



26
P

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS -
ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO: 0057216-38.2007.8.26.0562

Número de Ordem 6ªVCC: 2009/2007

Classe: Carta Precatória Civil: 0010879-94.1996.8.070015

REQTE: TRANSAMERICANA CONSÓRCIO NACIONAL LTDA MASSA FALIDA.

REQDO: MIGUEL ASSAD MACOOL FILHO.

562 FSTS.22.00001885-4 27/02/22 1347 00

EDUARDO ALVAREZ BASO

Engenheiro civil, perito judicial nomeado por V. Exa.
nos autos em epígrafe (fls. 150), que se processa
perante esse R. Juízo e Cartório do 6º Ofício, tendo
realizado a diligência e as pesquisas mercadológicas
necessárias, ao cumprimento do honroso encargo,
apresenta a V.Exa., as conclusões do
consubstanciado presente;

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



27
e

I - OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação trata do valor de mercado para imóvel em questão, descrito abaixo conforme matrículas oficiais do 3º cartório registro de imóveis de Santos, **Matricula 15.397 (apartamento 21)** e **Matricula 15.398 (garagem 4)**, com lançamento imobiliário (Prefeitura Municipal de Santos) **LANC. 66.032.003.003**, unificando as áreas das duas (2,0) unidades.

APARTAMENTO de nº. 21, localizado no 2º andar e/ou no 3º pavimento do **Condomínio Edifício Cauê**, situado a Rua Frederico Ozanam, 23 no Bairro do José Menino, em Santos/SP.

Matriculado no 3º Cartório de Registro de Imóveis, sob o **número 15.397** Contemplando: 3 Dormitórios, sendo um (1,0) suíte, Sala, Cozinha; Hall de circulação; Banheiro Social; Entrada social e Serviço; Área de Serviço e Dependência de empregada, totalizando **175,64 m2 de área construída**, sendo **115,76 m2 de área útil**, sua inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal de Santos, tem **LANC. 66.032.003.003**

GARAGEM de nº. 4, localizada no pavimento térreo do **Condomínio Edifício Cauê**, situada a Rua Frederico Ozanam, 23 no Bairro do José Menino, em Santos/SP. Matriculado no 3º Cartório de Registro de Imóveis, sob o **número 15.398**, tem **área útil de 17,92 m2 e 9,30 m2 de área comum**, sua inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal de Santos, está unificada com apartamento 21 cujo lançamento é **LANC. 66.032.003.003**.

| CADASTRO | | | | | | | | | |
|----------|-----|-----|-----|----|-----------|------------------|------|------|--------|
| | Q | Lc | im | Ti | TítuloLog | NomeLogradouro | Nur | Sa | ARCON |
| 64 | 032 | 003 | 003 | R | | FREDERICO OZANAN | 0023 | 0021 | 194,99 |

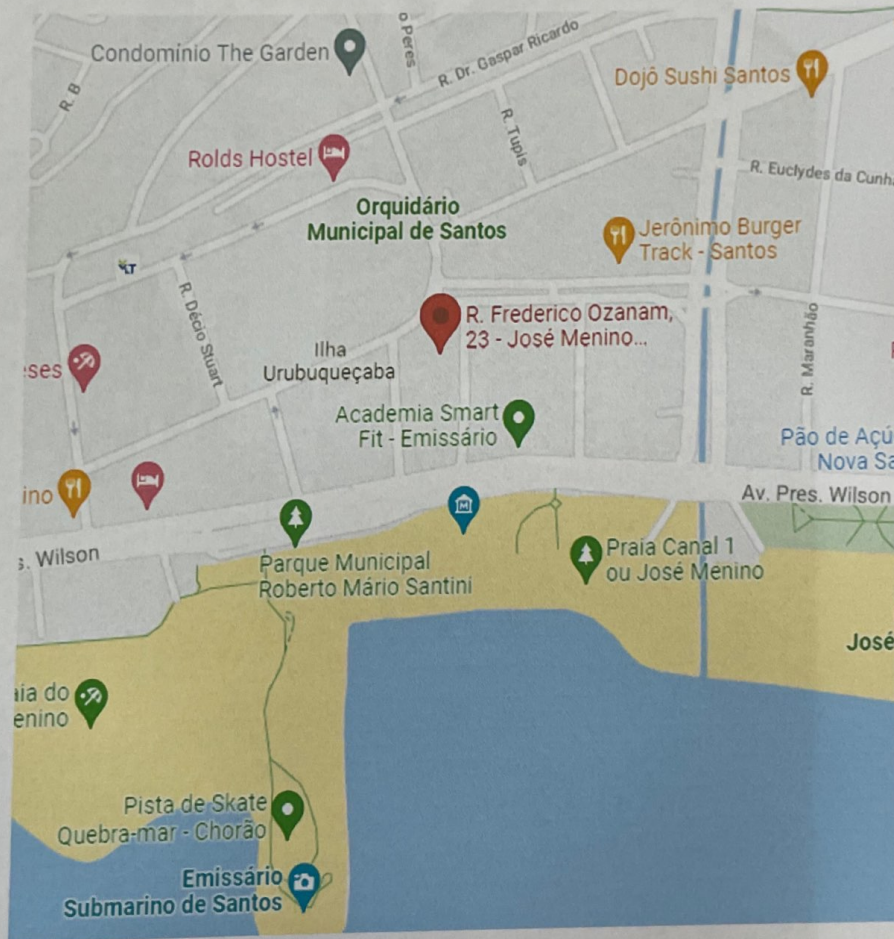


208
Q

II - VISTORIA:

Devidamente designado o perito nomeado, Eduardo Alvarez Baso vistoriou o imóvel no dia 04 de setembro 2021, onde foram colhidos os dados necessários à elaboração do presente Laudo Técnico de Avaliação.

III - LOCALIZAÇÃO:



RUA FREDERICO OZANAM, 23
SANTOS
JOSÉ MENINO



209
@

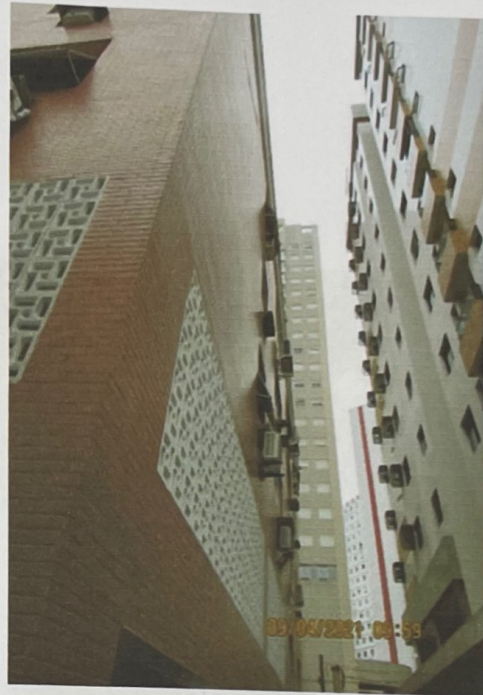
IV. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS:



Foto 01 - Fachada frontal e lateral esquerda do Edifício Cauê.



210
C



Fotos 02/04 - Demais fachadas.



211
e



Fotos 05 e 06 - Elevador e entrada social da unidade 21.



212
Q



Fotos 07 e 08 - Salas de estar e jantar e Cozinha.



213
C

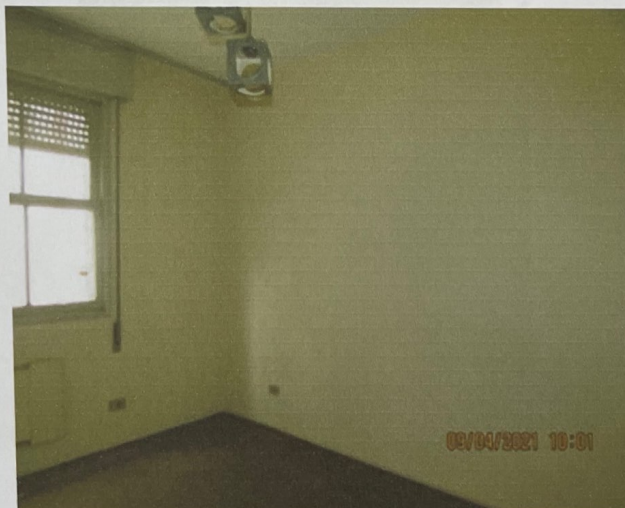


Fotos 09 e 10 - Hall de circulação e sanitário social.



214

C



Fotos 11 e 12 - Dormitórios.



215
©



Fotos 13/17 **Fotos 13 e 14 - Dormitório Suíte.** empregada.



216
Q



Fotos 15/17 - Area de serviço e dependência de empregada.

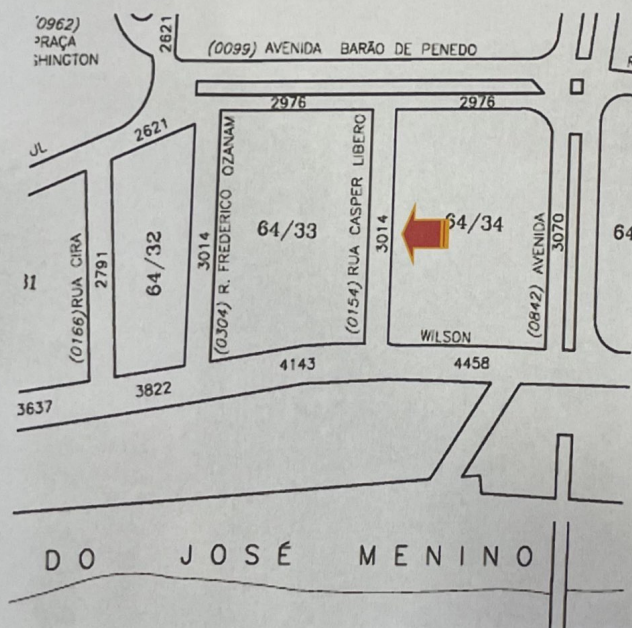


217
②

V - PARECER TÉCNICO:

1) Imóvel / Localização

- Apartamento 21 e Garagem 4, Rua Frederico Ozaman, 23 - Jose menino Santos/SP.
- Apartamento: Area Útil = 115,76 m²
- Garagem: Area Útil = 17,92m²
- Área Total Útil = 133,68m²
- Lanc. Imobiliário (PMS). 64.032.003.003
- Índice Fiscal = R\$.3.014,00/m²



Índice Fiscal Planta genérica de valores (PMS).



28
2



Fotos 18 e 19 - Garagem 4 no piso térreo.



219

②

2) Dados do Terreno

Topografia:..... plana;
Consistência do solo:..... seca;
Situação do terreno:..... meio de quadra;
Formato do terreno:..... regular.

3) Dados da Construção

Área útil total 133,68m²
Idade Aparente:..... 20 anos;
Estrutura:..... concreto armado;
Elevadores:..... Sim.

4) Acabamentos Externos

Fachada frontal:..... Revestimento cerâmico;
Fachadas laterais:..... Revestimento cerâmico;
Fachada posterior: .. Revestimento cerâmico;

5) Infraestrutura urbana

O local onde se situa o imóvel em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação, rede de captação de águas pluviais, rede de distribuição de água potável, rede de coleta de esgoto, energia elétrica domiciliar, telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo e cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão a cabo.



[Handwritten signature]

6) Serviços Públicos e Comunitários

A região onde se situa o imóvel em questão é dotada dos seguintes serviços públicos e comunitários: segurança, educação, saúde, cultura, lazer.

7) Atividades Existentes no Entorno

A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividade:

Clubes, Comércio e Serviços.

VI - METODOLOGIA:

8- Generalidades

8.1- Metodologias Aplicáveis

Para a apuração do valor de um imóvel urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado: **Método Comparativo e Método Evolutivo**

9 - Método adotado: Comparativo Direto

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destaca o tratamento por fatores e a inferência estatística.



21
2

10- Fórmula Geral

O valor do imóvel é dado pela expressão geral:

$$VI = Ac \times Vuc$$

onde:

VI = Valor do Imóvel

Ac = Área construída do imóvel

Vuc = Valor Unitário Homogeneizado de Construção

11- Área útil Construída

Conforme dados obtidos junto à Matrícula **nº.18917** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, tem-se:

Ac. Útil total = 133,68m²

12 - Padrão Construtivo

A classificação do imóvel avaliando, em função de seu padrão construtivo será baseada no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo "Edificações - Valores de Venda".



[Handwritten signature]

Desta forma, considerando o padrão de acabamento, o imóvel será classificado da seguinte forma:

Classe: Residencial

Grupo/Tipo: III - Apartamento

Padrão Construtivo: .. Médio c/ elevador

A descrição para o padrão construtivo adotado e os coeficientes de cada classificação que consta do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" estão apresentados a seguir:

| CLASSE | GRUPO / TIPO | PADRÃO CONSTRUTIVO | INTERVALO DE VALORES | | |
|-------------|--------------------|------------------------------|----------------------|-------------|--------|
| | | | Mínimo | Médio | Máximo |
| RESIDENCIAL | GRUPO I BARRACO | 1.1 Padrão Rústico (BPR) | 0,05 | 0,07 | 0,10 |
| | | 1.2 Padrão simples (BPS) | 0,11 | 0,13 | 0,15 |
| | GRUPO II CASA | II.1 Padrão Rústico (RPR) | 0,30 | 0,35 | 0,40 |
| | | II.2 Padrão Proletário (RPP) | 0,41 | 0,48 | 0,55 |
| | | II.3 Padrão Econômico (RPE) | 0,56 | 0,66 | 0,75 |
| | | II.4 Padrão Simples (RPS) | 0,76 | 0,88 | 1,00 |
| | | II.5 Padrão Médio (RPM) | 1,01 | 1,16 | 1,30 |
| | | II.6 Padrão Superior (RPSu) | 1,31 | 1,48 | 1,65 |
| | | II.7 Padrão Fino (RPF) | 1,66 | 2,00 | 2,40 |
| | | | Acima de | 2,41 | |



203
✓

| | | II.8 Padrão Luxo (RPL) | | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|------|-------------|------|
| GRUPO III APARTAME NTO | III.1 Padrão Econômico (APE) | sem elevador | 0,50 | 0,65 | 0,85 |
| | | | 0,86 | 1,05 | 1,25 |
| | III.2 Padrão simples (APS) | com elevador | 1,05 | 1,20 | 1,40 |
| | | sem elevador | 1,26 | 1,45 | 1,65 |
| | | | | | |
| | III.3 Padrão médio (APM) | com elevador | 1,41 | 1,60 | 1,80 |
| | | sem elevador | 1,66 | 1,85 | 2,05 |
| | | | | | |
| | III.4 Padrão superior (APSu) | | 1,81 | 2,00 | 2,20 |
| | | com elevador | 2,21 | 2,55 | 2,90 |
| | III.5 Padrão Fino (APF) | | Acim | 2,91 | |
| | III.6 Padrão Luxo (APL) | | a de | | |



224
@

| | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|------|
| COMERCIAL SERVIÇOS / INDUSTRIAL | GRUPO IV ESCRITÓRIO | IV.1 Padrão Económico (APE) | 0,50 | 0,65 | 0,80 |
| | | sem elevador | 0,81 | 1,00 | 1,20 |
| | | IV.2 Padrão simples (APS) | 1,00 | 1,15 | 1,35 |
| | | com elevador | 1,21 | 1,40 | 1,56 |
| | | sem elevador | | | |
| | | IV.3 Padrão médio (APM) | 1,36 | 1,50 | 1,70 |
| | com elevador | 1,56 | 1,70 | 1,85 | |
| | sem elevador | | | | |
| | IV.4 Padrão superior (APSu) | 1,71 | 1,90 | 2,10 | |
| | com elevador | 2,11 | 2,55 | 3,00 | |
| | IV.5 Padrão Fino (APF) | Acima de | 3,01 | | |
| | IV.6 Padrão Luxo (APL) | Acima de | | | |
| GRUPO V GALPÃO | V.1 Padrão Económico (GPE) | 0,20 | 0,30 | 0,40 | |
| | | 0,41 | 0,60 | 0,80 | |
| | V.2 Padrão Simples (GPS) | 0,81 | 1,10 | 1,40 | |
| | V.3 Padrão Médio (GPM) | Acima de | 1,41 | | |
| | V.4 Padrão Superior (GPSu) | Acima de | | | |
| ESPECIAL COBERTURA | V.1 Padrão Económico (GPE) | 0,05 | 0,10 | 0,15 | |
| | | 0,16 | 0,20 | 0,25 | |
| | V.2 Padrão Simples (GPS) | 0,26 | 0,35 | 0,50 | |
| | V.3 Padrão Médio (GPM) | | | | |



285
①

14- Depreciação do Imóvel

Para obter-se o coeficiente de depreciação do imóvel (d) será utilizado o método combinado de *Ross-Heidecke*, conforme indicação do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, cuja fórmula é a seguinte:

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

Onde:

d = Coeficiente de depreciação

K = Fator obtido na tabela de *Ross-Heidecke*

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

Este método consiste basicamente na determinação da depreciação do imóvel em função da vida útil da construção e de seu estado de conservação, de acordo com a tabela de dupla entrada (*) apresentada a seguir:

| 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 | 0,246 |
| 4 | 0,979 | 0,976 | 0,954 | 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 | 0,880 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |



226
2

| | | | | | | | | |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 10 | 0,945 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12 | 0,933 | 0,930 | 0,909 | 0,858 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14 | 0,920 | 0,917 | 0,879 | 0,846 | 0,753 | 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 | 0,822 | 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 | 0,568 | 0,403 | 0,211 |
| 26 | 0,836 | 0,833 | 0,815 | 0,768 | 0,685 | 0,558 | 0,396 | 0,207 |
| 28 | 0,821 | 0,818 | 0,800 | 0,755 | 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 | 0,191 |
| 36 | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,618 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38 | 0,738 | 0,736 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40 | 0,712 | 0,710 | 0,694 | 0,654 | 0,583 | 0,476 | 0,337 | 0,177 |
| 42 | 0,701 | 0,699 | 0,683 | 0,644 | 0,574 | 0,468 | 0,332 | 0,174 |
| 44 | 0,683 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,559 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46 | 0,644 | 0,622 | 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 | 0,115 |
| 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 | 0,517 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58 | 0,542 | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,326 | 0,257 | 0,134 |
| 60 | 0,512 | 0,510 | 0,499 | 0,471 | 0,419 | 0,342 | 0,243 | 0,127 |
| 62 | 0,498 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,124 |
| 64 | 0,475 | 0,473 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66 | 0,452 | 0,451 | 0,441 | 0,415 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68 | 0,429 | 0,428 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,287 | 0,203 | 0,106 |
| 70 | 0,405 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72 | 0,378 | 0,377 | 0,368 | 0,347 | 0,310 | 0,253 | 0,179 | 0,094 |

Fls. - 21 -



22
2

| | | | | | | | | |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 74 | 0,256 | 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 | 0,251 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80 | 0,280 | 0,278 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82 | 0,254 | 0,253 | 0,248 | 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 | 0,199 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88 | 0,173 | 0,172 | 0,169 | 0,159 | 0,142 | 0,116 | 0,082 | 0,043 |
| 90 | 0,145 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92 | 0,117 | 0,117 | 0,114 | 0,108 | 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 | 0,039 | 0,028 | 0,015 |
| 98 | 0,030 | 0,030 | 0,029 | 0,028 | 0,025 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

(*) Fonte: Estudo "Edificações - Valores de venda", elaborado pela Comissão de Peritos nomeados na Portaria nº 01/99 do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA.

Primeiramente, calcularemos o porcentual da vida útil (V%), que é obtido pela razão entre a idade e a vida útil da construção, ou seja:

$$V\% = x / V \text{ útil}$$

Onde:

x = idade aparente da construção

V. Útil = vida útil estimada para a construção

De acordo com a estimativa efetuada no local, o edifício objeto possui uma idade (x) de 20 anos.



Handwritten signature or initials in blue ink.

A seguir, apresentamos a tabela (*) onde constam a vida referencial e o valor residual das construções, em função do seu padrão construtivo:

| 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 |
| | Apartamento | 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 | Rústicos | 60 | 20 |
| | | Simples | 60 | 20 |
| | | Médio | 80 | 20 |



Handwritten signature and initials.

| | | | | |
|------------|--|----------|----|----|
| | | Superior | 80 | 20 |
| Coberturas | | Rústico | 20 | 10 |
| | | Simple | 20 | 10 |
| | | Superior | 30 | 10 |

(*) Fonte: Estudo "Edificações - Valores de venda", elaborado pela Comissão de

Peritos nomeados na Portaria nº 01/99 do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA.

De acordo com a tabela acima apresentada, estima-se para este tipo de imóvel uma vida útil de 60 anos e um valor residual de 20%. Assim:

$$V\% = 20 / 60$$

$$V\% = 0,33 = 33,0 \%$$

O enquadramento no estado de conservação do imóvel (obtido por informações do zelador), constam das colunas a, b, c, d, e, f, g, h da tabela anteriormente apresentada, deve ser feito considerando os seguintes critérios:

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) **Entre regular e reparos simples**
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos Importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valores
- i) Sem valor



230
Q

De acordo com as condições atuais do Edifício, o seu estado de conservação deve ser enquadrado como:

c) Regular.

Desta forma, lançando os dados anteriormente apresentados, relativos ao percentual da vida útil (V%) e o estado de conservação, teremos interpolado na tabela *Hoss-Heidecke*:

K =

Assim, o percentual de depreciação física será:

$$d = 0,20 + 0,7175 \times (1 - 0,20)$$

$$d = 0,774$$

15- Valor Unitário Homogeneizado de Construção

Para a fixação do Valor Unitário Homogeneizado de Construção foi realizada uma pesquisa mercadológica da região, visando a obtenção de ofertas e transações de apartamentos em edifício com elevador, comparáveis com o ora analisando.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - do IBAPE/SP, consistindo basicamente nas seguintes etapas:

Os elementos foram obtidos preferencialmente na mesma região (Bairro) geoeconômica.



231
e

Quando necessária a transposição de valores de um local para outro foi realizada por meio dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal da referida região;

A homogeneização quanto ao padrão construtivo foi baseada no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" pelo instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo "Edificações - Valores de Venda";

A homogeneização da depreciação pela idade e pelo estado de conservação do imóvel, que considera os aspectos físicos e funcionais, foi efetuada de acordo com os fatores de obsolescimento indicados através do critério de *Ross-Heidecke*, descrito anteriormente;

Para a análise do efeito isolado de cada fator de tratamento utilizado sobre o valor unitário de cada elemento coletado, calculou-se o coeficiente de variação, resultado da razão do desvio padrão pela média da amostra;

Após a análise da combinação dos diversos fatores, elegeu-se o modelo estatístico que melhor representou a pesquisa imobiliária realizada;

Serão descartados os elementos que, após a homogeneização, apresentarem valor unitário aquém da metade ou superior ao dobro do valor unitário médio calculado, por serem considerados discrepantes (*outliers*), ou seja, não semelhantes ao avaliando;

Como tratamento estatístico, efetuou-se médias saneadas sucessivas obtidas a partir de uma média aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes aos parâmetros;

O cálculo do intervalo de confiança da avaliação foi obtido através da *distribuição t-student*, bi-caudal para 80%, com o qual se apurou o Grau de Precisão III da Avaliação, conforme determina a NBR 14.653-2;



232
2

A pesquisa imobiliária, memória de cálculo e tratamento estatístico descrito acima se encontram nos Anexos: **Avaliação e Amostras**; peticionado junto ao laudo de avaliação

Desta forma, tem-se:

$$\text{Vuc} = \text{R\$ } 3.926,92 \text{ por m}^2$$

16 - Valor do Imóvel

Conforme abordado no **item 10**, o valor do imóvel (VI) será obtido pela expressão:

$$\text{VI} = \text{Ac} \times \text{Vuc}$$

$$\text{VI (Total)} = 133,68 \times \text{R\$ } 3.926,92$$

$$\text{VI (Total)} = \text{R\$ } 524.950,67$$

Para a data da Elaboração do Laudo, em **janeiro 2022**

Valor total englobando as duas Matrícula 15397 e 15398 (Apartamento 21 e Garagem 4), fls. 144/149 dos autos.

Para conhecer o valor individualizado das propriedades descrita nas matriculas acima, será calculada a média homogeneizada de oferta em garagens na cidade de Santos:



233

| PESQUISA MERCADOLÓGICA / ELEMENTOS COMPARATIVOS DE MERCADO - GARAGENS | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|--------------|---------------|--------------------|-------|--------------|---|--------------|---------|--------------|
| AM | Imobiliária | Contato | Vlr.Ofertado | Fator Oferta(-10%) | m2 | Vlr.UN/m2 | (AM) A ou R? | Média San. | | |
| a 01 | Torres Prime | 13-3271-3779 | R\$ 52.000,00 | R\$ 46.800,00 | 15,00 | R\$ 3.120,00 | Aprovado | R\$ 3.120,00 | | |
| a 02 | Click & Descoplik | 13-3385-4517 | R\$ 40.000,00 | R\$ 36.000,00 | 16,00 | R\$ 2.250,00 | Aprovado | R\$ 2.250,00 | | |
| a 03 | Torres Prime | 13-3271-3779 | R\$ 70.000,00 | R\$ 63.000,00 | 10,00 | R\$ 6.300,00 | Reprovado | | | |
| a 04 | Adelso Imoveis | 13-3273-5148 | R\$ 45.000,00 | R\$ 40.500,00 | 12,00 | R\$ 3.375,00 | Aprovado | R\$ 3.375,00 | | |
| a 05 | Click & Descoplik | 13-3385-4517 | R\$ 40.000,00 | R\$ 36.000,00 | 18,00 | R\$ 2.000,00 | Reprovado | | | |
| a 06 | Familia Imoveis | 13-3232-1954 | R\$ 60.000,00 | R\$ 54.000,00 | 15,00 | R\$ 3.600,00 | Aprovado | R\$ 3.600,00 | | |
| a 07 | Chave Imoveis | 13-3512-1778 | R\$ 60.000,00 | R\$ 54.000,00 | 15,00 | R\$ 3.600,00 | Aprovado | R\$ 3.600,00 | | |
| a 08 | Torres Prime | 13-3271-3779 | R\$ 65.000,00 | R\$ 58.500,00 | 10,00 | R\$ 5.850,00 | Reprovado | | | |
| a 09 | Litoral House | 13-4141-9292 | R\$ 90.000,00 | R\$ 81.000,00 | 12,00 | R\$ 6.750,00 | Reprovado | | | |
| | | | | | | | Média | | | |
| | | | | | | | Média Arit. | R\$ 4.093,89 | Saneada | R\$ 3.189,00 |
| | | | | | | | Média -30% | R\$ 2.865,72 | | |
| | | | | | | | Média +30% | R\$ 5.322,06 | | |
| | | | | | | | Vlr. de mercado Garagem = 17,92 m2 A.Util | | | R\$57.146,88 |

Amostras utilizadas segue em anexo.

17 - Valor Imóvel /Garagem VI(G)

(Conforme cálculos planilhado):

VI(G) = R\$. 57.146,88

18 - Valor das Propriedades (Apartamento 21 e Garagem 4 em separado)

Valor do Apartamento se dará conforme expressão:

VI(AP) = VI(Total) - VI(G)

VI(Total) = R\$ 524.950,67

VI(G) = R\$. 57.146,88

VI(AP) = ? VI(AP) = VI(Total) - VI(G)

VI(AP) = R\$ 524.950,67 - R\$. 57.146,88

VI(AP) = R\$. 467.803,79

Para a data da Elaboração do Laudo, em janeiro/ 2022



234
e

VI - CONCLUSÃO:

a) **Nível de Rigor da Avaliação:**

Considerando as diretrizes constantes dos capítulos 13 e 13.4 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, o presente Laudo é considerado fundamentado e a avaliação atingiu o **Grau III** de precisão.

b) **Valor Total dos Imóveis:**

Valor total engloba as duas Matrícula 15397 e 15398 (Apartamento 21 e Garagem 4), fls. 144/149 dos autos.

VI (total)= R\$ 524.950,67

(Quinhentos e vinte e quatro mil novecentos e cinquenta reais e sessenta e sete centavos).

Para a data da Elaboração do Laudo, janeiro de 2022.

c) **Valor Imóvel /Garagem 4 VI(G):**

VI(G) = R\$. 57.146,88

(Cinquenta e sete mil cento e quarenta e seis reais e oitenta e oito centavos)

Para a data da Elaboração do Laudo, janeiro de 2022.

d) **Valor Imóvel /Apartamento 21 VI(AP) :**

VI(AP)= R\$. 467.803,79

(Quatrocentos e sessenta e sete mil oitocentos e três reais e setenta e nove centavos)

Para a data da Elaboração do Laudo, janeiro de 2022.



235
a

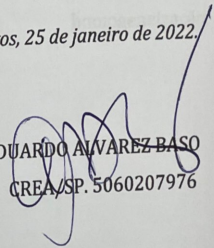
VII- TERMO DE ENCERRAMENTO:

O Perito dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO DE AVALIAÇÃO que foi impresso em 31 (trinta uma) laudas e ANEXOS, deste papel timbrado e esta última datada e devidamente assinada para todos os fins de Direito.

a) Elementos Comparativos de Mercado

b) Avaliação com utilização de fatores de

Santos, 25 de janeiro de 2022.


EDUARDO ALVAREZ BASO
CREA/SP. 5060207976