

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



## **Edifício Vale do Sol**

**Apartamento nº 16 - Matrícula  
84.226 do CRI Guarujá**

**Rua Acre nº 836, Loteamento  
Parque Enseada, Guarujá/SP**

# MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

## Arquiteta

### Sumário

{3}

RESUMO EXECUTIVO..... 4

1- OBJETIVO DO LAUDO ..... 5

2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL..... 5

    2.1 - Localização..... 5

    2.2 - Descrição..... 6

    2.3 – Registro fotográfico da vistoria ..... 7

3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO..... 10

    3.1- Escolha do procedimento avaliatório ..... 10

    3.2- Composição da amostra de dados comparativos ..... 10

    3.3 - Escolha das variáveis..... 12

        3.3.1 - Variável dependente..... 12

        3.3.2 – Variáveis independentes..... 13

    3.4 - Memória de cálculo..... 15

4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO ..... 20

5- TERMO DE ENCERRAMENTO ..... 21

**MARIA THERESA 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 do imóvel avaliando, para março de 2021, é de:

**VALOR TOTAL**  
**(em números comerciais)**

**V total: R\$ 280.000,00**  
(Duzentos e oitenta mil reais)  
Valor para o mês de março de 2021

{4}





**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL****2.2 - Descrição**

O Edifício Vale do Sol é condomínio residencial composto por dois blocos de apartamentos, cada qual com entrada e elevador individualizado, que servem todos os pavimentos.

Cada bloco de apartamentos conta com cinco (5) pavimentos tipo, distribuídas por quatro (4) apartamentos por andar. O Condomínio conta com piscina, churrasqueira e salão de jogos.

O apartamento avaliando nº 16 está localizado no 1º andar do Bloco B. Possui área útil de 77,38 m<sup>2</sup>, área comum de 50,68 m<sup>2</sup>, área total construída de 128,068 m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de terreno de 2,884%, conforme consta na matrícula nº 84.226 do CRI do Guarujá.

Na data designada para a vistoria, esta perita compareceu ao Edifício, e a entrada no apartamento avaliando foi franqueada e acompanhada pelos inquilinos.

O apartamento possui direito a 1 vaga de garagem individual e indeterminada no térreo do edifício, e é distribuído pelas seguintes dependências internas: lavabo, sala com varanda, cozinha americana, área de serviço, W.C e duas suítes.

De acordo com a tabela do IBAPE/SP, é classificado como “apartamento padrão médio com elevador”.

Como acabamentos construtivos, possui piso cerâmico em todos os ambientes, revestimento cerâmico nas paredes das áreas molhadas, pintura a látex sob massa corrida nas áreas secas.

A seguir registro fotográfico da vistoria.

{6}

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

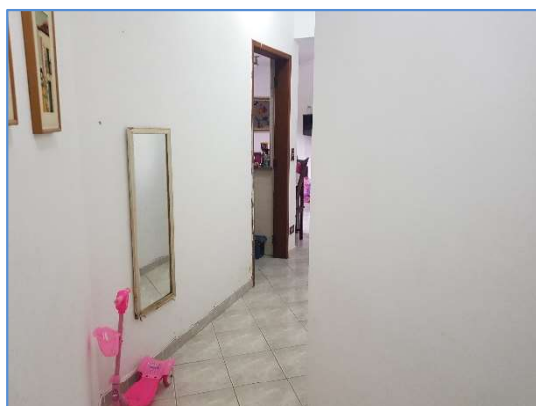
**2.3 – Registro fotográfico da vistoria**



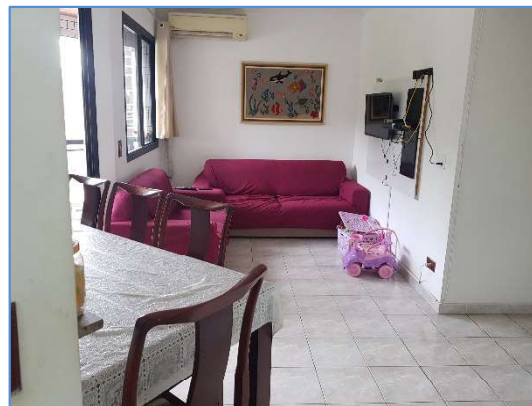
**Foto 1 – Porta de entrada – identificação do imóvel avaliando**



**Foto 2 – Vista do lavabo de entrada**



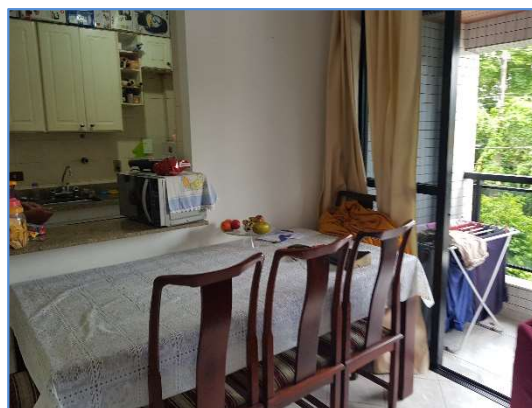
**Foto 3 – Vista do corredor de entrada e porta da cozinha**



**Foto 4 – Vista da sala de estar com varanda**



**Foto 5 – Vista da cozinha americana e área de serviço aos fundos**



**Foto 6 – Vista da sala de jantar e cozinha**

{7}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2021 às 11:16, sob o número WGJAZ21700328450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009572-51.2015.8.26.0223 e código 674EAF.

**2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**



Foto 7 – Vista da suíte

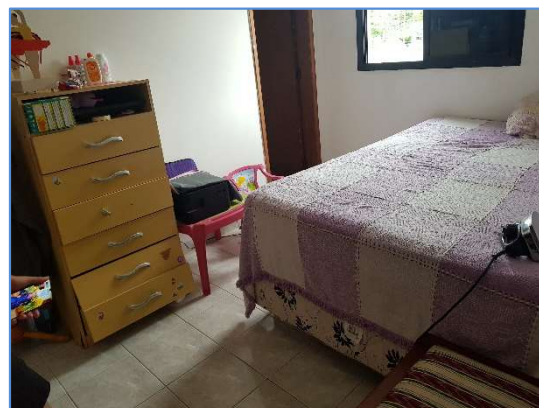


Foto 8 – Vista da suíte



Foto 9 – Vista da fachada do Edifício Vale do Sol



Foto 10 – Vista da fachada do Edifício Vale do Sol

{8}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2021 às 11:16, sob o número WGJAZ21700328450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009572-51.2015.8.26.0223 e código 674EAF.

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**

**Arquiteta**

{9}

# AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO



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

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 **15 elementos de apartamentos a venda na Praia da Enseada**.

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 **15 elementos**.

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 e são todos contemporâneos à data base desta avaliação, **março de 2021**. 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.

{10}

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

	Endereço	Preço ofertado	Valor total desc. f. oferta	Fonte de informação
1	Rua Amazonas 305	345.000,00	310.500,00	Guarujá Beach Imóveis - REF E733(013) 3357-5586
2	Rua Amazonas 804	435.000,00	391.500,00	Factual imóveis - REF AP5459 - (013) 3398-1400
3	Rua Acre 700	350.000,00	315.000,00	Verano Negocios Imobiliários - REF AP2327 - (013) 3395-9770
4	Rua São Paulo 305	212.000,00	190.800,00	WR Imóveis - REF - AP0674 - (011) 4338-0770
5	Rua Bandeirantes 510	350.000,00	315.000,00	QBN Imobiliária Inteligente - (13) 99119-6718 COD. Dit002
6	Rua José Martins Gomes 54	380.000,00	342.000,00	ANUNCIANTE ARAUJO JÚNIOR IMÓVEIS - (19) 99113-9637
7	Rua José Ignácio Correa, 145	200.000,00	180.000,00	Anunciante AGIS LTDA. - (19) 99111-8997
8	Rua Iracema, 526	250.000,00	225.000,00	ANUNCIANTE Greg Seidenberger Bernardes - (11) 96731-7987
9	Rua São Paulo 390	420.000,00	378.000,00	Isabella Ventura - (11) 99452-0506
10	Rua Bandeirantes 105	420.000,00	378.000,00	ANUNCIANTE Sergio Modica - (13) 99799-7966
11	Rua Amazonas, 746	250.000,00	225.000,00	ANUNCIANTE VIVA REAL - Goretti - (11) 99749-1018
12	Rua Amazonas, 536	280.000,00	252.000,00	ANUNCIANTE Luciane Pocinho - (11) 95479-6405
13	Rua Amazonas, 229	300.000,00	270.000,00	Simone Valente Corretora - (11) 98334-2266
14	Rua Iracema, 497	350.000,00	315.000,00	ANUNCIANTE MARCIO FERNANDES CARBONARO - (11) 94033-7877
15	Rua Amazonas, 333	200.000,00	180.000,00	Lamarca Imoveis -(13) 3351-2807

Todos os elementos da amostra estão localizados na mesma região geográfica que o imóvel avaliando. A foto aérea a seguir demonstra que a “nuvem” de elementos (pinos amarelos) está centralizada e homogênea no quesito localização em relação ao imóvel objeto da avaliação (pino vermelho):

{11}

## 3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

LOCALIZAÇÃO DO  
IMÓVEL  
AVALIANDO



Foto aérea de localização dos dados amostrais (pinos amarelos) em relação ao imóvel avaliando (pino vermelho)

### 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 forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao “**Valor total**” do bem ofertado. Portanto, 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- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****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 m<sup>2</sup>.

A área útil do imóvel avaliando é de 77,38 m<sup>2</sup>, conforme consta na matrícula 84.226 do CRI do Guarujá.

- Variável independente proxy “Padrão construtivo”

Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do IBAPE/SP “ÍNDICES UNIDADES PADRONIZADAS - IUP”.

Para o imóvel avaliando foi considerado fator “5,00”, dentro do intervalo de índices correspondente ao enquadramento como “Apartamento padrão médio com elevador”.

- Variável independente quantitativa “Distância a praia”

Representada pela distância dos imóveis, medida em metros, em relação a Praia da Enseada, polo de valorização local.

O imóvel avaliando está distante 600,00 metros da Praia da Enseada.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

{13}



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

	Endereço	Area privativa	Padrão construtivo	Distancia ao polo valorizante	Valor total
1	Rua Amazonas 305	90,00	4,85	250,00	310.500,00
2	Rua Amazonas 804	98,00	5,08	250,00	391.500,00
3	Rua Acre 700	88,00	4,98	520,00	315.000,00
4	Rua São Paulo 305	50,00	5,00	280,00	190.800,00
5	Rua Bandeirantes 510	90,00	4,65	350,00	315.000,00
6	Rua José Martins Gomes 54	100,00	4,95	500,00	342.000,00
7	Rua José Ignácio Correa, 145	90,00	4,00	100,00	180.000,00
8	Rua Iracema, 526	92,00	4,57	520,00	225.000,00
9	Rua São Paulo 390	90,00	5,07	300,00	378.000,00
10	Rua Bandeirantes 105	114,00	4,85	350,00	378.000,00
11	Rua Amazonas, 746	75,00	4,80	250,00	225.000,00
12	Rua Amazonas, 536	63,00	5,07	250,00	252.000,00
13	Rua Amazonas, 229	90,00	4,80	250,00	270.000,00
14	Rua Iracema, 497	98,00	4,85	350,00	315.000,00
15	Rua Amazonas, 333	75,00	4,57	250,00	180.000,00

{14}

**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****3.4 - Memória de cálculo****Modelo:**

Rua Acre nº 836 – Apto. nº 16 do Edifício Vale do Sol

**Data de referência:**

Março de 2021

**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	14

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9941551 / 0.9932741
Coefficiente de determinação:	0.9883444
Fisher - Snedecor:	282.65
Significância do modelo (%):	0.01

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	78%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

**Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	66452.114	3	22150.705	282.651
Não Explicada	783.676	10	78.368	
Total	67235.789	13		

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

Valor total $\frac{1}{2}$  = -683.4251353 +61.88779963 \* Area privativa $\frac{1}{2}$  +26.64173259 \* Padrão construtivo $\frac{1}{2}$  +935246.2458 / Distancia a praia $\frac{1}{2}$

**Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	$x\frac{1}{2}$	22.53	0.01
Padrão construtivo	$x^2$	17.70	0.01
Distancia ao polo valorizante	$1/x^2$	5.77	0.02
Valor total	$y\frac{1}{2}$	-13.72	0.01

**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0.13	0.98
Distancia ao polo valorizante	-0.02	0.88
Valor total	0.66	0.99

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0.77	0.93
Valor total	0.63	0.98

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor total	-0.45	0.88

**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO****Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

{17}

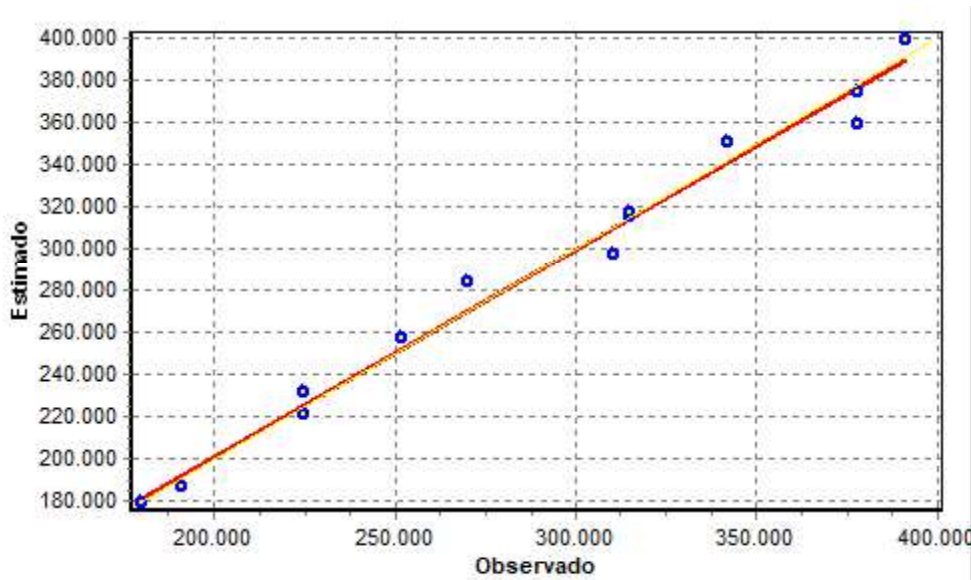
Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde 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	I
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 DE FUNDAMENTAÇÃO I**  
**GRAU DE PRECISÃO III**

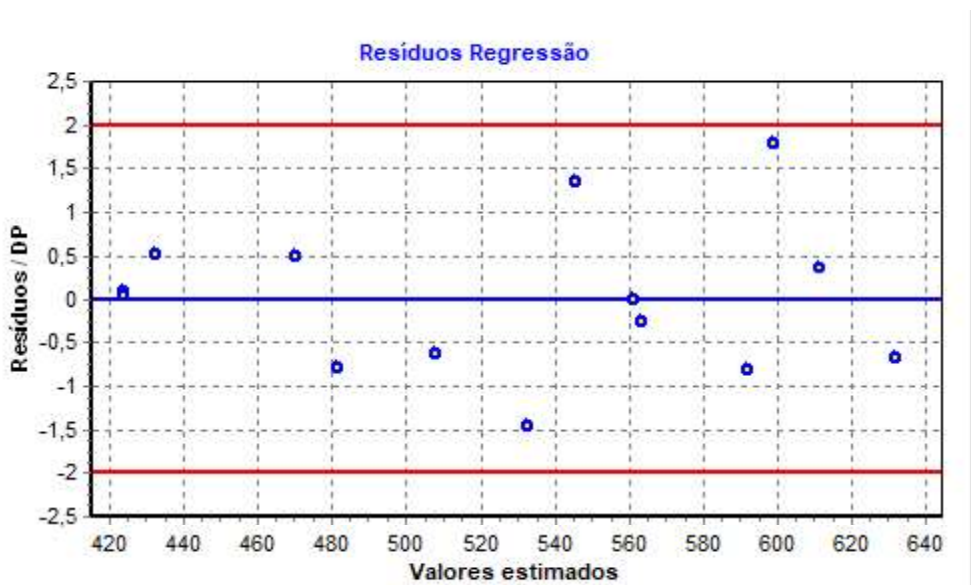


**3- AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



{18}

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**

**Arquiteta**

{19}

## **RESULTADOS DA AVALIAÇÃO**

**4- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO**

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

$$\text{Valor total}_{\frac{1}{2}} = -683.4251353 + 61.88779963 * \text{Area privativa}_{\frac{1}{2}} + 26.64173259 * \text{Padrão construtivo}^2 + 935246.2458 / \text{Distancia a praia}^2$$

Endereço	Area privativa	Padrão construtivo	Distancia ao polo valorizante
Rua Acre 836 - Apto. 16 do Edifício Vale do Sol	77,38	5,00	600,00

$$\text{Valor total}_{\frac{1}{2}} = -683.4251353 + 61.88779963 * 77,38_{\frac{1}{2}} + 26.64173259 * 5,00^2 + 935246.2458 / 600,00^2$$

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
280.000,00	<b>280.494,91</b>	275.986,13	285.040,22

**VALOR TOTAL**

(em números comerciais)

**V total: R\$ 280.000,00**

(Duzentos e oitenta mil reais)

Valor para o mês de março de 2021

{20}

**5- TERMO DE ENCERRAMENTO**

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

{21}

Santos, 08 de março de 2021

***Maria Thereza Vazquez Pimentel***

***Perita Judicial***

*Assinado eletronicamente*