

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP.

PROCESSO Nº: 0008324-38.2002.8.26.0477

Classe: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Edifício Augustus II

Requerido: Hélio Archanjo de Aguiar

CARLOS VICENTE MENSINGEM, engenheiro civil, perito judicial nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias, apresentar o:

LAUDO PERICIAL

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. Da inicial	3
1.2. Objeto da Perícia	3
1.3. Data da vistoria do imóvel	3
1.4. Finalidade da perícia	4
2. PRESSUPOSTOS E REFERÊNCIAS NORMATIVAS	4
3. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	4
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
4.1. Caracterização do imóvel avaliando	5
4.2. Aspectos físicos do Condomínio Edifício Augustus II	8
5. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO	10
5.1. Aspectos do entorno imediato	10
5.2. Atividades comerciais existentes no entorno imediato	12
6. PESQUISA DE VALORES	13
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA	14
7.1. Determinação do valor do imóvel	14
8. CONCLUSÃO	20
9. ENCERRAMENTO	21

ANEXOS: Aerofoto, Espelho do IPTU.

PERITO JUDICIAL

Eng.º Civil Carlos Vicente Mensingem – CREA 060.042.795.0

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0**1. INTRODUÇÃO**

Atendendo a nomeação do Exmo. Sr. Magistrado da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande para efetuar perícia nos imóveis objetos desta lide, venho apresentar o **LAUDO PERICIAL**.

1.1. Da inicial

Conforme extraído dos autos, o Requerido é compromissário-proprietário da unidade n.º 1.024 do Condomínio Augustus II, sendo detentor da posse direta, agindo como se fosse dono, nestas condições, segundo a Convenção Condominial e legislação pertinente, deve pagar as taxas condominiais correspondente à sua fração ideal e que, contudo não efetuou os pagamentos das mesmas com vencimentos em 10/04/1995, 25/04/1995..., e relaciona os meses em que as taxas não foram pagas, até a data da presente exordial. Solicita ainda, o pagamento dos honorários advocatícios, a base de 20% conforme consta na Convenção Condominial. A seguir, relata que o Requerido é devedor de R\$ 17.868,82 (dezessete mil oitocentos e sessenta e dois Reais e oitenta e dois centavos) e alega que tentou por todos os meios uma solução amigável, porém, sem êxito. Ante ao exposto requer a condenação do Requerente ao pagamento de todas as despesas condominiais em atraso, bem como as que vencerem durante o curso da lide, as custas processuais e os honorários advocatícios, embasa assim a presente ação de Procedimento Sumário - Despesas Condominiais.

1.2. Objeto da perícia

Apartamento n.º 1.024 localizado no 12º andar ou 13º pavimento do Condomínio Edifício Augustus II, situado na R. Nicarágua n.º 99, no Loteamento Vila Sarita no bairro Guilhermina, no município de Praia Grande/SP, conforme consta na Matrícula n.º 89.416 do CRGI de São Vicente, juntado aos autos em Fl. 96, CODLAN 2.03.28.001.006.1204-7, juntado no anexo.

1.3. Data da vistoria no imóvel

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

A vistoria que embasou o presente trabalho foi realizada em 25 de abril de 2023, com início às 11:00 hs., tendo sido previamente informada aos defensores das partes e ao Cartório da 1ª Vara Civil da Comarca de Praia Grande, conforme disposto no Art. 474 do Código do Processo Civil. A vistoria foi acompanhada pelo zelado do edifício, Sr. Rafael Andrade Santo, portador do RG 52.063.159-6.

1.4. Finalidade da pericia

A finalidade da perícia é determinar o valor de venda do apartamento n.º 1.024 do Condomínio Edifício Augustus II, objeto do processo n.º 0008324-38.2002.8.26.0477.

2. PRESSUPOSTOS E REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Os trabalhos técnicos envolvendo a vistoria do imóvel, contatos, levantamentos de dados de amostragens foram realizados no mês de maio de 2023. As informações dos valores e demais relatos pertinentes foram obtidos por relato do Sr. Síndico do Condomínio Autor, Sr. Elton Silva Ferreira, portador do RG n.º 28.578.188-1 e obtidos no mercado imobiliário local, fornecidas por empresas corretoras imobiliárias e/ou corretores autônomos devidamente registrados no CRECI, portanto, são premissas aceitas como válidas e fornecidas de boa-fé. Para embasar as afirmativas do presente Laudo Pericial foi consultada a documentação juntada aos Autos.

A elaboração do Laudo de Avaliação de Venda foi referenciada pela NBR 14.653/2.011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, Norma de Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e pelas orientações do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, onde se aplicam.

O Método escolhido para a avaliação foi o Método Comparativo, que se fundamenta na pesquisa no mercado imobiliário de elementos comparáveis, contemporâneos e selecionados de forma que apresentem atributos com a maior semelhança possível ao imóvel avaliando, que, após serem submetidos ao tratamento de fatores, na forma indicada pela normalização oficial pertinente, tendem à compatibilidade e semelhança ao imóvel em tela, que indicamos auferir Grau I em termos de fundamentação e Grau III em termos de precisão. Este método é que o apresenta maior aderência e confiabilidade

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

para o caso em questão, em vista de ser um método direto e se basear no real mercado imobiliário do entorno imediato.

3. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

- Coleta da documentação e informações do imóvel avaliando;
- Vistoria no imóvel e caracterização do entorno imediato;
- Pesquisa no mercado imobiliário;
- Tratamento por fatores e homogeneização dos elementos da pesquisa;
- Cálculo do valor médio atual de mercado do imóvel em estudo;
- Redação do Laudo e dos anexos.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**4.1. Caracterização do imóvel avaliando**

CODLAN 2.03.28.001.006.1204-7 – O Apartamento avaliando se localiza no n.º 1.024 localizado no 12.º andar ou 13º pavimento do Condomínio Edifício Augustus II, situado na R. Nicarágua n.º 99, no Loteamento Vila Sarita no bairro Guilhermina, no município de Praia Grande/SP. Contém uma sala, um dormitório, uma cozinha, uma área de serviço, um banheiro e uma vaga de garagem, possui 38,451 metros quadrados de área útil, 8,630 metros quadrado de área comum, totalizando uma área construída de 47,082 metros quadrados e uma fração ideal de terreno de 7,662 metros quadrados. Confronta-se pela frente, onde tem sua porta de entrada com o hall de circulação, confronta-se pelo lado direito de quem do corredor de circulação olha para o imóvel com a unidade 1.203, confronta-se pelo lado esquerdo com a unidade 1.205 e nos fundos com a área de recuo fronteiro do prédio, cabendo-lhe de direito ao uso de uma vaga na garagem rotativa do prédio. O apartamento n.º 1.204, reflete a idade aparente de 30 anos e quanto ao estado de conservação se enquadra nas condições físicas: Referência “E” - *Necessitando de Reparos Simples*, conforme classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP - “VALORES DE EDIFICAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS”.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0



Vista da porta de entrada



Vista da sala

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0



Vista do dormitório



Vista do banheiro

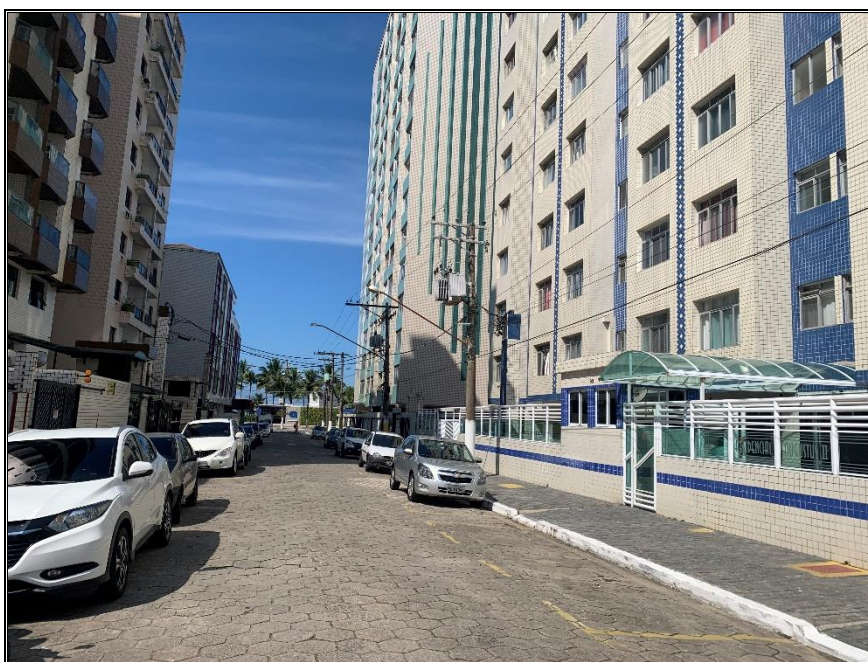


Vista da cozinha e área de serviço

4.2. Aspectos físicos do Condomínio Edifício Augustos II

O Condomínio Edifício Augustus II possui 1 (um) pavimento térreo onde se localiza a portaria, hall de entrada, portaria e garagem coletiva, 12 pavimentos tipo com 20 unidades totalizando 240 apartamentos e 1 (um) cobertura que abriga a casa de máquinas e caixa d'água. O Ed. Augustos II se enquadra no Padrão de Construção Classe 1 - Residencial, Grupo 3 - Apartamento, Padrão Construtivo 1.3.3 - Padrão Médio com elevador, conforme classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo – IIBAPE. Embora tenha idade real de 59 anos, devido boa conservação apresenta idade aparente de 25 anos.

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0



Vista do Ed. Augustus II



Vista do hall de entrada do Ed. Augustus II



Vista do corredor de acesso apartamentos

5. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

5.1. Aspectos do entorno imediato

O Condomínio Edifício Augustus II se localiza na R. Nicarágua n.º 95, no bairro Guilhermina, no município da Estância Balneária de Praia Grane/SP, onde ocorre a predominância de edifícios com características arquitetônicas classificados nos padrões simples, médio e superior. A região é servida ainda por bares restaurantes, supermercado, padarias e pequenos comércios, se classifica como Zona Predominantemente Residencial 2-ZPR-2 E, conforme Lei Complementar 647/2013 que altera dispositivos da Lei Complementar 615/2011, o bairro Guilhermina se desenvolve entre a orla da praia e a Via Expressa Sul, apresenta boa oferta de transporte é atualmente dotada de toda infraestrutura urbana básica.

ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 2 - ZPR 2

Zona residencial com alta incidência de domicílios de uso ocasional. Em decorrência, apesar da intensa ocupação dos lotes em grande parte da zona, apresenta densidades residenciais de população fixa inferiores ou análogas às da Zona ZPR-1. Apresenta diferentes níveis de dotação de infraestrutura. A sua porção nordeste conta com os melhores níveis de dotação de infraestrutura do Município. As áreas menos atendidas, na sua porção sudoeste, correspondem aos setores em que predominam os domicílios de uso ocasional. Será mantida em toda a sua extensão como zona de intensa utilização do solo, tendo em vista que as condições críticas de adensamento na sua porção sudoeste, deficitária de infraestrutura, ocorrem exclusivamente nos picos da estação turística.

- Ocupação da região: homogênea ainda com lotes vagos.
- Ocupação residencial: homogênea.
- Ocupação comercial: média.
- Ocupação industrial: inexistente.
- Distância da orla da praia: 70 metros.
- Oferta de transporte público: alta.
- Transito de veículos: médio.
- Estacionamento privado: boa oferta.
- Não constam áreas contaminadas no entorno (CETESB: Relação de Áreas Contaminadas no Estado de São Paulo atualização 2022).

Equipamentos e serviços de utilidades públicas:

- | | |
|----------------------|------------------------------|
| – Água e esgoto | – Telefonia |
| – Drenagem | – Coleta de resíduos urbanos |
| – Iluminação pública | – Vias pavimentadas |
| – Energia elétrica | – Praças |

5.2. Atividades comerciais existentes no entorno imediato

- Comércio varejista – 100 a 1.500 metros, média densidade;
- Bares e restaurantes – 100 a 1.500 metros;
- Estabelecimento de ensino– 100 a 2.000 metros;
- Estabelecimento bancários – 500 a 2.000 metros;
- Supermercado – 200 a 1.200 metros;
- Orla da Praia – 70,00 metros.



Situação do imóvel avaliando no contexto do bairro Guarulhos


6. PESQUISA DE VALORES


Fonte: Corretores de imóveis de imobiliárias locais, conforme tabelas que seguem:

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

	Amostra nº 1			Data:	abr-23
	Fonte: Síndico Elton Silveira Ferreira - RG 28.578.188-1			Ref.:	Síndico
	Endereço: R. Nicaragua n.º 99 apt. 908 - Ed. Augustus II				
	Bairro: Guilhermina		Cidade: Praia Grande		Estado: SP
	Tipo: Apartamento		Padrão de construção: Médio		
	Posição: 9.º andar - frente			Idade aparente: 15	
	Área construída: 38,45				
	Nº dormitórios: 1		Nº vagas: 1		
	Topografia: Plana = 1,00		Estado de conservação: Entre nova e regular (B)		
	Valor da oferta: R\$ 180.000,00		Depreciação Ross-Heidecke: 0,8728		
Informações adicionais:					
	Amostra nº 2			Data:	abr-23
	Fonte: Síndico Elton Silveira Ferreira - RG 28.578.188-1			Ref.:	Síndico
	Endereço: R. Nicaragua n.º 99 apt. 902 - Ed. Augustus II				
	Bairro: Guilhermina		Cidade: Praia Grande		Estado: SP
	Tipo: Apartamento		Padrão de construção:		
	Posição: 9.º andar - frente			Idade aparente: 15	
	Área construída: 38,45				
	Nº dormitórios: 1		Nº vagas: 1		
	Topografia: Plana = 1,00		Estado de conservação: Entre nova e regular (B)		
	Valor da oferta: R\$ 160.000,00		Depreciação Ross-Heidecke: 0,8728		
Informações adicionais:					
	Amostra nº 3			Data:	abr-23
	Fonte: Síndico Elton Silveira Ferreira - RG 28.578.188-1			Ref.:	Síndico
	Endereço: R. Nicaragua n.º 99 apt. 503. Ed. Augustus II				
	Bairro: Guilhermina		Cidade: Praia Grande		Estado: SP
	Tipo: Apartamento		Padrão de construção: Médio		
	Posição: 5º Andar - Frente			Idade aparente: 15	
	Área construída: 38,45				
	Nº dormitórios: 1		Nº vagas: 1		
	Topografia: Plana = 1,00		Estado de conservação: Entre nova e regular (B)		
	Valor da oferta: R\$ 170.000,00		Depreciação Ross-Heidecke: 0,8728		
Informações adicionais:					
	Amostra nº 4			Data:	mai-23
	Fonte: Nova CPI Imóveis			Ref.:	AP13471 NCE
	Endereço: R. Leblon 346 ap 32 - Ed. Granada				
	Bairro: Guilhermina		Cidade: Praia Grande		Estado: SP
	Tipo: Apartamento		Padrão de construção: Médio		
	Posição: 3º andar frente			Idade aparente: 15	
	Área construída: 52,00 m				
	Nº dormitórios: 1		Nº vagas: 1		
	Topografia: Plana = 1,00		Estado de conservação: Entre nova e regular (B)		
	Valor da oferta: R\$ 190.000,00		Depreciação Ross-Heidecke: 0,8728		
Informações adicionais: Ed. Com terreo mai 3 pavimentos sem elevador - 3º andar					

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

	Amostra nº 5			Data:	mai-23	
	Fonte:	Nova CPI Imóveis		Ref.:	AP14293 NCE	
	Endereço:	Av. Guilhermina 495 apto 33 - Ed. Ouro Velho				
	Bairro:	Guilhermina	Cidade:	Praia Grande	Estado:	SP
	Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:	Médio	
	Posição:	3º andar, frente			Idade aparente:	15
	Área construída:	42,00 m ²				
	Nº dormitórios:	1	Nº vagas:	1		
	Topografia:	Plana = 1,00		Estado de conservação:	Regular (B)	
	Valor da oferta:	R\$ 170.000,00		Depreciação Ross-Heidecke:	0,8728	
	Informações adicionais:	Ed. Com terreo mai 3 pavimentos sem elevador				

	Amostra nº 6			Data:	mai-23	
	Fonte:	Nova CPI Imóveis		Ref.:	AP13696 NCE	
	Endereço:	Av. Presidente Castelo Branco n.º 1.910 apt 35 B				
	Bairro:	Guilhermina	Cidade:	Praia Grande	Estado:	SP
	Tipo:	Kitnet		Padrão de construção:	Médio	
	Posição:	3.º andar, fundos			Idade aparente:	25
	Área construída:	40				
	Nº dormitórios:	1	Nº vagas:	1		
	Topografia:	Plana = 1,00		Estado de conservação:	Entre nova e regular (B)	
	Valor da oferta:	R\$ 180.000,00		Depreciação Ross-Heidecke:	0,7597	
	Informações adicionais:	Ed. Com terreo mai 3 pavimentos sem elevador - frente a paia				

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA**7.1. Determinação do valor do imóvel****EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA**

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente são superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta" e valor real para unidades vendidas recentemente no edifício Augustus II

FATOR OFERTA					
Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor de Venda	Valor Tratado	R\$/m²
1	Guilhermina	38,45	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 4.681,40
2	Guilhermina	38,45	R\$ 160.000,00	R\$ 160.000,00	R\$ 4.161,25
3	Guilhermina	38,45	R\$ 170.000,00	R\$ 170.000,00	R\$ 4.421,33
4	Guilhermina	52,00	R\$ 190.000,00	R\$ 171.000,00	R\$ 3.288,46
5	Guilhermina	42,00	R\$ 170.000,00	R\$ 153.000,00	R\$ 3.642,86
6	Guilhermina	40,00	R\$ 180.000,00	R\$ 162.000,00	R\$ 4.050,00

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0**FATOR POSIÇÃO**

O imóvel avaliando se localiza de frente para a via pública, quando comparado com os outros elementos de pesquisa, consideramos uma valorização ou desvalorização de em relação à posição do imóvel no edifício, bem como as características das edificações das amostras, tais como, elevador, distancia da orla da praia e outras características que consideradas no valor de venda

FATOR POSIÇÃO R. Lateral frente com vista mar (10%) , lateral (5%) sem elevador (-20%)						
Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Posição	Valor Tratado	R\$/m²
1	Guilhermina	38,45	R\$ 180.000,00	1,05	R\$ 189.000,00	R\$ 4.915,47
2	Guilhermina	38,45	R\$ 160.000,00	1,05	R\$ 168.000,00	R\$ 4.369,31
3	Guilhermina	38,45	R\$ 170.000,00	1,08	R\$ 183.600,00	R\$ 4.775,03
4	Guilhermina	52,00	R\$ 171.000,00	1,25	R\$ 213.750,00	R\$ 4.110,58
5	Guilhermina	42,00	R\$ 153.000,00	1,25	R\$ 191.250,00	R\$ 4.553,57
6	Guilhermina	40,00	R\$ 162.000,00	1,20	R\$ 194.400,00	R\$ 4.860,00

FATOR ÁREA

Em vista da área do imóvel avaliando diferir das áreas dos elementos.

FATOR ÁREA					Área do Avaliando	= 38,45
Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Guilhermina	38,45	R\$ 189.000,00	1,00	R\$ 189.000,00	R\$ 4.915,47
2	Guilhermina	38,45	R\$ 168.000,00	1,00	R\$ 168.000,00	R\$ 4.369,31
3	Guilhermina	38,45	R\$ 183.600,00	1,00	R\$ 183.600,00	R\$ 4.775,03
4	Guilhermina	52,00	R\$ 213.750,00	1,04	R\$ 221.970,11	R\$ 4.268,66
5	Guilhermina	42,00	R\$ 191.250,00	1,02	R\$ 195.519,32	R\$ 4.655,22
6	Guilhermina	40,00	R\$ 194.400,00	1,01	R\$ 196.330,23	R\$ 4.908,26

FATOR DE DEPRECIÇÃO

Para equalizar as amostras comparativas considerando a obsolescência das mesmas em relação ao imóvel avaliando, foi aplicado o fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que considera a idade (Ross) e estado de conservação (Heidecke) dos imóveis. A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual, estimados para os padrões especificados neste estudo são:

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

FATOR DE DEPRECIAÇÃO					Depreciação do Avaliando	= 0,6095
Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Depreciação	Valor Tratado	R\$/m²
1	Guilhermina	38,45	R\$ 189.000,00	0,8728	R\$ 131.988,18	R\$ 3.432,72
2	Guilhermina	38,45	R\$ 168.000,00	0,8728	R\$ 117.322,82	R\$ 3.051,31
3	Guilhermina	38,45	R\$ 183.600,00	0,8728	R\$ 128.217,09	R\$ 3.334,64
4	Guilhermina	52,00	R\$ 221.970,11	0,8728	R\$ 155.012,86	R\$ 2.981,02
5	Guilhermina	42,00	R\$ 195.519,32	0,8728	R\$ 136.540,94	R\$ 3.250,97
6	Guilhermina	40,00	R\$ 196.330,23	0,7597	R\$ 157.523,17	R\$ 3.938,08
Média						R\$ 3.331,46

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

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

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

Redefinindo então, os valores das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método Ross-Heidecke.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**1) Cálculo da Média Aritmética:**

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

Média Aritmética =	R\$ 3.432,72 + R\$ 3051,31 + R\$ 3.334,64 + R\$ 2.981,02 + R\$ 3.250,48 + R\$ 3.938,08
	6
Média Aritmética =	R\$ 19.988,75
	6
Média Aritmética =	R\$ 3.331,46 /m²

2) Fator de Ponderação:

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 3.831,18/m² (média aritmética - 15%) e superiores à R\$ 2.831,74/m² (média aritmética + 15%).

No presente caso, concluídos os procedimentos de ponderação, foi identificado 1(um) desvio nas amostras no intervalo de ponderação.

ELIMINAÇÃO			
Elemento	Área Construída (m ²)	R\$/m ²	Situação
1	38,45	3.432,72	Dentro
2	38,45	3.051,31	Dentro
3	38,45	3.334,64	Dentro
4	52,00	2.981,02	Dentro
5	42,00	3.250,97	Dentro
6	40,00	3.938,08	Fora
Somatória =		R\$ 16.050,67	
Média Ponderada =		R\$ 3.210,13	

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que é necessário equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$$

Média Homogeneizada =	R\$ 16.050,67
	5

Média Homogeneizada =	R\$ 3.210,13/m ²
-----------------------	-----------------------------

Logo:

Valor médio do preço de venda do m ² = R\$ 3.210,13
--

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

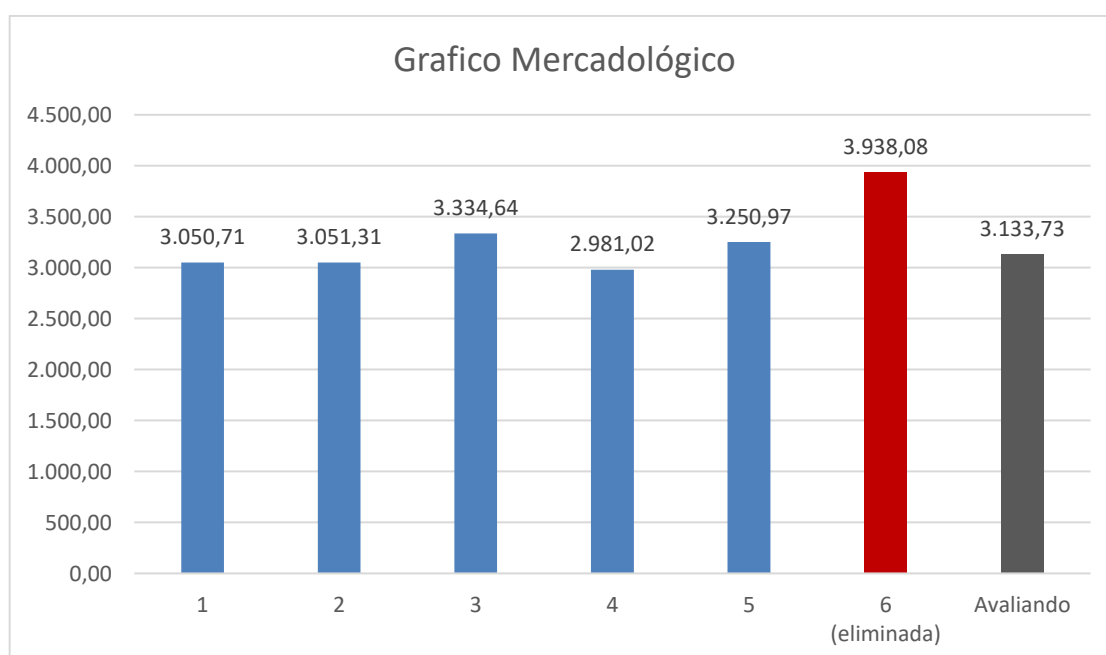
Valor de venda do imóvel avaliando = Área total x Valor Unitário
--

Valor médio de venda do imóvel avaliando = 38,45 m² x R\$ 3.210,13 m², portanto, o valor de mercado de venda do imóvel é = R\$ 123.429,63.

Valor de venda do imóvel avaliando = R\$ 123.429,63

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado na presente avaliação pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços do metro quadrado observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, tendo sido eliminada uma amostra no processo de avaliação.

**8. CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor do imóvel objeto desta lide, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de critérios de homogeneização das amostras indicados nas Normas Técnicas pertinentes que permitem a determinação do valor considerando as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, se determinou o Valor Médio de Mercado de venda do imóvel, com arredondamento inferior a 1%: **R\$ 123.000,00 (cento e vinte e três mil Reais), apartamento n.º 1.204, situado no 12º andar do Condomínio Edifício Augustus II, localizado na R. Nicarágua n.º 99, no**

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0

bairro Guilhermina, município da Estância Balneária de Praia/SP, valores referentes ao mês de maio de 2023.

9. ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo de Avaliação, o qual é composto por 21 (vinte e uma) laudas, todas devidamente rubricadas e a última, datada e assinada. Seguem anexos.

Praia Grande/SP, 24 maio de 2023.





Carlos Vicente Mensingem
Engenheiro Civil
CREA 060.042.795-0

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0

ANEXOS

AEROFOTO

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0**Espelho do IPTU**

 Município da Estância Balneária de Praia Grande Secretaria de Finanças Imposto Predial e Territ. Urb. e Taxas de Serv. Urb.	Notificação Recibo		Lançamento 2.03.28.001.006.1204-7	
	Ano Base 2023	Exercício 2023	Nr.do Carnê 1082453	Emissão 01
Local do Imóvel ED AUGUSTUS II APTO 1204			Inscrição Atual 150.151.005	Alíquota 1,56
Logradouro RUA NICARAGUA				Nr.Oficial 99
Contribuinte			Área do Terreno 7,62	Testada 0,36
Possuidor			Área Construída 47,20	Valor Imposto 885,53
 PARA PAGAMENTOS, CONSULTE OS BANCOS CONVENIADOS ATRAVÉS DO QR CODE AO LADO AGENDE SEU ATENDIMENTO NA SECRETARIA DE FINANÇAS ATRAVÉS DO WHATSAPP (13) 34962275 VISITE O SITE DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE: www.praiagrande.sp.gov.br "SERVIÇOS ON-LINE" OFERECIDOS PELA SECRETARIA DE FINANÇAS: Emissão de Boleto Dívida Ativa - Parcelamento - Certidão Negativa de Débito - Certidão de Valor Venal - Emissão de Guia de ITBI - Emissão de Boletos ISS	Vlr. Venal Terreno 6.613,37		TSU - A 279,68	
	Vlr. Venal Constr. 50.151,30		TSU - B 0,00	
	Vlr. Venal Total 56.764,67		TSU - C 0,00	
OBSERVAÇÕES			CIP 0,00	
<ul style="list-style-type: none"> - Não Incluso desconto de Bom Pagador nos valores à pagar. - EXISTE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA-REGULARIZE NA PREFEITURA - CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET. 			Total (Imp.+Taxas) 1.165,21	