

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE SANTOS-SP

PROCESSO : 0036716-82.2006.8.26.0562 (562.01.2006.036716)

Controle: 1175/2006

CARTÓRIO : 9º OFÍCIO CÍVEL

CLASSE : PROCEDIMENTO COMUM

ASSUNTO : DESPESAS CONDOMINIAIS

CONTROLE : 2006/001175

REQTE. : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARESIAS

REQDA. : JUSSARA DE CAMPOS ABOU ARABI

JOSÉ LUIZ FARAH, engenheiro civil, CREA-SP nº 93074/D, Perito Judicial nos autos da ação em epígrafe vem, respeitosamente, à presença de V. Exª, após as diligências e estudos que se fizeram necessários para o cabal cumprimento da honrosa missão confiada, tendo concluído os trabalhos, requerer a juntada do laudo em anexo.

Termos em que

P. A. deferimento.

Santos, 09 de março de 2012.


JOSÉ LUIZ FARAH
PERITO JUDICIAL
MEMBRO TITULAR DO IBÁPE-SP Nº 983
PÓS-GRADUADO EM ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

562.015.02.000007-8 10022 1009 66

JOSÉ LUIZ

FARAH

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Handwritten signature

AVALIAÇÃO	
DATA BASE: MARÇO/2022	
IMÓVEL – APARTAMENTO Nº 36, LOCALIZADO NO 3º ANDAR ou 4º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO MARESIAS – BL. 05, SITO À R. FLAMÍNIO LEVY Nº 191, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO LITORAL NORTE, BAIRRO SABOÓ,	
comarca e município SANTOS-SP	
9º OFÍCIO CÍVEL	
PROCEDIMENTO COMUM	
0036716-82.2006.8.26.0562	
Nº DE ORDEM 2006/001175	
PARTES	REQTE. : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARESIAS REQDA.: JUSSARA DE CAMPOS ABOU ARABI

767
D

ÍNDICE

• Síntese.....	4
1. Considerações Preliminares.....	6
2. Roteiro de Trabalho.....	7
3. Metodologia.....	7
4. Vistoria.....	9
5. Procedimentos de Cálculos.....	13
6. Avaliação.....	19
7. Valor de Mercado do Imóvel.....	21
8. Diagnóstico do Mercado.....	21
9. Graus de Fundamentação e Precisão.....	21
10. Encerramento.....	22

768
D

SUMÁRIO EXECUTIVO

Solicitante	9ª Vara Cível do Fórum de Santos – SP Processo nº 0036716-82.2006
Finalidade	Apuração de Valor de Mercado – Venda
Data de referência	Março de 2022

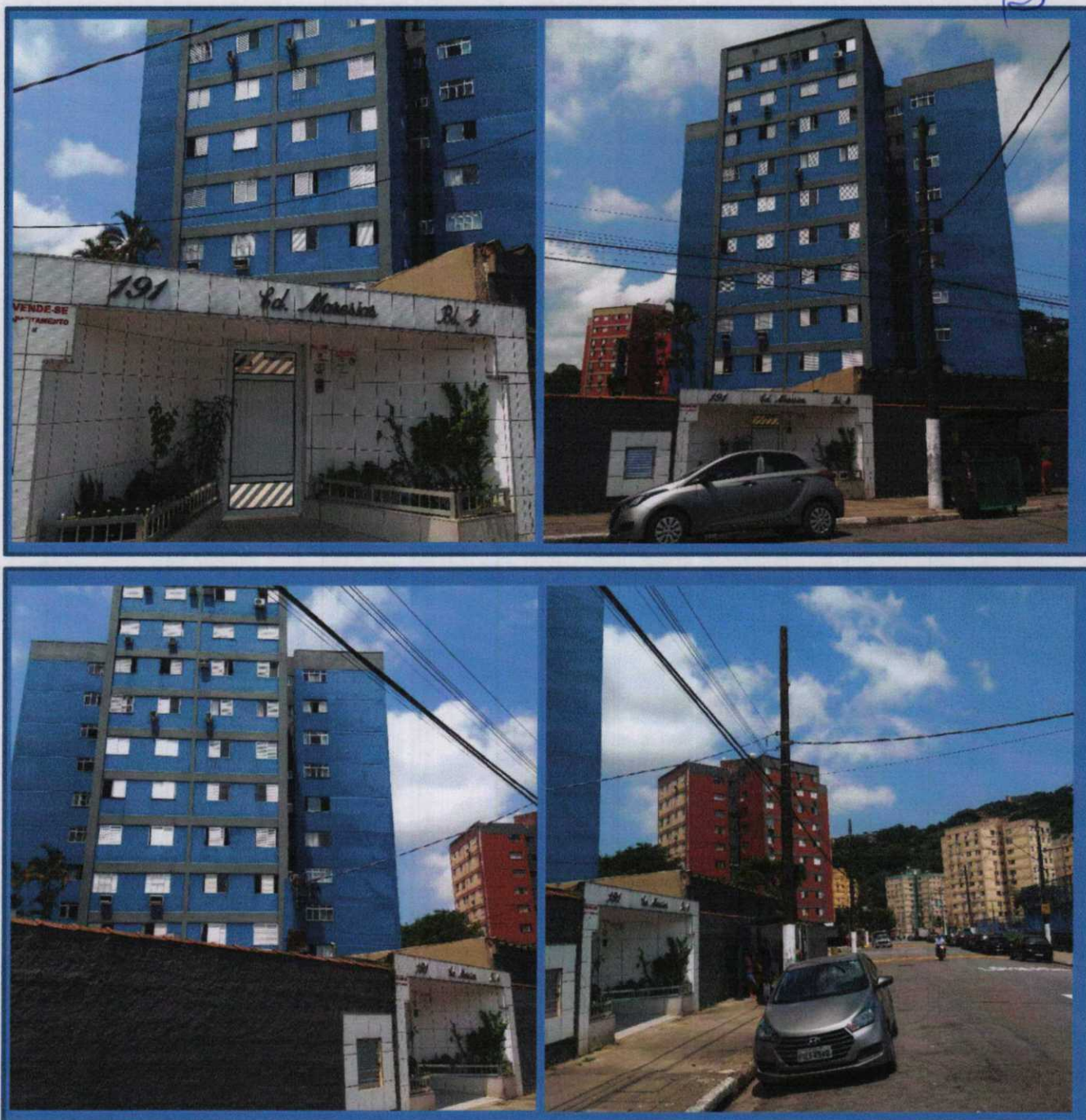
<u>Imóvel objeto:</u>	apartamento nº 36, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Maresias – bl. 04 do Condomínio “Litoral Norte”.
<u>Endereço:</u>	R. Flaminio Levy nº 191, bairro Saboó, Santos – SP.
<u>Tipologia da edificação</u>	Do Condomínio
	O Edifício denominado “Maresias” é constituído por um bloco com 11 (onze) pavimentos (térreo + 10), sendo o térreo destinado à entrada social, salão de festas e vagas para a guarda de 1 (um) veículo para cada unidade autônoma. Cada pavimento comporta 6 (seis) unidades autônomas.
	Do apartamento objeto
	O apartamento nº 36 possui a seguinte composição: sala, pequeno “hall” de distribuição e/ou circulação interna, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.
<u>Área do imóvel objeto</u>	Área total de 67,87m², 57,83m² de área útil; 10,14m² de área comum. (cf. matrícula nº 33.409 encartada aos autos)
<u>Idade:</u>	40 anos (idade aparente da construção)
<u>Estado de conservação</u>	Regular (c)
<u>Metodologia</u>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
<u>Valor de mercado (compra/venda)</u>	R\$ 202.440,00 (duzentos e dois mil, quatrocentos e quarenta reais)

JOSÉ LUIZ

FARAH

ENGENHEIRO CIVIL
 CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

769



Tomadas externas do edifício no qual o imóvel objeto está inserido – Edifício “Maresias” – bl. 04 do Condomínio “Litoral Norte”, com acesso pela R. Flaminio Levy nº 191, integrante do “Parque Residencial Athiê Jorge Coury”, sito à Avenida Martins Fontes nº 1.051, bairro Saboó, município de Santos-SP.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

Visa o presente laudo a apuração do valor de mercado provável e atual para compra/venda do seguinte imóvel: apartamento nº 36, localizado no 3º andar tipo ou 4º pavimento do Edifício "Maresias", sito à R. Flaminio Levy nº 191, bloco 04 que integra o Condomínio Litoral Norte, no bairro Saboó, município de Santos - SP.

1.2. CONCEITO E DEFINIÇÃO DE VALOR

O valor a ser determinado segue a orientação do IBAPE = Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia -, filiado à escola univalente e que obedece às seguintes recomendações:

- O valor de um bem é único, num dado instante, quaisquer que sejam os fins da avaliação;
- Esse valor é ideal e o objeto de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele;
- O grau de precisão de uma avaliação é uma função direta da finalidade para a qual é efetuada, seja tributária, hipotecária, comercial ou judicial.

Baseando-se nisso, foi também definido valor de mercado como:

"A expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data".

1.3. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES OBSERVADAS

O trabalho está subordinado as seguintes condições e limitações:

- Entende como desnecessárias investigações específicas no que concerne a defeitos no título de propriedade, superposição de divisas, hipotecas ou quaisquer outros ônus ou ações, por não integrarem o objetivo desta avaliação;
- Admite como corretas as dimensões do imóvel constante da documentação acostadas aos autos, nas verificadas junto a Prefeitura Municipal – Setor de Cadastro Imobiliário e as informações oferecidas por terceiros, deixando-se de assumir qualquer responsabilidade por equívocos e/ou omissões destas fontes;

- Responde apenas sobre as matérias implícitas, estabelecidas em normas e/ou regulamentos e
- O signatário não tem no presente e nem contempla no futuro qualquer interesse nos bem objeto dessa avaliação.

2 ROTEIRO DE TRABALHO

Para estimativa dos valores procurados referente ao imóvel em questão, foram obedecidos os seguintes critérios metodologia:

- Vistoria do imóvel, visando a obtenção dos elementos pertinentes tanto à micro região onde o mesmo está inserido, como as características construtivas da edificação, e, conseqüentemente, seus acabamentos, assim como o estado de conservação.
- Pesquisa mercadológica, englobando a análise do comportamento imobiliário setorial no período contemporâneo à data da avaliação.
- Avaliação técnica, consoante o procedimento preconizado pelas normas de avaliações oficiais vigentes – “ABNT” e “IBAPE-SP”.

3 METODOLOGIA

3.1 INTRODUÇÃO

Intervindo sempre quando da necessidade da apuração do valor de um bem, fundamentado com técnica específica, o processo avaliatório essencialmente exige:

- Conhecimento do profissional da engenharia em suas diversificadas áreas de aplicação e
- Julgamento criterioso, considerando e ponderando, simultaneamente, os vários fatores que influem diretamente na determinação do valor de uma propriedade.

3.2 MÉTODOS

Considerando-se a avaliação imobiliária citadina, ou seja, a fixação do valor de um imóvel urbano, encontramos dois (2) métodos que, pela ampla utilização e justeza de resultados, consagram-se com plenitude.

- Método Comparativo de Dados de Mercado
- Método Evolutivo

772
2

3.2.1 MÉTODO COMPARATIVO

O Método Comparativo de dados do Mercado tem por definição básica o seguinte:

"Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é o obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares".

Basicamente, apresenta quatro etapas distintas:

1. Caracterização da propriedade, aquilatando os elementos que a valoriza ou não.
2. Pesquisa de valores antecedentes; análise das operações imobiliárias, e, vendas ou ofertas que forneçam subsídios para a avaliação.
3. Homogeneização de antecedentes, aplicação de coeficientes que permitem uniformizar as inevitáveis variações que, destarte, a condição restrita de semelhança a ser observada na pesquisa de dados utilizáveis, influenciam na formação do valor objetivado.

Na homogeneização de valores, normalmente aplicam-se os coeficientes abaixo relacionados, não sendo necessariamente obrigatório utilizá-los em sua totalidade:

- Coeficiente de forma de pagamento;
- Coeficiente de correção pelo fator fonte;
- Coeficiente de profundidade (terreno);
- Coeficiente de testada (terreno);
- Coeficiente de várias frentes (terreno);
- Coeficiente de forma (terreno);
- Coeficiente de topografia (terreno);
- Coeficiente de transposição (edificação / terreno);
- Coeficiente de estado de conservação e idade (edificação);
- Coeficiente de padrão construtivo (edificação)
- Coeficiente de atualização...

É certo que devido as características particulares de cada avaliação, os elementos expostos acima não esgotam a matéria.

4. Determinação do valor do imóvel avaliando: de posse dos resultados homogeneizados, obtêm-se o valor básico unitário a ser adotado na avaliação, através de tratamento matemático adequado.

3.2.2 MÉTODO EVOLUTIVO

Basicamente denomina-se Método Evolutivo aquele que formula juízo sobre o custo do terreno e, de orçamento, depreciações e valorizações, para o custo das benfeitorias.

Basicamente apresenta cinco etapas distintas:

1. Avaliação do terreno através do método comparativo de dados do Mercado imobiliário setorial;
2. Estimativa do custo de reprodução das benfeitorias como novas;
3. Estimativa da depreciação da benfeitoria considerando seus aspectos construtivos;
4. Dedução da depreciação do custo de reprodução da benfeitoria como nova e
5. Soma das parcelas referentes ao valor do terreno (V_t) e do custo de reprodução das benfeitorias (V_b) como novas, depreciadas, obtendo-se o valor do imóvel.

4. VISTORIA

4.1. REGIÃO

4.1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO

A foto aérea a seguir indica a localização do Edifício no qual o imóvel em estudos se encontra inserido: R. Flaminio Levy nº 191, no polígono formado pelos seguintes logradouros: Av. Martim Afonso e R. Vivaldo de Almeida Neri.



4.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região está inserida no perímetro urbano do município de Santos, dispondo de melhoramentos públicos, como: guias e sarjetas, pavimentação, iluminação pública, rede elétrica, telefônica, de água, coleta de lixo além do atendimento por diversas linhas de transporte urbano.

4.1.3. MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO

Consoante mapa fiscal do município de Santos, o imóvel objeto encontra-se inserido no Setor 23, Quadra 19, do logradouro público denominado R. Flaminio Ley, com índice fiscal de: 375,00.

4.1.4. ZONEAMENTO

Pela atual Lei de Uso e Ocupação do Solo do município do Guarujá, o imóvel avaliando está enquadrado na Zona "ZNOII" – "Zona Noroeste II", com permissão máxima para edificar consoante descrição a seguir:

(...)

CAPÍTULO III DAS DIFERENÇAS ZONAIS

Art. 56. As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem.

(...)

Seção IV

Da Zona Noroeste I, II e III

(...)

Art. 77. Na Zona Noroeste II e III - ZNO II e ZNO III ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote;

II – coeficiente de aproveitamento básico de 03 (três) vezes a área do lote;

III – coeficiente de aproveitamento máximo de 04 (quatro) vezes a área do lote;

IV – coeficiente de aproveitamento ampliado de 05 (cinco) vezes a área do lote.

(...)

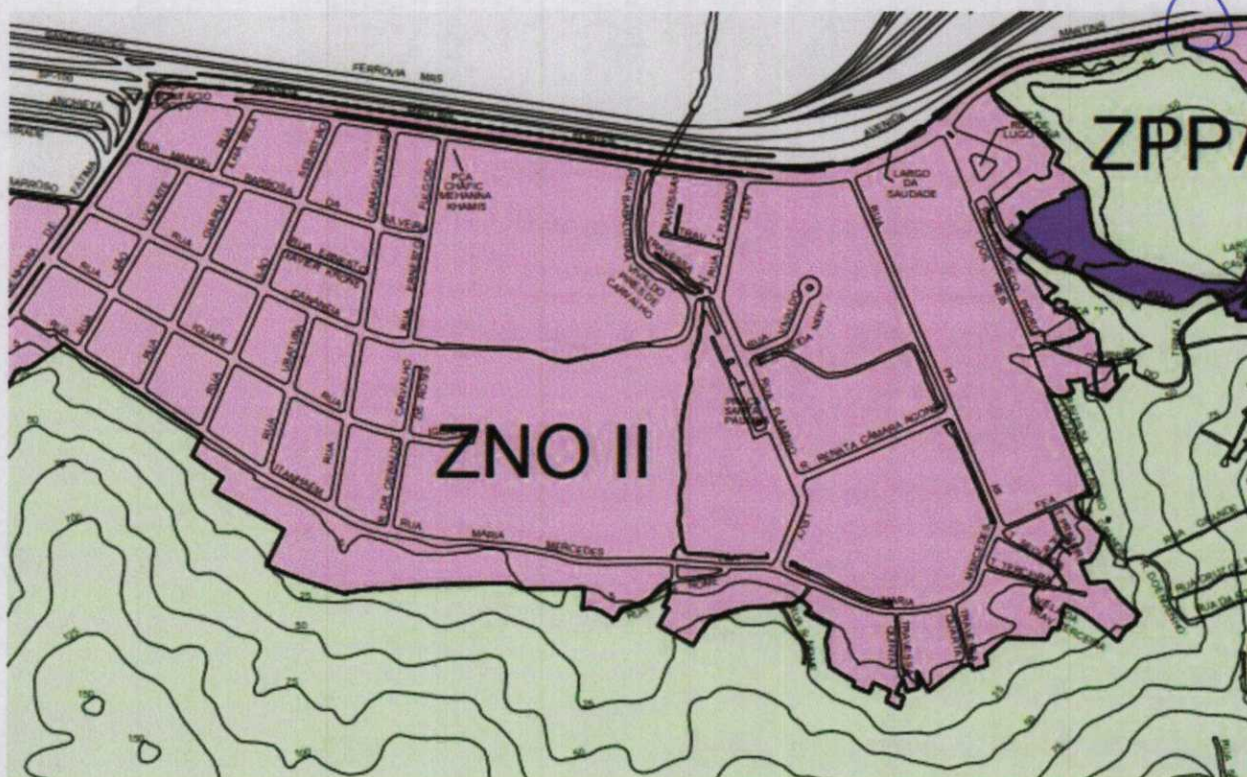


Imagem mostrando parcialmente o mapa de ordenamento de uso e ocupação do solo da área insular do município de Santos – Anexo II da Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018

4.2 CARACTERIZAÇÃO

4.2.1 CARACTERÍSTICAS DA MICRO-REGIÃO

<a> Acesso:

O imóvel objeto possui acesso direto.

 Bairro:

O imóvel avaliando se encontram no Bairro Saboó.

<c> Transportes:

Há transporte coletivo na micro-região em questão, interligando-a aos demais bairros da cidade.

<d> Melhoramentos Públicos:

A micro-região analisada dispõe de melhoramentos públicos, tais como: rede de água encanada e esgoto, telefonia, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, etc.

<e> Comércio:

A região na qual o imóvel objeto se encontra inserido possui diversos tipos de estabelecimentos comerciais, predominando bares, restaurantes, feira livre, etc.

<f> Utilização:

A destinação do imóvel em estudos é residencial.

4.2.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O Edifício "Maresias" é constituído por 11 (onze) pavimentos (térreo + 10), sendo o térreo destinado à entrada social, vagas para automóveis (1 vaga para cada unidade autônoma), salão de festas e área de circulação; 10 (dez) pavimentos tipo com 6 (seis) unidades autônomas cada. Acima do último pavimento está o ático (casa de máquinas e reservatório superior)

Dispõe de 1 (um) elevador que servem todos os andares e portaria eletrônica para a identificação dos condôminos e/ou visitantes.

Acabamentos:

Externos:

Fachadas: revestidas em massa sob pintura em látex.

Recuos: cerâmico e cimentado.

Garagem: cimentado.

Internos:

O piso do "hall" da entrada social é revestido em cerâmica; as paredes em massa sob pintura em látex, esquadria em madeira e forro em laje.

As escadarias são revestidas em granilite com paredes em massa sob pintura em látex.

O edifício foi construído em base às plantas aprovadas pela Municipalidade, possuindo uma idade aparente de 40 (quarenta) anos.

Da unidade avalianda:

Imóvel: apartamento nº 36

Observação do signatário: A vistoria interna do apartamento avaliando restou prejudicada tendo em vista o impedimento por parte do ocupante do imóvel na data da primeira diligência deste signatário e/ou após outras várias

diligências ao local, não ter sido mais possível encontrar o ocupante do imóvel objeto.

- - Composição: sala, 2 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

Estado de conservação do imóvel: considerado como estado regular de conservação.

Por fim, as características arquitetônicas do edifício e os materiais de acabamento nele empregado, assim como dos conjuntos em estudos, observados na data da vistoria técnica, permitem enquadrá-lo no patamar de classificação de "Edifício de Padrão Simples, nos moldes do item 1.3.2 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos - 2003/2006, do IBAPE-SP.

Obs. O documentário fotográfico mostrando o imóvel objeto internamente restou prejudicado tendo em vista que não foi possível adentrar no mesmo.

5 PROCEDIMENTOS DE CÁLCULOS

5.1 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$V_{i\ T} = St \times [(V_{ua} \times (\sum C_i - n + 1))]$$

onde:

$V_{i\ T}$ = valor do imóvel (terreno)

St = área do terreno

V_{ua} = Valor unitário avaliado

C_i = Coeficientes

n = número de coeficientes

<a> Valor Básico Unitário:

Para a determinação do valor básico unitário em R\$/m², analisar-se-á a valorização dos terrenos urbanos na forma preconizada pelas Normas Técnicas vigentes.

Para a análise da valorização imobiliária, adotamos o seguinte resumo: Pesquisa de terrenos para compor a amostra representativa do mercado mobiliário setorial.

Homogeneização dos valores pesquisados, conforme as normas de avaliação vigentes, adotando-se o seguinte roteiro:

778
D

- Equivalência Financeira calculada com base na previsão inflacionária;
- Equivalência de Tempo para os elementos pesquisados com datas diferentes, através dos índices do custo de vida do FIPE;
- Equivalência de Situação com a transposição de locais, pelos índices fiscais da Prefeitura Municipal;
- Elasticidade de oferta de 10 %, para compensar a superestimativa.

 Fator de testada:

A expressão a ser utilizada é:

$$F_t = (a : ar)^f$$

onde:

a = frente efetiva do imóvel
ar = frente de referência da zona
f = expoente de fator de frente

<c> Fator de Profundidade

O fator de profundidade é calculado considerando-se as profundidades de referência da zona .

- Profundidade Mínima (Mi)
- Profundidade Máxima (Ma)

A profundidade do terreno, para efeito de cálculo, dada pela profundidade equivalente que é determinada pela expressão:

$$f = st \div a$$

onde:

f = profundidade equivalente
St = área do terreno
a = frente do terreno

<d> Fator de Esquina

779
0

O fator de esquina ou de várias frentes é dado pela Tabela 1 – Grupos I e II da “Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos – IPAPE-SP 2011.

5.1.1 PARADIGMAS

SITUAÇÃO PARADIGMA	IBAPE / 2006	Grupo II
		Incorporações Residenciais e de Comércio
3ª Zona		
Fr =	12,00 (Mínimo)	
Pmi =	-	“f” (não se aplica)
Pma =	-	“p” (não se aplica)
Múltiplas frentes ou esquina	-	1,10

Nota: não sendo possível a obtenção de elementos comparativos (terrenos) suficientes no mínimo para cumprir a normativa na efetivação dos cálculos retro elencados, arbitra-se, valendo-se da pesquisa mercadológica efetuada no mesmo setor do imóvel avaliado, o valor médio do metro quadrado de terrenos na ordem de R\$ 1.500,00/m² (mil e quinhentos reais por metro quadrado).

5.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor da benfeitoria será dado pela seguinte fórmula geral:

$$Vc = Sc \times Vuc \times Fob$$

onde:

Vc = valor da construção

Sc = área da construção

Vuc = valor unitário de venda da construção

Fob = fator de obsolescência (depreciação)

<a> Área de construção

A área útil foi obtida consoante matrícula do imóvel juntada aos autos.

 Valor unitário de venda da construção

Basear-se-á no estudo “EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA/03/06” procedido pelo IBAPE-SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - SÃO PAULO/SANTOS, concebido nos moldes do estudo – EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA/87, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento nº 02/86

dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, atualizado em 05/07 os valores e índices nele previstos, em face da publicação da NBR 12.721-2006, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), a partir de fev/07 passaram a serem calculados com base em atuais projetos-padrão, além das alterações nos lotes de insumo correspondente a esse CUB, substituindo o anterior H82N por R8N para o cálculo do valor unitário para cada padrão construtivo adotado.

O custo do metro quadrado da construção (CUB) é extraído da tabela elaborada mensalmente pelo SINDUSCON/SP, da conformidade com o determina as normas de avaliações (ABNT e IBAPE-SP), publicado na revista especializada "Construção Mercado" - Editora Pini.

TABELA "A"

Classe	Tipo	Padrão	Vida referencial (anos)	Valor residual (%)
Residencial	Barraco	Rústico	05	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartament o	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

<c> Depreciação

Para a apropriação da depreciação adotar-se-á o método combinado de "Ross - Heideck" que combina as considerações da idade do bem com as de seu estado de conservação:

A depreciação da edificação avalianda será dada pelo "Fator de Adequação ao Obsolotismo" e ao estado de Conservação "Foc", dado pela seguinte formulação:

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

onde:

Fob = fator de obsolescência (depreciação)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = extraído da "tabela de dupla entrada Ross - Heidecke", na qual se encontra, na primeira coluna, a idade em percentual da vida útil provável do imóvel em estudos (I/V=%) e, na primeira linha, o seu estado de conservação.

O estado de conservação do imóvel deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos.

O enquadramento no estado de conservação do imóvel, que constam das colunas a, b, c, d, e, f, g, h da tabela seguinte deve ser feito considerando os seguintes critérios:

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos simples a importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes a edificações sem valor
- i) Sem valor

TABELA "B"

Idade em % de duração	Estado de Conservação							
	A	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Desta forma, lançando os dados anteriormente apresentados, relativos ao percentual da vida útil (V%) e o estado de conservação, teremos fazendo-se a interpolação de valores na tabela de "Ross-Heidecke", o valor de "K".

De posse da área construída, do valor unitário de venda da construção e do grau de depreciação, obter-se-á o valor do capital-construção.

6 AVALIAÇÃO

6.1 CRITÉRIO

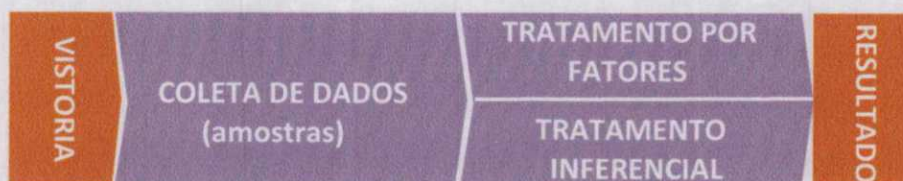
O presente Laudo Avaliatório terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas normas técnicas vigentes: ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e, principalmente, a do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias - Departamento de São Paulo.

6.2 METODOLOGIA APLICADA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para a determinação dos valores de compra/venda e aluguel mensal, concluímos pela aplicação do "Método Comparativo Direto de Dados do Mercado".

Procedimentos:

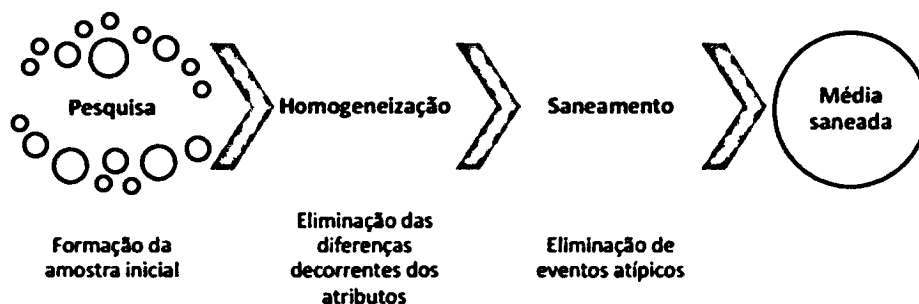
FASES - METODOLOGIA



- Planejamento da pesquisa
- Levantamento dos dados
- Verificação dos dados amostrais
- Com poucos elementos oferecidos no mercado devemos trabalhar com a Estatística clássica, mediante tratamento por fatores.
- Se o mercado oferece muitos elementos, pode-se trabalhar com a estatística inferencial.
- efetuou-se pesquisa de mercado de imóveis similares ao avaliando, em oferta para venda e locação e de negócios efetuados, situados no mesmo condomínio do apartamento avaliado e em condomínios similares inseridos na mesma região geoeconômica.
- os valores obtidos na pesquisa, homogeneizados quanto ao padrão construtivo, estado de conservação e idade, conduziram ao unitário médio por metro quadrado de área construída praticado no mercado setorial para venda/compra;

- a partir do valor unitário médio de compra/venda encontrado, computando-se à área construída do imóvel em estudos, concluímos pelo seu respectivo valor de venda no mercado imobiliário local.

----- a seguir o fluxograma demonstrando a dinâmica da metodologia supra descrita -----



Fluxograma tratamento por fatores no "Método Comparativo de Dados do Mercado"

6.3 - RESUMO DE CÁLCULOS

6.3.1 - VALOR UNITÁRIO DE VENDA E LOCAÇÃO DO APTO. 36

Conforme demonstrado nas planilhas de cálculos em anexo, a pesquisa de mercado, após as devidas ponderações retro apresentadas, conduziu ao valor unitário médio de R\$ 2.982,78/m² (dois mil novecentos e oitenta e dois reais e setenta e oito centavos por metro quadrado) para venda/compra referidos à área construída das unidades pesquisadas.

Logo, computando-se a área construída aos preços unitários estabelecidos, têm-se:

A) VALOR DE VENDA

$$V_i = A_c \times V_u$$

onde:

V_i	: valor do imóvel	
A_c	: área construída	= 67,87m ²
V_u	: valor unitário	= R\$ 2.982,78/m ²

resulta:

$$V_i = 98,195\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.982,14\text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 202.441,29$$

em números redondos, permitido por norma:

$$V_i = \text{R\$ } 202.440,00$$

7 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado provável e atual do imóvel objeto, é:

$V_{i(ap\ n^{\circ} 36 - \text{Cond. Ed. Maresias})} = R\$ 202.440,00$ (duzentos e dois mil, quatrocentos e quarenta reais)

Data base = março/2022

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Tendo em vista todas as características do imóvel objeto, a pesquisa de mercado focou principalmente nos condomínios localizados na mesma região geoeconômica a qual o condomínio do imóvel em estudos se encontra inserida.

No caso específico imóvel em estudos, situado em condomínio com localização de menor atrativo e, mesmo com a atual economia nacional, que, por enquanto, ainda não atingiu severamente o mercado imobiliário, unidades similares ao imóvel em estudos apresentam média/baixa performance no mercado específico, podendo-se supor como um atrativo de liquidez baixa.

Consoante consultas a agentes imobiliários da região onde o imóvel avaliando se encontra inserido, a quantidade de oferta de imóveis similares é média/alta e a absorção pelo mercado pode ser considerada baixa.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel em estudos, classificamos como LIQUIDEZ BAIXA.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: NORMAL.

a) liquidez	: BAIXA;
b) desempenho de mercado	: ABSORÇÃO MÉDIA/BAIXA, CAMINHANDO PARA DESAQUECIMENTO
c) número de ofertas	: MÉDIA/ALTA;
d) absorção pelo mercado	: NORMAL;
e) público alvo para absorção do bem	: CLASSE BAIXA;
f) facilitadores para negociação do bem	: PADRÃO CONSTRUTIVO SIMPLES E LOCALIZAÇÃO NÃO ATRAIVA.

9. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

Os Graus de Fundamentação e Precisão do presente trabalho são definidos através das seguintes tabelas:

Tabela 3 – NBR 14653-2-2011 e da Norma IBAPE-SP/2011

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do	Completa quanto a todos	Completa quanto aos fato-	Adoção de

	imóvel avaliando	os fatores analisados	res utilizados no tratamento	situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas características dos dados analisadas, com fotos e características com fotos observadas pelo autor	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos do que cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Para atendimento à Tabela 3, observar itens 9.1 e 9.2				

Tabela 4 da NBR 14653-2-2011 e da Norma IBAPE-SP/2011

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

- baseado nas tabelas supra, o presente laudo avaliatório tem fundamentação de Grau II.

10 ENCERRAMENTO

10.1 ANEXO

- 1- Pesquisa mercadológica (6 elementos - apartamentos)
- 2- Planilha de cálculos – Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – Valor Unitário (R\$/m²)

10.2 CONCLUSÃO

Consoante pesquisa mercadológica e técnica de Engenharia de Avaliações, o valor de mercado apurado para o imóvel, é:

VALOR DE MERCADO

**Apartamento nº 36 - Condomínio Edifício Maresias - R.
Flamínio Levy, 191, bairro Saboó, município de Santos-SP**

**R\$ 202.440,00 (duzentos e dois mil, quatrocentos e
quarenta reais)**

Data base = março/2022

10.4 TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação, que consta de 23 (vinte e três) páginas, impressas somente no anverso deste papel e 2 (dois) anexos. Seguem a folha de apresentação e esta última, datadas e assinadas por este perito avaliador.

Santos, 09 de março de 2022.


JOSÉ LUIZ FARAH
PERITO JUDICIAL
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP Nº 983
PÓS-GRADUADO EM ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

PESQUISAS PARA DETERMINAÇÃO DO UNITÁRIO M² -
COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO SETORIAL

I- LOCAL DA AVALIAÇÃO

R. Flaminio Levy, 191, bairro Saboó, Santos-SP

Setor 23 = Quadra 19 = I.F. = 345,00 = Zona "ZNII"

- "ZONA NOROESTE II"

II- MÉTODOS E CRITÉRIOS DE TRATAMENTO

Normas Para Avaliações de Imóveis IBAPE-SP;

- Os fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, seguirá o seguinte critério:

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel negociado
0,99-0,95	Elasticidade de Oferta Baixa - Mercados Maduros com maior demanda que oferta
0,90-0,94	Elasticidade de Oferta Normal - Condições normais de mercado
0,80-0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a oferta é maior que a demanda
≤0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em claro desequilíbrio e/ou Ativos atípicos com difícil absorção no mercado

- Transporte de local, na proporção dos preços da Planta Genérica instituída pela Prefeitura Municipal de Santos, que consigna para o ponto em estudos (R. Flaminio Levy) o Índice Fiscal "I.F." acima assinalado;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Área útil

JOSÉ LUIZ

FARAH

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

789
D

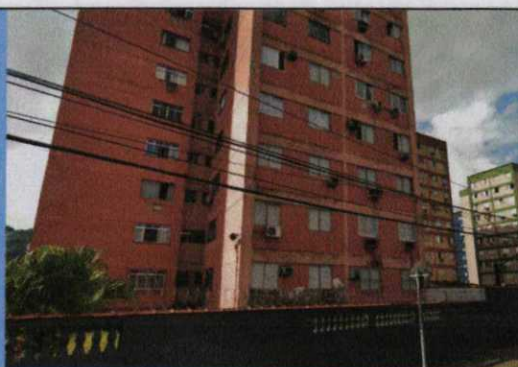
AMOSTRA

Elemento nº	1	03/2022
Endereço:	R. Flimínio Levy	I.F. = 345,00
Bairro:	Saboó	Cidade: Santos UF: SP
Fonte/ telefone:	Imob Santos - (13) 3284-0013	
Tipo:	Apartamento	
Área útil (m²)	67,87	Status: Oferta
Preço:	R\$ 230.000,00	R\$/ m² 3.185,50
Obs.: apartamento considerado em estado regular de conservação Fator oferta: 0,94		



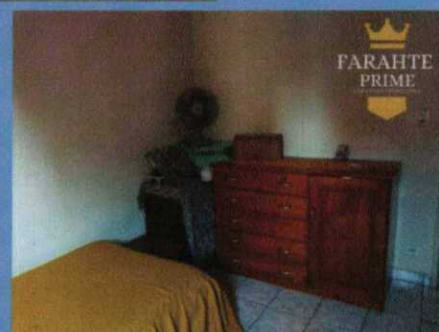
JOSÉ LUIZ**FARAH****ENGENHEIRO CIVIL**
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Elemento nº	2	03/2022
Endereço:	R. Flimínio Levy , 71	I.F. = 345,00
Bairro:	Saboó	Cidade: Santos UF: SP
Fonte/ telefone:	Apolo-On - (13) 3568-6268	
Tipo:	Apartamento	
Área útil (m²)	67,87	Status: Oferta
Preço:	R\$ 195.000,00	R\$/ m² 2.700,75
Obs.: apartamento considerado em estado de conservação necessitando de reparos simples Fator oferta: 0,94		



JOSÉ LUIZ**FARAH****ENGENHEIRO CIVIL**
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Elemento nº	3	03/2022
Endereço:	R. Renata Camara Agondi, 93	I.F. = 345,00
Bairro:	Saboó	Cidade: Santos UF: SP
Fonte/ telefone:	Farahte Prime Expansão Imobiliária – (13) 99757-9806	
Tipo:	Apartamento	
Área útil (m²)	67,87	Status: Oferta
Preço:	R\$199.500,00	R\$/ m² 2.763,08
Obs.: apartamento considerado em estado de conservação regular, necessitando de reparos simples Fator oferta: 0,94		



JOSÉ LUIZ**FARAH****ENGENHEIRO CIVIL**
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES792
0

Elemento nº	4	03/2022
Endereço:	R. Flimínio Levy , 408	I.F. = 345,00
Bairro:	Saboó	Cidade: Guarujá UF: SP
Fonte/ telefone:	Newcore – (11) 98925-1160	
Tipo:	Apartamento	
Área útil (m²)	67,87	Status: Oferta
Preço:	R\$ 212.000,00	R\$/ m² 3.323,00
Obs.: apartamento considerado em estado regular de conservação Fator oferta: 0,94		



JOSÉ LUIZ**FARAH****ENGENHEIRO CIVIL**
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Elemento nº	5	03/2022
Endereço:	R. Flimínio Levy	I.F. = 345,00
Bairro:	Saboó	Cidade: Guarujá UF: SP
Fonte/ telefone:	Imob Santos - (13) 3284-0013	
Tipo:	Apartamento	
Área útil (m²)	67,87	Status: Oferta
Preço:	R\$ 195.000,00	R\$/ m² 2.700,75
Obs.: apartamento considerado em estado novo/regular de conservação Fator oferta: 0,94		



JOSÉ LUIZ

FARAH

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

fls. 946

794

Q

ANEXO II

PLANILHA DE CÁLCULOS
HOMOGENEIZAÇÃO
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
APARTAMENTOS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Imóvel - ap. 36 Ed. Maresias Cond. Litoral Norte - R. Flaminio Lewy, 191, Saboó, Santos-SP

QUADRO DE ELEMENTOS DA AMOSTRA (pesquisa de mercado - apartamentos)

N	ÍNDICE FISCAL	PREÇO R\$	PADRÃO CONSTR ACABAMENTO	IDADE	ÁREA CONSTR	QTE VAGAS	DATA	Vut R\$/m²	Vuc R\$/m²	Foc	Ca
1	345,00	230.000,00	AP SIMPLES	40	67,87	1	mar-02	1500,00	2.206,25	0,5436	5,0
2	345,00	195.000,00	AP SIMPLES	40	67,87	1	mar-22	1500,00	2.206,25	0,4884	5,0
3	345,00	199.500,00	AP SIMPLES	40	67,87	1	mar-22	1500,00	2.206,25	0,4884	5,0
4	345,00	212.000,00	AP SIMPLES	40	67,87	1	mar-22	1500,00	2.206,25	0,5436	5,0
5	345,00	195.000,00	AP SIMPLES	40	67,87	1	mar-22	1500,00	2.206,25	0,5512	5,0

qt R\$/m²	qc R\$/m²	Pt	Pc	Fa	Ftr	qu R\$/m²	descarte
300,00	1199,32	20,01%	79,99%	1,00	1,0265	3.269,88	
300,00	1077,53	21,78%	78,22%	1,00	1,1172	3.017,38	
300,00	1077,53	21,78%	78,22%	1,00	1,1172	2.955,65	
300,00	1199,32	20,01%	79,99%	1,00	1,0265	3.046,04	
300,00	1216,09	19,79%	80,21%	1,00	1,0151	2.624,96	

						$\Sigma =$	14.913,90
	3.269,88					Média =	2.982,78
	3.017,38		Limite superior =				3.877,61
	2.955,65		Limite inferior =				2.087,95
	3.046,04		1ª Média Saneada =		1ª Média saneada		2.982,78
	2.624,96		Limite superior =				3.877,61
			Limite inferior =				2.087,95
			2ª Média Saneada =		2ª Média saneada		2.982,78
DESVPAD =	232,59		Assim,				
$\bar{X} =$	2.982,78		Vap36 =	Au x qu			
LI =	2.823,63		Vap36 =	202441,2896			
LS =	3.141,93						
CV =	0,08						
			Em números redondos, permitido por norma:				
			Vap36 =	202.440,00	p/mar./2022		
			AP =	0,11	Como AP = 11% $\leq$ 30%	GRAU DE PRECISÃO III	
			Conforme item 13.4 da Norma IBAPE-SP		e	item 9.2.3 NBR 14.653-2/2011	

c: comparativo

Foca: fator de obsolescência para o avaliando(0,5436) - 40 anos (idade aparente estimada) - imóvel em estado de conservação regular

I F. avaliando 345,00

Ca = coeficiente de aproveitamento

Vut = valor unitário de terreno

Vuc = valor unitário da construção

a: avaliando

Vuca: valor un. const. avaliando(1,25x1.765,00 = R\$2.206,25/m²- mar./22)

Aca = área constr. do avaliando 67,87

VALIDAÇÃO DA AMOSTRA

B

1	3.269,88
2	3.017,38
3	2.955,65
4	3.046,04
5	2.624,96

VALOR CRÍTICO PARA 5 AMOSTRAS

	1,65	RESULTADO
d mínimo	0,12	amostra pertinente
d máximo	1,23	amostra pertinente
Média =	2.982,78	
DesvPad =	232,59	
Intervalo de Confiança		
1,2 =	3579,34	CV= 0,08
0,8 =	2445,88	

OS TESTES EFETUADOS VALIDAM A AMOSTRA UTILIZADA E, CONSEQUENTEMENTE, O VALOR APURADO PARA O IMÓVEL

CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Onde o t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student para 80% de confiança e n-1 Graus de Liberdade.

Os limites são determinados pelas seguintes expressões:

Limite Inferior (LI) do intervalo de confiança, dado por:

$$LI = X - t_c \cdot S / ((n-1)^{0.5})$$

Limite Superior (LS) do intervalo de confiança, dado por:

$$LS = X + t_c \cdot S / ((n-1)^{0.5})$$

onde, $t_c = 1,53$

Assim,

$$LI = 2.823,63$$

$$LS = 3.141,93$$

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRÍO

Campo de arbitrio:	2.823,63	e	3.141,93
Área:	67,87	e	213242,60

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário adotado = Valor unitário médio $\therefore$ Vap42 = R\$ 202.440,00

ELEMENTOS	1	2	3	4	5
TIPO	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
VALOR	216.200,00	183.300,00	187.530,00	199.280,00	183.300,00
ÁREA	67,87	67,87	67,87	67,87	67,87
Vub	3.185,50	2.700,75	2.763,08	2.936,20	2.700,75
Vu	3.269,88	3.017,38	2.955,65	3.046,04	2.624,96
AMPLITUDE	2,65	11,72	6,97	3,74	-2,81

Constatados resultados da amplitude acima, os elementos da amostra são semelhantes, respeitando os limites preconizados pela Norma do IBAPESP - item 13.1.1d, atendendo também os requisitos da NBR 14.653-2011, contidos no intervalo de -50% e +50%.

797
①

**GRÁFICO DE UNITÁRIOS OBSERVADOS
versus
UNITÁRIOS ESTIMADOS PELO MÉTODO**

