

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

Processo Digital nº. 0003393-40.2022.8.26.0590

Classe/Assunto : **Cumprimento de Sentença**

Exequente : **JOANIS ALVES DE FREITAS**

Executado : **PEDRO NUNO BATISTA MAGINA**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos supra
referendados, após vistoria ao imóvel em questão e
pesquisa imobiliária atualizada, vem mui
respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o
resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte
LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Termos em que,
Pede Juntada.

São Vicente (SP), 18 de outubro de 2023

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

1 – OBJETIVO :

Trata o presente laudo técnico, da avaliação de um bem imóvel, tipo sala comercial, situado no perímetro urbano do Município de São Vicente – SP.

2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

- A presente demanda foi promovida pelo **requerente**, em razão dos fatos narrados na inicial.
- Foi anexada cópia da **Matrícula nº 130.424**, referente ao imóvel penhorado, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP – (v. fls. 24/31).
- Já existe penhora feita pela Municipalidade – Av.12; a penhora deste processo consta da Av. 16.
- Termo de Penhora e Depósito à fl. 35.
- O signatário foi nomeado Perito pelo D. Juízo, para proceder a avaliação do imóvel em questão, nos termos de fl. 82.

3 – VISTORIA :

Após análise dos autos, o signatário dirigiu-se ao imóvel em questão em 2 oportunidades; a primeira em **18/04/2023**, previamente agendada, restou frustrada pelos motivos já declarados nos autos; atendendo nova determinação do D. Juízo, foi agendada nova vistoria, para o **dia 10/08/2020 às 10:30 h**.

Desta feita, a locatária já aguardava o perito e acompanhou toda a vistoria do imóvel.

Procuramos obter todos os elementos de interesse à lide, incluindo documentação fotográfica que segue juntada aos anexos, para melhor ilustrar tudo quanto foi observado.

3.1 - Localização:

O imóvel em questão, está situado à Rua Frei Gaspar nº. 931 conj^{to}. 56, no 5º andar e 6º pavimento do Edifício ISABEL CRISTINA, em São Vicente - SP.

3.2 - Proprietário(s):

Consta na **R.8** da matrícula **130.424**, que o imóvel em questão foi adquirido pelo **requerido** em 01/12/2009.

3.3 - Padrão construtivo:

Trata-se de unidade de padrão construtivo bom, com características de uso comercial, tendo em vista que, segundo informações colhidas na vistoria, cerca de 28 unidades são disponibilizadas no sistema de hotelaria.

3.4 - Infraestrutura:

O local possui todos os melhoramentos públicos possíveis : rede de água, esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, vias de acesso drenadas e pavimentadas, coleta de lixo, serviço de correios e transporte coletivo nas proximidades, destacando-se o ramal do VLT, contíguo ao condomínio; diversas linhas de ônibus e vans na Av. Manoel da Nóbrega, a cerca de 200 metros; os comércios são mais afastados; do ponto de vista turístico possui ótima localização, a poucos metros da orla da Praia do Itararé.

3.5 - Situação:

A unidade avalianda situa-se no 5º andar e 6º pavimento do **Edifício ISABEL CRISTINA**, com vista direta para a via pública.

3.6 – Pavimentos :

O **condomínio** é constituído de 8 andares tipo, servidos por 2 elevadores; no térreo localiza-se o hall social de entrada, quadro de medidores; no ático estão a casa de máquinas dos elevadores, reservatório superior e o telhado.

3.7 - Estado de conservação :

O imóvel encontra-se em **bom estado de conservação**, modernizado com aplicação de materiais de boa qualidade, não se verificando nenhuma irregularidade a ser destacada.

3.8 – Idade :

O **Edifício ISABEL CRISTINA** e a unidade avalianda, tem idade aparente igual a **25 (vinte e cinco) anos**.

3.9 - Áreas:

Área útil	46,5000 m ²
Área comum	<u>29,1874 m²</u>
Área construída total	75,6874 m²
Fração ideal	1,92160 %

(*) dimensões das áreas obtidas na matrícula - adotada nos cálculos

3.10 – Características construtivas :

O imóvel é uma sala comercial, contendo 2 (dois) ambientes, sendo uma sala envidraçada separadamente, uma copa-bar, um banheiro.

Estrutura: em concreto armado moldado “in loco”.

Vedações: alvenarias na forma convencional.

Revestimentos: a fachada é revestida em cerâmica na cor vermelha e janelas envidraçadas; internamente, as áreas secas são revestidas com massa fina; banheiro e cozinha são revestidos com azulejos até o teto.

Pisos : cerâmica no banheiro; pedra ardósia nos demais ambientes.

Louças e metais : de padrão bom; o lavatório tem tampo em granito e gabinete com portas e gavetas.

Instalações : hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes, tetos, na forma convencional, nos padrões convencionais.

Esquadrias : janelas e vitrôs em alumínio; portas e batentes em madeira.

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

Forro : laje e sancas de gesso com iluminação embutida.

Observações :

- O imóvel possui mobiliário, que devido as suas características e utilização, estão inseridos na avaliação, exceto a televisão e o(s) aparelho(s) de ar condicionado, estes não incluídos.
- O condomínio não dispõem de vagas de garagem para automóveis; fator desvalorizante na atual conjuntura do mercado imobiliário.
- A avaliação foi feita com base na **NBR 14.653-2/2004**, considerando-se como principais aspectos a sua localização e seu estado de conservação.

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

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

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

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

4.1.1.1 – Variável dependente

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

4.1.1.2 – Variáveis independentes

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

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

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

4.1.2 – Levantamento de dados de mercado

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

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

4.1.3 – Tratamento de dados

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

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

4.1.3.a – tratamento por fatores

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

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

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

4.1.3.b – tratamento científico

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

4.2 – Método involutivo

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

4.2.1 – Vistoria**4.2.1.1 – Caracterização da região**

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

4.2.1.2 – Caracterização do terreno

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

4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias

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

4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas

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

4.2.1.5 – Situações especiais**4.2.1.5a – Vistoria por amostragem**

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

4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria

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

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

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

4.2.2 – Projeto hipotético

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

4.2.3 – Pesquisa de valores

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

4.2.4 – Previsão de receitas

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

4.2.5 – Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

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

4.2.6 – Previsão de despesas adicionais

Podem ser incluídas, entre outras, as seguintes despesas:

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

4.2.7 – Margem de lucro do incorporador

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

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

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

4.3 – Método da renda

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

4.3.1 – Estimação das receitas e despesas

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

4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa

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

4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade

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

4.3.4 – Estimação do valor do imóvel

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

4.4 – Método evolutivo

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

$VI = (VT + VB). FC$, onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

4.4.2 – A aplicação do método evolutivo exige que:

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

4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel

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

4.5.1 – Método da quantificação do custo

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

4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (NBR 12721)

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

4.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção

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

$$S = A_p + S^n (A_{q_i} \cdot P_i) , \text{ onde :}$$

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

A_{qi} é a área construída de padrão diferente;

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

4.5.1.2c – Estimação do custo de construção

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

$$C = \frac{[CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)]}{S} (1 + A) (1 + F) (1 + L)$$

C custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB custo unitário básico;

OE orçamento de elevadores;

OI orçamento de instalações especiais

Ofe orçamento de fundações especiais;

Ofd orçamento de fundações diretas;

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

A taxa de administração da obra;

F percentual ref. custos financeiros durante a construção;

L percentual ref. ao lucro ou remuneração da construtora.

4.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado**4.5.1.3a – Vistoria**

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

4.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos

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

4.5.1.3c – Pesquisa de custos

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

4.5.1.3d – Depreciação física

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

4.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria

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

4.5.2 – Método comparativo direto de custo

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

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

5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

A pesquisa de valores foi composta por 17 elementos, todos referentes a vendas de **salas comerciais**, com características e uso semelhantes ao avaliando.

Para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 05 variáveis e sendo consideradas 04: 03 independentes e 01 dependente, conforme a seguir:

5.1 – Variáveis adotadas - descrição :

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

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

VALOR UNITÁRIO - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em R\$/m² de área construída.

ÁREA TOTAL - Variável independente quantitativa que expressa a área construída (privativa) em m².

PADRÃO CONSTRUTIVO - Variável independente qualitativa codificada que expressa o padrão construtivo das ofertas e do imóvel avaliando da seguinte forma:

Padrão alto (=1), médio (=2) e baixo (=3).

Unidade avalianda = 1

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

Índice Fiscal local = 475,12

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 17
- Número de dados considerados: 12

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8630838 / 0,7553359
- Coeficiente Determinação: 0,7449136
- Fisher-Snedecor: 7,79
- Significância modelo: 0,02

Normalidade dos resíduos:

- 75% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	$1/x^2$	3,72	0,59
• Padrão Acabamentos	$x\frac{1}{2}$	2,18	6,04
• Setor Urbano	$1/x^2$	1,66	13,58

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = $1/(-1,712005052E-007 + 0,0004496906826 / \text{Área Privativa}^2 + 1,9350469E-007 * \text{Padrão Acabamentos}\frac{1}{2} + 0,02306864111 / \text{Setor Urbano}^2)\frac{1}{2}$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
Padrão Acabamentos	-0,46	0,68
Setor Urbano	0,41	0,23
Valor Unitário	0,73	0,80
• Padrão Acabamentos		
Setor Urbano	-0,28	0,38
Valor Unitário	-0,01	0,61
• Setor Urbano		
Valor Unitário	0,53	0,51

Grau de fundamentação e precisão

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

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

Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 12 pontos : Grau I.

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

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

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

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

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

6 – CONCLUSÃO :

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

R\$ 167.988,90

(cento e sessenta e sete mil, novecentos e oitenta e oito reais e noventa centavos)
válido para outubro/2023.

7 – ENCERRAMENTO :

Nada mais havendo a acrescentar, e tendo cumprido com o mister que lhe foi designado, o signatário encerra o presente trabalho, que segue digitado no anverso de 27 (vinte e sete) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos ao final.

São Vicente (SP), 18 de outubro de 2023

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Fachada do Edifício ISABEL CRISTINA



Foto 2 - Detalhe da entrada social do edifício



Foto 3 - Hall social dos elevadores



Foto 4 - Porta de entrada do imóvel com fechadura eletrônica



Foto 5 - Sala de espera



Foto 6 - Recepção / Atendimento

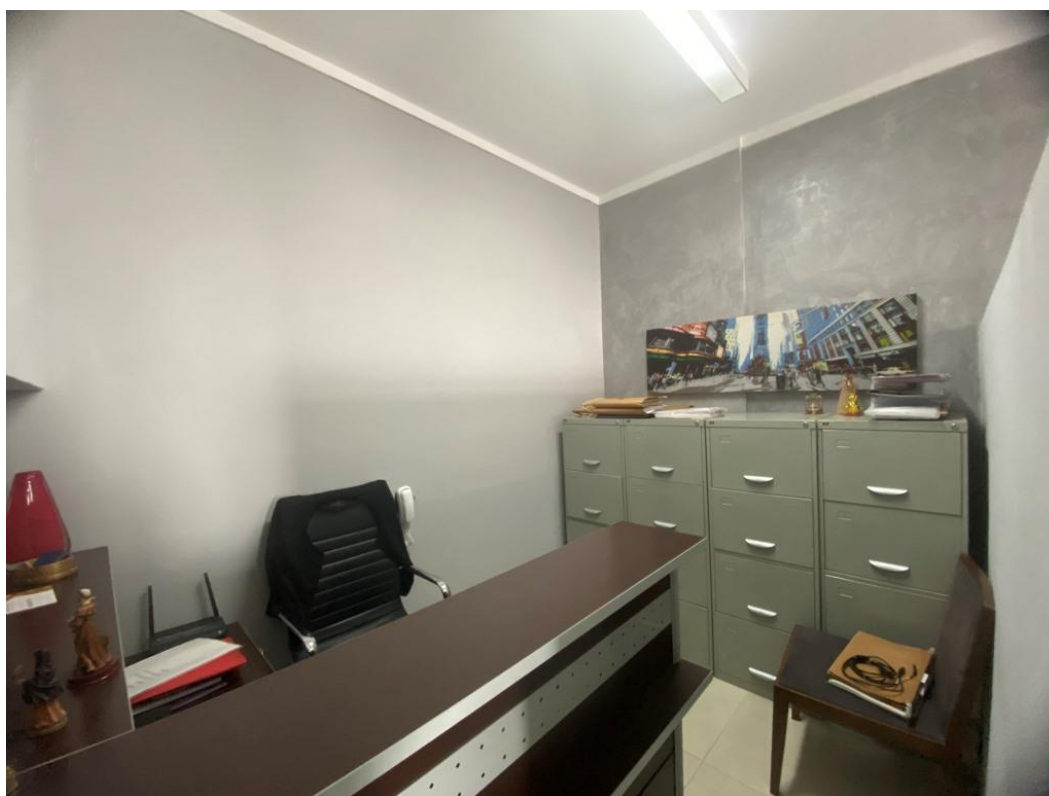


Foto 7 - Recepção

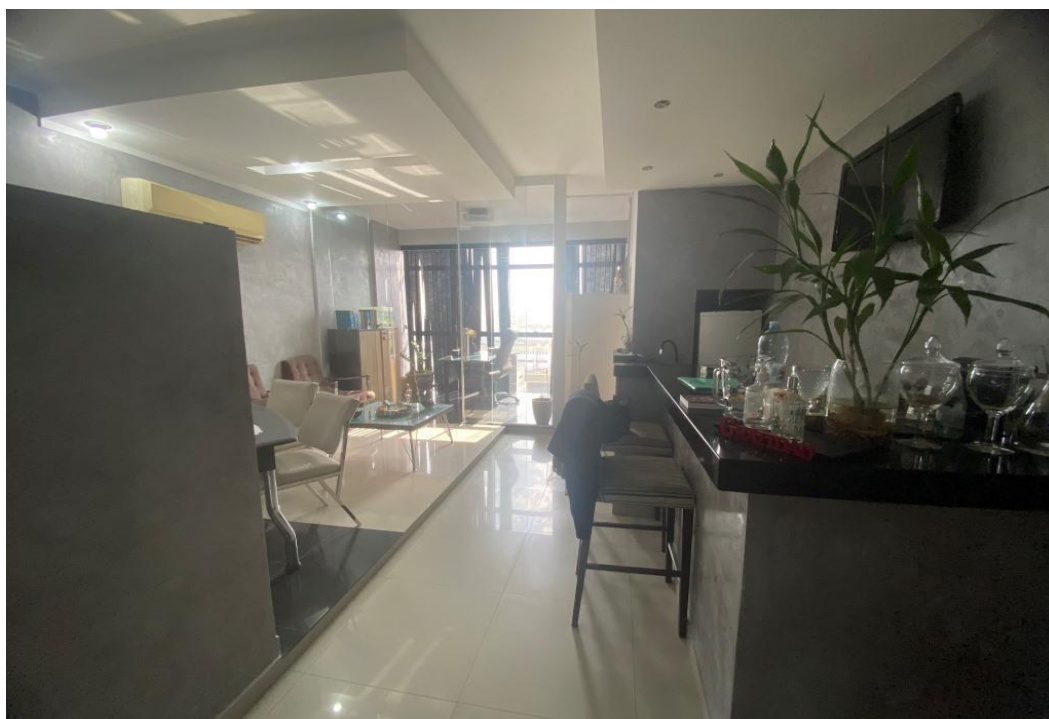


Foto 8 - Vista geral; à direita copa-bar



Foto 9 - Vista geral em sentido oposto

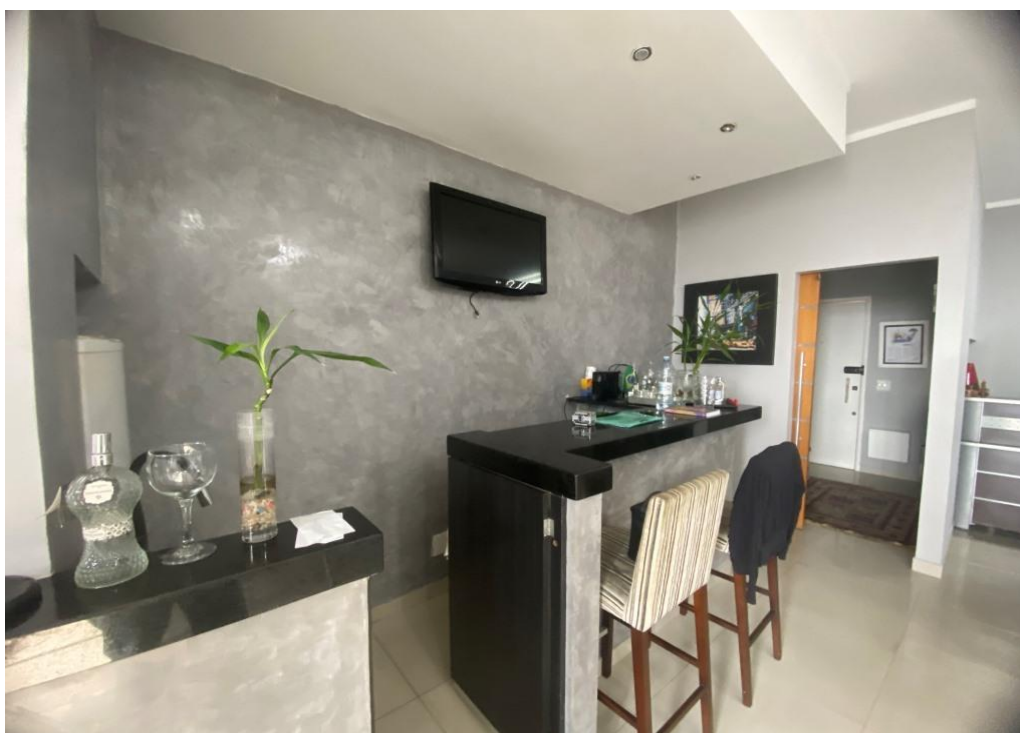


Foto 10 - Detalhe da copa-bar



Foto 11 - Sala isolada com vidro

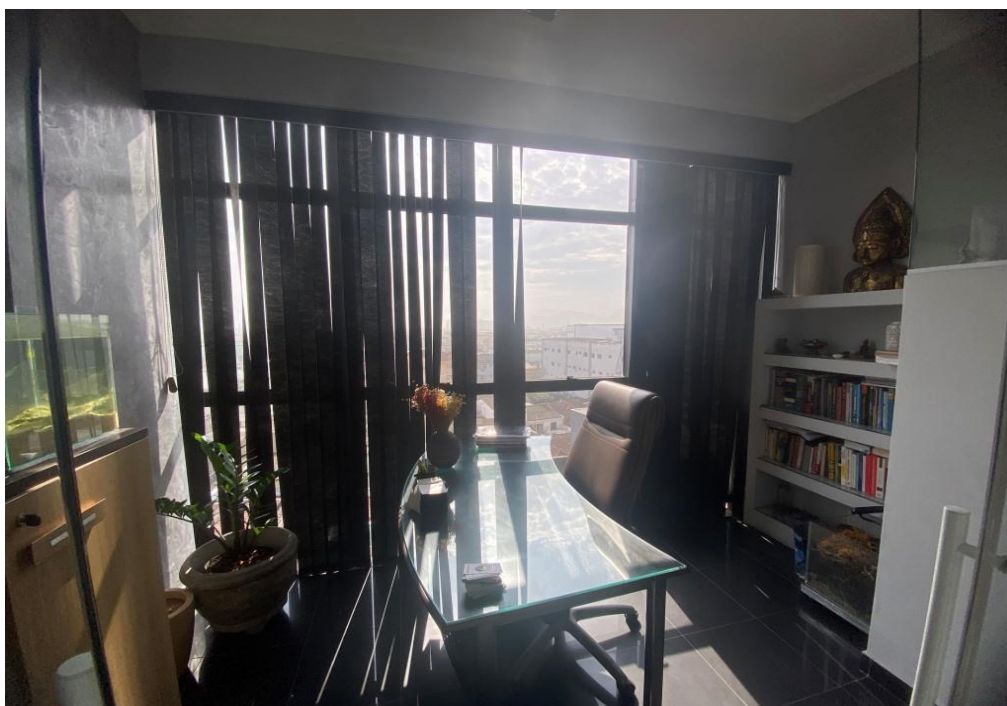
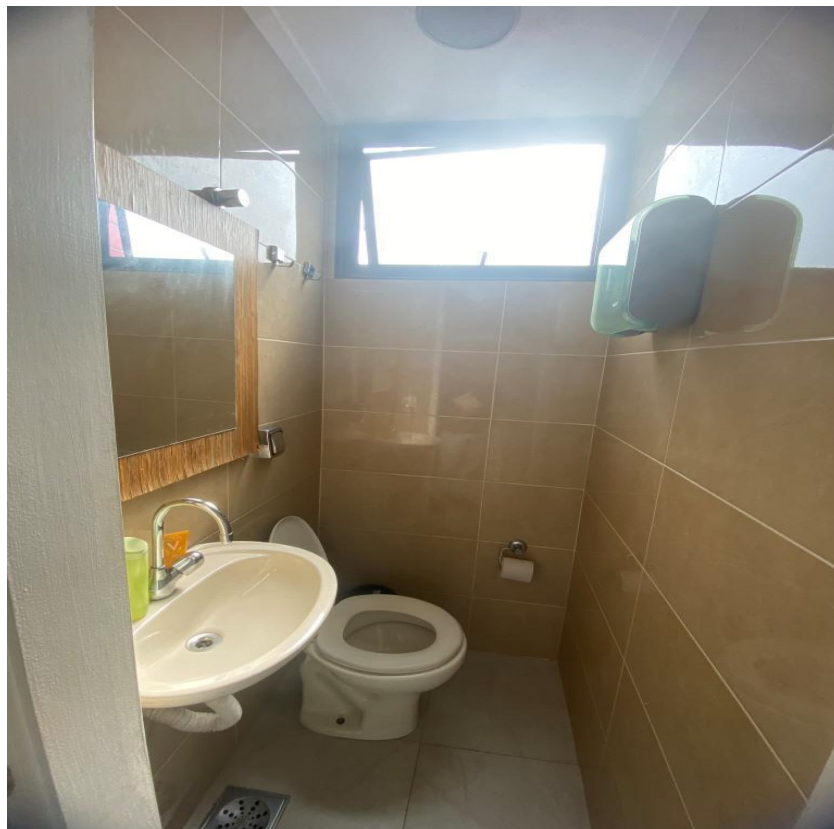


Foto 12 - Detalhe da sala mostrada na foto anterior



Fotos 13 e 14 - Porta de entrada e detalhe do banheiro

A N E X O 2

- RELATÓRIO DE ESTIMATIVAS**
- PESQUISA IMOBILIÁRIA**

Estimativas

Modelo**Endereço**

Endereço: Rua Frei Gaspar

Complemento: 931 - conj. 56 - Ed. Izabel Cristina

Bairro: Centro

Município: São Vicente

UF: SP

Variáveis

Área Privativa = 75,6874

Padrão Acabamentos = 1

Setor Urbano = 475,12

Valor Unitário

Máximo IC (29,74%): 2.879,52

Médio: 2.219,50

Mínimo IC (15,66%): 1.871,89

Valor Total

Máximo IC: 217.943,99

Médio: 167.988,90

Mínimo IC: 141.679,12

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Comple...	Bairro	Informante	Telefone	Área Privativa	Pad...	* Valor Total	Setor Urbano	Valor Unitário
1	Rua Padre Anchieta		Centro	Bruno Agu...	(21) 97493-...	116,0000	2	245.000,00	571,00	1.900,86
2	Rua Benjamin Constant	61	Centro	Cristiane	(13) 99603-...	46,0000	1	220.000,00	417,00	1.706,89
• 3	Rua Frei Gaspar	2581	Parque S.V.	RM	(13) 3232-9...	38,0000	3	103.500,00	475,12	803,01
4	Rua Frei Gaspar		Centro	José	(13) 3469-7...	46,0000	2	230.000,00	475,12	1.784,48
• 5	Rua Benjamin Constant	61	Centro	Nossa Hou...	(13) 99187-...	45,0000	1	290.000,00	417,00	2.250,00
• 6	Rua Frei Gaspar	739	Centro	Gávea Imob.	(13) 99198-...	110,0000	3	299.000,00	475,12	2.319,82
7	Rua Benjamin Constant	61	Centro	Gávea Imob.	(13) 99198-...	45,0000	1	189.000,00	417,00	1.466,37
8	Rua Frei Gaspar	739	Centro	Gávea Imob.	(13) 99198-...	56,0000	3	220.000,00	475,12	1.706,89
9	Rua João Ramalho		Centro	RGL Imóveis	(13) 3227-0...	80,0000	3	215.000,00	453,00	1.668,10
• 10	Rua Quinze de Novembro	576	Centro	ImoveXP	(11) 95002-...	54,0000	1	191.000,00	429,00	1.481,89
11	Rua Martim Afonso		Centro	Família Im...	(13) 3232-1...	114,0000	3	300.000,00	599,00	2.327,58
• 12	Rua Frei Gaspar	739	Centro	QBN Imob.	(13) 3289-6...	115,0000	3	175.000,00	475,12	1.357,75
13	Rua Jacob Emmerich	100	Centro	Newcore	(11) 4580-4...	50,0000	3	170.000,00	350,00	1.318,96
14	Rua Visconde do Rio Branco	1473	Itararé	Manzanares	(13) 3468-9...	64,0000	3	200.000,00	670,00	1.551,72
15	Rua Benjamin Constant	61	Centro	Mediar	(13) 3349-9...	45,0000	1	230.000,00	417,00	1.784,48
16	Rua Frei Gaspar									

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

Processo Digital nº. 0003393-40.2022.8.26.0590

Classe/Assunto : **Cumprimento de Sentença**

Exequente : **JOANIS ALVES DE FREITAS**

Executado : **PEDRO NUNO BATISTA MAGINA**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em
epígrafe, tendo em vista a conclusão e entrega do **laudo
de avaliação** na presente data, vem mui
respeitosamente **requerer** a Vossa Excelência, **seja**
determinado envio de ofício à Defensoria Pública Estadual,
para depósito de seus honorários, já reservados cf. fl. 91.

Termos em que,

Pede Deferimento e Juntada.

São Vicente (SP), 18 de outubro de 2023

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO

Perito Judicial