

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara
Cível da Comarca da Praia Grande - SP

PROCESSO N° : **1008988-17.2023.8.26.0477**
EXEQUENTE : **CREUZA GOMES DOS SANTOS**
EXECUTADO : **COOPERATIVA HABITACIONAL PLANALTO**
ASSUNTO : **AVALIAÇÃO**

Justiniano Martinho Claro Vianna, Engenheiro Civil
Registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e
Agronomia sob o n° 060.158.963-5, vem, muito respeitosamente,
à presença de V. Exa na ação em epígrafe, após ter procedido às
diligências e estudos, que se fizeram necessários, apresenta as
conclusões a que chegou, por intermédio do presente;

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 18:00, sob o número WPGE23702044868
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008988-17.2023.8.26.0477 e código A7A8FB5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON YUKIO KANEIOYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2023 às 11:53, sob o número WBRE23702388648
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001428-80.2018.8.26.0068 e código UMQ5EXWW.

SUMÁRIO

I - INTRODUÇÃO.....	3
II – METODOLOGIA.....	3
III - VISTORIA.....	4
IV – LOCALIZAÇÃO.....	5
V – DESCRIÇÃO	7
VI - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	8
VII – AVALIAÇÃO.....	16
VIII – CONCLUSÃO.....	19
IX – ENCERRAMENTO.....	22

I - INTRODUÇÃO

I.1 – Trata-se de ação de um Cumprimento de Sentença, promovida por CREUZA GOMES DOS SANTOS em face de COOPERATIVA HABITACIONAL PLANALTO, visando a penhora de bens de propriedade do executado, sendo objeto do presente trabalho, um apartamento residencial urbano localizado à Rua Marechal Floriano Peixoto nº 241, unidade nº 63, Canto do Forte, no Distrito do Município e Comarca de Praia Grande - SP.

I.2 – Às fls. 10 / 11, este signatário, foi agraciado com a presente nomeação para elaboração do Laudo Técnico, as partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam quesitos.

II – METODOLOGIA

II.1 – O presente Laudo Técnico de Avaliação, tem por objetivo estabelecer o mais provável e atual (ago/2.023; set/2.023) valor do apartamento.

II.2 – O valor obtido com a venda do imóvel, deve representar a quantia real em que poderia ser alcançado, se colocados no livre mercado, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem por qualquer circunstancia, forçados ao negócio.

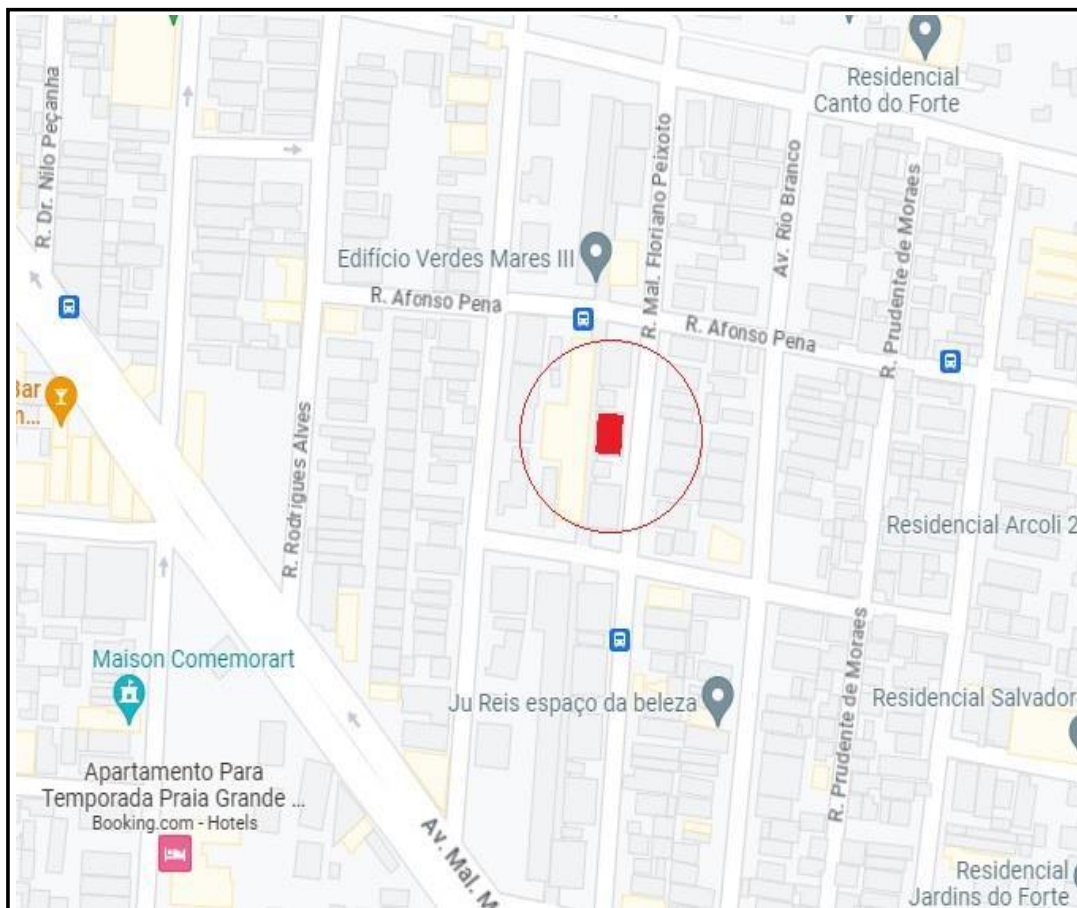
II.3 - O presente trabalho obedece às técnicas e diretrizes da NBR 14.653-2.2.011 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos), sendo que, o resultado obtido, será determinado em função da natureza e número das informações que puderem serem extraídas do mercado, e ao grau de relacionamento entre elas.

III - VISTORIA

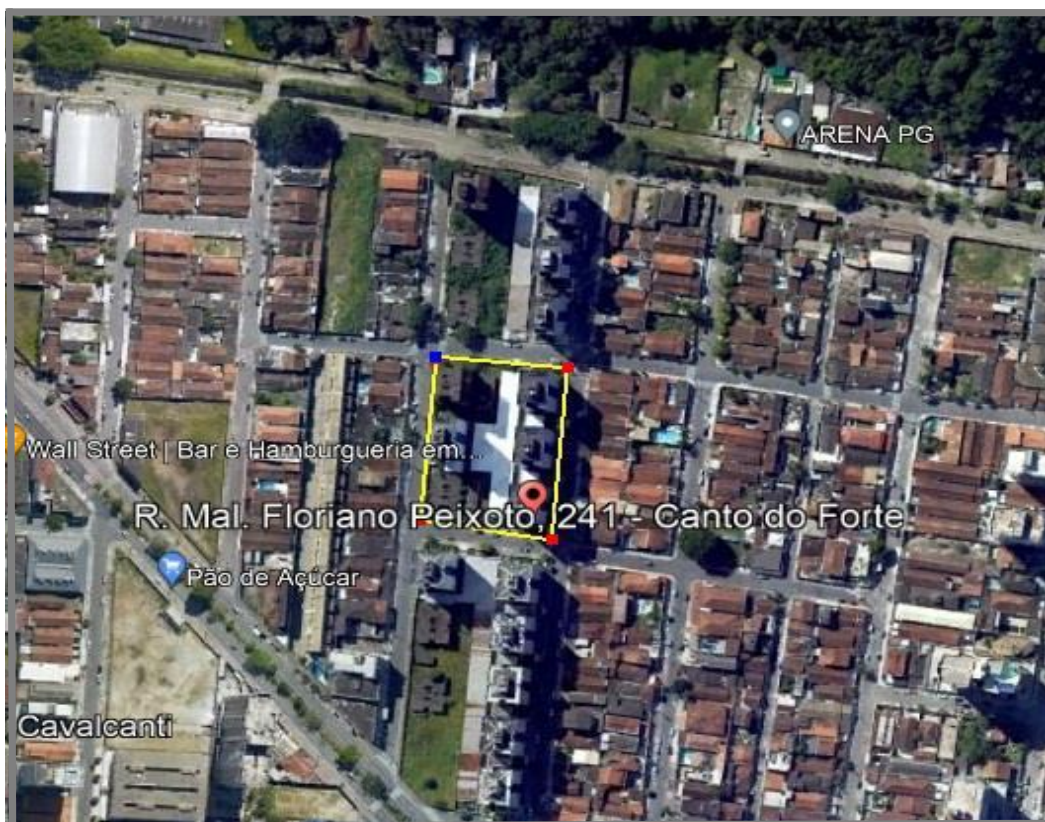
A vistoria à instalação do imóvel avaliando foi realizada em 18/08/2.023.

IV - LOCALIZAÇÃO

Rua Marechal Floriano Peixoto nº 241, unidade nº 63, Canto do Forte, no Distrito do Município e Comarca de Praia Grande - SP, Cep: 11.700-210, Inscrição Municipal: 1.01.00.000.104.0000-1.



Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

FOTO ÁEREA DO AVALIANDO

Ao entorno do imóvel, observa-se:

- Uso: residencial;
- Padrão das construções: médio (-);
- Malha Viária: ortogonal;
- Infra estrutura urbana: O imóvel encontra-se servido dos seguintes serviços públicos:
 - Coleta de lixo; Correios,
Transportes coletivos
(ônibus/metro), Telefonia; Redes
elétrica, água e esgoto; Hospitais;
TV à cabo.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

V – DESCRIÇÃO DO AVALIANDO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATRÍCULA	FICHA	Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8	
180.587	01	Em 23 de outubro de 2014.	
IMÓVEL: Área designada como quadra D, situada entre a Rua Afonso Pena, Rua Marechal Floriano Peixoto, Avenida Marginal e Rua Rui Barbosa, no Bairro Boqueirão – Canto do Forte, nesta cidade, inicia-se na intersecção dos alinhamentos da Rua Marechal Floriano Peixoto com a Rua Afonso Pena, seguindo pelo alinhamento existente da Rua Marechal Floriano Peixoto numa distância de 89,70 metros, daí deflete à esquerda com ângulo interno de 97°35'41" e numa distância de 64,00 metros, confrontando com o alinhamento da Avenida Marginal, daí deflete à esquerda com ângulo interno de 81°51'09" e numa distância de 97,80 metros, confrontando com o alinhamento existente da Rua Rui Barbosa, daí deflete à esquerda com ângulo interno de 90°53'10" e numa distância de 62,50 metros, confrontando com o alinhamento da Rua Afonso Pena, tendo fechamento angular de 89°40'00", encerrando uma área de 5.901,28 m². CONTRIBUINTE: 1 01 00 000 010 0000-1. PROPRIETÁRIOS: LUIZ DOMINGUES DE CASTRO, brasileiro, advogado, RG 343.768-SSP/SP, CPF/MF 489.988.268-87, e sua mulher, AMELIA AMERICANO FRANCO DOMINGUES DE CASTRO, brasileira, professora, RG 463.639-9-SSP/SP, CPF/MF 002.427.648-00, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Heitor Moraes, 384, e JULIO MARIO STAMATO, brasileiro, advogado, RG 320.671, CPF/MF 033.515.488-34, e sua mulher, INAH CUNHA STAMATO, brasileira, do lar, RG 2.483.762, CPF/MF 116.497.798-95, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Teixeira da Silva, 66, 9º andar. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 38.457, de 07 de março de 1972, do Registro de Imóveis de São Vicente-SP, e Matrícula número 180.583, deste Registro. O Oficial Substituto: (Célio Tomaz de Jesus) Protocolo nº 408186 de 24/09/2014.			
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP	
MATRÍCULA	FICHA	Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8	
180.584	01	Em 23 de outubro de 2014.	
IMÓVEL: Área designada como quadra A, situada entre a Avenida Marechal Mallet, Rua Bernardino de Campos e Rua Marechal Floriano Peixoto, no Bairro Boqueirão – Canto do Forte, nesta cidade, possui 43,73 metros para a Avenida Marechal Mallet, 29,97 metros para a Rua Bernardino de Campos e 23,85 metros para a Rua Marechal Floriano Peixoto, encerrando uma área de 488,15m². CONTRIBUINTE: 1 01 00 000 010 0000-9. PROPRIETÁRIOS: LUIZ DOMINGUES DE CASTRO, brasileiro, advogado, RG 343.768-SSP/SP, CPF/MF 489.988.268-87, e sua mulher, AMELIA AMERICANO FRANCO DOMINGUES DE CASTRO, brasileira, professora, RG 463.639-9-SSP/SP, CPF/MF 002.427.648-00, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Heitor Moraes, 384, e JULIO MARIO STAMATO, brasileiro, advogado, RG 320.671, CPF/MF 033.515.488-34, e sua mulher, INAH CUNHA STAMATO, brasileira, do lar, RG 2.483.762, CPF/MF 116.497.798-95, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Teixeira da Silva, 66, 9º andar. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 38.457, de 07 de março de 1972, do Registro de Imóveis de São Vicente-SP, e Matrícula número 180.583, deste Registro. O Oficial Substituto: (Célio Tomaz de Jesus) Protocolo nº 408186 de 24/09/2014. AV.01/180.584 - Praia Grande, 23 de outubro de 2014. A presente matrícula foi aberta nos termos do r. mandado expedido aos 03 de julho de 2014, pelo MMº. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível do Foro desta cidade, Exmo. Sr. Dr. Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini, extraído dos autos da Ação de Procedimento Ordinário – Indenização por Dano Material – Processo número 0000005-48.1983.8.26.0477, movida por LUIZ DOMINGUES DE CASTRO, e sua mulher, AMELIA AMERICANO FRANCO DOMINGUES			

Apartamento residencial com área real privativa (considerada para efeito de cálculos) 74,00 m², 01 sala, 02 banheiros, 01 cozinha, 02 quartos, um corredor e área de serviço, padrão médio, idade aparente de mais de 20 anos, estado de conservação entre regular e reparos simples.

VI – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Foto nº 01



Vista da geral do Condomínio à partir da Rua Floriano Peixoto (nº 241).

Foto nº 02

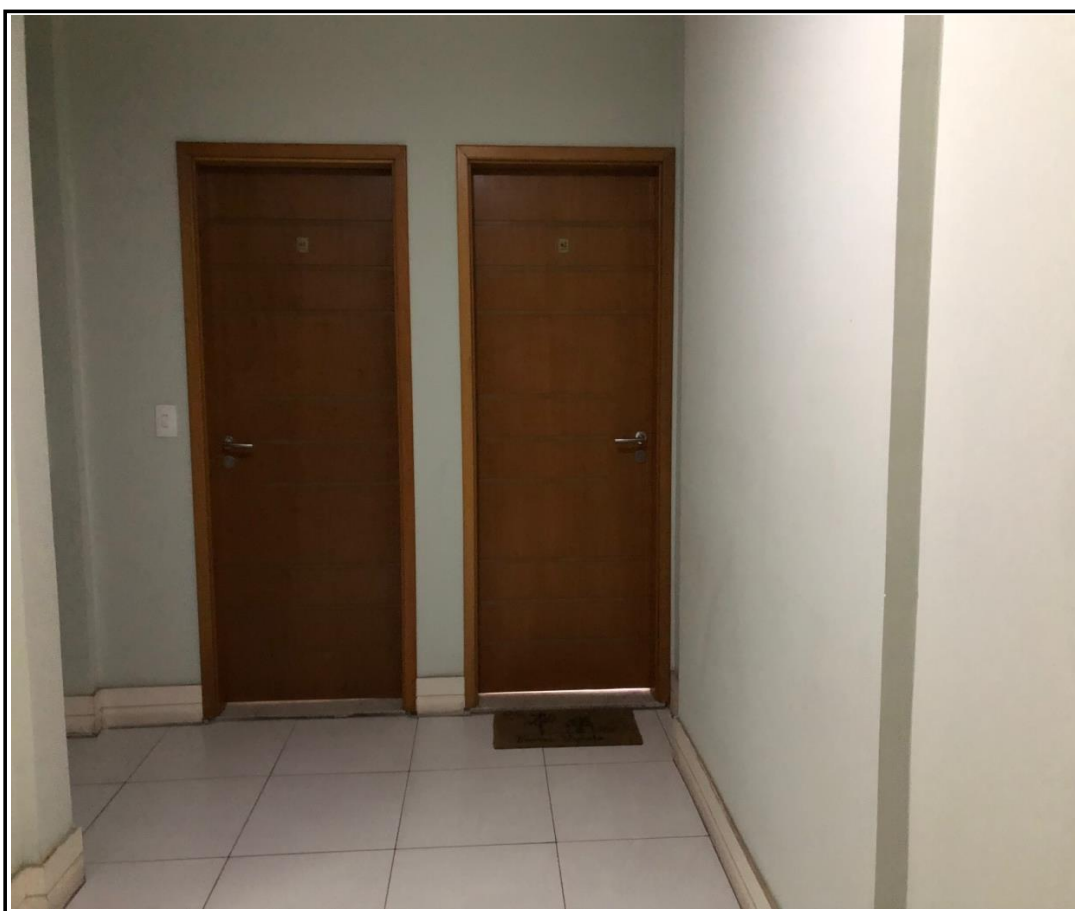


Vista da fachada do condomínio Verdes Mares.

Foto nº 03

Vista da garagem existente no condomínio.

Foto nº 04



Vista da porta de acesso a unidade avalianda.

Foto nº 05

Vista interna do apartamento “padrão”, detalhe da sala principal com acesso ao terraço.

Foto nº 06

Vista interna do apartamento “padrão”, detalhe da cozinha, com piso e paredes em cerâmica.

Foto nº 07



Vista complementar do imóvel, detalhe dormitório “padrão”.

Foto nº 08



Vista da varanda com vista para o exterior.

VII - AVALIAÇÃO

PROCEDIMENTO ADOTADO “IN-CASU”

VII.1 – Critério

Para a avaliação do imóvel em questão, será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio do m² para a região.

VII.1.1 – Portanto, o valor do imóvel será calculado pelo, **método comparativo direto de dados de mercado**, com tratamento dos dados, pela metodologia **de tratamento por fatores** através da técnica de Perícias e Avaliações, preconizada pela citada Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, **NBR-12721/14.653-2-2.012**.

Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (localização, testada, área, acabamento, etc.), que são ajustados individualmente perante a uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação, fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

VII.1.2 - Dados de Mercado na Pesquisa

Para a hipótese em exame foram levantados 10 (dez) elementos, e, efetivamente utilizados **08 (oito) deles, por serem os mais representativos** para o nosso modelo.

Inicialmente e pressupostamente, foi admitido que pudessem ter influencia no valor do unitário do m², as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área:** área do imóvel em m²;
- **Estado de conservação:** dada pela condição – novo ou reformado ou com necessidade de reparos, simples ou importantes;
- **Localização:** determinado pelo índice fiscal, conforme variação da planta genérica de valores do Município de Praia Grande.

- **Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional.

VII.2 - Método Comparativo / Homogeneização

VII.2.1 - Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados nas planilhas a seguir, e, valendo-se de um programa de estatística para avaliações Geo Avaliar Pro (*já atualizado para a nova Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos*), foi determinada a equação de regressão que representa o valor de imóveis do mesmo gênero na região.

VII.3 – Grau de precisão

Estabelece a nova Norma, que a amplitude do intervalo de confiança seja de **80 %** em torno da estimativa de tendência central, o saneamento é realizado pelo descarte do imóvel cujo valor unitário encontra-se fora dos limites demarcados por 20% abaixo e acima da média homogeneizada, repetindo-se a operação sucessivamente até que todos os componentes atendam ao intervalo de mais ou menos 20% em torno da última média.

Satisfeitas todas as condições impostas, pode ser calculado o valor unitário em causa. e face aos resultados alcançados, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**, sendo que os resultados, cálculos e elementos da pesquisa, estão expressos nos **anexos** no final do corpo deste laudo.

VII.4 - Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o fator resultou em valor dentro do intervalo 0,80 a 1,25, o fator individual atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

VIII - CONCLUSÃO



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Apartamento Canto do Forte

DATA: 22/08/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITOR: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Avaliação Judicial proc. 1008988-17.2023.8.26.0477 - 4ª VC Praia Grande / SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 20
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

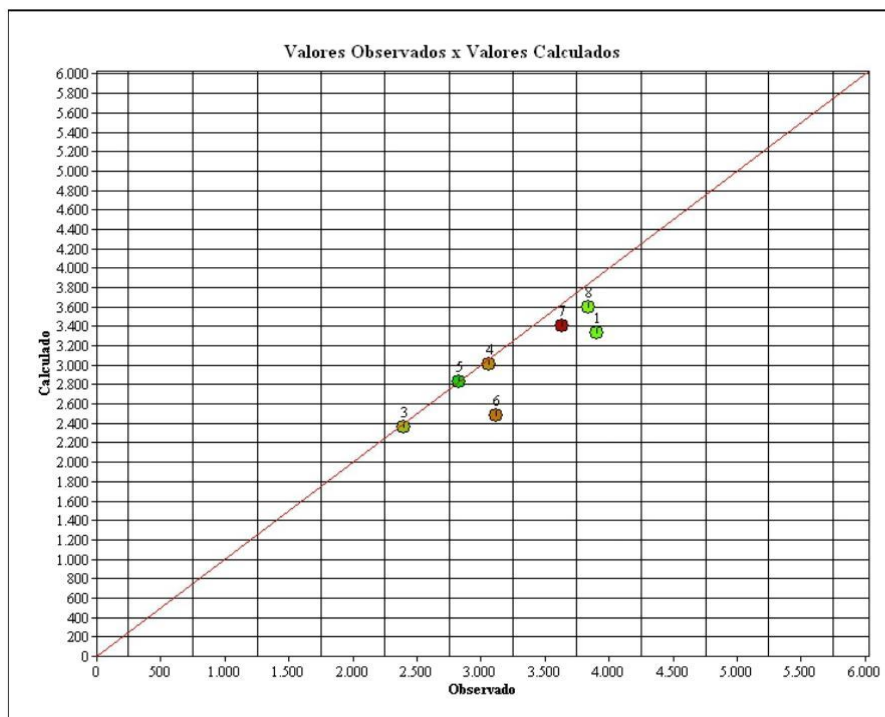
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Av Presidente Castelo Branco ,340	3.900,00	3.336,91	0,8556
☐	2 Rua Marechal Floriano Peixoto ,212	4.060,80	4.307,70	1,0608
☒	3 Rua Marechal Floriano Peixoto ,81	2.400,00	2.364,96	0,9854
☒	4 Rua Marechal Floriano Peixoto ,81	3.057,69	3.013,05	0,9854
☒	5 Rua Marechal Floriano Peixoto ,81	2.828,57	2.828,57	1,0000
☒	6 Rua Marechal Mallet ,200	3.115,38	2.479,83	0,7960
☒	7 Rua Rui Barbosa ,1.127	3.636,49	3.410,40	0,9378
☒	8 Rua Rui Barbosa ,119	3.840,00	3.601,26	0,9378



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.900,00	3.336,91
2	4.060,80	4.307,70
3	2.400,00	2.364,96
4	3.057,69	3.013,05
5	2.828,57	2.828,57
6	3.115,38	2.479,83
7	3.636,49	3.410,40
8	3.840,00	3.601,26





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Marechal Floriano Peixoto 241 ap 63 - Canto do Forte PRAIA GRANDE - Data : 22/08/2023

Cliente : Cond. Ed. Verdes Mares II

Área terreno m² : 6.389,43 m²

Edificação m² : 74,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial


VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.254,02

Desvio Padrão : 559,03

- 30% : 2.277,81

+ 30% : 4.230,23

Coeficiente de Variação : 17,1800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.005,00

Desvio Padrão : 473,76

- 30% : 2.103,50

+ 30% : 3.906,50

Coeficiente de Variação : 15,7700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐ 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.005,00

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.005,00000

VALOR TOTAL (R\$): 222.370,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.747,15

INTERVALO MÁXIMO : 3.262,85

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.747,15

INTERVALO MÁXIMO : 3.262,85

Com base nos resultados obtidos pelo programa de inferência estatística e demais dados técnicos expostos no corpo deste laudo, pode-se concluir que o valor do imóvel objeto, que se refere exclusivamente a unidade 63 é de :

R\$ 222.370,00**(duzentos e vinte e dois mil, trezentos e setenta reais)**

ago/2.023

IX - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, este perito da por encerrada a sua tarefa, com a elaboração do presente laudo técnico pericial, que consta de 22 (vinte e duas) folhas digitalizadas, e numeradas, tudo assinado digitalmente, seguem ainda, os anexos referentes ao memorial de cálculos e elementos da pesquisa.

Praia Grande, 29 de agosto de 2.023.

**JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA**

Membro Titular do IBAPE nº 1453

CREA 060.158.963-5

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E.Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

ais Artigos.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 – 9º, conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98794-7797

JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA
ENGENHEIRO CIVIL



1
fls. 51

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara
Cível da Comarca da Praia Grande - SP

PROCESSO Nº : **1008988-17.2023.8.26.0477**

EXEQUENTE : **CREUZA GOMES DOS SANTOS**

EXECUTADO : **COOPERATIVA HABITACIONAL PLANALTO**

ASSUNTO : **AVALIAÇÃO**

Justiniano Martinho Claro Vianna,

já qualificado nos autos da ação em epígrafe, vem, muito
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter cumprido
a honrosa missão para a qual foi designado, e disponibilizando o seu
Laudo Técnico Pericial no sistema digital desse R. Juízo, requerer o
que segue:

Rua Brigadeiro Tobias, 118 conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98724-7797

JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA
ENGENHEIRO CIVIL



2
fls. 52

- O envio de ofício à Defensoria Pública Estadual, requisitando o crédito diretamente em conta corrente, já cadastrada.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Praia Grande, 30 de agosto de 2.023.

JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA
Membro Titular do IBAPE nº 1453
CREA 060.158.963-5

Rua Brigadeiro Tobias, 118 conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias.com
11 98724-7797