

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.

REF: PROCESSO N.º 0018307-51.2008.8.26.0477

AÇÃO: DESPESAS CONDOMINIAIS

Requerente: EDIFICIO RESIDENCIAL ITAPARICA

Requerido: ESPÓLIO DE JOSE HENRIQUE GOMES

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



1

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**PERITO JUDICIAL****Eng.º Civil Carlos Vicente Mensingem – CREA 060.042.795.0****1. INTRODUÇÃO**

Atendendo a nomeação do Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 1º Vara Civil do Foro da Comarca de Praia Grande para efetuar perícia no imóvel objeto desta lide, venho apresentar o **LAUDO PERICIAL**.

1.1. Da inicial

Conforme extraído dos autos, em outubro de 2008 o requerente **Edifício Residencial Itaparica** ingressou com a presente ação de despesas condominiais visto o débito da época no valor de R\$ 8.414,97 referente a obrigações condominiais vencidas, em face de **Espólio de Jose Henrique Gomes**.

Em contestação, arguiu-se preliminar de ilegitimidade passiva visto que o requerido faleceu, bem como a inépcia da petição inicial alegando que o pedido inicial não é específico e que quitou algumas das obrigações vencidas.

Após infrutíferas réplicas dos requeridos, em agosto de 2016, o M.M Dr. Juiz de Direito da Primeira Vara Civil da Comarca de Praia Grande decidiu pela penhora do imóvel para pagamento da dívida, honrando-me com a nomeação como Perito Judicial para avaliação do objeto deste processo.

1.2. Objeto da perícia

O objeto da perícia trata-se de um apartamento sob o número 52, localizado no quinto andar ou sexto pavimento do Edifício Residencial Itaparica, situado na Rua São Francisco de Assis, nº 236, Caiçara, Praia Grande/SP, CEP: 11706-240.



27.2

1.3. Finalidade da perícia

Determinar o valor de venda do imóvel objeto do processo em questão.

1.4. Data da vistoria

A vistoria foi realizada no imóvel objeto desta ação em 03 de maio de 2.018, com início às 09 horas e 20 minutos e término às 09 horas e 52 minutos.

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 e abril de 2.018. As informações dos valores e demais informações pertinentes foram obtidas no mercado imobiliário local, fornecidas por corretores, 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 a o 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 três em termos de precisão. Este método é que o apresenta maior aderência e confiabilidade para o caso em questão, em vista de ser um método direto e se basear no real mercado imobiliário do entorno imediato.



3

257

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. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento tipo padrão médio, composto por sala com dois ambientes e sacada, cozinha, área de serviço, uma suíte, um dormitório e um banheiro social, com área útil de 82,84 m² e área comum de 40,582 m², totalizando uma área construída de 123,422 m², cuja fração ideal de terreno e nas coisas de uso comum é de 2,6359%, cabendo a unidade uma vaga de garagem não demarcada para veículo de pequeno porte.

5. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

5.1 – Aspectos do entorno imediato

O imóvel encontra-se em uma rua onde ocorre a predominância de residências unifamiliares. Sob o aspecto do sistema viário, as ruas estão classificadas como Vias Locais, localizadas em Zona Predominantemente Residencial 2, conforme a legislação de Uso e Ocupação do Solo do município.

Ocupação da região: homogênea

Ocupação residencial: heterogenia

Ocupação comercial: inexistente

Ocupação industrial: inexistente

Distância da orla da praia: aproximadamente 250 metros

Oferta de transporte público: média

Transito de veículos: baixo

Estacionamento na via pública: rotativo

Estacionamento privado: baixa oferta



4

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL – CREA 060.042.795-0**Serviços e utilidades públicas:**

Água e esgoto

Drenagem

Iluminação pública

Energia elétrica

Telefonia

Coleta de resíduos urbanos

Varrição pública

Vias asfaltadas

Calçada pavimentada com pedra decorativa

5.2 – Atividades existentes no entorno imediato

Comércio varejista – Até 500 metros, alta densidade;

Bares e restaurantes – de 900 a 1200 metros, média densidade

Estabelecimento de ensino – de 600 a 1500 metros;

Supermercado – de 700 a 1000 metros;



Foto 1 – Vista geral do entorno do imóvel em questão.

5
14

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

259



Foto 2 – Vista geral da Rua São Francisco de Assis

Foto 3 – Vista geral da Rua São Francisco de Assis



6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Um apartamento tipo padrão médio com elevador, com 21 (vinte e um) anos de construção e estado de conservação regular (c) por necessitar de revisão na pintura e em fissuras; cuja área útil é de 82,84 metros quadrados e composta por sala com dois ambientes e sacada, cozinha, área de serviço, uma suíte, um dormitório e um banheiro social, cabendo a unidade uma vaga de garagem não demarcada para veículo de pequeno porte na área comum.



6

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

262

Foto 4 – Vista sala com dois ambientes da unidade 52.



Foto 5 – Vista da sacada da unidade 52.

Foto 6 – Vista da cozinha da unidade 52.



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

261



Foto 7 – Vista da área de serviço da unidade 52.



Foto 8 – Vista da suíte da unidade 52.



Foto 9 – Vista do banheiro na suíte da unidade 52.



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

Foto 10 – Vista do dormitório da unidade 52.

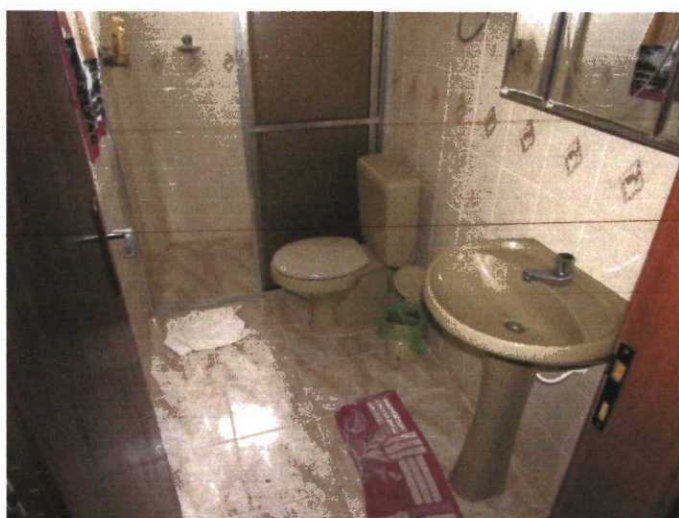


Foto 11 – Vista do banheiro social da unidade 52.

Foto 12 – Vista da fachada do Edifício Residencial Itaparica.



7. PESQUISA DE VALORES



CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 060.042.795-0**7. PESQUISA DE VALORES**

Fonte: Corretores de imóveis de imobiliárias locais, conforme relação e sequência de fotos que segue:

Elemento 1

Bairro Caiçara

Endereço: Rua São Francisco de Assis, nº 236, Caiçara, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: Atalaia Imóveis - CRECI 134324-F-SP

Ref.: AP1214

Tel: (013) 3477-4585

Área construída: 73,00 m²

Área do terreno: --

Posição: Esquina = 1,10

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,51 (Apartamento Padrão Médio com elevador)

Estado de conservação: Regular = 2,52

Depreciação: 0,7956

Idade adotada: 21 anos

Valor de venda: R\$ 200.000,00



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

26^h

Elemento 2



Bairro Caiçara

Endereço: Rua São Francisco de Assis, nº 230, Caiçara, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: Casa Grande Imóveis - CRECI 70197-F-SP

Ref.: AP3663

Tel: (013) 3495-1012

Área construída: 60,00 m²

Área do terreno: --

Posição: Meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,65 (Apartamento Padrão Médio com elevador)

Estado de conservação: Regular = 2,52

Depreciação: 0,7956

Idade adotada: 21 anos

Valor de venda: R\$ 170.000,00



11

265

Elemento 3

Bairro Caiçara

Endereço: Rua São Francisco de Assis, nº 230, Caiçara, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: Casa Grande Imóveis - CRECI 70197-F-SP

Ref.: AP4120

Tel: (013) 3495-1012

Área construída: 54,00 m²

Área do terreno: --

Posição: Meio de quadra = 1,00

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,51 (Apartamento Padrão Médio com elevador)

Estado de conservação: Regular = 2,52

Depreciação: 0,7956

Idade adotada: 21 anos

Valor de venda: R\$ 160.000,00



12

266

Elemento 4

Bairro Caiçara

Endereço: Rua São Francisco de Assis, nº 35, Caiçara, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: Casa Grande Imóveis - CRECI 70197-F-SP

Ref.: AP4079

Tel: (013) 3495-1012

Área construída: 52,00 m²

Área do terreno: --

Posição: Esquina = 1,10

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,04 (Apartamento Padrão Médio sem elevador)

Estado de conservação: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples = 8,09

Depreciação: 0,7616

Idade adotada: 21 anos

Valor de venda: R\$ 160.000,00



267

Elemento 5

Bairro Caiçara

Endereço: Rua São Francisco de Assis, Caiçara, Praia Grande/SP

Informado pela Imobiliária: Sarkis Imóveis - CRECI 63304-F-SP

Ref.: 881

Tel: (013) 3471-7939

Área construída: 46,00 m2

Área do terreno: --

Posição: esquina = 1,10

Topografia: plana = 1,00

EVV = 1,79 (Apartamento Padrão Superior)

Estado de conservação: Nova = 0,00

Depreciação: 0,00

Idade adotada: 0 anos

Valor de venda: R\$ 150.000,00



8. AVALIAÇÃO DO OBJETO EM QUESTÃO

268

8.1. Imóvel a.1): Lote 27 da Quadra 26 – Número Predial 856**EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA**

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário 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":

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Inicial	Valor Tratado	R\$/m²
1	Caiçara	73,00	R\$ 200.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 2.465,75
2	Caiçara	60,00	R\$ 170.000,00	R\$ 153.000,00	R\$ 2.550,00
3	Caiçara	54,00	R\$ 160.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 2.666,67
4	Caiçara	52,00	R\$ 160.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 2.769,23
5	Caiçara	46,00	R\$ 150.000,00	R\$ 135.000,00	R\$ 2.934,78

*** Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%**

FATOR POSIÇÃO

O imóvel avaliando encontra-se encravado na esquina da Rua São Francisco de Assis com a Rua Derp. Laércio Côrte, havendo uma valorização de 10% no seu valor. Quando comparado com os outros elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída (m²)	Valor Anterior	Fator Posição	Valor Tratado	R\$/m²
1	Caiçara	80,00	R\$ 180.000,00	R\$ 1,10	R\$ 198.000,00	R\$ 2.475,00
2	Caiçara	85,00	R\$ 153.000,00	R\$ 1,00	R\$ 153.000,00	R\$ 1.800,00
3	Caiçara	100,00	R\$ 144.000,00	R\$ 1,00	R\$ 144.000,00	R\$ 1.440,00
4	Caiçara	100,00	R\$ 144.000,00	R\$ 1,10	R\$ 158.400,00	R\$ 1.584,00
5	Caiçara	92,00	R\$ 135.000,00	R\$ 1,10	R\$ 148.500,00	R\$ 1.614,13



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

ÍNDICE IBAPE

269

O imóvel avaliado foi classificado em Apartamento Padrão Simples com elevador = 1,51, e quando comparado com os outros elementos de pesquisa, temos:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	EVV	Valor Tratado	R\$/m²
1	Caiçara	73,00	R\$ 198.000,00	1,51	R\$ 198.000,00	R\$ 2.712,33
2	Caiçara	60,00	R\$ 153.000,00	1,65	R\$ 140.018,18	R\$ 2.333,64
3	Caiçara	54,00	R\$ 144.000,00	1,51	R\$ 144.000,00	R\$ 2.666,67
4	Caiçara	52,00	R\$ 158.400,00	1,04	R\$ 229.984,62	R\$ 4.422,78
5	Caiçara	46,00	R\$ 148.500,00	1,79	R\$ 125.270,95	R\$ 2.723,28

FATOR ÁREA

Visto que a área construída do imóvel avaliado difere das áreas dos elementos pesquisados, aplicamos o fator área, sendo:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Fator Área	Valor Tratado	R\$/m²
1	Caiçara	73,00	R\$ 198.000,00	0,97	R\$ 191.838,55	R\$ 2.627,93
2	Caiçara	60,00	R\$ 140.018,18	0,96	R\$ 134.484,84	R\$ 2.241,41
3	Caiçara	54,00	R\$ 144.000,00	0,95	R\$ 136.499,70	R\$ 2.527,77
4	Caiçara	52,00	R\$ 229.984,62	0,94	R\$ 216.979,74	R\$ 4.172,69
5	Caiçara	46,00	R\$ 125.270,95	0,93	R\$ 116.389,84	R\$ 2.530,21

DEPRECIAÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:



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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
	APARTAMENTO	FINO	80	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

IR em % da VU		ESTADO DE CONSERVAÇÃO						
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,965	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,438	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,808	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,768	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,786	0,740	0,659	0,536	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,718	0,632	0,516	0,368	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,490	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,455	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,208	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

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

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

Elemento	Bairro	Área Construída	Valor Anterior	Depreciação	Valor Tratado	R\$/m²
1	Caiçara	73,00	R\$ 191.838,55	0,7956	R\$ 191.838,55	R\$ 2.627,93
2	Caiçara	60,00	R\$ 134.484,84	0,7956	R\$ 134.484,84	R\$ 2.241,41
3	Caiçara	54,00	R\$ 136.499,70	0,7956	R\$ 136.499,70	R\$ 2.527,77
C 4	Caiçara	52,00	R\$ 216.979,74	0,7616	R\$ 226.666,34	R\$ 4.358,97
O 5	Caiçara	46,00	R\$ 116.389,84	1,0000	R\$ 92.599,76	R\$ 2.013,04

RRETOR DE IMÓVEIS: <http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>

IBAPE: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

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

Média Aritmética =
$$\frac{\text{R\$ 2.627,93} + \text{R\$ 2.241,41} + \text{R\$ 2.527,77} + \text{R\$ 4.358,97} + \text{R\$ 2.013,04}}{5}$$

Média Aritmética =
$$\frac{\text{R\$ 13.769,12}}{5}$$

Média Aritmética = **R\$ 2.753,82/m²**



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

272

2) Cálculo da Média Ponderada:

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

Média Aritmética = R\$ 2.753,82/m²

Adotou-se 40% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.203,06/m² (média aritmética - 20%) e superiores à R\$ 3.304,59/m² (média aritmética + 20%).

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, identificamos anomalias em algumas amostras, restando três amostras remanescentes.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m²
01	Caiçara	NI	73,00	R\$ 191.838,55	R\$ 2.627,93
02	Caiçara	NI	60,00	R\$ 134.484,84	R\$ 2.241,41
03	Caiçara	NI	54,00	R\$ 136.499,70	R\$ 2.527,77

Média Ponderada =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$
-------------------	---

Média Ponderada =
$$\frac{\text{R\$ 7.397,11}}{3}$$

Média Ponderada = R\$ 2.465,70/m²



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

273

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 só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Ponderada = R\$ 2.465,70/m²

Adotou-se 40% como Fator de Homogeneização, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 1.972,56/m² (média ponderada - 20%) e superiores à R\$ 2.958,84/m² (média ponderada + 20%).

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias nas amostras.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Elemento	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Valor de Venda	R\$/m²
01	Caiçara	NI	73,00	R\$ 191.838,55	R\$ 2.627,93
02	Caiçara	NI	60,00	R\$ 134.484,84	R\$ 2.241,41
03	Caiçara	NI	54,00	R\$ 136.499,70	R\$ 2.527,77

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada = $\frac{\text{R\$ 7.397,11}}{3}$

Média Homogeneizada = R\$ 2.465,70/m²



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

Logo:

274

Valor médio do preço de venda é de = R\$ 2.465,70/m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor de venda do imóvel avaliando = Área total construída x Valor médio de venda por m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = 82,84 m² x R\$ 2.465,70/m²

Valor médio de venda do imóvel avaliando = R\$ 204.258,91

Portanto:

Valor médio de mercado de venda do imóvel = R\$ 204.258,91

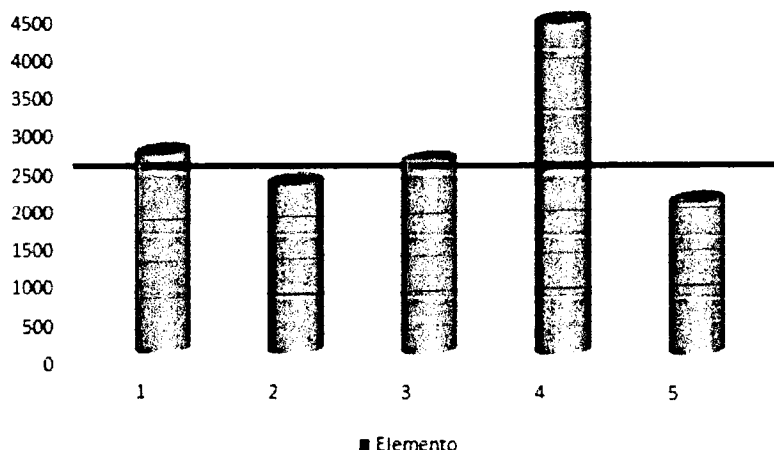
GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

(Assinatura)



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



8.2. Conclusão:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor Médio de Mercado de venda dos imóveis, com arredondamento inferior a 1%, é de **R\$ 205.00,00 (Duzentos e Cinco Mil Reais)**, valor referente ao mês de maio de 2.018.

9. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente Laudo de Avaliação, o qual é composto por 22 laudas, todas devidamente rubricadas exceto a última que segue datada e assinada.

Praia Grande/SP, 09 de maio de 2.018


 Carlos Vicente Mensingen
 Engenheiro Civil
 CREA 060.042.795-0

