percentual ref. ao lucro ou remuneração da construtora.

### ***4.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado***

#### ***4.5.1.3a – Vistoria***

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

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

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

#### ***4.5.1.3c – Pesquisa de custos***

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas.

#### ***4.5.1.3d – Depreciação física***

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

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

O custo da reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

#### ***4.5.2 – Método comparativo direto de custo***

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o perito considera que o ***MÉTODO COMPARATIVO DIRETO COM DADOS DE MERCADO***, é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

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

A pesquisa de valores foi composta por **25 elementos**, todos referentes a vendas de apartamentos, situados em prédios com elevador, tipo **sala-living** e **01 (um) dormitório**, com e sem garagem.

Para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 06 variáveis e sendo consideradas 05: 04 independentes e 01 dependente, conforme a seguir :

### ***5.1 – Variáveis adotadas :***

**VALOR TOTAL** - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em reais.

**Obs.: Foi deduzido um percentual de 5% sobre o valor postulado pelos proprietários e corretores, em razão da superestimativa citada no sub-item 4.1.2 da pág. 9 deste laudo.**

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

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

***GARAGEM*** - Variável independente dicotômica que expressa se o imóvel tem ou não garagem, sendo:

(=1) > não possui garagem;

(=2) > possui garagem

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

**Índice Fiscal local = 774,10**

***DORMITÓRIO (S)*** - Variável independente dicotômica que indica se o imóvel possui ou não dormitório, sendo:

(= 2) - 01 (um) dormitório

(=1) - Sem dormitório (sala-living dividido)

## Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 25
- Número de dados considerados: 18

### Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8527824 / 0,8527824
- Coeficiente Determinação: 0,7272377
- Fisher-Snedecor: 8,67
- Significância modelo: 0,01

### Normalidade dos resíduos:

- 72% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

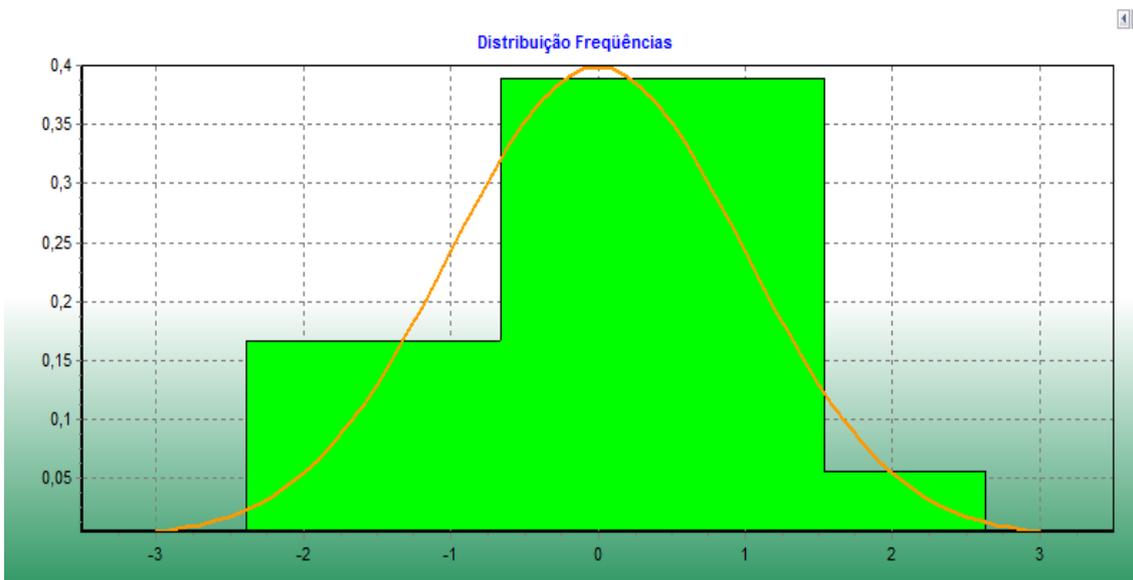
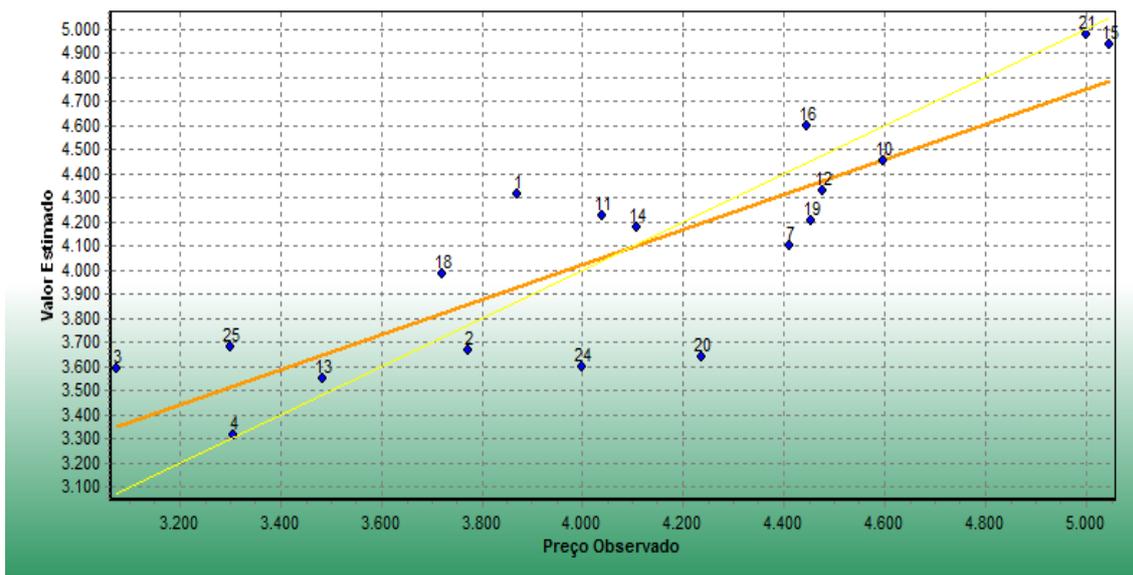
### Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Setor Urbano	$x^2$	2,62	2,12
• Área Total	$\ln(x)$	-2,66	1,96
• Dormitórios	$x$	2,91	1,22
• Garagem	$x$	2,77	1,59

### Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário =  $+7565,208472 + 0,0004244206712 * \text{Setor Urbano}^2 - 1547,914633 * \ln(\text{Área Total}) + 841,8767443 * \text{Dormitórios} + 582,4258941 * \text{Garagem}$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Setor Urbano		
Área Total	-0,00	0,13
Dormitórios	0,29	0,08
Garagem	0,03	0,26
Valor Unitário	0,65	0,59
• Área Total		
Dormitórios	0,74	0,84
Garagem	-0,30	0,37
Valor Unitário	-0,21	0,59
• Dormitórios		
Garagem	-0,38	0,56
Valor Unitário	0,23	0,63
• Garagem		
Valor Unitário	0,36	0,61



**Grau de fundamentação e precisão**

Abaixo, a tabela 1 da NBR 14.653-2/2004 :

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	<b>Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos)</b>	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	<b>Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros (1 ponto)</b>
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	<b>3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes (1 ponto)</b>
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	<b>Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo (2 pontos)</b>	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	<b>Não admitida (3 pontos)</b>	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira
6	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	<b>10% (3 pontos)</b>	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	<b>10% (1 ponto)</b>

**Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 14 pontos : Grau I.**

**Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau Correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	<b>Todos, no mínimo no grau I</b>

**Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<b>≤30%</b>	30%-50%	>50%

Em função do exposto, o Laudo apresenta grau de fundamentação “I” e grau de precisão “III” conforme Norma NBR 14.653-2/2004.

## **6 – CONCLUSÃO :**

Com base no que foi exposto no presente laudo, entre os valores mínimo, médio e máximo apurados no Anexo 2, considerando as características, localização e estado de conservação do imóvel avaliando, concluimos que o seu valor de mercado é de :

**R\$ 128.250,67**

***(cento e vinte e oito mil, duzentos e cinquenta reais e sessenta e sete centavos)***

**válido para setembro / 2020.**

**7 – ENCERRAMENTO :**

Nada mais havendo a acrescentar, e tendo cumprido com o mister que lhe foi designado, o signatário encerra o presente trabalho, que segue digitado no anverso de 29 (vinte e nove) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos ao final.

São Vicente (SP), 21 de setembro de 2020

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

# **A N E X O 1**

## **DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA**



**Foto 1 – Fachada do Edifício Jequitibá, na esquina da Av. Manoel da Nóbrega e Rua Princesa Isabel**



**Foto 2 – Vista da R. Princesa Isabel e ao fundo a Av. Manoel da Nóbrega**



**Foto 3 – Outra vista da fachada do edifício e entrada social - portaria**



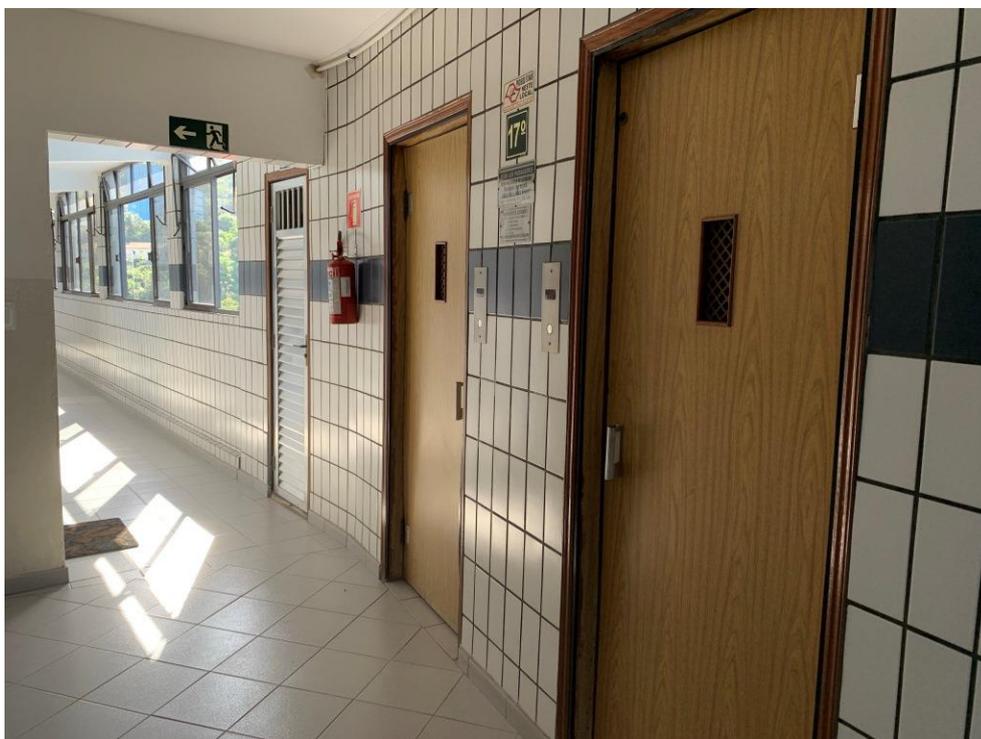
**Foto 4 – Outra vista da fachada e do comércio no térreo do edifício**



**Foto 5 – Hall social do edifício**



**Foto 6 – Hall dos elevadores no andar térreo**



**Foto 7 – Hall dos elevadores no andar da unidade avalianda**



**Foto 8 – Corredor de circulação no andar do apartamento 1705**



**Foto 9 – Porta de entrada do apartamento avaliando**



**Foto 10 – Vista da sala/dormitório a partir da entrada**



**Foto 11 – Vista da sala/dormitório no sentido contrário**



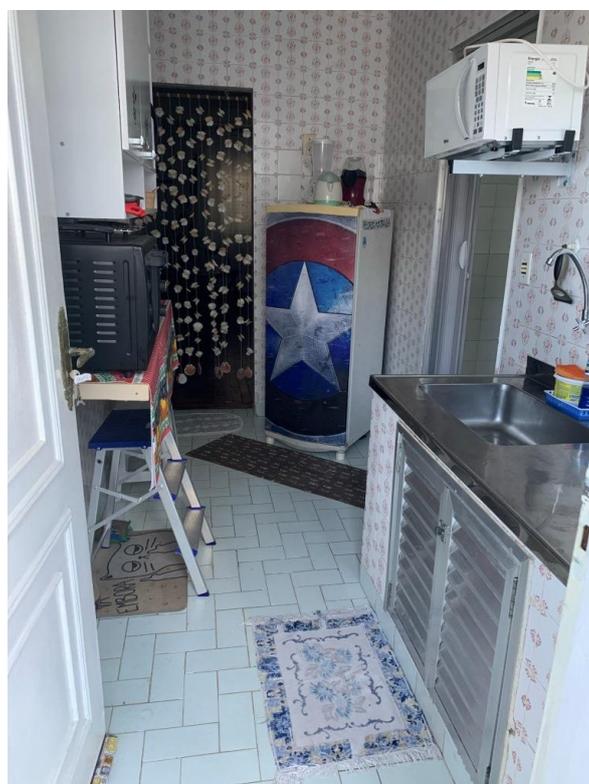
**Foto 12 – Outro detalhe da sala/dormitório**



**Foto 13 – Vista da orla da Praia do Itararé, da janela da sala**



**Foto 14 – Vista da cozinha ; piso cerâmico e azulejos até o teto**



**Foto 15 – Vista da cozinha em sentido contrário**



**Foto 16 – Banheiro com revestimento em azulejos meia barra**



**Foto 17 – Fechamento do box do chuveiro com vidro**



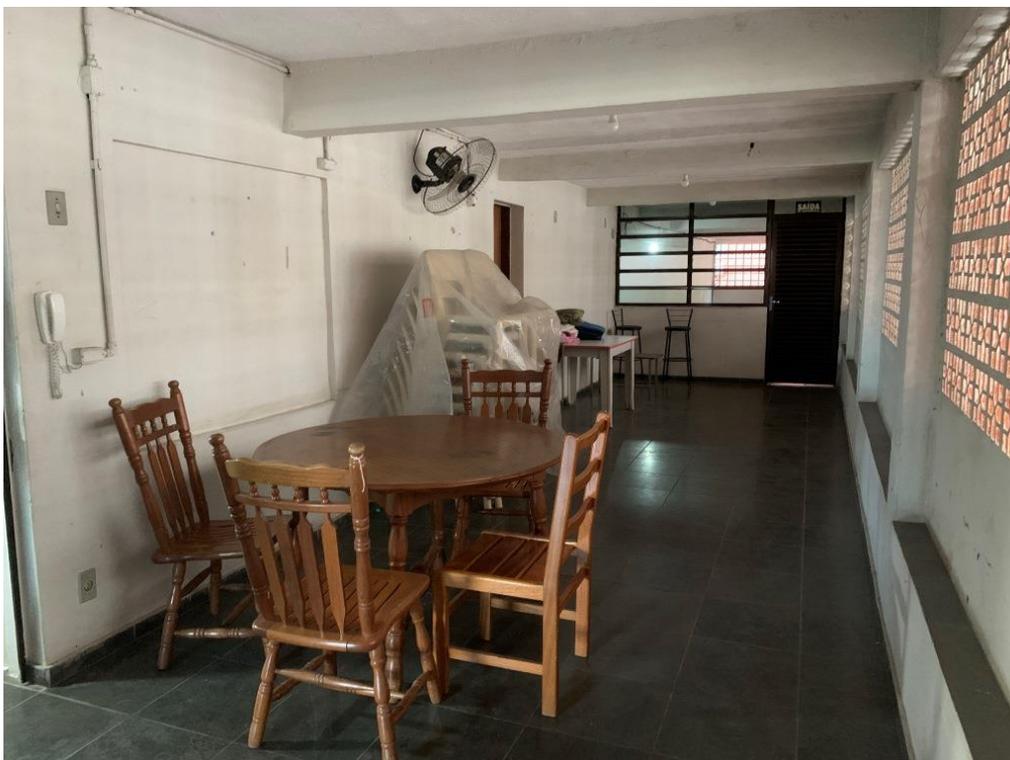
**Foto 18 – Vista do salão de festas**



**Foto 19 – Cozinha de apoio do salão de festas**



**Foto 20 – Sanitário(s) junto ao salão**



**Foto 21 – Outra vista do salão de festas**



**Fotos 22 e 23 – Áreas comuns de circulação do edifício**

# **A N E X O 2**

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

## Estimativas

**Modelo****Endereço**

Endereço: Rua da Constituição

Complemento: 604 - apto. 12 - Ed. Itararé Tower Residence

Bairro: Itararé

Município: São Vicente

UF: SP

**Variáveis**

Setor Urbano = 774

Área Total = 33,8000

Dormitórios = 1

Garagem = 1,00

**Valor Unitário**

Máximo IC (4,38%): 3.960,68

Médio: 3.794,39

Mínimo IC (4,38%): 3.628,10

**Valor Total**

Máximo IC: 133.871,26

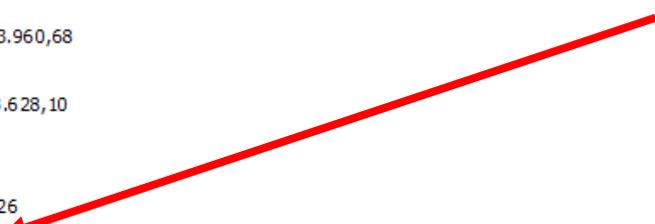
Médio: 128.250,67

Mínimo IC: 122.630,08

**Parâmetros**

Nível de Confiança: 80 %

Estimativa pela: Moda



Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Sector...	* Valor Total	Área Total	D...	Gar...	Valor Unit...
1	Av. Presidente Wilson, 802 ap.1705	Ed. Presidente - s/living	Gonzaguinha	Carlos	(11)4551-37...	1.005	104.500,00	270000	1	1,00	3.870,37
2	Rua Jacob Emmerich	s/living reformado	Centro	Eduardo	99740-6066	650	132.050,00	350000	1	1,00	3.772,86
3	Rua Marquês de São Vicente	s/living dividido	Itararé	Francisca	98877-3369	374	104.500,00	340000	1	1,00	3.073,53
4	Rua Prof. Defino Stockler de Lima	s/living dividido c/ garagem	Itararé	Consultar e Im.	3041-5555	774	152.000,00	460000	1	1,00	3.304,35
* 5	Av. Embaixador Pedro de Toledo	1 dor m, c/gar.	Gonzaguinha	Carlos Wagner	(11)99935-6...	1.352	171.000,00	500000	2	1,00	3.420,00
* 6	Av. Presidente Wilson	17º andar, s/living reformado	Gonzaguinha	José Taxeira	(19)3835-31...	1.005	187.150,00	400000	1	1,00	4.678,75
7	Rua da Constituição	1 dor m, c/gar.	Itararé	Achei Santos	3288-1140	365	185.250,00	420000	2	1,00	4.410,71
* 8	Rua Cândido Rodrigues	1 dor m, gar. só p/ mobos, pr.10 and.	Centro	Consultar e Im.	3041-5555	749	141.550,00	400000	2	2,00	3.538,75
* 9	Av. Manoel da Nobrega	1 dor m, s/ gar.	Itararé	Tellus Im.	3591-2974	1.309	199.500,00	590000	2	2,00	3.381,35
10	Rua Gonçalo Monteiro	s/living dividido s/ gar.	Itararé	Casa & Jardins	3285-4848	687	142.500,00	310000	1	2,00	4.596,77
11	Av. Presidente Wilson	s/living, 4º andar; vaga não gar.	Itararé	Casa & Jardins	3285-4848	922	161.500,00	400000	1	2,00	4.037,50
12	Rua Coronel Pinto Novais	1 dor m, c/gar.	Itararé	Achei Santos	3288-1140	1.200	232.750,00	520000	2	1,00	4.475,96
13	Rua da Constituição	1 dor m, c/ gar., rebornado	Itararé	Família Im.	3232-1954	365	209.000,00	600000	2	1,00	3.483,33
14	Rua Marim Afonso	s/living dividido s/ gar.	Centro	Marco Antonio	3469-3111	674	152.000,00	370000	1	2,00	4.108,11
15	Av. Manoel da Nobrega	s/living, fle. ao mar, reformado, s/ gar.	Itararé	Diego Ricci	98207-2557	1.309	161.500,00	320000	1	2,00	5.046,87
16	Av. Manoel da Nobrega, 1370	Ed. S. Domingos; 1 dorm. c/ A E; c/ gar.	Itararé	GV Santos	3301-2600	1.309	209.000,00	470000	2	1,00	4.446,80
* 17	Rua Pero Corrêa	1 dor m, 7º andar, gar. priv; Ed. Interpra...	Boa Vista	Ricardo	(11)99815-4...	1.168	161.500,00	510000	2	1,00	3.166,67
18	Rua Messia Assú	1 dor m, c/gar., 2 quadras de praia	Itararé	Rogério Angelini	3395-5900	1.074	223.250,00	600000	2	1,00	3.720,83
19	R. Presidente Franklin De la no Roosevelt, 12	s/living adap. p/ 1 qto; c/ AE; 1 vg.	Itararé	Vitor Peres	99758-3001	1.168	142.500,00	320000	1	1,00	4.453,12
20	R. Visconde do Rio Branco	s/living adap. p/ 1 qto; c/ AE; 1 vg.	Centro	Marcia Zanha	98811-2828	749	156.750,00	370000	1	1,00	4.236,50
21	Av. Emb. Pedro de Toledo, 530 - Edif. Bristol	1 dor m, c/gar., lazer, frente ao mar	Gonzaguinha	Victor Languidi	3324-8732	1.352	190.000,00	380000	2	1,00	5.000,00
* 22	R. José Bonifácio, 33 - Ed. Lord	s/living dividido s/ gar.	Gonzaguinha	anunciante	(11)9821237..	674	83.600,00	330000	1	2,00	2.533,33
* 23	Praça 22 de Janeiro	s/living dividido s/ gar; bom estado c/ AE	Gonzaguinha	Cida Corrêa	997029775	690	139.500,00	480000	1	2,00	2.908,25
24	Rua Frei Gaspar	s/living dividido com gar.; bom estado c/...	Centro	Cida Corrêa	997029775	749	152.000,00	380000	1	1,00	4.000,00
25	Rua Cândido Rodrigues	s/living rev. p/ 1 dorm. com gar.; reborn m.	Centro	Cida Corrêa	997029775	749	118.750,00	360000	1	1,00	3.298,61