

GRANI  
BRASIL



# LAUDO PERICIAL

1º VARA CÍVEL DO FORO DE CARAGUATATUBA/SP

**Autos nº:** 1003932-57.2021.8.26.0126

**Requerente:** Associação dos Proprietários do Loteamento Industrial Eldorado

**Requerido:** Cdi Coonstrutora e Incorporadora Ltda

Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



Nº do laudo: 028/2022

Solicitante: 1º Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP

Finalidade: Valor de Mercado

Endereço do imóvel: Avenida Prefeito Geraldo Nogueira da Silva, nº 869, Bairro Indaiá Caraguatatuba/SP.

Método utilizado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado-MCDDM com tratamento por fatores

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

Valor Imóvel: **R\$ 1.470.000,00 (Um milhão, quatrocentos e setenta mil reais).**

Engenheiros responsáveis:

Rafael Grani – CREA/SC: 078.457-1

Antonio Vilmar da Chagas – CREA/SC 125.989-8



Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



## SUMÁRIO

<b>1 - INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>2 - OBJETO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>3 – PRESSUPOSTOS E RESSALVAS .....</b>	<b>6</b>
<b>4 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....</b>	<b>8</b>
<b>5 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....</b>	<b>10</b>
<b>6 – METODOLOGIA EMPREGADA .....</b>	<b>11</b>
6.1 - TRATAMENTO DE DADOS, AMOSTRA E FATORES UTILIZADOS .....	11
<b>7 - DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADO .....</b>	<b>12</b>
7.1 – PESQUISA .....	12
7.2 - HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO .....	12
<b>8 - ENCERRAMENTO .....</b>	<b>14</b>



Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



## 1 - INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação, elaborado pelos Engenheiros Rafael Grani e Antonio das Chagas, foi requerido no âmbito da Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação, processo nº **1003932-57.2021.8.26.0126**, da 1ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP, na qual figuram Associação dos Proprietários do Loteamento Industrial Eldorado (Requerente) e CDI Construtora e Incorporadora Ltda (Requerido).

Conforme consta da citada Carta Precatória, trata-se da avaliação do imóvel de matrícula nº 65.330, penhorado nos autos nº 1018839-76.2020.8.26.0577, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, que tramita na 4ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos-SP:

*FINALIDADE: Proceder à AVALIAÇÃO do bem imóvel a seguir descrito, penhorado nos autos em epígrafe, conforme cópia do Auto/Termo de Penhora que seguem anexos:*

*Bem penhorado: imóvel de matrícula nº 65.330, descrito como um apartamento nº 34, localizado no 5º pavimento do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDAS DO INDAIÁ, situado na Avenida Prefeito Geraldo Nogueira da Silva – Boneca, nº 869, Loteamento Vila Indaiá, Bairro Indaiá, município de Caraguatatuba - SP.*

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 24 de março de 2022, às 11h:30min, ocasião em que foram realizados os levantamentos necessários para caracterização e avaliação do imóvel. Não foi possível vistoriar as áreas internas do apartamento e do edifício, uma vez que a ocupante do imóvel desconhecia o agendamento da perícia.



Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



## 2 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de avaliação do imóvel de matrícula nº 65.330, apartamento nº 34, localizado no 5º pavimento do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDAS DO INDAIÁ, situado na Avenida Prefeito Geraldo Nogueira da Silva, nº 869, Loteamento Vila Indaiá, Bairro Indaiá, município de Caraguatatuba - SP.

Segundo descrição do imóvel constante na matrícula nº 65.330, o apartamento possui 2 vagas de garagem, área privativa de 140,915m², comum de 89,138m², total de 230,053m², e com fração ideal de 2,5909% do terreno:

*IMÓVEL: Apartamento nº 34, localizado no 5º pavimento do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDAS DO INDAIA, situado na Avenida Prefeito Geraldo Nogueira da Silva - Boneca, nº 869, Loteamento Vila Indaiá, Bairro Indaiá, nesta cidade, contendo as seguintes áreas: privativa de 140,915m²; comum de 89,138m², total de 230,053m², e com fração ideal de 2,5909% do terreno. A esta unidade fica reservado o uso de duas vagas para estacionamento de veículos de pequeno até médio porte sob nº 23 e 24. O referido Condomínio acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 57.620, estando a instituição e especificação do condomínio registrada sob nº condominial registrada no Livro Auxiliar nº 3, sob nº 1.778, desta com TID R.39/57.620, e a Serventia.*

A Figura 1 apresenta o croqui de localização do Edifício Varandas do Indaiá, enquanto a Figura 2 apresenta fotos da fachada do imóvel objeto da avaliação, registrada por ocasião da vistoria.

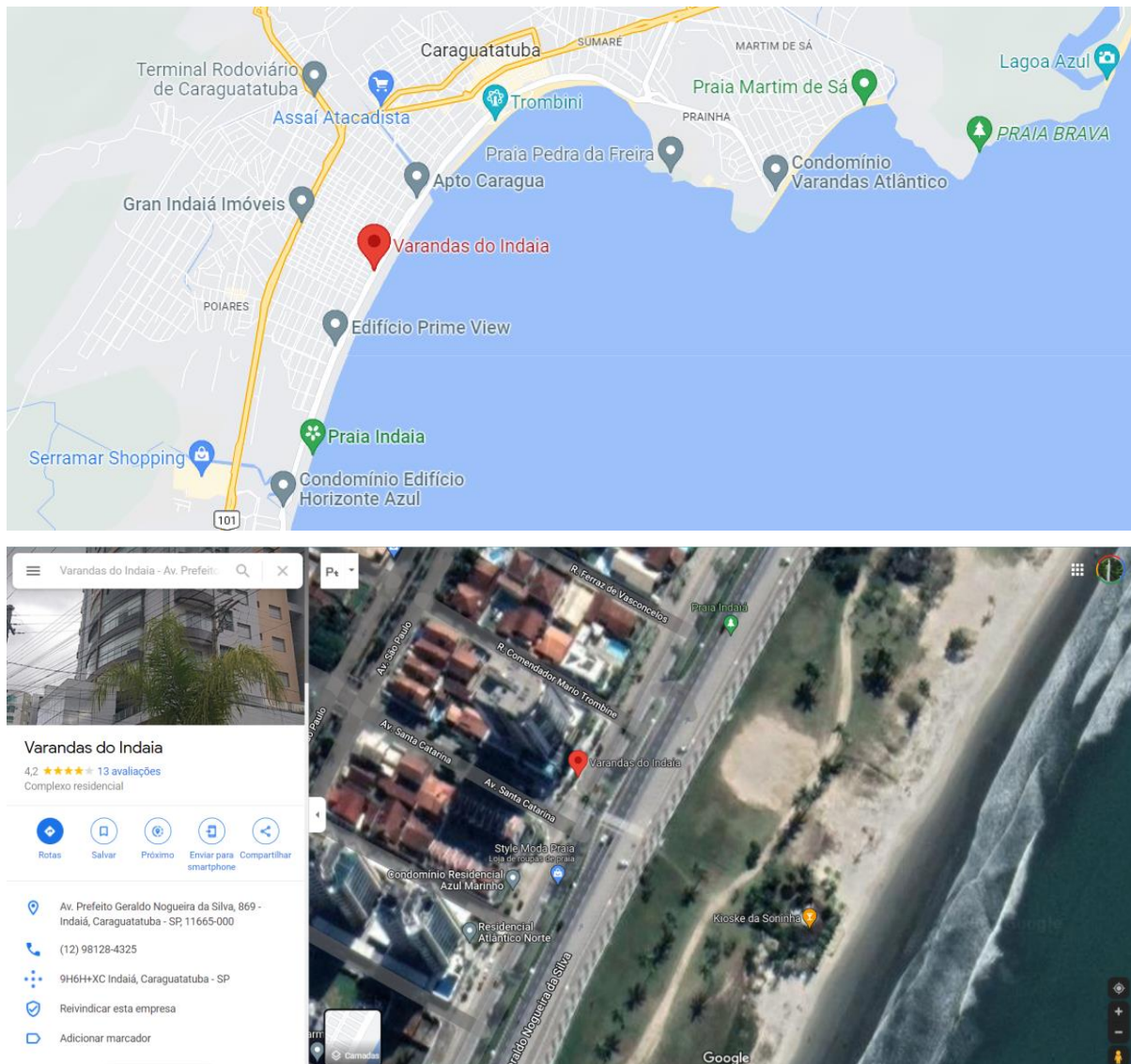




Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



Figura 1. Croqui de localização do Edifício Varandas do Indaiá.





Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



Figura 2. Fotos da Fachada do Edifício.



Foto 1 - Vista da Av. Santa Catarina



Foto 2 - Vista da Av. Prefeito Geraldo Nogueira da Silva

### 3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo de avaliação foi elaborado nos termos da lei Federal nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de engenheiro, e dá providências, entre outras leis pertinentes ao assunto, que atribuem somente aos profissionais devidamente habilitados pelo conselho regional de engenharia e agronomia, a realização de trabalhos dentre os quais se enquadram Perícias e Avaliações.

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste laudo de avaliação, não há qualquer obrigação de atualizar, revisar ou retificar este laudo, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.



Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



Ademais, apresenta-se a seguir, as seguintes premissas, ressalvas e fatores limitantes inerentes à realização da avaliação e elaboração do laudo pericial:

1. Não foi possível vistoriar as áreas internas do apartamento e do edifício, uma vez que a ocupante desconhecia o agendamento da perícia. Deste modo, as informações sobre o imóvel foram retiradas de sua documentação (matrícula), informações constantes dos autos e pesquisa em sítios eletrônicos;
2. A qualidade da amostra foi assegurada quanto à idoneidade das fontes de informação, sua atualidade, o número de elementos efetivamente utilizados, conforme observado o prescrito na NBR 14653, partes 1 e 2;
3. Para se chegar ao valor de mercado do bem avaliando foi utilizado um aplicativo de inferência estatística TS – SISREG;
4. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não se garante sua veracidade;
5. Considerou-se outras informações econômicas e de mercado que consideramos relevantes.





Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



#### 4 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel encontra-se registrado no ORI de Caraguatatuba sob matrícula nº 65.330, possui 2 vagas de garagem, área privativa de 140,915m², área comum de 89,138m², 3 quartos sendo uma suíte, sala para 3 ambientes, cozinha, área de serviço com banheiro e entrada individual, pré-instalação de ar-condicionado, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e vista para o mar.

O Condomínio, por sua vez, possui portaria 24hs, piscina com raia, piscina infantil, playground, salão de jogos, salão de festas, academia completa, brinquedoteca, bicicletário, home box, área gourmet.

Trata-se de imóvel de alto padrão, em localização privilegiada, na orla do Bairro Indaiá. A seguir são apresentadas outras características relevantes do imóvel para fins de avaliação:

Padrão construtivo: Superior;

Estado de conservação: Ótimo (presumido, pois não foi possível a vistoria interna do apartamento;

Idade estimada: 10 anos;

Andar: quinto;

Acesso: Pavimentado;

Situação: Esquina;

Atividade local: Excelente

Por fim, a Figura 3 apresenta fotos da área interna de apartamentos semelhantes, obtidas por meio da pesquisa em anúncios de imóveis disponíveis à venda/aluguel, em sítios eletrônicos.



Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



Figura 3. Fotos das áreas internas.



Foto 1 – Varanda Gourmet



Foto 2 – Cozinha integrada



Foto 3 – Quarto



Foto 4 – Banheiro



Foto 5 – Brinquedoteca

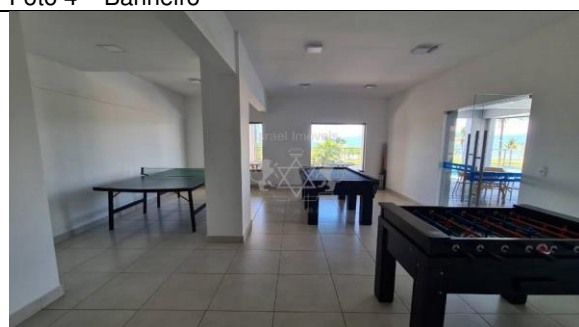


Foto 6 – Salão de Jogos



Foto 7 – Piscina



Foto 8 – Área Gourmet



Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



## 5 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Refere-se à análise do mercado imobiliário no qual o imóvel avaliando está inserido, de modo a verificar o comportamento de sua liquidez, frente à estrutura, conduta e desempenho de vendas para os imóveis da região. De forma resumida, apresentam-se:

Estrutura	Boa	Grande facilidade em se encontrar imóveis em oferta na região. Bastante procura e oferta
	Limitada	Dificuldade em se encontrar imóveis em oferta na região. Não existe procura constante e muito poucas ofertas à disposição.
Conduta	Desestagnado	Desestagnado no momento da pesquisa em razão da boa movimentação do mercado de imóveis na região
	Estagnada	Estagnado no momento da pesquisa em razão da pouca movimentação do mercado de imóveis na região
Desempenho	Alto	Motivado pela <b>ótima</b> atratividade da região para atividades residenciais e comerciais, principalmente pela localização e pela infraestrutura do local onde está inserido o imóvel avaliando
	Médio	Motivado pela <b>moderada</b> atratividade da região para atividades residenciais e comerciais, principalmente pela localização e pela infraestrutura do local onde está inserido o imóvel avaliando.
	Baixo	Motivado pela <b>baixa</b> atratividade da região para atividades residenciais e comerciais, principalmente pela localização e pela falta de infraestrutura do local onde está inserido o imóvel avaliando.

De maneira geral, frente às variáveis acima anunciadas, pode-se concluir que o imóvel avaliando possui **Liquidez Moderada** no mercado imobiliário. As células destacadas em vermelho, na tabela acima, representam a situação do mercado imobiliário na região do bem avaliando.



Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



## 6 – METODOLOGIA EMPREGADA

Segundo a NBR 14653 – 1 a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e os dados disponíveis no mercado.

Para elaboração deste laudo foi utilizado o Método Comparativo de direto de Dados de Mercado (MCDDM), com tratamento por fatores, conforme recomenda a norma brasileira NBR 14.653, partes 1 (Procedimentos Gerais) e 2 (Imóveis Urbanos).

De acordo com o item 6.6 - Escolha da metodologia, da NBR 14653-1, sempre que possível, deve-se utilizar o método comparativo de dados de mercado, para identificação do valor de mercado.

### 6.6 Escolha da metodologia

*A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. **Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado,** conforme definido em 7.2.1. **Grifou-se***

### 6.1 - TRATAMENTO DE DADOS, AMOSTRA E FATORES UTILIZADOS

Com a aplicação o MCDM, busca-se o valor em uma amostra representativa das características que o influenciam. O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

A amostra está constituída por 05 elementos amostrais, situados no mesmo edifício e com as mesmas características do imóvel objeto da presente avaliação. Deste modo, não será necessária a homogeneização dos elementos da amostra, sendo possível realizar diretamente o saneamento do valor unitário (VU), expresso em R\$/m².





Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



## 7 - DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADO

### 7.1 – PESQUISA

A pesquisa concentrou-se em buscar imóveis os mais semelhantes possível ao imóvel objeto da avaliação. Neste processo, foram encontrados 5 imóveis (elementos amostrais), situados no mesmo edifício e com as mesmas características do imóvel objeto da presente avaliação.

A Figura 4 a seguir apresenta o resultado da pesquisa realizada em fontes de informações seguras e relevantes do ponto de vista mercadológico.

Figura 4. Resultados da pesquisa de mercado.

EA	Valor	Área (m²)	VU (R\$/m²)	Quartos	Suite	Banheiro	Vagas	Nome	Tel
1	1.450.000,00	142	10.211,27	3	1	2	2	ARBO IMÓVEIS	(11) 99929-3012
2	1.650.000,00	142	11.619,72	3	1	2	2	ARBO IMÓVEIS	(11) 99929-3013
3	1.200.000,00	142	8.450,70	3	1	2	2	Lis Imóveis Ltda	(12) 98106-2388
4	1.400.000,00	142	9.859,15	3	1	2	2	Lis Imóveis Ltda	(12) 98106-2388
5	1.650.000,00	142	11.619,72	3	1	2	2	Veux Imóveis	(12) 3600-6160

### 7.2 - HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO

Uma vez que os elementos amostrais estão situados no mesmo edifício e com as mesmas características do imóvel objeto da presente avaliação, não será necessária a homogeneização dos elementos da amostra, sendo possível realizar diretamente o saneamento do valor unitário (VU), expresso em R\$/m², visando identificar a existência de valores discrepantes da média (outliers).

Para isso foram utilizados 3 critérios consagrados e preconizados na NBR 14653, para saneamentos de amostras, quais sejam: Média, Desvio Padrão, Arley e Chauvenet.



Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



Aplicando os critérios de saneamento citados, o valor unitário médio do imóvel objeto da avaliação resultou em R\$10.352,11, enquanto o valor total do imóvel perfaz o valor de R\$ **1.470.000,00 (Um milhão, quatrocentos e setenta mil reais)**, conforme quadro resumo dos resultados apresentados na Figura 5.

Figura 5. Resultados da avaliação.

Critério	Resultado	n <sub>saneado</sub>	Média <sub>saneada</sub>	DP <sub>saneado</sub>
Média	Nº Dados Suficientes	5	10.352,11	1.331,53
Desvio-padrão	<b>Critério Inválido</b>	<b>Inválido</b>	<b>Inválido</b>	<b>Inválido</b>
Chauvenet	Nº Dados Suficientes	5	10.352,11	1.331,53
Arley	Nº Dados Suficientes	5	10.352,11	1.331,53
<b>Melhor Critério de Saneamento</b>				<b>Média</b>

Intervalo de Confiança	
I.C.inferior	9.441,03
I.C.superior	11.263,192
Campo de Arbitrio	
CA <sub>inferior</sub>	9.316,90
CA <sub>superior</sub>	11.387,32
Valor do Imóvel	
R\$/m <sup>2</sup>	10.352,11
R\$	1.470.000,00

Destaca-se, ainda, consoante a NBR 14653, uma vez que o intervalo de confiança apresentou amplitude da ordem de 17,60%, a presente avaliação apresenta Grau de Precisão III.



Rua Orlando Silva, 31 Massaguaçu  
CEP 11677-310 Caraguatatuba SP  
Fones: 48 99841.1333  
48 99638.7531  
e-mail: rafael@granibrasil.com.br  
www.granibrasil.com.br



## 8 - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo, constituído de quatorze páginas, impressas em computador, apenas no anverso, vindo todas numeradas seguidamente, todas estão rubricadas, vindo esta última datada e assinada.

É o laudo de avaliação

Caraguatatuba, 25 de abril de 2022.

Eng. Rafael Grani  
CREA/SC 078457-1

Eng. Antonio Vilmar da Chagas  
CREA/SC 125.989-8