

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE.

Processo nº 0009195-33.2023.8.26.0477

Cartório do 1º Ofício Cível

CAIO LUÍS MARTINS PERES DA SILVA, engenheiro, registrado no CREA-SP sob nº 0601368759, Perito Judicial nomeado para servir nos autos da Ação em **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/CC.)** em curso por esse D.Juízo, onde são partes **JÓSE MARIA GENNARI** e **CARMELITA DE SOUSA LIMA**, vem mui respeitosamente à presença de V. Ex^a. apresentar

L A U D O

P E R I C I A L

L AUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - Objetivo do Trabalho

Elaborar Laudo Técnico de Avaliação para os devidos fins, a determinar o valor de mercado e apuração do valor de aluguel mensal de **bem imóvel em zona urbana**, mediante os comandos na r.decisão de fls.18 nestes autos de *Liquidação de Sentença*, nos termos do pleito posto na *exordial*.

2 - Objeto da Avaliação

Trata-se de avaliar o seguinte bem imóvel do tipo: residencial, situado no município de Praia Grande – SP., a saber:

- **Casa térrea nº 325** da Rua Margarida, bairro Flórida.

A condição dominial do imóvel está registrada no Registro de Imóveis desta comarca, na matrícula nº 41.148 – Livro nº 2 do registro geral, nos termos de fls.15/17.

3. Valores Calculados

- **AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

$V_I = R\$ 260.000,00$ – Data-base: Dezembro / 2024

(avaliação imobiliária: duzentos e sessenta mil reais)

E

- **VALOR LOCATIVO**

$V_{loc} = R\$ 2.000,00$ – Data-base: Dezembro / 2024

(valor locativo mensal: dois mil reais)

4 - Dados Gerais / Fundamentos Técnicos

4.1 - Prescrições Normativas

O presente trabalho atende a *normativos e estudos técnicos* próprios do campo da engenharia de avaliações de imóveis urbanos, suscetíveis de aplicação ao caso vertente (p/ fatores de ajuste e intervalos recomendados), com fundamentos já desenvolvidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT (NBR-14653-2:2011) – partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (NORMA IBAPE/SP-2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos).

4.2- Dados Físicos

- Terreno

Relevo : plano.

Superfície : seca.

Formato : poligonal regular.

Área total : **132,00 m²** (metade ideal do lote nº14/ quadra nº 11 – Jardim Princesa – Gleba II)

Frente : p/ a Rua Margarida.

Ocupação : parte integrante da 3ª quadra da orla marítima (Avenida Pres. Castelo Branco), completada com as Ruas Flor Boreal, Tres Marias e Íris (vide FOTO AÉREA - FA).

Integração : bairro Flórida – Praia Grande / SP.

Aproveitamento: harmonioso com a legislação vigente à época da construção para casas geminadas e em relação às respectivas medidas perimetrais, ocupando grande porção do terreno, do lado esquerdo.

Melhoramentos / equipamentos públicos: água e esgoto encanados, iluminação pública, energia elétrica domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação, telefone, coleta de lixo domiciliar; escola primária e posto de saúde e demais serviços relativos à segurança, educação e saúde – todos, de relativa proximidade.

- Construção

Classe : residencial.

Grupo : **casa térrea**.

Área construída: **70,92 m²** de área total

Composição : abrigo lateral, **02 (dois) dormitórios** sendo 01 (um) suíte, hall interno, banheiro, cozinha + coberturas frontal (02 vagas) e de fundos (área de serviço e churrasqueira).

Padrão construtivo :

- pisos : cerâmica esmaltada, cerâmica decorada antiderrapante (áreas externas).

- paredes : revestidas, com pintura a látex *pva* e revestimento de placas cerâmicas decoradas até o teto e nas fachadas, pintura a látex *pva*, placas de cerâmica decorada e pintura texturizada.
- forros: laje com revestimento convencional.
- esquadrias : de madeira de correr, tipo basculante e tipo veneziana de correr c/ caixilhos de correr, c/ gradis.

Padrão : simples – limite *máximo*.

Estado de conservação: regular.

- Ilustrações



FA: bairro Flórida (localidade conhecida por Vila Balneária e/ou Jardim Real), a destacar a localização do imóvel-objeto na 3ª quadra da orla marítima, destacada na seta bem como o perfil da localidade, com vocação para uso residencial.

SANTOS: Rua Sergipe, 19/64 A - Gonzaga – Tel. (13) 3289.7410 – CEP 11060-420
SÃO PAULO: Rua Bueno de Andrade, 640/113 – Tel. (11) 3207.5529 – CEP 01526-000
caiolperes@hotmail.com



FOTO 01: - Vista do imóvel-objeto nº325 da Rua Margarida, no bairro Flórida, em Praia Grande /SP (metade ideal do lote nº 14 da quadra nº 11 – loteamento Jardim Princesa – Gleba II).



FOTO 02: - Destinada a destacar as características da localidade também conhecida por Vila Balneária e/ou Jardim Real, estando o observador no trecho desta via pública – 3ª quadra, a olhar no sentido *praia* (na **seta**).



FOTO 03: - Situação idem – vista contrária no trecho viário em *estudo técnico* avaliatório; observar as características da localidade.



FOTO 04: - Outra vista complementa a FOTO 01, visando a notação do tipo construtivo do imóvel *avaliando*.

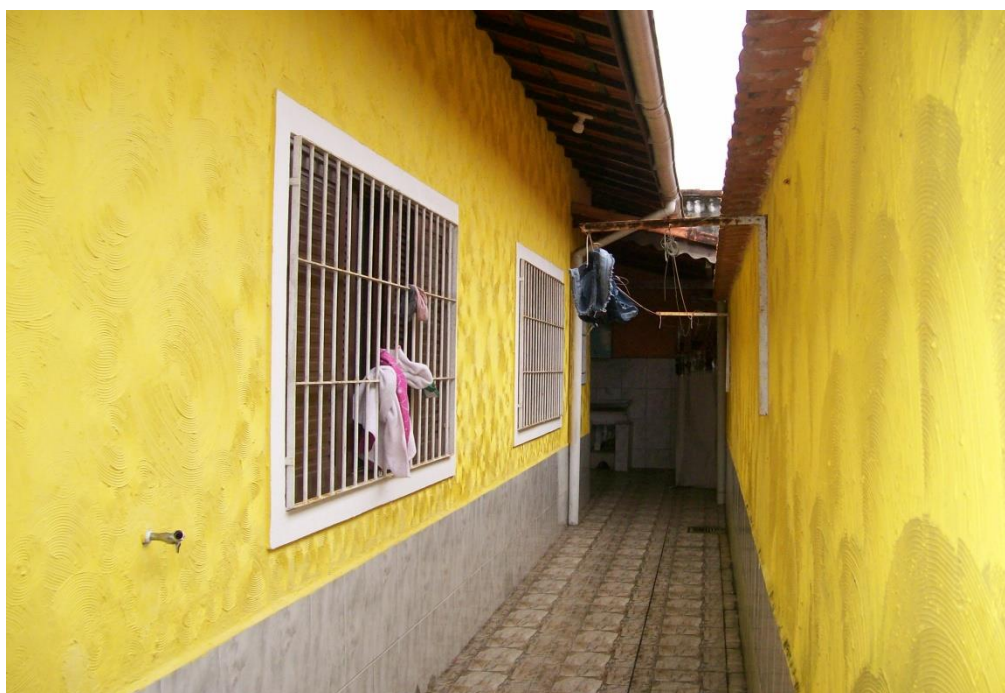


FOTO 05: - Complemento da FOTO anterior estando o observador postado na porção direita do terreno.



FOTO 06: - destinada a fixar o acabamento interno e como se dá a distribuição dos compartimentos bem como o respectivo estado de conservação.



FOTO 07: - Acabamento de áreas secas; exemplar de dormitório.



FOTO 08: - Destinada a fixar o acabamento interno para áreas molhadas.



FOTO 09: - Complemento da FOTO anterior; banheiro.



FOTO 10: - Cobertura de fundos com área de serviço e churrasqueira.

5. AVALIAÇÃO

5.1 MÉTODO TÉCNICO: Comparativo (Direto)

Toda baliza avaliatória está lastreada nas normas vigentes, com fundamentos já desenvolvidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT (NBR-14653:2011) - partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (NORMA IBAPE/SP-2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos).

Neste modo avaliatório, o valor imobiliário é resultado da comparação direta, com *número amostral* gerado a partir de dados assemelhados para cotejo; Assim, para o atendimento do preconizado nos *normativos, in casu*, procedeu-se uma acurada pesquisa *in loco* e *a posteriori* por meio de sítios eletrônicos de imobiliárias com contatos telefônicos com proprietários e/ou corretores detentores das ofertas, não só nos trechos da Rua Margarida onde se insere o imóvel *avaliando mas também* nas cercanias da localidade (vide **FA**).

Assim, foram obtidos por este signatário, informações de elementos comparativos, assimiláveis a casas térreas em oferta em período contemporâneo do cálculo (Dezembro / 2.024).

Contudo, este *universo amostral* obtido, revelou-se de grande representatividade, guardando expressiva relação comparativa com a unidade *avalianda*.

Na aplicação do Método, adotou-se o seguinte roteiro de cálculo:

– Fórmula Geral

O valor integral do imóvel posto em questão é dado pela seguinte expressão:

$$V_I = V_{UV} \times A_C \times F_c \quad \text{onde:}$$

V_I = valor do imóvel

V_{UV} = valor unitário básico de venda homogeneizado

A_C = área construída correspondente

F_c = fator de comercialização

– Fator de comercialização

Conforme já assentado no *item descritivo* deste Laudo, o fato do estado geral da casa *avalianda* ser considerado regular, por si só, não faz incidir condição intrínseca de *mais* ou *menos valia* no processo avaliatório aplicado, senão o decorrente da situação de homogeneização preconizada.

Assim, no caso presente, as condições de mercado e em face destas características intrínsecas que cercam o bem *avaliando*, não determinam a existência de aspectos plausíveis de modo à dotação do fator de comercialização maior ou menor que uma unidade.

$$F_c = 1,00$$

– Área construída

De acordo com a Matrícula nº 41.148, do Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (fls.15/17), o imóvel avaliando possui área construída total de 70,92 m².

$$A_C = 70,92 \text{ m}^2 \quad (\text{p/ cálculos de homogeneização c/ } \underline{\text{área total}})$$

– Situação Paradigma

Consoante o padrão construtivo descrito no subitem 3.3, respectivo estado construtivo e localização, tem-se para o caso em voga e à data da avaliação, os seguintes fatores definidos em situação modelar ou *paradigma*:

– fator padrão construtivo: 1,743

– fator idade: 0,6874

– índice fiscal: 85

– índice de preço: 730

– fator suíte: 1

– fator vaga: 2

– Valor unitário básico de venda homogeneizado

Para a fixação do valor unitário básico de venda homogeneizado foi realizada uma pesquisa mercadológica, na mesma data dos cálculos avaliatórios (Dezembro / 2.024), visando a obtenção de ofertas de imóveis comparáveis com o ora *analizando* para o produto: CASA TÉRREA – 02 dormitórios sendo 01 suíte – c/ vagas de garagem – Rua Margarida – 3ª quadra da orla marítima – bairro Flórida (localidade conhecida por Vila Balneária e/ou Jardim Real).

A homogeneização dos elementos de pesquisa, obtidos de conformidade com os dispositivos contidos nas Normas de Avaliações vigentes, consistiu basicamente das seguintes etapas:

- os elementos foram obtidos na mesma região geoeconômica, mesmo zoneamento e setor fiscal.
- os elementos pesquisados cuja transação ou oferta tivessem data anterior ou posterior à data - base foram transpostos no tempo através dos índices econômicos para imóveis IVG - R, publicados segundo estudo estatístico de série temporal apropriada pelo Banco Central.
- a transposição dos valores de um local para outro foi realizada de acordo com índices representativos de situação valorativa decrescente a partir dos elementos comparativos postados defronte à orla marítima.
- a homogeneização quanto à classificação do padrão construtivo e depreciação física e funcional foi determinada com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE/SP – 2019 p/ unidades isoladas.
- quando o elemento comparativo incluir mobiliário na transação ou oferta, descontou-se sobre o valor total, 5 pontos percentuais.
- o fator *suite* privilegia as unidades que contém esta conformação interna.
- o fator *garagem* privilegia as unidades às quais estão vinculadas mais de uma vaga no aspecto *mais valia*.
- foi utilizado um deságio de 10% para compensar a elasticidade das ofertas.
- nos cálculos avaliatórios para a determinação do **Vuv** empregou-se a **estatística descritiva**, com a exclusão de eventuais resultados comparativos discrepantes após emprego de modelo de *homogeneização por fatores*.

A pesquisa de valores de mercado, devidamente homogeneizada de acordo com as recomendações em vigor, fixou o seguinte valor unitário básico de venda para a situação CASA Nº 325 DA RUA MARGARIDA:

$$V_{uv} = \text{R\$ } 3.677,35 / \text{m}^2 - \text{p/ Dezembro / 2024}$$

Segue a pesquisa de elementos comparativos com respectiva descrição, homogeneização e tratamento estatístico final.

//

(segue a pesquisa imobiliária objeto de tratamento estatístico pós homogeneização de dados)

//

ELEMENTO Nº 1

Local: Rua Margarida nº 324 – Jd.Real – 3ª quadra da orla marítima

Bairro: Flórida

Município: Praia Grande

Fonte: Via Portal Viva Real – Cód.2763226225

Informante: Imobiliária Caiçara

Oferta / Transação

Valor: R\$ 499.000,00 = R\$ 1.996,00 / m² à vista

Data: 12 / 2.024

Área Construída: 250,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 2,154

Fator Idade: 0,7890

Índice Fiscal: 85

Índice de Preço: 730

Fator Suíte: 1

Fator Vaga: 2

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento superiores;
melhor conservado; 02 dorm. c/ suíte; 2 vagas.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = \frac{0,9 \times 1.996,00 \times [1 + (1,743 - 1) + (0,6874 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}{[1 + (2,154 - 1) + (0,7890 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}$$

$$Vuv = \text{R\$ } 1.795,28 / \text{m}^2$$

ELEMENTO Nº 2

Local: Rua Margarida nº 330 – Jd.Real – 3ª quadra da orla marítima

Bairro: Flórida

Município: Praia Grande

Fonte: Via Portal Viva Real – Cód.2763226424

Informante: Imobiliária Caiçara

Oferta / Transação

Valor: R\$ 500.000,00 = R\$ 2.000,00 / m² à vista

Data: 12 / 2.024

Área Construída: 250,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 1,497

Fator Idade: 0,6874

Índice Fiscal: 85

Índice de Preço: 730

Fator Suíte: 1

Fator Vaga: 4

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento inferiores;
conservação similar; 02 dorm. c/ suíte; 4 vagas; c/ piscina.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = \frac{0,9 \times 2.000,00 \times [1 + (1,743 - 1) + (0,6874 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}{[1 + (1,497 - 1) + (0,6874 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (4 - 1)]}$$

$$Vuv = \text{R\$ } 1.796,15 / \text{m}^2$$

ELEMENTO Nº 3

Local: Rua Margarida nº 303 – Jd.Real – 3ª quadra da orla marítima

Bairro: Flórida

Município: Praia Grande

Fonte: Via Portal Viva Real – Cód.2716158058

Informante: Paulumar Imóveis

Oferta / Transação

Valor: R\$ 320.000,00 = R\$ 3.764,71 / m² à vista

Data: 12 / 2.024

Área Construída: 85,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 1,743

Fator Idade: 0,6225

Índice Fiscal: 85

Índice de Preço: 730

Fator Suíte: 1

Fator Vaga: 2

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento similares;
menos conservado; 02 dorm. c/ suíte; 2 vagas.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = \frac{0,9 \times 3.764,71 \times [1 + (1,743 - 1) + (0,6225 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}{[1 + (1,743 - 1) + (0,6225 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}$$

$$Vuv = \text{R\$ } 3.387,28 / \text{m}^2$$

ELEMENTO Nº 4

Local: Rua Margarida nº 350 – Jd.Real – 3ª quadra da orla marítima

Bairro: Flórida

Município: Praia Grande

Fonte: Placa no Local – Cel.: 98119-8371

Informante: Marly Ribeiro (corretora)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 425.000,00 = R\$ 1.609,85 / m² à vista

Data: 12 / 2.024

Área Construída: 264,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 1,251

Fator Idade: 0,3444

Índice Fiscal: 85

Índice de Preço: 730

Fator Suíte: 1

Fator Vaga: 3

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento inferiores;

c/ grau de deterioração considerável; 03 dorm. c/ suíte; 3 vagas.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = \frac{0,9 \times 1.609,85 \times [1 + (1,743 - 1) + (0,6874 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}{[1 + (1,251 - 1) + (0,3444 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (3 - 1)]}$$

$$Vuv = \text{R\$ } 1.448,56 / \text{m}^2$$

ELEMENTO Nº 5

Local: Rua Margarida nº 365 – Jd.Real – 3ª quadra da orla marítima

Bairro: Flórida

Município: Praia Grande

Fonte: Placa no Local – Cel.: 98119-8371

Informante: Marly Ribeiro (corretora)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 600.000,00 = R\$ 2.362,20 / m² à vista

Data: 12 / 2.024

Área Construída: 254,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 2,154

Fator Idade: 0,5473

Índice Fiscal: 85

Índice de Preço: 730

Fator Suíte: 1

Fator Vaga: 3

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento superiores;
menos conservado; 03 dorm. c/ suíte; 3 vagas; c/ edícula.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = \frac{0,9 \times 2.362,20 \times [1 + (1,743 - 1) + (0,6874 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}{[1 + (2,154 - 1) + (0,5473 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (3 - 1)]}$$

$$Vuv = \text{R\$ } 2.122,67 / \text{m}^2$$

ELEMENTO Nº 6

Local: Rua Margarida nº 234 – Jd.Real – 2ª quadra da orla marítima

Bairro: Flórida

Município: Praia Grande

Fonte: Placa no Local – Cel.: (11) 96673-8877 / (11) 99183-8308

Informante: Silvia (corretora)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 340.000,00 = R\$ 3.400,00 / m² à vista

Data: 12 / 2.024

Área Construída: 100,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 1,251

Fator Idade: 0,6225

Índice Fiscal: 95

Índice de Preço: 730

Fator Suíte: 0

Fator Vaga: 3

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento inferiores;
menos conservado; 02 dorm.; 3 vagas.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = \frac{0,9 \times 3.400,00 \times [1 + (1,743 - 1) + (0,6874 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}{[1 + (1,251 - 1) + (0,6225 - 1) + (95 - 1) + (730 - 1) + (0 - 1) + (3 - 1)]}$$

$$Vuv = \text{R\$ } 3.024,98 / \text{m}^2$$

ELEMENTO Nº 7

Local: Rua Margarida nº 489 – Jd.Real – 4ª quadra da orla marítima

Bairro: Flórida

Município: Praia Grande

Fonte: Via Portal Viva Real – Cód.27632264661

Informante: Imobiliária Caiçara

Oferta / Transação

Valor: R\$ 450.000,00 = R\$ 5.625,00 / m² à vista

Data: 12 / 2.024

Área Construída: 80,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 1,251

Fator Idade: 0,5550

Índice Fiscal: 80

Índice de Preço: 730

Fator Suíte: 1

Fator Vaga: 4

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento inferiores;
menos conservado; 02 dorm. c/ suíte; 4 vagas.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = \frac{0,9 \times 5.625,00 \times [1 + (1,743 - 1) + (0,6874 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}{[1 + (1,251 - 1) + (0,5550 - 1) + (80 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (4 - 1)]}$$

$$Vuv = \text{R\$ } 5.085,08 / \text{m}^2$$

ELEMENTO Nº 8

Local: Rua Primavera nº 474 – Jd.Real – 4ª quadra da orla marítima

Bairro: Flórida

Município: Praia Grande

Fonte: Placa no Local – Ter Imóvel – Cel.: (11) 3807-0600 / (11) 91356-0891

Informante: WWW.terimovel.com.br

Oferta / Transação

Valor: R\$ 430.000,00 = R\$ 4.777,78 / m² à vista

Data: 12 / 2.024

Área Construída: 90,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 2,154

Fator Idade: 0,7597

Índice Fiscal: 80

Índice de Preço: 730

Fator Suíte: 0

Fator Vaga: 3

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento superiores;
melhor conservado; 02 dorm.; 3 vagas; c/ edícula

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = \frac{0,9 \times 4.777,78 \times [1 + (1,743 - 1) + (0,6874 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}{[1 + (2,154 - 1) + (0,7597 - 1) + (80 - 1) + (730 - 1) + (0 - 1) + (3 - 1)]}$$

$$Vuv = \text{R\$ } 4.323,97 / \text{m}^2$$

ELEMENTO Nº 9

Local: Rua Primavera nº 484 – Jd.Real – 4ª quadra da orla marítima

Bairro: Flórida

Município: Praia Grande

Fonte: Via Portal Viva Real

Informante: usuário *newcore*

Oferta / Transação

Valor: R\$ 320.000,00 = R\$ 3.950,62 / m² à vista

Data: 12 / 2.024

Área Construída: 81,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 1,743

Fator Idade: 0,6225

Índice Fiscal: 80

Índice de Preço: 730

Fator Suíte: 1

Fator Vaga: 2

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento similares;
menos conservado; 02 dorm. c/ suíte; 2 vagas.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = \frac{0,9 \times 3.950,62 \times [1 + (1,743 - 1) + (0,6225 - 1) + (80 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}{[1 + (1,743 - 1) + (0,6225 - 1) + (80 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}$$

$$Vuv = \text{R\$ } 3.577,59 / \text{m}^2$$

ELEMENTO Nº 10

Local: Rua Primavera nº 351 – Jd.Real – 1ª quadra da orla marítima

Bairro: Flórida

Município: Praia Grande

Fonte: Via Portal Viva Real – Cód.2766708740

Informante: Usuário *newcore*

Oferta / Transação

Valor: R\$ 335.000,00 = R\$ 4.350,65 / m² à vista

Data: 12 / 2.024

Área Construída: 77,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 2,154

Fator Idade: 0,6874

Índice Fiscal: 80

Índice de Preço: 730

Fator Suíte: 1

Fator Vaga: 3

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento superiores;
conservação similar; 02 dorm. c/ suíte; 3 vagas; de esquina.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = \frac{0,9 \times 4.350,65 \times [1 + (1,743 - 1) + (0,6874 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}{[1 + (2,154 - 1) + (0,6874 - 1) + (80 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (3 - 1)]}$$

$$Vuv = \text{R\$ } 3.842,96 / \text{m}^2$$

ELEMENTO Nº 11

Local: Rua 3 Marias nº 443 – Jd.Real – 3ª quadra da orla marítima

Bairro: Flórida

Município: Praia Grande

Fonte: Placa no Local – Cel.: 98119-8371

Informante: Marly Ribeiro (corretora)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 325.000,00 = R\$ 4.577,46 / m² à vista

Data: 12 / 2.024

Área Construída: 71,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 2,154

Fator Idade: 0,8022

Índice Fiscal: 85

Índice de Preço: 730

Fator Suíte: 1

Fator Vaga: 2

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento superiores;
melhor conservado; 02 dorm. c/ suíte; 2 vagas.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = \frac{0,9 \times 4.577,46 \times [1 + (1,743 - 1) + (0,6874 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}{[1 + (2,154 - 1) + (0,8022 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}$$

$$Vuv = \text{R\$ } 4.115,07 / \text{m}^2$$

ELEMENTO Nº 12

Local: Rua 3 Marias nº 310 – Jd.Real – 3ª quadra da orla marítima

Bairro: Flórida

Município: Praia Grande

Fonte: Via Portal Viva Real – Cód.2762173962

Informante: Usuário *newcore*

Oferta / Transação

Valor: R\$ 325.000,00 = R\$ 4.577,46 / m² à vista

Data: 12 / 2.024

Área Construída: 71,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 2,355

Fator Idade: 0,7597

Índice Fiscal: 85

Índice de Preço: 730

Fator Suíte: 1

Fator Vaga: 2

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento inferiores;
menos conservado; 02 dorm. c/ suíte; 2 vagas.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = \frac{0,9 \times 4.577,46 \times [1 + (1,743 - 1) + (0,6874 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}{[1 + (2,355 - 1) + (0,7597 - 1) + (85 - 1) + (730 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1)]}$$

$$Vuv = \text{R\$ } 4.116,23 / \text{m}^2$$

De posse dos elementos comparativos n^{os} 1 a 12, o valor unitário básico de venda homogeneizado para o imóvel objeto desta avaliação é determinado por:

ELEMENTO COMPARATIVO	V_{uv} (R\$ / M ²)
01	1.795,28 *
02	1.796,15 *
03	3.387,78
04	1.448,56 *
05	2.122,67 *
06	3.024,98
07	5.085,08 *
08	4.323,97 *
09	3.577,59
10	3.842,96
11	4.115,07
12	4.116,23



$$\text{– Média: } V_m = \frac{\sum V_{uv}}{n} = \frac{\text{R\$ } 38.635,82}{12} / \text{m}^2$$

$$V_m = \text{R\$ } 3.219,65 / \text{m}^2$$

– Intervalo de variação:

$$\text{– limite superior: } 1,30 \times V_m = \text{R\$ } 4.185,55 / \text{m}^2$$

$$\text{– limite inferior: } 0,70 \times V_m = \text{R\$ } 2.253,76 / \text{m}^2$$

– elementos discrepantes: 1, 2, 4, 5, 7, 8

$$\text{– média saneada: } V_{uv} = \frac{\sum V_{uv} - (EC \text{ discrepantes})}{n - 6} = \frac{\text{R\$ } 22.064,11}{6} / \text{m}^2$$

$$V_{uv} = \text{R\$ } 3.677,35 / \text{m}^2 - \text{DEZEMBRO} / 2024$$

5.2 VALOR IMOBILIÁRIO

Determinados V_{uv} (valor unitário básico de venda), o incluso fator de comercialização (F_c) e a área construída (A_c) pertinentes ao caso, tem-se o respectivo valor atual integral correspondente a:

$$V_l = (V_{uv} \times F_c) \times A_c \quad \text{com:}$$

$$(V_{uv} \times F_c) = \text{R\$ } 3.677,35 / \text{m}^2$$

$$A_c = 70,92 \text{ m}^2$$

$$V_I = R\$ 3.677,35 / m^2 \times 70,92 m^2$$

$$V_I = R\$ 260.797,66, \quad \text{em n}^\circ\text{s redondos,}$$

$$V_I = R\$ 260.000,00 \text{ (duzentos e sessenta mil reais)}$$

data-base: Dezembro / 2.024

5.3 VALOR LOCATIVO

O cálculo do aluguel pode levar em conta fatores como: preço de mercado, localização, tempo de uso do imóvel, metragem e infraestrutura. A regra básica mais utilizada para determinar o valor do aluguel é aplicar de 0,5% a 1% ao mês sobre o valor de mercado do imóvel.

Deste modo antevisto, o valor da locação é determinado tendo por base o valor imobiliário de mercado (V_I), representativo dos cálculos avaliatórios nos quais foram levantados todos os fatores acima determinados e, sobre o mesmo, aplicada uma taxa de renda mensal que no caso, na regra viável das negociações deste mercado de locações na localidade estudada, o patamar de rentabilidade mensal da ordem de 0,8%.

Disto resulta:

$$V_{LOC} = V_I \times 0,8\% \text{ mensal}$$

$$V_{LOC} = R\$ 260.000,00 \times 0,8 \%, \quad \text{em n}^\circ\text{s redondos,}$$

$$V_{LOC} = R\$ 2.000,00 / \text{mês} - \text{data-base (DEZ/24)}$$

//

6. CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados anteriormente, conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

– CASA Nº 325 –

[Rua Margarida – 3ª quadra da orla marítima – bairro Flórida (localidade conhecida por Vila Balneária e/ou Jardim Real)]

$V_I = R\$ 260.000,00$ – Data-base: Dezembro / 2024

VALOR IMOBILIÁRIO: (duzentos e sessenta mil reais)

– CASA Nº 325 –

[Rua Margarida – 3ª quadra da orla marítima – bairro Flórida (localidade conhecida por Vila Balneária e/ou Jardim Real)]

$V_{loc} = R\$ 2.000,00$ – Data-base: Dezembro / 2024

VALOR LOCATIVO MENSAL: (dois mil reais)

//

ENCERRAMENTO

O Perito Judicial dando por encerrado os seus trabalhos apresenta o respectivo Laudo, o qual se compõe de 32 (trinta e duas) páginas, sem anexos.



CAIO LUÍS MARTINS PERES DA SILVA
PERITO JUDICIAL
CREA Nº 0601368759 / IBAPE Nº 1407