

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**

Processo Digital nº: **1006659-86.2021.8.26.0223**
Classe - Assunto **Carta Precatória Cível - Atos executórios**
Requerente: **Condomínio Tortuga's**
Requerido: **Ivan Roberto Bueno e outro**

Maria Thereza Vazquez Pimentel, arquiteta, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exa. o resultado do trabalho consubstanciado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo, o qual requer a sua juntada no processo em referência.

Requer a expedição do Mandado de Levantamento de seus honorários já depositados nos autos, fls. 50/51, conforme formulário MLE preenchido em anexo.

Termos em que
Pede juntada e deferimento
Santos, 07 de março de 2022

Maria Thereza Vazquez Pimentel
Perita judicial

Assinado eletronicamente

{1}

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006659-86.2021.8.26.0223 e código 80D9454.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Condomínio Tortuga's Av. das Tartarugas nº 105, Guarujá/SP

- Apartamento nº 81 do Edifício Bahamas, Bloco B, matrícula 79.251 do CRI do Guarujá;
- Vaga de garagem de barco, tipo "P" nº 79, matrícula 75.870 do CRI do Guarujá, vinculada à unidade 81-B;

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado dos imóveis penhorados, para março de 2022, é de:

VALOR TOTAL

APARTAMENTO Nº 81-B – MAT. 79.251

(em números comerciais)

V total : R\$ 1.520.000,00

(Um milhão quinhentos e vinte mil reais)

Valor para o mês de março de 2022

VALOR TOTAL

VAGA DE GARAGEM DE BARCO TIPO “P” Nº 79 – MAT. 75.870

(em números comerciais)

V total : R\$ 70.000,00

(Setenta mil reais)

Valor para o mês de março de 2022

Valor total dos imóveis penhorados é de **R\$ 1.590.000,00**, para março de 2022.

1- OBJETIVO

Trata-se de avaliação de valor de mercado dos imóveis penhorados nos autos, situados na Av. das Tartarugas nº 105, Guarujá/SP, integrantes do Condomínio Tortuga's, identificados como apartamento nº 81 do Bloco B Bahamas (matricula 79.251), e vaga de garagem de barco tipo “P” nº 79 (matrícula 75.870), objeto da penhora no processo nº 1006659-86.2021.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível do Guarujá.

{3}

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006659-86.2021.8.26.0223 e código 60D9454.

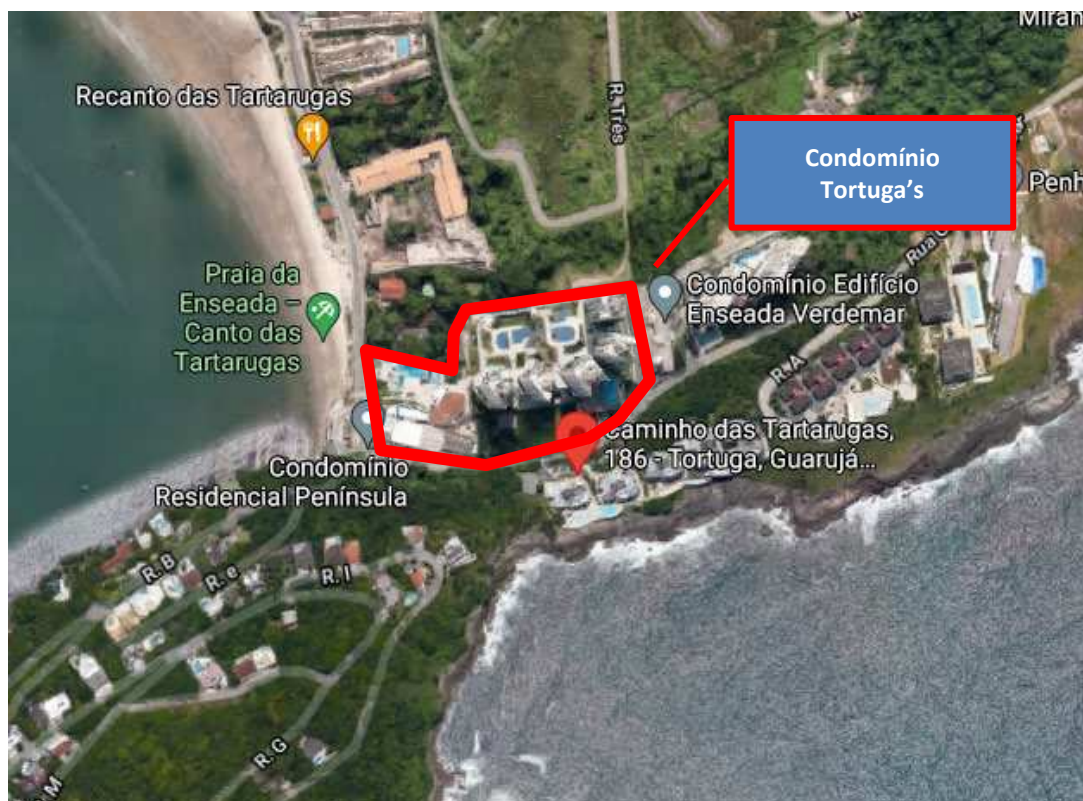
2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 11/02/2022, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. Foi acompanhada do assistente desta perita, Engº Carlos Eduardo Pimentel, e pelo Assistente Técnico indicado nos autos às fls. 63, Sr. Darci Eduardo Nascimento Evangelista.

2.1 - Localização

O imóvel está localizado na Av. das Tartarugas, sob o nº 105, na região do Tortuga e canto da Praia da Enseada, cidade de Guarujá/SP. O Condomínio Tortuga's também faz frente para a Av. Miguel Stefano.

O local conta com todos os melhoramentos públicos, tal como asfaltamento, iluminação pública, iluminação domiciliar, transportes públicos, fornecimento de água, tratamento de esgoto, entre outros. A seguir mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Mapa de localização do imóvel avaliando, com destaque em vermelho

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.2 - Caracterização**

O Condomínio Tortuga's trata-se de Condomínio Residencial localizado no canto da praia da Enseada, com acesso tanto pela Av. das Tartarugas, tanto pela Av. Miguel Stéfano.

O empreendimento é composto por 05 blocos de edificações: Bloco A- Costa Rica, Bloco B- Bahamas, Bloco C- Jamaica, Bloco D- Marabella e Bloco F - Antigua, divididos em apartamentos de 224,87 m² de área útil, com infraestrutura completa de lazer e garagem náutica no pavimento S-3.

Os Blocos A, B e C contam com 27 pavimentos tipo, distribuídos por 2 unidades por andar. Os Blocos D e E contam com 29 pavimentos tipo, também distribuídos por 2 unidades por andar. O condomínio conta com um total de 278 unidades autônomas.

As áreas comuns contam com espelho d'água e paisagismo, clube de lazer com acesso direito pela rua da praia Av. Miguel Stefano contendo: piscinas, sauna, quadra de tênis, quadra poliesportiva, squash, playground, brinquedoteca, salão de jogos, academia de ginástica, cinema, enfermaria e espaço de gastronomia com bar, restaurante e sorveteria, sendo totalmente monitorada com segurança 24 horas.

O apartamento avaliando nº 81-B, objeto da matrícula 79.251, está localizado no 8º pavimento tipo do bloco B – Ed, Bahamas, com direito a duas vagas de garagem demarcadas no pavimento S1 (vaga nº 141). Possui a seguinte descrição e confrontação:

Matrícula	Ficha	LIE. ZULMIRA EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL	
79251	01	Guarujá, 16 de outubro de 1995	

Imóvel: Apartamento no. 81, localizado no 8o. andar do EDIFÍCIO BAHAMAS, BLOCO "B", que faz parte integrante do CONDOMÍNIO TORTUGA'S, situado à Avenida das Tartarugas no. 105, no loteamento denominado Recanto do Tortuga, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., contendo a área útil de 224,87ms2., área útil de autos de 23,00ms2., área comum de 139,61ms2., área total de 387,48ms2., correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,3371%, sabendo o direito de uso de duas vagas na garagem coletiva do referido condomínio, localizada em parte no 2o., 3o. e 4o. pavimento ou térreo, na projeção dos blocos A, B e C. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob no. 3-0479-205-069.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data designada para a vistoria, esta perita compareceu ao Edifício. A parte executada não se encontrava no imóvel, e a zeladoria não possuía a chave da unidade avalianda. Todavia, nada impediu que fosse realizada a vistoria de forma indireta, em situação paradigma, o que é expressamente permitido pela norma ABNT/NBR 14653-2, item 7.3.5.2 "b": *"Em caso de impossibilidade de vistoria (...) a avaliação pode prosseguir com base (...) 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"*.

Foi vistoriado o apartamento nº 62-D, com área e distribuição interna idêntica ao do avaliando.

O apartamento nº 81-B é distribuído pelas seguintes dependências internas: ampla sala com varanda, lavabo, cozinha, área de serviço, dependência completa de empregada, 4 suítes, sendo uma suíte master com closet, varanda e banheira.

Pode ser classificado como "Apartamento padrão superior com elevador", de acordo com a tabela do IBAPE/SP.

A vaga de garagem de barco tipo "P" nº 79, matrícula 75.870, está localizada no subsolo 3, onde estão localizadas todas as garagens náuticas existentes no condomínio. Possui a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
matrícula	folha	Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL	
75870	01	Guarujá, 26 de	janeiro de 19 94
Imóvel: VAGA PARA BARCO DO TIPO "P" no. 79, localizada no sub solo ou 1o. pavimento do Condomínio Tortuga's situado à Avenida das Tartarugas no. 105, no loteamento denominado Recanto do Tortuga, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo uma área útil de 21,00 metros quadrados, área comum de 6,55 metros quadrados, área total construída de 27,55 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,0158%; confrontando pela frente com a via de circulação; pelo lado direito de quem da vaga olha para fora, com a vaga no. 78, pelo lado esquerdo com a vaga no. 80 e nos fundos com a vaga no.40. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob no. 3-0479-205-357.			

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.3 – Registro fotográfico da vistoria



Foto 1 – Vaga de garagem náutica



Foto 2 – Vaga de garagem náutica e subsolo 3



Foto 3 – Cozinha do apartamento paradigma nº 62-D

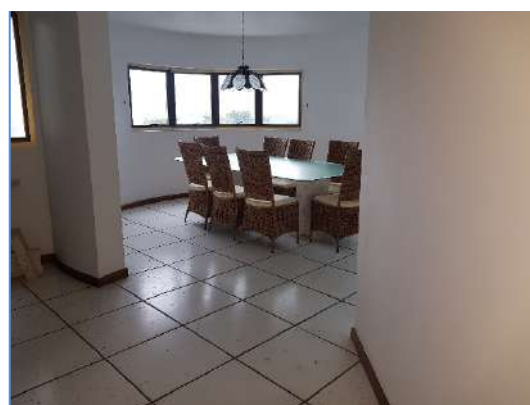


Foto 4 – Vista da sala de jantar do apartamento paradigma nº 62-D



Foto 5 – Vista da sala do apartamento paradigma nº 62-D



Foto 6 – Vista da sala e varanda apartamento paradigma nº 62-D

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 7 – Vista do dormitório do apartamento paradigma nº 62-D



Foto 8 – Vista do banheiro do apartamento paradigma nº 62-D



Foto 9 – Vista da sala e varanda do apartamento paradigma nº 62-D

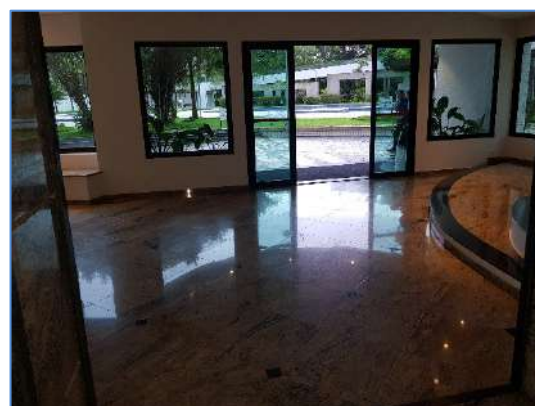


Foto 10 – Vista do hall social

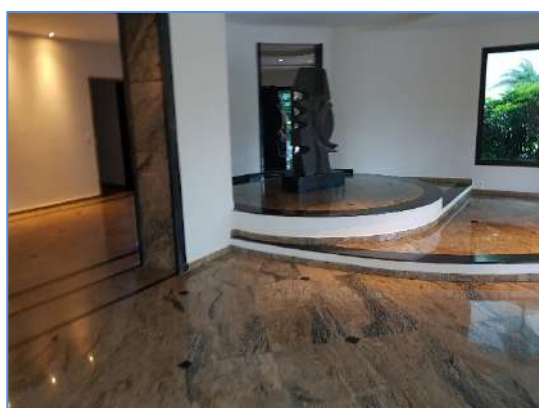


Foto 11 – Vista do hall social



Foto 12 – Vista do acesso ao clube e área de lazer

{8}

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00006680-08.2021.8.26.0200 e código 80D9454.

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto 13 – Vista da área de lazer do condomínio

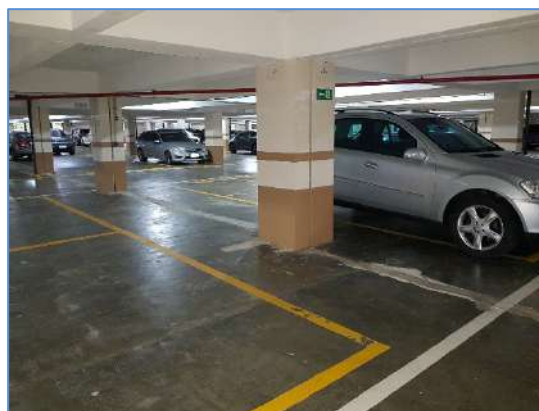


Foto 14 – Vista do pavimento de garagens



Foto 15 – Bloco B- Ed. Bahamas onde está situado o imóvel avaliando



Foto 16 – Vista da porta de entrada do apartamento avaliando, que se encontrava fechado.

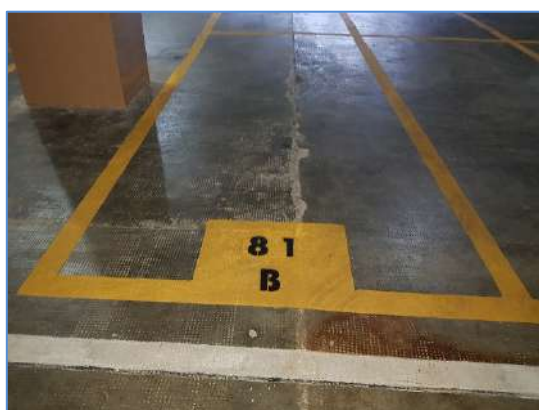


Foto 17 – Vista da vaga demarcada vinculada ao apartamento avaliando



Foto 18 – Vista das fachadas do Condomínio Tortuga's

{9}

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**3.1- Escolha do procedimento avaliatório**

{11}

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, totalizando **22 elementos de pesquisa de apartamentos inseridos na região do Tortuga, inclusive no próprio Condomínio Tortuga’s onde está situado o imóvel avaliando.**

Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente). A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da **inferência estatística**.

3.2- Composição da amostra de dados comparativos

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **22 elementos, todos na mesma região geográfica que o avaliando.**

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de classificados de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet. Todas as fontes foram identificadas e declinadas.

Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário. Não foi considerada nenhuma opinião subjetiva dos informantes dos dados pesquisados. Os dados de mercado são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de **março de 2022**. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

A seguir tabela dos dados amostrais com suas respectivas fontes de informação.

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

	Identificação	Preço	Valor	Fonte de informação
1	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	630.000,00	567.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM879
2	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	630.000,00	567.000,00	Praias Imóveis - COD. 78218
3	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	650.000,00	585.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM878
4	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	680.000,00	612.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM877
5	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	700.000,00	630.000,00	Jequitimar Imóveis - COD. 1074
6	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	750.000,00	675.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM874
7	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	750.000,00	675.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM876
8	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	780.000,00	702.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM860
9	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	800.000,00	720.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. ER0015
10	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	850.000,00	765.000,00	Praias Imóveis - COD. 76573
11	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	900.000,00	810.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM858
12	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	950.000,00	855.000,00	Attila Consultoria - COD. 1293
13	Apartamento Condomínio Jardim do Recanto	330.000,00	297.000,00	Attila Consultoria - COD. 315
14	Apartamento Condomínio Jardim do Recanto	480.000,00	432.000,00	Patamar Imobiliária - (11) 2101-0800
15	Apartamento Condomínio Jardim do Recanto	485.000,00	436.500,00	Jaime Administração de Bens - COD. JA17056
16	Apartamento Condomínio Jardim do Recanto	350.000,00	315.000,00	Attila Consultoria - COD. 2285
17	Apartamento Condomínio Jardim do Recanto	420.000,00	378.000,00	Verano Negocios Imob. - (13) 3395-9770
18	Apartamento Condomínio Tortuga's	1.550.000,00	1.395.000,00	Verde Mar Imóveis - REF VM664
19	Apartamento Condomínio Tortuga's	1.600.000,00	1.440.000,00	Verde Mar Imóveis - REF VM1019
20	Apartamento Condomínio Tortuga's	1.695.000,00	1.525.500,00	Verde Mar Imóveis - REF VM1869
21	Apartamento Condomínio Tortuga's	1.700.000,00	1.530.000,00	Verde Mar Imóveis - REF VM666
22	Apartamento Condomínio Tortuga's	1.800.000,00	1.620.000,00	Verde Mar Imóveis - REF VM602

{12}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.3 – Escolha das variáveis

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

3.3.1 - Variável dependente

A variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “**Valor total**”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral.

Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

3.3.2 – Variáveis independentes

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal.

Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área total”

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m².

A área útil do imóvel avaliando é de 224,87 m², conforme consta na matrícula 79.251 do CRI do Guarujá, referente ao apartamento nº 81-B, e 21,00 m², conforme matrícula 75.870, referente a vaga de garagem de barco.

- Variável independente quantitativa “Dormitórios”

Representada pela quantidade de dormitórios dos imóveis.

O imóvel avaliando possui 4 dormitórios.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

{13}

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

	Endereço	Area total	Dormitórios	Valor total
1	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	95,00	2	567.000,00
2	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	95,00	2	567.000,00
3	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	95,00	2	585.000,00
4	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	131,00	3	612.000,00
5	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	86,00	2	630.000,00
6	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	131,00	3	675.000,00
7	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	131,00	3	675.000,00
8	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	131,00	3	702.000,00
9	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	95,00	2	720.000,00
10	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	131,00	3	765.000,00
11	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	131,00	3	810.000,00
12	Apartamento Cond. Costão das Tartarugas	131,00	3	855.000,00
13	Apartamento Condominio Jardim do Recanto	87,25	2	297.000,00
14	Apartamento Condominio Jardim do Recanto	87,25	2	432.000,00
15	Apartamento Condominio Jardim do Recanto	87,25	2	436.500,00
16	Apartamento Condominio Jardim do Recanto	87,25	2	315.000,00
17	Apartamento Condominio Jardim do Recanto	87,25	2	378.000,00
18	Apartamento Condomínio Tortuga's	224,00	4	1.395.000,00
19	Apartamento Condomínio Tortuga's	224,00	4	1.440.000,00
20	Apartamento Condomínio Tortuga's	224,00	4	1.525.500,00
21	Apartamento Condomínio Tortuga's	224,00	4	1.530.000,00
22	Apartamento Condomínio Tortuga's	224,00	4	1.620.000,00

{14}

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.4 - Memória de cálculo

{15}

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Apartamento nº 81 do Bloco B Bahamas, Condomínio Tortuga's.

Data de referência:

Março de 2022

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	20

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9704914 / 0.9804067
Coefficiente de determinação:	0.9418535
Fisher - Snedecor:	137.68
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	5.00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	984148.963	2	492074.482	137.682
Não Explicada	60757.697	17	3573.982	
Total	1044906.660	19		

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$\text{Valor total} = -3988.202456 + 1150.865658 * \ln(\text{Area total}) - 253.4744813 * \text{Dormitórios}$$

Testes de Hipóteses:

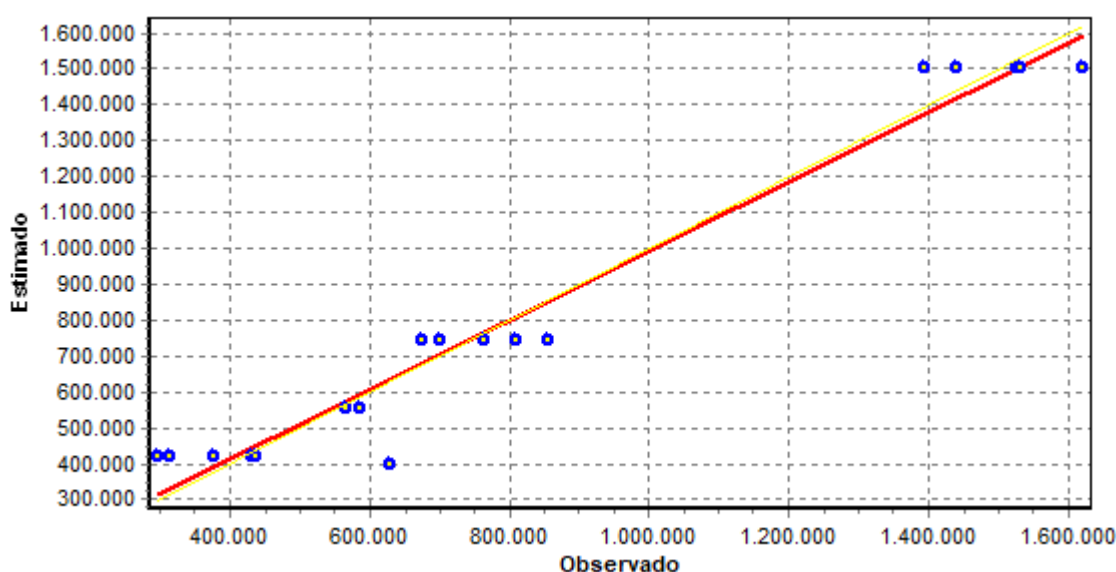
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	ln(x)	3.88	0.12
Dormitórios	x	-1.88	7.72
Valor total	y/2	-3.76	0.16

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Dormitórios	0.99	0.94
Valor total	0.96	0.69

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Valor total	0.94	0.42

Aderência do modelo:

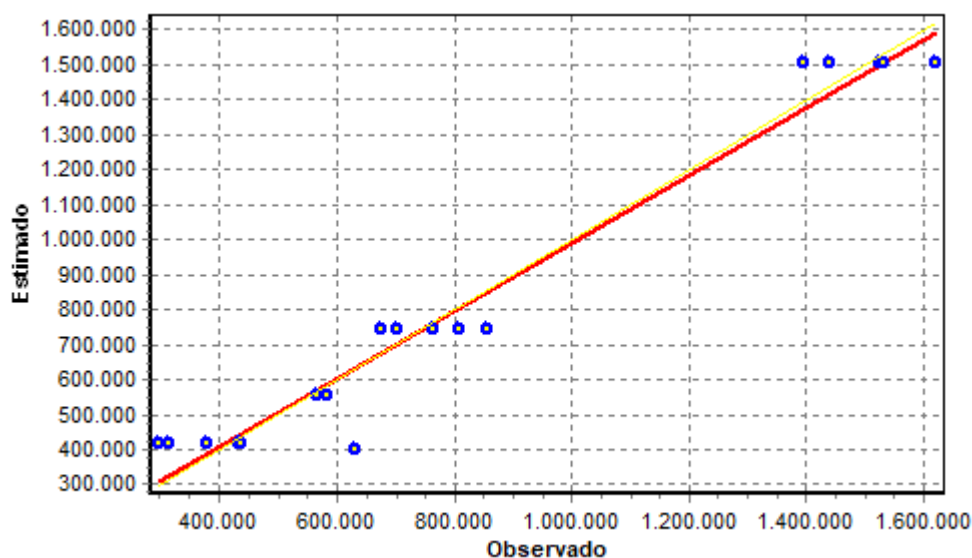
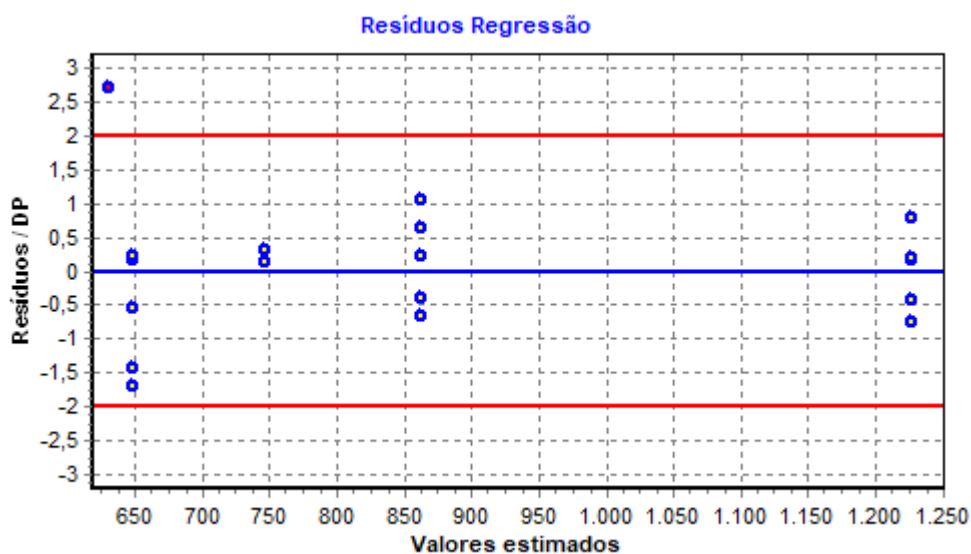


3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	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 15% do valor calculado no limite da 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 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Grau máximo de fundamentação III, conforme ABNT NBR 14.653-2

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**Gráfico de Aderência - Regressão Linear****Gráfico de resíduos - Regressão Linear**

{18}

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão abaixo tem-se:

$$\text{Valor total}_{\frac{1}{2}} = -3988.202456 + 1150.865658 * \ln (\text{Área total}) - 253.4744813 * \text{Dormitórios}$$

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo	6.357,04
Médio	6.732,68
Máximo	7.119,11

4.1 – Resultado da avaliação – Apartamento nº 81-B - Matrícula 79.251

$$\text{Valor} = R\$ 6.732,68/m^2 * 224,87 m^2$$

$$\text{Valor} = R\$ 1.513.977,75$$

VALOR TOTAL**APARTAMENTO Nº 81-B – MAT. 79.251**

(em números comerciais)

V_{total} : R\$ 1.520.000,00

(Um milhão quinhentos e vinte mil reais)

Valor para o mês de março de 2022

4.2 – Resultado da avaliação – Vaga de garagem de barco tipo “P” nº 79 - Matrícula 75.870

A ABNT NBR 12.721 traz o conceito de área equivalente, em seu item 5.7.1: “Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada **quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência.** Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.”

4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

No presente caso, trata-se de avaliação de vaga de garagem de barco, localizada no subsolo, sendo necessário proceder ao cálculo do seu valor unitário equivalente em relação ao valor padrão. Este cálculo é feito através dos coeficientes médios estabelecidos pela norma ABNT NBR 12.721, que dispõe que as garagens possuem um coeficiente de equivalência de **0,50**:

$$\text{Valor} = \text{R\$}/\text{m}^2 * \text{área útil} * \text{coef. equivalência}$$

$$\text{Valor} = \text{R\$ } 6.732,68/\text{m}^2 * 21,00 * 0,50$$

$$\text{Valor} = \text{R\$ } 70.693,14$$

VALOR TOTAL

VAGA DE GARAGEM DE BARCO TIPO "P" Nº 79 – MAT. 75.870

(em números comerciais)

V_{total} : R\$ 70.000,00

(Setenta mil reais)

Valor para o mês de março de 2022

5- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com vinte e uma (21) páginas, impresso em formato PDF, tamanho A4, assinado eletronicamente pela perita judicial.

Santos, 07 de março de 2021

Maria Thereza Vazquez Pimentel

Perita judicial

Assinado eletronicamente