

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO Nº 1011166-43.2021.8.26.0562

NIVALDO ONO, Engenheiro Civil, registrado no CREA sob n.º 0601702371, Perito Judicial nomeado nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL** que **GILBERTO CABRERA e Sm e outro** promovem contra **RECANTO DO BOM VIVER RESIDENCIAL PARA IDOSOS LTDA e outros** feito este que tem seu trâmite perante este D. Juízo e Cartório, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada de seu **LAUDO PERICIAL**.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 25 de abril de 2024.


NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

1 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Laudo Pericial, é o de **AVALIAR** o apartamento 37, do Edifício Guaratuba, Bloco 21, do Condomínio Praia de Santos, localizado à Rua Maria Mercedes Féa, nº 266, integrante do Conjunto Habitacional Parque Residencial Athie Jorge Coury, Saboó, Município de Santos/SP.

2 – METODOLOGIA BÁSICA APLICADA:

Toda a metodologia aplicada neste trabalho, fundamenta-se nas Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

3 – INFORMAÇÕES BÁSICAS:

No presente trabalho admite-se como corretas as dimensões constantes na documentação oferecida; que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

-2-

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

O signatário não assume responsabilidades sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos.

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, divisas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial deste trabalho.

4 - VISTORIA:

Compareceu este signatário ao imóvel objeto desta, onde pôde constatar “*in loco*”, tudo o que direta ou indiretamente influenciou na emissão do presente trabalho.

O local onde se situa o imóvel em apreço, possui os seguintes melhoramentos públicos: rede de água encanada, rede de esgoto, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjeta, rede telefônica, coleta de lixo frequente e condução coletiva próxima.

4.1 – LOCALIZAÇÃO:

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

O acesso ao imóvel, ocorre pela Rua Maria Mercedes Féa, 266, possuindo como ponto de referência o cemitério Municipal da Filosofia Saboo.

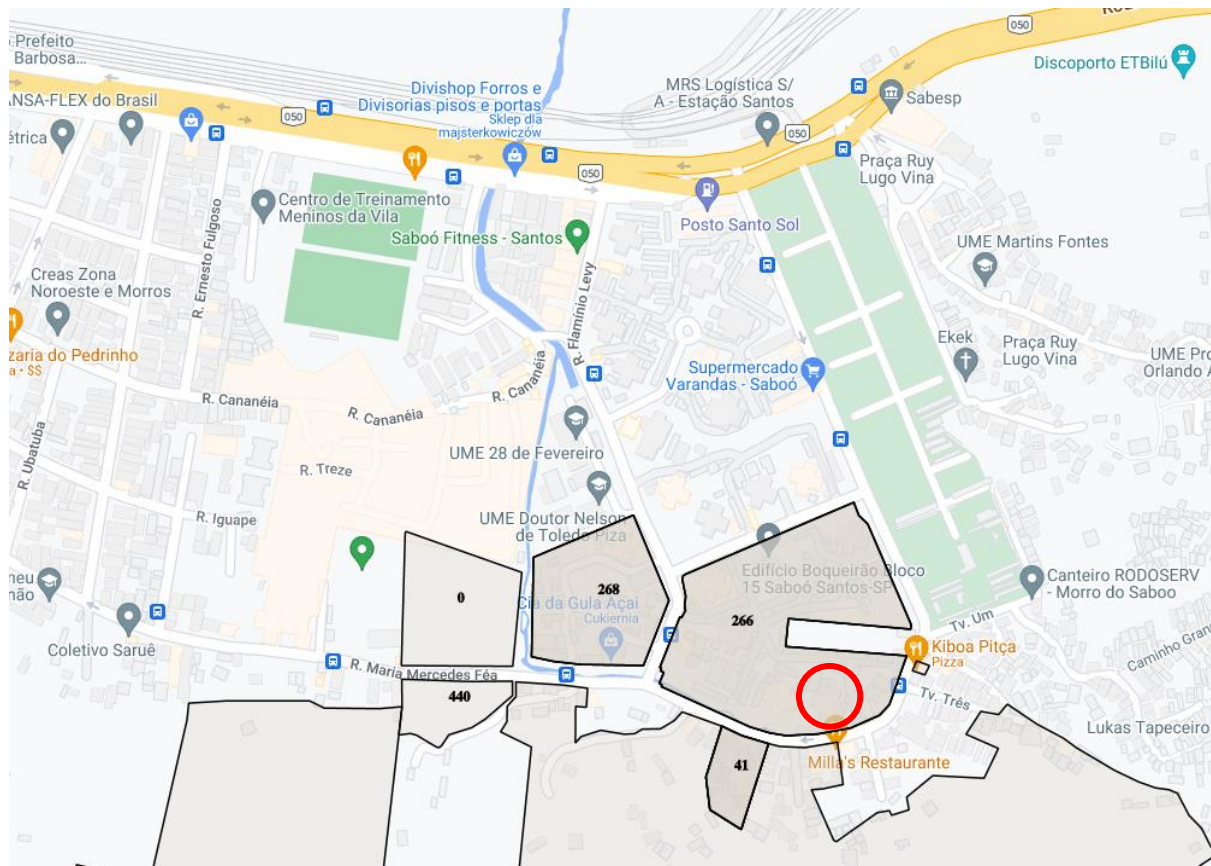


ILUSTRAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.2 – DO TERRENO:

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

O terreno do imóvel é caracterizado como lote urbano, plano e aterrado, com superfície seca, características essas predominantes nas imediações do mesmo.

Conforme certidão do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, matrícula 63.650, fls 643/646 dos autos, observa-se a seguinte descrição:


fls. 643

CNPJ 11144320263850-73

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco



MATRÍCULA	FOLHA
63.650	001

Santos, 28 de maio de 2008

IMÓVEL: O APARTAMENTO sob nº.37, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do EDIFÍCIO GUARATUBA - Bloco 21, do CONDOMÍNIO PRAIAS DE SANTOS, da Rua Maria Mercedes Féa, nº.266, integrante do CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE RESIDENCIAL ATHIE JORGE COURY, situado na Avenida Martins Fontes, nº.1.051, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil de 57,73 m²., área de uso comum de 10,14 m²., área total de 67,87 m²., fração ideal no terreno de 0,14619983%, confrontando pela frente por onde tem sua entrada com o hall de circulação, do lado direito com o apartamento de final "8", do lado esquerdo e nos fundos com as áreas comuns do condomínio. Caberá o direito de utilização de uma vaga descoberta para guarda de 01 (um) veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento. **PROPRIETARIA:** COOPERATIVA HABITACIONAL DOS ASSOCIADOS DO SINDICATO DOS OPERÁRIOS NOS SERVIÇOS PORTUÁRIOS DE SANTOS, CNPJ.48.615.165/0001-02, com sede nesta cidade. **MATRÍCULA ANTERIOR:** 30.062 de 30.06.1988. Especificação Condominial registrada sob nº.12 e Av.13, na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob nº.2.026, no livro 3-Auxiliar. O Oficial,

João Alves Franco

66-43.2021.8.26.0562 e código Jwvn9pcHM.

4.3 – DA CONSTRUÇÃO:

Por ocasião da vistoria realizada ao imóvel em tela, constatamos que no local encontrava-se edificado o Edifício Guaratuba, possuindo térreo, 10 pavimentos, classificado como apartamento “padrão simples”, contendo sala, hall, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, cuja construção corresponde ao ano de 1992 e idade aparente de 25 anos, possuindo os seguintes acabamentos:

- **Sala/Hall:** piso cerâmico; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com massa fina e látex; porta em madeira e janelas com esquadrias de alumínio.
- **Dormitórios:** piso cerâmico; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com massa fina e látex; porta em pvc e janelas com esquadrias de alumínio.
- **Banheiro:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje com massa fina e látex; porta em madeira e duto de ventilação.
- **Cozinha/Área de Serviço:** piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje com massa fina e látex; janela com esquadrias em alumínio.

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

Tais compartimentos, encerram área útil de 57,73m², conforme matrícula supracitada.

Do cadastro da prefeitura da municipalidade, observa-se de que o imóvel em questão, possui a área construída total de 67,87m².

The screenshot displays the 'SANTOSMAPEADA' interface with the following data:

Logradouro	Nº	Andar	Apto	Complemento	Bairro
RUA MARIA MERCEDES FEA	266	00	0037		Sobad

Buttons: Imprimir

Navigation: Informações, **Áreas e Valores**, Comércio, Fotos

Áreas e Valores

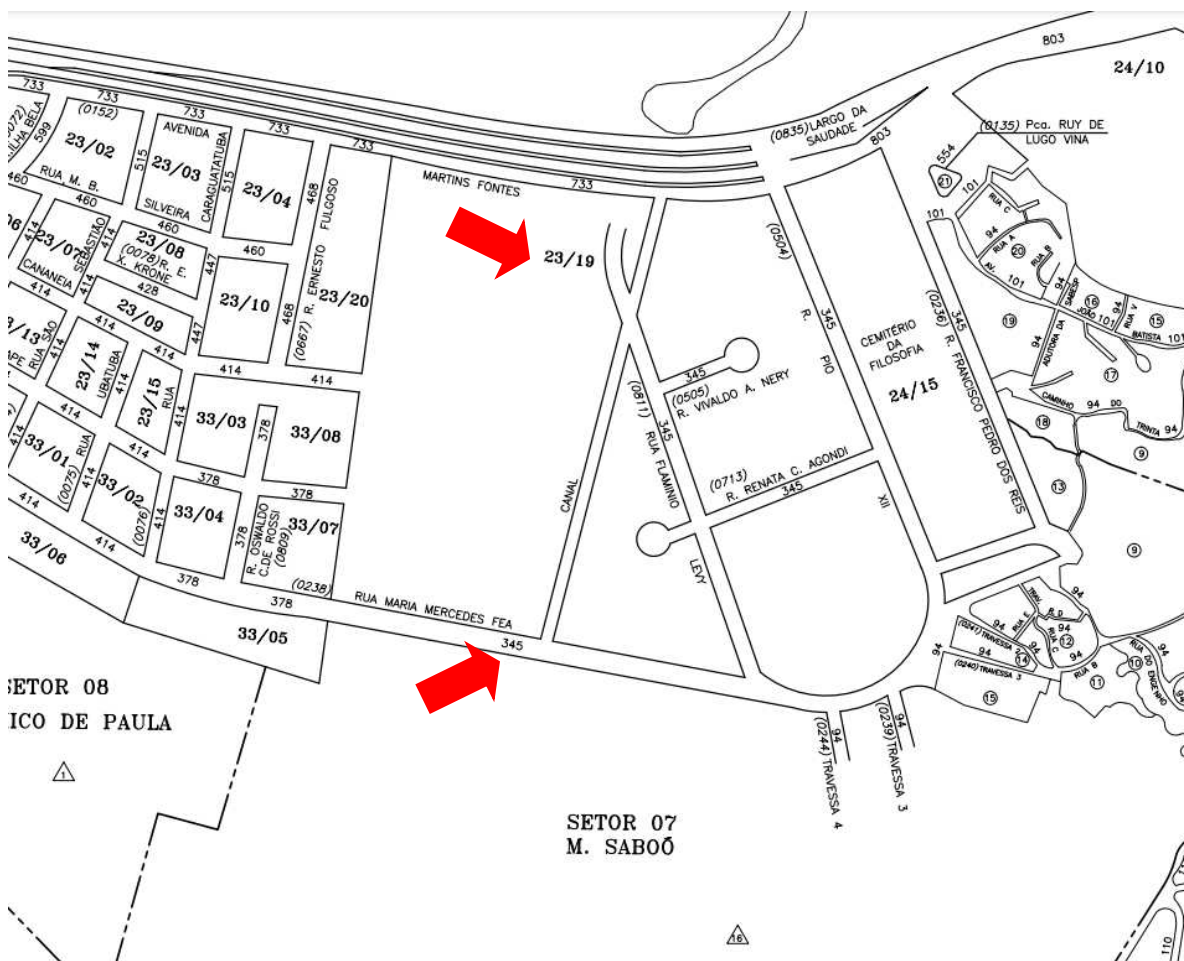
Início da Vigência	Data de Início	Processo de Início	Data de Atualização	Término da Vigência
200601	01/01/1994	117460/2005-27	11/12/2005	

Ano Construção	Data de Encerramento	Proc. Encerramento	Área do Terreno
1992			43.02

Largura Testada	Área Privativa	Área de Construção
.04	0	67.87

NIVALDO ONO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 0601702371

Segundo planta genérica da municipalidade, encontra-se cadastrado no Setor/Quadra 23/19, possuindo índice fiscal 345.



4.4 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA:

As fotos apresentadas a seguir, foram obtidas por ocasião da vistoria realizada.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 1 - Vista das imediações do imóvel, com a Rua Maria Mercedes Féa.



Foto 2 - Outra vista das imediações do imóvel, com a Rua Maria Mercedes Féa.



Foto 3 - Vista do portão de acesso ao Edifício Guaratuba – Bloco 21.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 4 - Detalhes da foto anterior.



Foto 5 - Vista da fachada frontal do Edifício Guaratuba – Bloco 21.



Foto 6 - Vista da fachada de fundos do Edifício Guaratuba – Bloco 21.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 7 - Detalhes da área de estacionamento dos veículos.



Foto 8 - Detalhes das vagas privadas.



Foto 9 - Outra vista da área de estacionamento dos veículos.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 10 - Detalhes do hall de entrada do Edifício Guaratuba – Bloco 21.



Foto 11 – Outra vista da foto anterior.



Foto 12 – Outra vista do hall de entrada do Edifício Guaratuba – Bloco 21.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/05/2024 às 22:21, sob o número WSTS24702193767. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011166-43.2021.8.26.0562 e código zGW0DdyP.



Foto 13 – Vista da porta de acesso a unidade avalianda.

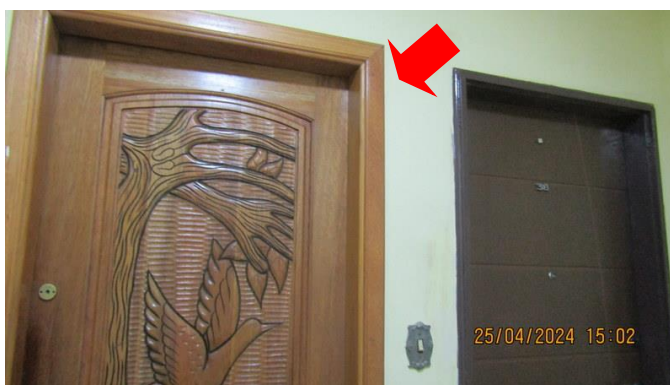


Foto 14 – Detalhes da porta de acesso ao imóvel avaliando.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 15 - Detalhes da sala do imóvel avaliando.

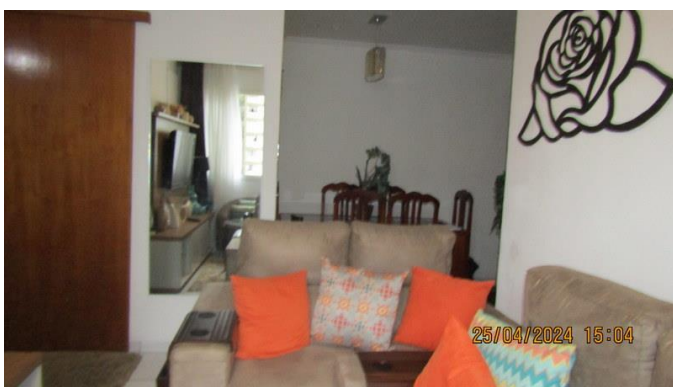


Foto 16 – Outra vista da sala do imóvel avaliando.



Foto 17 – Outra vista da sala do imóvel avaliando.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 18 - Detalhes da cozinha do imóvel avaliando.

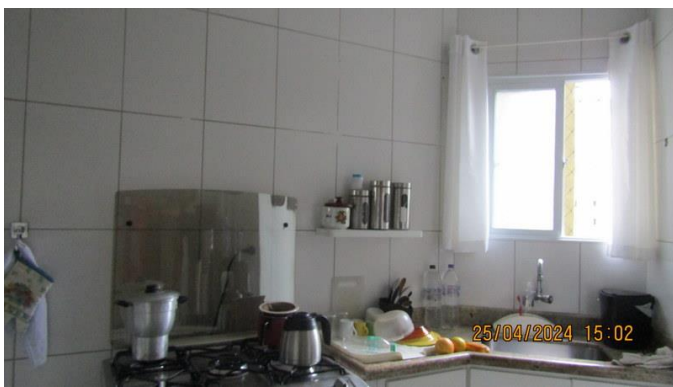


Foto 19 – Outra vista da cozinha do imóvel avaliando.



Foto 20 – Detalhes da cozinha do imóvel avaliando.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 21 – Vista da área de serviço da unidade avalianda.



Foto 22 – Detalhes da área de serviço da unidade avalianda.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

5 - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

5.1 - INTRODUÇÃO:

No presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo Direto onde fundamenta-se basicamente, na determinação do valor do imóvel por comparação direta a outros de características e regiões geoeconômicas semelhantes, manipulados no livre mercado e período contemporâneo ao da avaliação pretendida.

São tantas as variáveis que interferem na formação do valor do imóvel que infalivelmente o avaliador deverá proceder uma homogeneização de dados, através da introdução dos chamados "coeficientes de homogeneização", que permitirão um melhor ajuste dos elementos pesquisados, à situação em questão. Os elementos pesquisados deverão ser homogeneizados quanto ao tempo, à situação, ao padrão construtivo, às dimensões, à idade, ao estado de conservação, etc.

Para tanto, efetuamos pesquisas no mercado imobiliário, os quais se encontram em anexo.

5.2 - PARCELA DO TERRENO:

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Ao valor unitário básico do terreno,
os fatores preconizados nas NORMAS TÉCNICAS são:

FATOR DE TESTADA (Cf):

Fator de Testada obtido nas Normas
de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia, da seguinte forma:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

Onde:

F_r: testada projetada

F_p: testada referência

f: expoente do fator de frente

FATOR DE PROFUNDIDADE (C_p):

O fator de profundidade nas Normas
de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia é obtido do seguinte modo:

$$1/C_p = (P_{Ma} / P_e) + ((1-(P_{Ma} / P_e)) \times (P_{Ma} / P_e)^p)$$

Onde:

P_{Ma}: profundidade limite

P_e: profundidade equivalente

p: expoente do fator de profundidade

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

FATOR DE VÁRIAS FRENTES (c):

O fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP.

Isto posto, o imóvel em questão enquadra-se no “Grupo II: Zonas Ocupação Vertical”, onde o fator de esquina é de 1,10 e os fatores de frente e profundidade não sendo aplicados.

5.3 - PARCELA DA BENFEITORIA:

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”.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

O padrão construtivo foi baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP).

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

Classe: Residencial
Grupo/Padrão: Apartamento / Padrão Simples

A descrição para o padrão construtivo adotado e os coeficientes de cada classificação que consta do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” seguem abaixo:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4- Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6- Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2- Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
		1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81	
1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 2,82				
2- COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82			
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
	2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71		
	2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,79				

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a estimativa do justo valor da parcela correspondente à benfeitoria, atribuiremos, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - F_{OC} preconizado nas Normas Avaliatórias.

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R: coeficiente residual correspondente ao padrão

K: coeficiente de Ross/Heideck

Este método consiste basicamente na determinação da depreciação do imóvel em função da vida útil da construção e de seu estado de conservação.

Primeiramente, calcularemos o percentual 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 vistoria realizada “*in loco*”, constatamos a idade aparente de 25 anos para o imóvel em questão.

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 - I - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	CASA	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	SOBREPOSTA	LUXO	60	20
		MÉDIA	70	20
		SUPERIOR	70	20
	APARTAMENTO	FINA	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	50
ECONÔMICO			70	20
SIMPLES			70	20
MÉDIO			60	20
SUPERIOR			60	20
GALPÕES		FINO	50	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20

(*) Fonte: Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Valores de venda”, elaborado pela Câmara Técnica de Avaliações do IBAPE/SP

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

$$V\% = 25 / 60$$

$$V\% = 0,4167 = 42\%$$

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

O enquadramento no estado de conservação do imóvel, 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

De acordo com as condições atuais das edificações, o estado de conservação deve ser enquadrado como:

c) Reparos Simples

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*:

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Interpolação de K:

$$K = 0,6841$$

Assim, o percentual de depreciação física será:

$$f_{oc} = 0,20 + 0,6841 \times (1 - 0,20)$$

$$f_{oc} = 0,74728$$

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 imóveis, 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, obtidos preferencialmente na mesma região (Bairro) geoeconômica, e adjacente.

O padrão construtivo foi baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP).

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Para 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.

Efetuamos a análise do efeito isolado de cada fator de tratamento utilizado sobre o valor unitário de cada elemento coletado, calculando-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 (*out-liers*), ou seja, não semelhantes ao avaliando.

Como tratamento estatístico, efetuou-se média saneada obtida a partir de uma média aritmética, não sendo excluído 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.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

5.4 – VALOR IMÓVEL:

O valor do imóvel é dado pela expressão geral:

$$V_i = A_c \times V_{uc}$$

Onde:

V_i = Valor do Imóvel

A_c = Área construída do imóvel

V_{uc} = Valor Unitário Homogeneizado de Construção

Após pesquisas realizadas no mercado imobiliário, as quais se encontram anexados no presente trabalho, memória de cálculo e tratamento estatístico descrito acima, observa-se:

$$V_{uc} = \text{R\$ } 3.147,50 \text{ por m}^2$$

Considerando a área de 67,87m², temos:

Valor do imóvel:

$$V_i = 3.147,50 \times 67,87 = 213.620,96, \text{ em}$$

números redondos:

$$V_i = \text{R\$ } 214.000,00 \text{ (duzentos e quatorze}$$

mil reais), válidos para o mês de abril de 2024.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

6 - CONCLUSÃO:

Com base nas informações obtidas no local, de terceiros e nas diligências efetuadas, concluímos que o apartamento 37, do Edifício Guaratuba, Bloco 21, do Condomínio Praia de Santos, localizado à Rua Maria Mercedes Féa, nº 266, integrante do Conjunto Habitacional Parque Residencial Athie Jorge Cury, Saboó, Município de Santos/SP, possui o seguinte valor:

Valor do imóvel: R\$ 214.000,00 (duzentos e quatorze mil reais), válidos para transação à vista, referente ao mês de abril de 2024.

7 - ENCERRAMENTO:

Encerramos o presente Laudo Pericial, elaborado pelo signatário, contendo 28 (vinte e oito) folhas deste papel e 03 (três) anexos, ambas impressas no anverso.

Santos, 25 de abril de 2024.


NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371