

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara
Cível da Comarca da Praia Grande - SP

PROCESSO N° : **1009559-61.2018.8.26.0477**
EXEQUENTE : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AUGUSTOS I**
EXECUTADO : **MARCOS ANTÔNIO CAVALHEIRO e outro**
CLASSE : **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Justiniano Martinho Claro Vianna, Engenheiro Civil
Registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e
Agronomia sob o n° 060.158.963-5, vem, muito respeitosamente,
à presença de V. Exa. na ação em epígrafe, após ter procedido às
diligências e estudos, que se fizeram necessários, apresenta as
conclusões a que chegou, por intermédio do presente;

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

I - INTRODUÇÃO.....	3
II – METODOLOGIA.....	3
III - VISTORIA.....	4
IV – LOCALIZAÇÃO.....	5
V – DESCRIÇÃO	8
VI - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	9
VII – AVALIAÇÃO.....	16
VIII – CONCLUSÃO.....	19
IX – ENCERRAMENTO.....	22

Anexos:

ELEMENTOS DA PESQUISA.

I - INTRODUÇÃO

I.1 – Trata-se de uma Ação de Execução por Quantia Certa, com venda judicial dos bens comuns, promovida por **Condomínio Edifício Augustos I** em face de **Marcos Antônio Cavalheiro** e **Guimari Garcia Cavalheiro**, visando a penhora de bens de propriedade do executado, sendo objeto do presente trabalho, um apartamento residencial localizado na Rua Nicarágua nº 49, unidade nº 214, Guilhermina, no Município Distrito e Comarca de Praia Grande - SP.

I.2 – À fl. 152, este signatário, foi agraciado com a presente nomeação para elaboração do Laudo Técnico, as partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam quesitos.

II – METODOLOGIA

II.1 – O presente Laudo Técnico de Avaliação, tem por objetivo estabelecer o mais provável e atual (maio/2.023) valor do apartamento, cujas as dimensões aceitas são as constantes na Matrícula nº 25.694 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP.

II.2 – O valor obtido com a venda do imóvel, deve representar a quantia real em que poderia ser alcançado, se colocados no livre mercado, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem por qualquer circunstancia, forçados ao negócio.

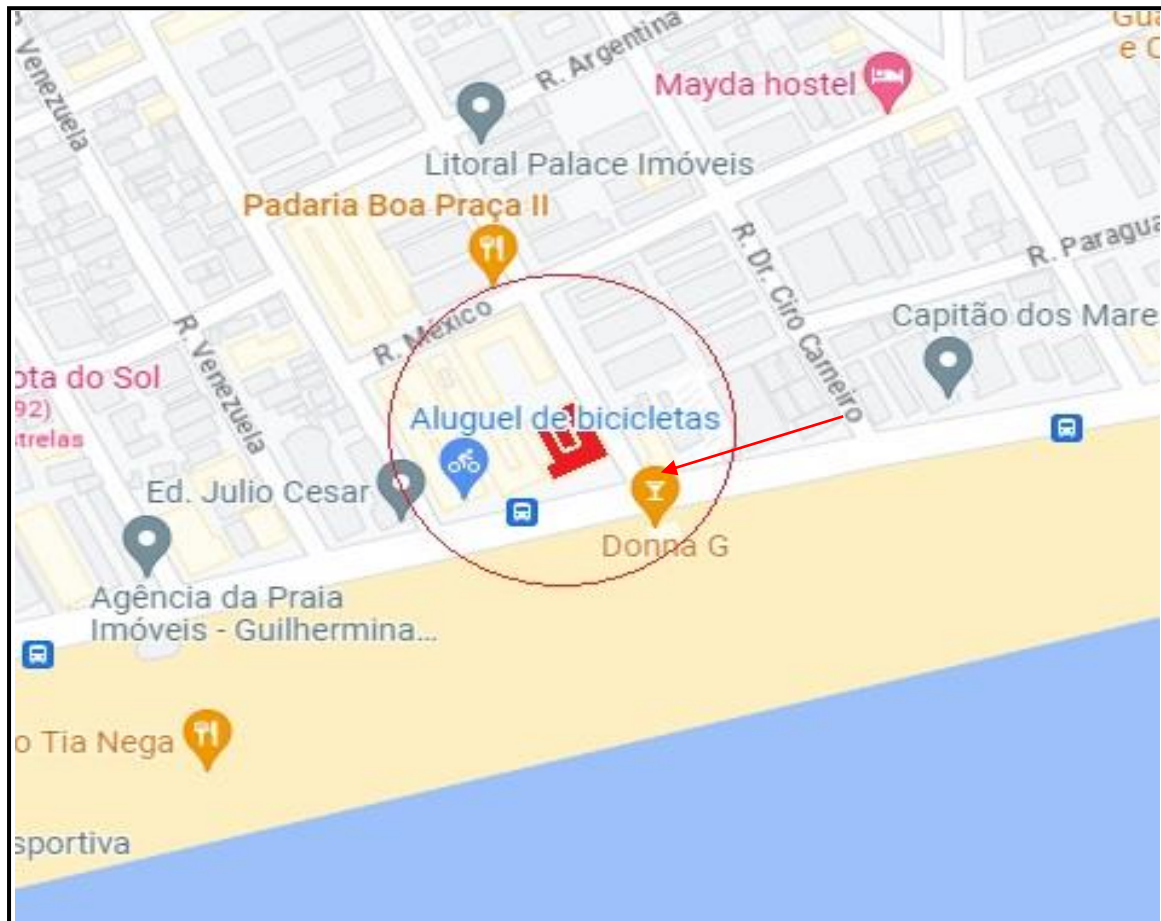
II.3 - O presente trabalho obedece às técnicas e diretrizes da NBR 14.653-2.2.011 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos), sendo que, o resultado obtido, será determinado em função da natureza e número das informações que puderem serem extraídas do mercado, e ao grau de relacionamento entre elas.

III - VISTORIA

A vistoria à instalação do imóvel avaliando foi realizada em 10/05/2023, oportunidade que este signatário teve de verificar todos os pontos necessários para elaboração deste trabalho.

IV - LOCALIZAÇÃO

Rua Nicarágua nº 49, unidade nº 214, Guilhermina, no Município Distrito e Comarca de Praia Grande - SP, Cep: 11.702-200, Inscrição Municipal: 1.03.28.001.001.0214-6.



22/05/2023, 14:13

Certidão Valor Venal



Município da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Secretaria de Finanças - Diretoria da Receita
Diretoria da Divisão de Receitas Imobiliárias

Certidão de Valor Venal referente ao exercício de 2023

Número: **012871/2023**

Data de Emissão: **22/05/2023**

Local do Imóvel: **V SARITA ED AUGUSTUS I AP214**

Logradouro.....: **R NICARAGUA**

Nr. Oficial: **49**

Codificação.....: **2.03.28.001.001.0214**

Inscrição Atual: **150.151.005**

Área Terreno.....: **0,44 m²**

Área Const.: **35,11 m²**

Testada: **0,39 ml**

Valor Venal Territorial: **R\$ 381,87 (TREZENTOS E OITENTA E UM REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS).**

Valor Venal Predial....: **R\$ 37.305,34 (TRINTA E SETE MIL TREZENTOS E CINCO REAIS E TRINTA E QUATRO CENTAVOS).**

Valor Venal Total.....: **R\$ 37.687,21 (TRINTA E SETE MIL SEISCENTOS E OITENTA E SETE REAIS E VINTE E UM CENTAVOS).**

Observação: **VALORES EXPRESSOS EM REAIS REFERENTES AO EXERCICIO DE 2023**

Conferência Obrigatória: O agente recebedor deve conferir esta certidão no endereço da Internet: **<http://www.praia grande.sp.gov.br>** no tocante a sua veracidade.

Rasura: Qualquer rasura invalidará este documento.

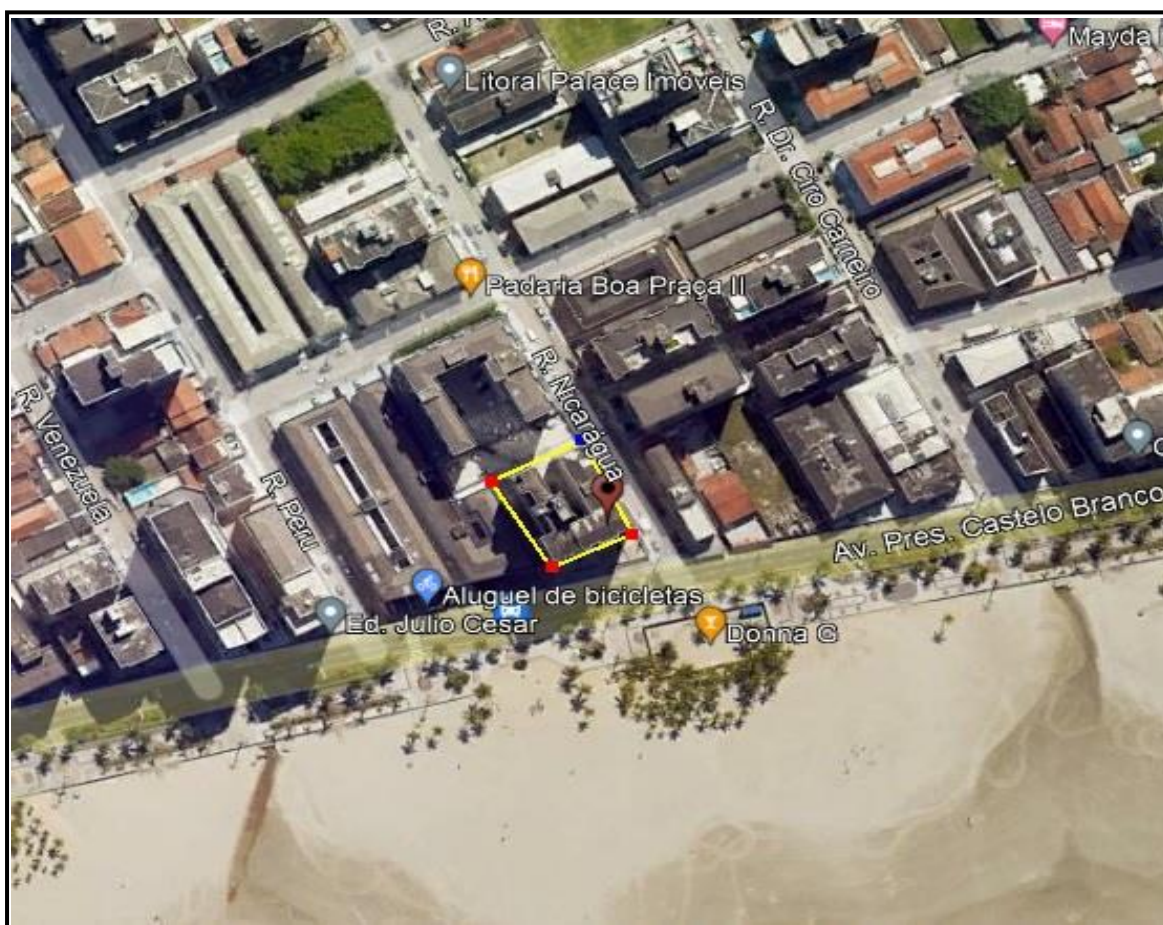
*** Certidão emitida via INTERNET ***

555C7-A5754-78345-13368



Autenticação: <555C7A57547834513368>

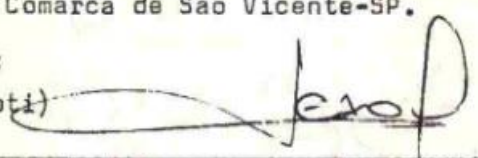
FOTO ÁEREA DO AVALIANDO



Ao entorno do imóvel, observa-se:

- Uso: residencial;
- Padrão das construções: médio;
- Malha Viária: ortogonal;
- Infra estrutura urbana: O imóvel encontra-se servido dos seguintes serviços públicos:
 - Coleta de lixo; Correios, Transportes coletivos (ônibus/metro), Telefonia; Redes elétrica, água e esgoto; Hospitais; TV à cabo.

V - DESCRIÇÃO DO AVALIANDO

matrícula 25.694	ficha 01	Em 11 de junho de 1987.
<p><u>IMÓVEL</u>: APARTAMENTO nº 214, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO AUGUSTUS I, situado à Avenida D. Pedro II, - no perímetro urbano desta Comarca.</p> <p><u>UM APARTAMENTO</u>, com a área útil de 27,2250 m², área comum de 7,8822 m², e área total de 35,1072 m², pertencendo-lhe no terreno uma fração ideal equivalente à 4,32689 m² do todo.</p> <p><u>CONTRIBUINTE</u>: 2 03 28 001 001 0214-6 Exercício de 1987.</p> <p><u>PROPRIETÁRIO</u>: JOSÉ ANTONIO RODRIGUES NETTO, brasileiro, solteiro, maior, securitário, RG nº 1.459.294-SSP/SP, CPF/MF. nº... 005.395.628-15, residente e domiciliado em São Paulo-Capital, à Rua Paula Ney, nº 477, aptº 26.</p> <p><u>REGISTRO ANTERIOR</u>: Matrícula nº 54.799, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.</p> <p>O Esc. Autorizado: (Sandro Edmundo Toti) </p> <hr/> <p>R.01/25.694 Em 11 de junho de 1987.</p> <p>ÔNUS: COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA</p>		

Apartamento residencial com área real privativa (considerada para efeito de cálculos) 35,1072 m², 01 sala, 01 banheiro, 01 cozinha, 02 quartos e um corredor, padrão médio, idade aparente de mais de 20 anos, estado de conservação entre “F- entre reparos simples e importantes”.

IV - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

FOTO Nº 01



Vista da fachada do Condomínio Edifício Augustus I, a partir da Rua Nicarágua nº 49.

FOTO N° 02



Vista complementar do Condomínio a partir da Av. Presidente Castelo Branco.

FOTOS Nº 03 e 04



Vista do acesso ao interior do avaliando, à direita detalhe da sala/dormitório com o piso necessitando de reposição de peças (cerâmica).

FOTOS Nº 05 e 06



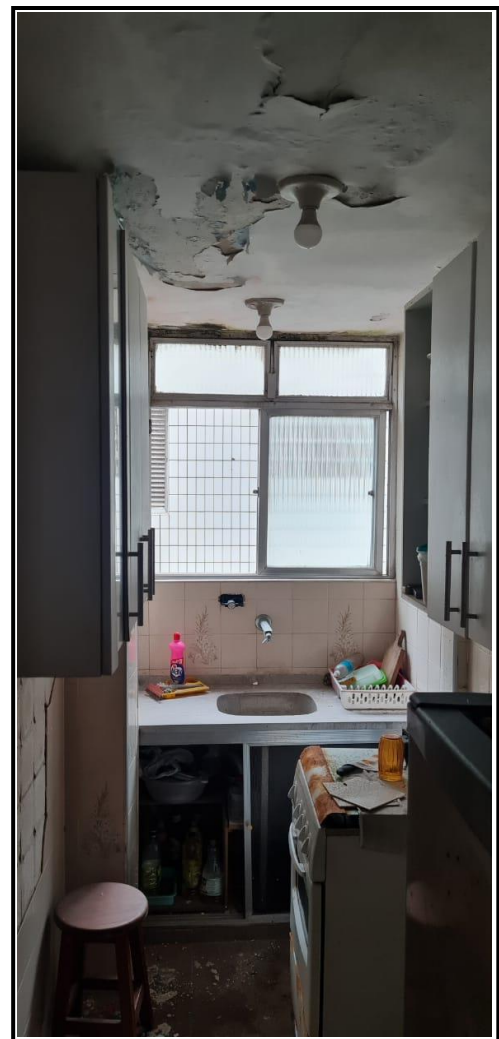
Vista complementar da sala/dormitório sob outro ângulo.

FOTOS Nº 07 e 08



Vista do corredor, à direita detalhe da cozinha com o revestimento do acabamento do teto “descolando” e o piso necessitando da substituição de modo geral, peças desgastadas.

FOTOS Nº 09 e 10



Vista complementar da cozinha, detalhe da cozinha com o revestimento do acabamento das paredes “descolando”, necessitando de substituição e modo geral, bem como do revestimento do acabamento do teto.

VII - AVALIAÇÃO

PROCEDIMENTO ADOTADO “IN-CASU”

VII.1 – Critério

Para a avaliação do imóvel em questão, será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio do m² para a região.

VII.1.1 – Portanto, o valor do imóvel será calculado pelo, **método comparativo direto de dados de mercado**, com tratamento dos dados, pela metodologia **de tratamento por fatores** através da técnica de Perícias e Avaliações, preconizada pela citada Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, **NBR-12721/14.653-2-2.012**.

Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (localização, testada, área, acabamento, etc.), que são ajustados individualmente perante a uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores 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 norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação, fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

VII.1.2 - Dados de Mercado na Pesquisa

Para a hipótese em exame foram levantados 06 (seis) elementos **mais representativos** para o nosso modelo.

Inicialmente e pressupostamente, foi admitido que pudessem ter influencia no valor do unitário do m², as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área:** área do imóvel em m²;
- **Estado de conservação:** dada pela condição – novo ou reformado ou com necessidade de reparos, simples ou importantes;
- **Localização:** determinado pelo índice fiscal, conforme variação da planta genérica de valores do Município de Praia Grande.

- **Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional.

VII.2 - Método Comparativo / Homogeneização

VII.2.1 - Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados nas planilhas a seguir, e, valendo-se de um programa de estatística para avaliações Geo Avaliar Pro (*já atualizado para a nova Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos*), foi determinada a equação de regressão que representa o valor de imóveis do mesmo gênero na região.

VII.3 – Grau de precisão

Estabelece a nova Norma, que a amplitude do intervalo de confiança seja de **80 %** em torno da estimativa de tendência central, o saneamento é realizado pelo descarte do imóvel cujo valor unitário encontra-se fora dos limites demarcados por 20% abaixo e acima da média homogeneizada, repetindo-se a operação sucessivamente até que todos os componentes atendam ao intervalo de mais ou menos 20% em torno da última média.

Satisfeitas todas as condições impostas, pode ser calculado o valor unitário em causa, e face aos resultados alcançados, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**, sendo que os resultados, cálculos e elementos da pesquisa, estão expressos nos **anexos** no final do corpo deste laudo.

VII.4 - Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o fator resultou em valor dentro do intervalo 0,80 a 1,25, o fator individual atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

VIII - CONCLUSÃO



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Apartamento Padrão Guilhermina DATA : 22/05/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :
Avaliação Judicial Proc. 1009559-61.2018.8.26.0477 - 1ª VC Praia Grande/SP.

FATORES

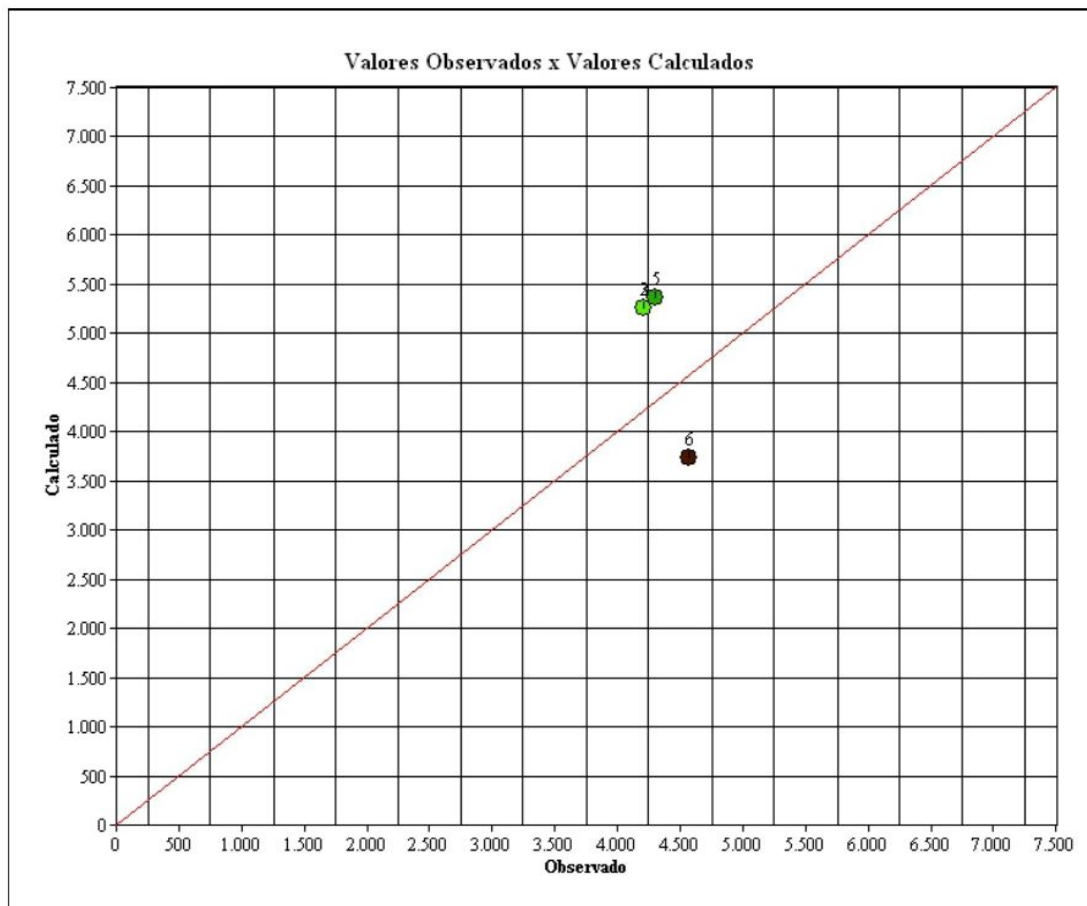
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 27 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.193,55	2.546,32
2	4.212,77	4.932,07
3	4.212,77	4.932,07
4	4.100,00	2.740,75
5	4.297,50	5.031,27
6	4.573,77	3.453,85

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.193,55	2.546,32
2	4.212,77	4.932,07
3	4.212,77	4.932,07
4	4.100,00	2.740,75
5	4.297,50	5.031,27
6	4.573,77	3.453,85

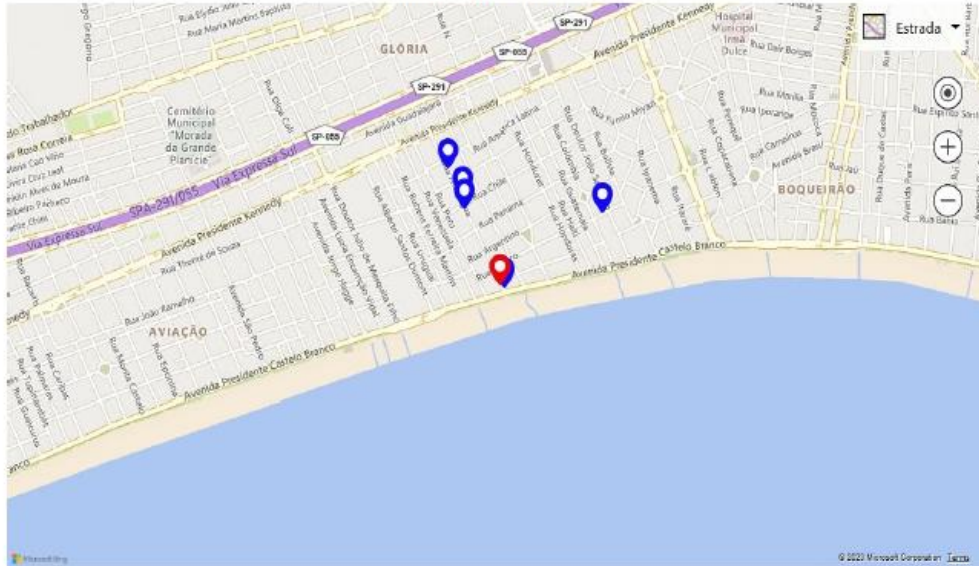


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Nicaragua 49 214 Guilhermina PRAIA GRANDE - SP Data : 22/05/2023
 Cliente : Edifício Augustus I
 Área terreno m² : 900,00 Edificação m² : 35,11 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.324,20
 Desvio Padrão : 171,11
 - 30% : 3.026,94
 + 30% : 5.621,46

Coefficiente de Variação : 3,9600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.587,32
 Desvio Padrão : 757,09
 - 30% : 3.211,12
 + 30% : 5.963,51

Coefficiente de Variação : 16,5000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	1
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.587,32

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.587,32000

VALOR TOTAL (R\$): 161.060,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.967,26

INTERVALO MÁXIMO : 5.207,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.967,26

INTERVALO MÁXIMO : 5.207,38

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Com base nos resultados obtidos pelo programa de inferência estatística e demais dados técnicos expostos no corpo deste laudo, pode-se concluir que o valor do imóvel objeto, que se refere exclusivamente a unidade 214 é de:

R\$ 161.060,81

(cento e sessenta e um mil, sessenta reais e oitenta e um centavos)

maio/2.023

IX - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, este perito da por encerrada a sua tarefa, com a elaboração do presente laudo técnico pericial, que consta de 22 (vinte e duas) folhas digitalizadas e numeradas, tudo assinado digitalmente, seguem ainda, os anexos referentes aos elementos da pesquisa.

Praia Grande, 10 de maio de 2.025.



JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA

Membro Titular do IBAPE nº 1453

CREA 060.158.963-5

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E.Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.