

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SÃO VICENTE.

Processo nº 1015742-87.2024.8.26.0590

Cartório do 2º Ofício Cível

CAIO LUÍS MARTINS PERES DA SILVA, engenheiro, registrado no
CREA-SP sob nº 0601368759, Perito Judicial nomeado para servir nos autos da
CARTA PRECATÓRIA (AVALIAÇÃO) em curso por esse D.Juízo, onde são partes
**RÁDIO E TELEVISÃO BANDEIRANTES LTDA. e NEUSA MARIA NAVARRO E
OUTRO**, vem mui respeitosamente à presença de V. Exª. apresentar

L A U D O

P E R I C I A L

L AUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - Objetivo do Trabalho

Elaborar Laudo Técnico de Avaliação para os devidos fins, a determinar o valor de mercado de bem imóvel em zona urbana, mediante os comandos na r.decisão de fls.34 sobre imóvel constrito nos autos principais em curso no R.Juízo deprecante.

2 - Objeto da Avaliação

Trata-se de avaliar o seguinte bem imóvel do tipo: residencial, situado no município de São Vicente – SP., a saber:

- **Apartamento nº 24**, 2º andar-tipo ou 3º pavimento do Edifício ONZE DE JUNHO, à Rua 11 de Junho nº 198, bairro Boa Vista.

A condição dominial do imóvel está registrada no Registro de Imóveis desta comarca, na matrícula nº 75.920 nos termos de fls.1 no rosto dos presentes autos.

3. Valor Calculado

- **AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

$V_I = R\$ 236.000,00$ – Data-base: AGOSTO / 2025

(avaliação imobiliária: duzentos e trinta e seis mil reais)

4 - Dados Gerais / Fundamentos Técnicos

4.1 - Prescrições Normativas

O presente trabalho atende a *normativos e estudos técnicos* próprios do campo da engenharia de avaliações de imóveis urbanos, suscetíveis de aplicação ao caso vertente (p/ fatores de ajuste e intervalos recomendados), com fundamentos já desenvolvidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT (NBR-14653-2:2011) – partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (NORMA IBAPE/SP-2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos).

4.2- Dados Físicos

4.2.1 DO LOCAL

- **Endereço:** Rua Onze de Junho nº 198 - **Apartamento nº 24**, 2º andar ou 3º pavto.– Edifício ONZE DE JUNHO.
- **Trecho/quadra:** parte integrante da quadra completada com as Ruas Messia Assú e Pero Correia e Avenida Pres. Wilson (vide FOTO AÉREA - FA).
- **Bairro:** Boa Vista.
- **Município:** São Vicente / SP.
- **Melhoramentos / equipamentos públicos:** água e esgoto encanados, iluminação pública, energia elétrica domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação, telefone, coleta de lixo domiciliar; escola primária e posto de saúde e demais serviços relativos à segurança, educação e saúde de relativa proximidade.

- **Características de ocupação:** residencial em via de interligação e de escoamento de trânsito no eixo paralelo da orla marítima, entre as Avenidas Antônio Rodrigues (*praia do Gonzaguinha*) e Avenida Pe. Manoel da Nóbrega (*praia dos milionários*).
- **Localidade:**
 - ❖ Parte integrante do Grupo II – 5ª Zona (dado normativo avaliatório).
 - ❖ Área com prevalência de imóveis residenciais pluri-habitacionais de padrões médio, integrados com comércio diversificado, com atendimento de âmbito local.
 - ❖ Uso e ocupação do solo permitidos pela Lei Complementar nº 1057/22 para a Área de Adensamento Sustentável – AAS (vide FOTO ZONEAMENTO - FZ).

4.2.2 DO TERRENO

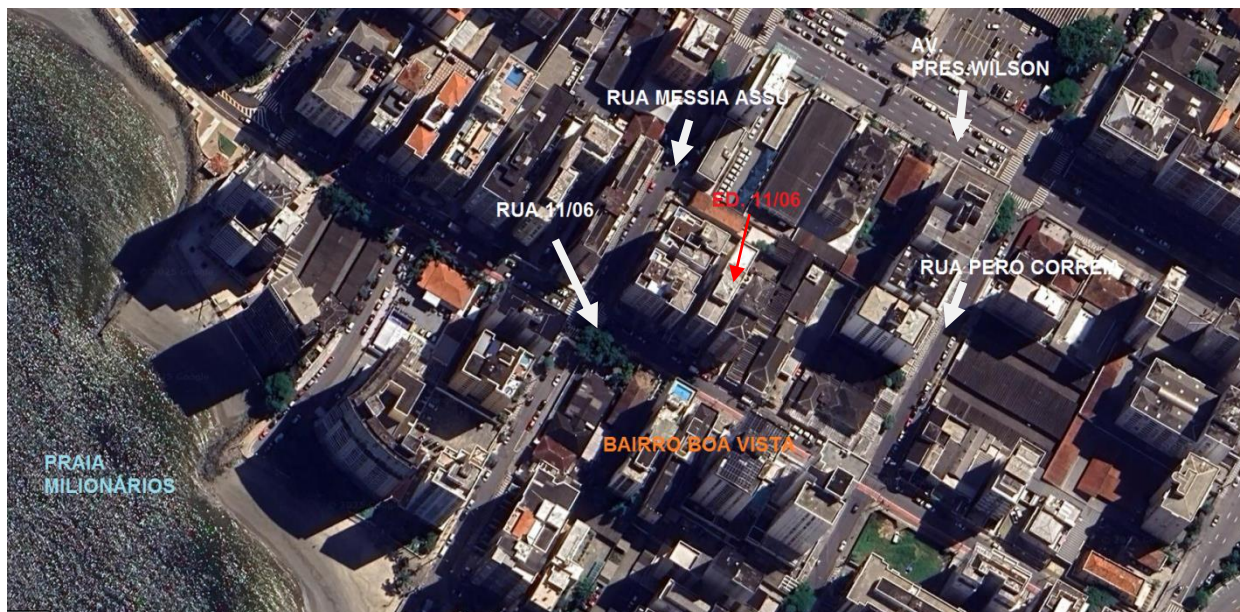
De acordo com a matrícula nº 75.920 no Registro de Imóveis da comarca de São Vicente (informes nas fls.1), cabe ao imóvel *avaliando*, uma área de terreno correspondente a 11,563 m² do todo.

4.2.3 DA CONSTRUÇÃO

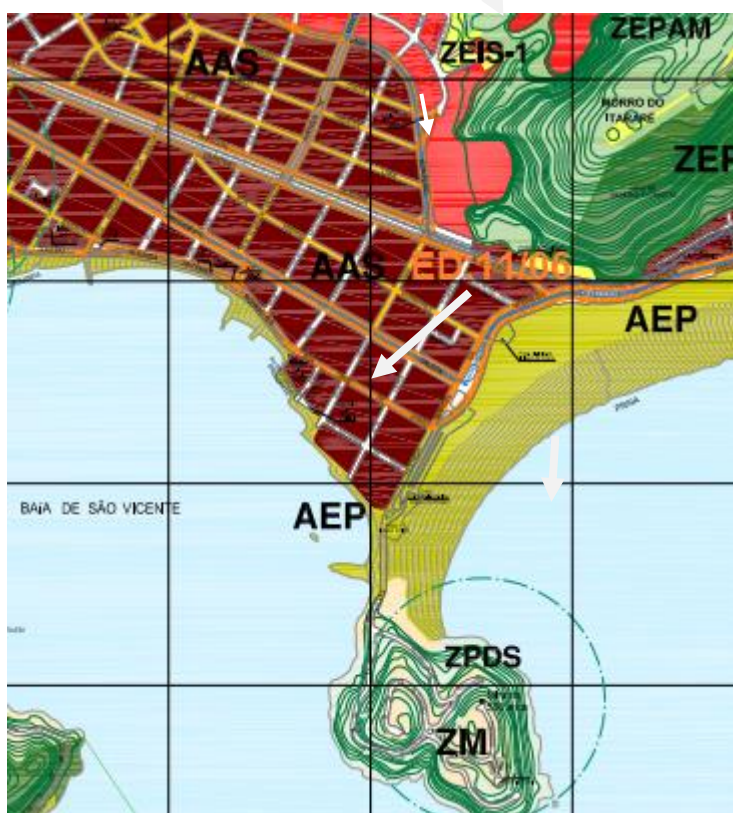
- **tipo do imóvel:** o prédio que contém o apartamento *avaliando*, denominado Edifício ONZE DE JUNHO, formado de bloco em corpo uno, é composto de pavimento térreo com garagem coletiva para poucas vagas e 02 (duas) lojas comerciais + 12 (doze) andar-tipo com 04 (quatro) unidades autônomas cada andar-tipo.

- **composição:** 01 (um) **dormitório**, sala + 01 dormitório adaptado, banheiro, hall de distribuição, cozinha, área de serviço, compartimento de serviço e wc.
- **localização:** lateral
- **área construída total:** de 81,236m² com **área útil** de **67,918 m²**.
- **padrão construtivo (do prédio):**
 - fachadas revestidas de pastilhado fosco sob pintura.
 - halls internos com piso de lajota cerâmica esmaltada (social e serviço integrados), granilite filetado (distribuição dos andares e escadaria), paredes revestidas com pintura a látex sobre massa corrida e esquadrias de alumínio, de madeira e vidros fixos translúcidos (escadaria).
 - as áreas de acesso, de recuos e áreas livres e de garagem têm nos pisos lajota cerâmica e detalhe de pedra miracema.
- **padrão construtivo (do apartamento nº 24):**
 - pisos : de placas cerâmicas esmaltadas e decoradas .
 - paredes : revestidas, com pintura a látex pva. sobre têmpera e revestimento (barra) de azulejos (banheiro) e placas cerâmica retangulares até o teto(demais *áreas molhadas*).
 - forros: laje com revestimento convencional.
 - esquadrias :de alumínio, de correr, com caixilhos de correr e veneziana idem e de alumínio tipo basculante.
- classificação : simples c/ elevador, limite *mínimo*.
- estado de conservação: regular.

- **Ilustrações**



FA: bairro Boa Vista, a destacar a localização do imóvel-objeto na 2ª quadra da orla marítima, destacada na **seta** bem como o perfil da localidade, com vocação para uso residencial e de turismo, inclusive incorporações pluri-habitacionais.



FZ: Zoneamento de uso e ocupação do solo para a região – AAS (P.M.SV.).

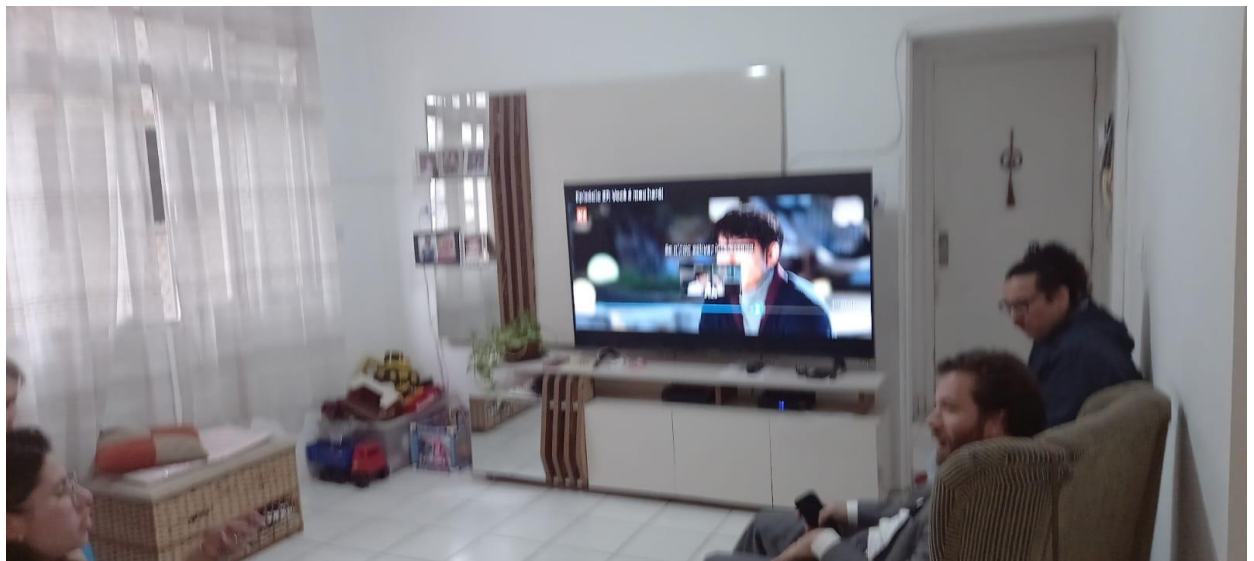
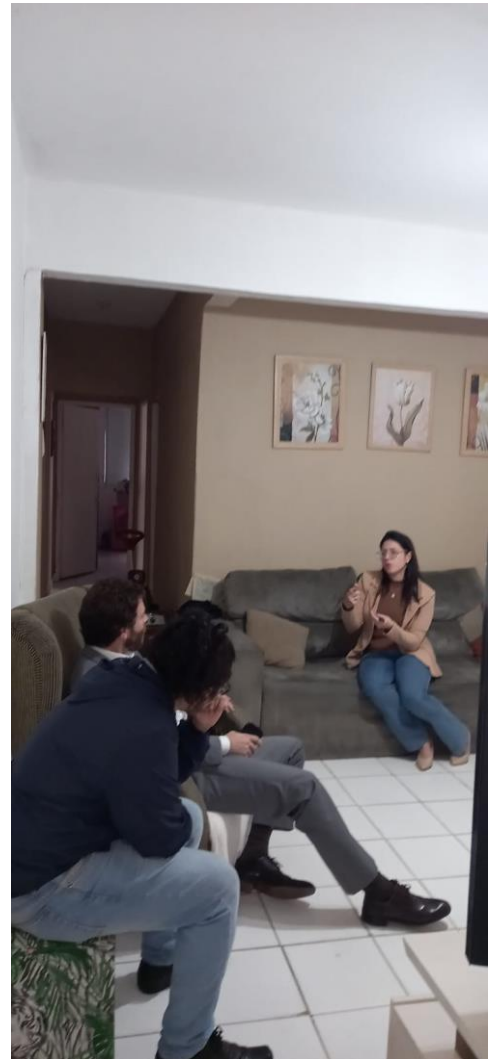


← **TIPOLOGIA** ↓

F1 / F2: - Notação do tipo construtivo do prédio pluri-habitacional do qual o apartamento-objeto é parte integrante, localizado à Rua 11 de Junho nº 198, bairro Boa Vista em São Vicente/SP.

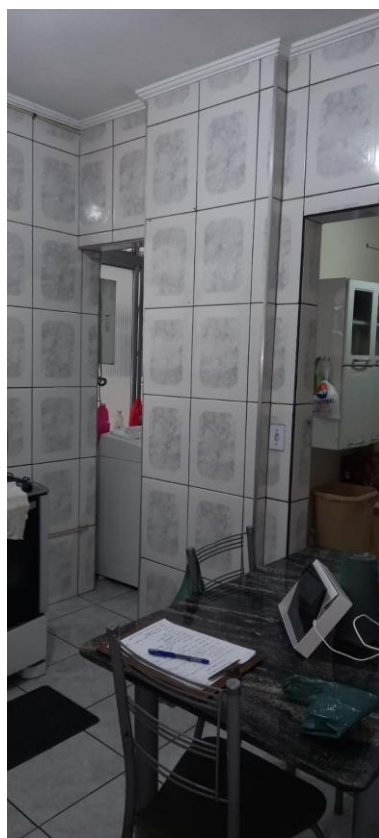


SANTOS: Rua Sergipe, 19/64 A - Gonzaga – Tel. (13) 3289.7410 – CEP 11060-420
SÃO PAULO: Rua Bueno de Andrade, 640/113 – Tel. (11) 3207.5529 – CEP 01526-000
caiolperes@hotmail.com





F3 / F8: - Características gerais de acabamentos internos – áreas secas e áreas molhadas classificam o apartamento no padrão simples – limite mínimo / estado de conservação regular



LOCALIZAÇÃO ↓



F9 / F10: - Edifício ONZE DE JUNHO, nº 198 da Rua 11 de Junho no bairro Boa Vista, em São Vicente /SP., do qual o apartamento-objeto nº 24 é parte integrante, estando o prédio localizado na 2ª quadra da orla marítima. Observar as características da localidade.



5. AVALIAÇÃO

5.1 MÉTODO TÉCNICO: Comparativo (Direto)

Como já antes definido, a baliza avaliatória está lastreada nas normas vigentes, com fundamentos já desenvolvidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT (NBR-14653:2011) - partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (NORMA IBAPE/SP-2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos).

Neste modo avaliatório, o valor imobiliário é resultado da comparação direta, com *número amostral* gerado a partir de dados assemelhados para cotejo; Assim, para o atendimento do preconizado nos *normativos*, *in casu*, procedeu-se uma acurada pesquisa *in loco*, particularmente ao longo da própria Rua 11 de Junho onde se insere o imóvel *avaliando*.

Assim, foram obtidos por este signatário, informações de elementos comparativos, assimiláveis a apartamentos em oferta ou transacionados no período da data contemporânea do cálculo (Agosto / 2.025).

Contudo, este *universo amostral* obtido, revelou-se de grande representatividade, guardando expressiva relação comparativa com a unidade *avalianda*.

Na aplicação do Método, adotou-se o seguinte roteiro de cálculo:

– Fórmula Geral

O valor integral do imóvel posto em questão é dado pela seguinte expressão:

$$V_I = V_{UV} \times A_C \times F_c \quad \text{onde:}$$

V_I = valor do imóvel

V_{UV} = valor unitário básico de venda homogeneizado

A_C = área construída correspondente

F_c = fator de comercialização

– Fator de comercialização

Conforme já assentado no *item descritivo* deste Laudo, o fato do estado geral do apartamento *avaliando* ser considerado regular, por si só, não faz incidir condição intrínseca de *menos valia* no processo avaliatório aplicado, senão o decorrente da situação de homogeneização preconizada.

Do mesmo modo, deve-se atentar que o edifício que o integra, muito embora apresentar aspectos de conservação tanto preventiva como corretiva, não incorre em fator de *sobre valia* deste produto frente ao mercado imobiliário, haja vista que o *número amostral* estudado, carrega para mais ou para menos esta mesma condição.

Assim, no caso presente, as condições de mercado e em face destas características intrínsecas que cercam o bem *avaliando*, não determinam a existência de aspectos plausíveis de modo à dotação do fator de comercialização maior ou menor que uma unidade.

$$F_c = 1,00$$

– Área construída

De acordo com a Matrícula nº 75.920, do Ofício de Registro de Imóveis de São Vicente (fls.1), o imóvel avaliando possui área construída útil de 67,918 m².

$$A_c = 67,918 \text{ m}^2 \quad (\text{Ap. 24})$$

– Situação Paradigma

Consoante o padrão construtivo descrito no subitem 4.2.3, respectivo estado construtivo e localização, tem-se para o caso em voga e à data da avaliação, os seguintes fatores definidos em situação modelar ou *paradigma*:

- fator padrão construtivo: 3,562
- fator idade: 0,478
- índice fiscal: 100
- índice de preço: 754
- fator posição: 1
- fator andar: 0,5
- fator vaga: 1

– Valor unitário básico de venda homogeneizado

Para a fixação do valor unitário básico de venda homogeneizado foi realizada uma pesquisa mercadológica, na mesma data dos cálculos avaliatórios (Agosto / 2.025), visando a obtenção de ofertas de imóveis comparáveis com o ora

analisando para o produto: APARTAMENTO – 01 dormitório c/ elevador – Rua 11 de Junho – 2ª quadra da orla marítima – bairro Boa Vista.

A homogeneização dos elementos de pesquisa, obtidos de conformidade com os dispositivos contidos nas Normas de Avaliações vigentes, consistiu basicamente das seguintes etapas:

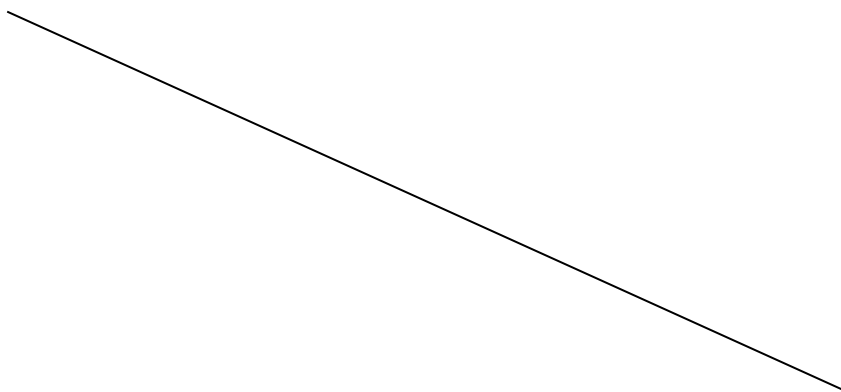
- os elementos foram obtidos na mesma região geoeconômica, mesmo zoneamento e setor fiscal.
- os elementos pesquisados cuja transação ou oferta tivessem data anterior ou posterior à data - base foram transpostos no tempo através dos índices econômicos para imóveis IVG - R, publicados segundo estudo estatístico de série temporal apropriada pelo Banco Central.
- a transposição dos valores de um local para outro foi realizada de acordo com índices representativos de situação valorativa decrescente a partir dos elementos comparativos (prédios) postados defronte à orla marítima.
- a homogeneização quanto à classificação do padrão construtivo e depreciação física e funcional foi determinada com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE/SP – 2019 p/ unidades padronizadas.
- o fator posição privilegia as unidades postadas de frente do prédio pluri-habitacional (frontais à via pública principal e/ou c/ vista panorâmica) no aspecto de *mais valia*.
- o fator andar privilegia as unidades localizadas nos pavimentos-tipo mais altos desse prédio pluri-habitacional no aspecto *mais valia*.
- o fator garagem privilegia as unidades de cujas edificações portam garagem coletiva para poucas vagas.

- foi utilizado um deságio de 10% para compensar a elasticidade das ofertas em mercado imobiliário local (bairro Boa Vista).
- quando o elemento comparativo incluir mobiliário na transação ou oferta, descontou-se sobre o valor total para os efeitos do processo de homogeneização, 2 pontos percentuais.
- nos cálculos avaliatórios para a determinação do **Vuv** empregou-se a **estatística descritiva**, com a exclusão de eventuais resultados comparativos discrepantes após emprego de modelo de *homogeneização por fatores*.

A pesquisa de valores de mercado, devidamente homogeneizada de acordo com as recomendações em vigor, fixou o seguinte valor unitário básico de venda para a situação APARTAMENTO Nº 12:

$$V_{uv} = \text{R\$ } 3.477,81 / \text{m}^2 - \text{p/ Agosto / 2025}$$

Segue a pesquisa de elementos comparativos com respectiva descrição, homogeneização e tratamento estatístico final.



ELEMENTO Nº 1

Local: Rua 11 de Junho nº 186 – ap. no 1º andar – nº 11 – Edifício River

Bairro: Boa Vista

Município: São Vicente

Fonte: No local

Informante: Sra. Norma (proprietária)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 240.000,00 = R\$ 3.428,57 / m² à vista

Data: 09 / 2.024

Área Construída: 70,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 4,354

Fator Idade: 0,484

Índice Fiscal: 100

Índice de Preço: 718,01

Fator Posição: 3

Fator andar: 0,5

Fator Vaga: 1

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento superiores;
melhor conservado; 01 dorm.; frente; vaga coletiva;c/ móveis planejados.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = 1,0 \times 3.428,57 \times [1 + (3,562 - 1) + (0,478 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (1 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$[1 + (4,354 - 1) + (0,484 - 1) + (100 - 1) + (718,01 - 1) + (3 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$Vuv = R\$ 3.567,12 / m^2$$

ELEMENTO Nº 2

Local: Rua 11 de Junho nº 186 – ap. no 3º andar – nº 34 – Edifício River

Bairro: Boa Vista

Município: São Vicente

Fonte: No local

Informante: Sra. Sueli (proprietária)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 240.000,00 = R\$ 3.428,57 / m² à vista

Data: 08 / 2.025

Área Construída: 70,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 3,958

Fator Idade: 0,484

Índice Fiscal: 100

Índice de Preço: 754

Fator Posição: 0,25

Fator andar: 0,5

Fator Vaga: 1

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento superiores;

melhor conservado; 01 dorm.; fundos; vaga coletiva; c/ mobília.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = 0,88 \times 3.428,57 \times [1 + (3,562 - 1) + (0,478 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (1 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$[1 + (3,958 - 1) + (0,484 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (0,25 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$Vuv = R\$ 3.018,38 / m^2$$

ELEMENTO Nº 3

Local: Rua 11 de Junho nº 186 – ap. no 4º andar – nº 43 – Edifício River

Bairro: Boa Vista

Município: São Vicente

Fonte: No local

Informante: Sra. Mara (proprietária)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 230.000,00 = R\$ 3.285,71 / m² à vista

Data: 01 / 2.025

Área Construída: 70,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 3,562

Fator Idade: 0,462

Índice Fiscal: 100

Índice de Preço: 732,19

Fator Posição: 1

Fator andar: 1

Fator Vaga: 1

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento similares;
menos conservado; 01 dorm.; lateral; vaga coletiva.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = 1,0 \times 3.285,71 \times [1 + (3,562 - 1) + (0,478 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (1 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$[1 + (3,562 - 1) + (0,462 - 1) + (100 - 1) + (732,19 - 1) + (1 - 1) + (1 - 1) + (1 - 1)]$$

$$Vuv = R\$ 3.369,82 / m^2$$

ELEMENTO N° 4

Local: Rua 11 de Junho nº 74 – ap. no 1º andar – nº 12 – Edifício Itamar

Bairro: Boa Vista

Município: São Vicente

Fonte: No local

Informante: Sra. Solires (proprietária)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 220.000,00 = R\$ 3.666,67 / m² à vista

Data: 08 / 2.025

Área Construída: 60,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 3,562

Fator Idade: 0.377

Índice Fiscal: 100

Índice de Preco: 754

Fator Posição: 3

Fator andar: 0.5

Fator Vaga: 0

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento similares;

menos conservado; 01 dorm.; frente; s/garagem.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$V_{uv} = 0,9 \times 3.666,67 \times [1 + (3,562 - 1) + (0,478 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (1 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$[1+(3,562-1)+(0,377-1)+(100-1)+(754-1)+(3-1)+(0,5-1)+(0-1)]$$

$$V_{uv} = \text{R\$ } 3.296,53 / \text{m}^2$$

ELEMENTO N° 5

Local: Rua 11 de Junho nº 74 – ap. no 4º andar – nº 43 – Edifício Itamar

Bairro: Boa Vista

Município: São Vicente

Fonte: No local

Informante: Sr. José (zelador)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 220.000,00 = R\$ 3.859,65 / m² à vista

Data: 02 / 2.025

Área Construída: 57,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 3,562

Fator Idade: 0.462

Índice Fiscal: 100

Índice de Preço: 735,60

Fator Posição: 0,25

Fator andar: 1

Fator Vaga: 0

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento similares;

menos conservado; 01 dorm.; fundos; s/garagem.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$V_{uv} = 1,0 \times 3.859,65 \times [1 + (3,562 - 1) + (0,478 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (1 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$[1+(3,562-1)+(0,462-1)+(100-1)+(735,60-1)+(0,25-1)+(1-1)+(0-1)]$$

$$V_{uv} = \text{R\$ } 3.950,59 / \text{m}^2$$

ELEMENTO Nº 6

Local: Rua 11 de Junho nº 261 – ap. no 1º andar – nº 11 – Edifício Boa Vista

Bairro: Boa Vista

Município: São Vicente

Fonte: No local

Informante: Sra. Léa (proprietária)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 240.000,00 = R\$ 3.037,98 / m² à vista

Data: 06 / 2.025

Área Construída: 79,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 4,354

Fator Idade: 0,562

Índice Fiscal: 100

Índice de Preço: 748,96

Fator Posição: 1

Fator andar: 0,5

Fator Vaga: 0

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento superiores;

melhor conservado; 02 dorm.; lateral; s/garagem.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = 1,0 \times 3.037,98 \times [1 + (3,562 - 1) + (0,478 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (1 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$[1 + (4,354 - 1) + (0,562 - 1) + (100 - 1) + (748,96 - 1) + (1 - 1) + (0,5 - 1) + (0 - 1)]$$

$$Vuv = R\$ 3.056,44 / m^2$$

ELEMENTO N° 7

Local: Rua 11 de Junho nº 261 – ap. no 1º andar – nº 13 – Edifício Boa Vista

Bairro: Boa Vista

Município: São Vicente

Fonte: No local

Informante: Sra. Aparecida (proprietária)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 250.000,00 = R\$ 3.968,25 / m² à vista

Data: 08 / 2.025

Área Construída: 63,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 3,958

Fator Idade: 0.553

Índice Fiscal: 100

Índice de Preço: 754

Fator Posição: 3

Fator andar: 0,5

Fator Vaga: 0

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento superiores;

melhor conservado; 01 dorm.; frente; s/garagem.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$V_{uv} = 0,9 \times 3.968,25 \times [1 + (3,562 - 1) + (0,478 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (1 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$[1+(3,958-1)+(0,553-1)+(100-1)+(754-1)+(3-1)+(0,5-1)+(0-1)]$$

$$V_{uv} = \text{R\$ } 3.565,29 / \text{m}^2$$

ELEMENTO Nº 8

Local: Rua 11 de Junho nº 261 – ap. no 3º andar – nº 32 – Edifício Boa Vista

Bairro: Boa Vista

Município: São Vicente

Fonte: No local

Informante: Sra. Sonia (proprietária)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 230.000,00 = R\$ 3.650,79 / m² à vista

Data: 08 / 2.025

Área Construída: 63,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 3,562

Fator Idade: 0,553

Índice Fiscal: 100

Índice de Preço: 754

Fator Posição: 3

Fator andar: 0,5

Fator Vaga: 0

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento similares;

melhor conservado; 01 dorm.; frente; s/garagem.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = 0,9 \times 3.650,79 \times [1 + (3,562 - 1) + (0,478 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (1 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$[1 + (3,562 - 1) + (0,553 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (3 - 1) + (0,5 - 1) + (0 - 1)]$$

$$Vuv = R\$ 3.281,56 / m^2$$

ELEMENTO Nº 9

Local: Rua 11 de Junho nº 261 – ap. no 11º andar – nº 114 – Edifício Boa Vista

Bairro: Boa Vista

Município: São Vicente

Fonte: No local

Informante: Sra. Lurdes (proprietária)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 270.000,00 = R\$ 3.417,72 / m² à vista

Data: 08 / 2.025

Área Construída: 79,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 3,562

Fator Idade: 0,496

Índice Fiscal: 100

Índice de Preço: 754

Fator Posição: 1

Fator andar: 3

Fator Vaga: 0

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento similares;
melhor conservado; 02 dorm.; lateral; s/garagem.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = 0,9 \times 3.417,72 \times [1 + (3,562 - 1) + (0,478 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (1 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$[1 + (3,562 - 1) + (0,496 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (1 - 1) + (3 - 1) + (0 - 1)]$$

$$Vuv = R\$ 3.070,49 / m^2$$

ELEMENTO Nº 10

Local: Rua 11 de Junho nº 292 – ap. no 3º andar – nº 33 – Edifício Rosicler

Bairro: Boa Vista

Município: São Vicente

Fonte: No local

Informante: Sr. José (zelador)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 300.000,00 = R\$ 4.000,00 / m² à vista

Data: 07 / 2.025

Área Construída: 75,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 3,562

Fator Idade: 0,349

Índice Fiscal: 100

Índice de Preço: 751

Fator Posição: 1

Fator andar: 0,5

Fator Vaga: 1

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento similares;

menos conservado; 02 dorm.; lateral; c/garagem coletiva.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = 1,0 \times 4.000,00 \times [1 + (3,562 - 1) + (0,478 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (1 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$[1 + (3,562 - 1) + (0,349 - 1) + (100 - 1) + (751 - 1) + (1 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$Vuv = R\$ 4.014,71 / m^2$$

ELEMENTO Nº 11

Local: Rua 11 de Junho nº 292 – ap. no 8º andar – nº 84 – Edifício Rosicler

Bairro: Boa Vista

Município: São Vicente

Fonte: No local

Informante: Sr. José (zelador)

Oferta / Transação

Valor: R\$ 300.000,00 = R\$ 4.000,00 / m² à vista

Data: 03 / 2.025

Área Construída: 75,00 m²

Fator Padrão Construtivo: 3,562

Fator Idade: 0,349

Índice Fiscal: 100

Índice de Preço: 738,98

Fator Posição: 1

Fator andar: 2

Fator Vaga: 1

Obs.: - com características internas e padrão de acabamento similares;

menos conservado; 02 dorm.; lateral; c/garagem coletiva.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

$$Vuv = 1,0 \times 4.000,00 \times [1 + (3,562 - 1) + (0,478 - 1) + (100 - 1) + (754 - 1) + (1 - 1) + (0,5 - 1) + (1 - 1)]$$

$$[1 + (3,562 - 1) + (0,349 - 1) + (100 - 1) + (738,98 - 1) + (1 - 1) + (2 - 1) + (1 - 1)]$$

$$Vuv = R\$ 4.064,93 / m^2$$

De posse dos elementos comparativos nºs 1 a 11, o valor unitário básico de venda homogeneizado para o imóvel objeto desta avaliação é determinado por:

ELEMENTO COMPARATIVO	V _{uv} (R\$ / M ²)
01	3.567,12
02	3.018,38
03	3.369,82
04	3.296,53
05	3.950,59
06	3.056,44
07	3.565,29
08	3.281,56
09	3.070,49
10	4.014,71
11	4.064,93

– Média: $V_m = \frac{\sum V_{uv}}{n} = \frac{R\$ 38.255,86}{11} / m^2$

$$V_m = \text{R\$ } 3.477,81 / \text{m}^2$$

- Intervalo de variação:

– limite superior: $1,30 \times V_m = \text{R\$ } 4.521,15 / \text{m}^2$

– limite inferior: $0,70 \times V_m = \text{R\$ } 2.434,47 / \text{m}^2$

- elementos discrepantes : *nihil*

- média saneada: $V_{UV} = V_m$

$$V_{UV} = \text{R\$ } 3.477,81 / \text{m}^2 - \text{AGOSTO} / 2025$$

5.2 VALOR IMOBILIÁRIO

Determinados V_{UV} (valor unitário básico de venda), o incluso fator de comercialização ($F_c = 1$) e a área construída (A_C) pertinentes ao caso, tem-se o respectivo valor atual integral correspondente a:

$$V_I = (V_{UV} \times F_c) \times A_C \quad \text{com:}$$

$$(V_{UV} \times F_c) = \text{R\$ } 3.477,81 / \text{m}^2$$

$$A_C = 67,918 \text{ m}^2$$

$$V_I = \text{R\$ } 3.477,81 / \text{m}^2 \times 67,918 \text{ m}^2$$

$$V_I = \text{R\$ } 236.3205,90, \quad \text{em n}^\circ\text{s redondos,}$$

$$V_I = \text{R\$ } 236.000,00 \quad (\text{duzentos e trinta e seis mil reais})$$

data-base: Agosto / 2.025

//

6. CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados anteriormente, conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

- APARTAMENTO Nº 24 – ED. ONZE DE JUNHO –

(Rua 11 de Junho nº 198, bairro Boa Vista – São Vicente / SP.)

V_I = R\$ 236.000,00 - AGOSTO / 2.025

VALOR IMOBILIÁRIO: (duzentos e trinta e seis mil reais)

ENCERRAMENTO

O Perito Judicial dando por encerrado os seus trabalhos apresenta o respectivo Laudo, o qual se compõe de 29 (vinte e nove) páginas digitais, sem anexos.

C. H. P.

CAIO LUÍS MARTINS PERES DA SILVA
PERITO JUDICIAL
CREA Nº 0601368759 / IBAPE Nº 1407