



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

3ª VARA CÍVEL

RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo-SP - CEP 04119-061

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

URGENTE**MANDADO - FOLHA DE ROSTO- Processo Digital**

Processo Digital nº: 1003157-86.2022.8.26.0003
 Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Compromisso
 Exequente: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.
 Executado: Dado Auto Posto Eireli e outros
 Valor da Causa: R\$ 155.171,13
 Nº do Mandado: 003.2024/021326-6

ATENÇÃO SR(A). OFICIAL(A) DE JUSTIÇA: ACOMPANHAR O PERITO NA VISTORIA AGENDADA PARA O DIA 27/08/2024 às 10-30h

Perito Marcos Moliterno. (11) 98556-9111 (escritório) e (11) 96323-3333 (direto)
 e-mail: info@mmoliterno.com.br

ENDEREÇO A SER DELIGENCIADO:

Rua dos Ubas, 61, Balneário Praia do Pernambuco, CEP 11444-140, Guarujá - SP

DILIGÊNCIA: Guia nº 99613 - RS 106,00 (Fls. 218/219)

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: JU HYEON LEE

Síntese da decisão:

Vistos. Fls. 213: Defiro o acompanhamento da perícia por oficial de justiça. O exequente deverá providenciar o recolhimento da diligência. Fica, desde logo, autorizado o uso de força policial, caso o oficial de justiça constate ser necessário, bem como autorizo o arrombamento, ficando a cargo do exequente o pagamento do chaveiro. Intime-se o perito para ciência desta decisão, bem como para determinar que agende a perícia com tempo hábil para a serventia expedir o necessário. Comprovado o recolhimento da diligência e designada a data, expeça-se mandado para que o oficial de justiça acompanhe o expert. O mandado deverá ser expedido com prioridade. Intime-se.

ADVERTÊNCIA: 1. **PROCESSO DIGITAL:** A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [REDACTED]. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. 2. **PROCESSO FÍSICO:** A senha do processo possibilita a visualização das peças produzidas na Unidade Judicial.

São Paulo, 22 de agosto de 2024.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MONICA BUCCI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 1003157-86.2022.8.26.0003 e o código 58m4f4gn2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE MORAIS NUNES, liberado nos autos em 29/08/2024 às 16:57. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003157-86.2022.8.26.0003 e código gb9Gpiz.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL REGIONAL III – JABAQUARA, DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1003157-86.2022.8.26.0003

MARCOS MOLITERNO, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, sob o registro número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COMPROMISSO** proposta por **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.** contra **DADO AUTO POSTO EIRELI E OUTROS** vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após completar todos os estudos atinentes ao caso, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA CIVIL

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
E-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

comarca: 3ª Vara Cível Regional Jabaquara
processo: 1003157-86.2022.8.26.0003
data: 23/10/2024 folha: 1/4

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COMPROMISSO**IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.****X****DADO AUTO POSTO EIRELI E OUTROS****IMÓVEL:** Matrícula nº 6.073, Cartório de Registro de Imóveis de
Guarujá/SP

Rua dos Ubás, nº 61, Balneário Praia do Pernambuco

Lote 22 - Quadra 28

Município de Guarujá, Estado de São Paulo.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 805.118,26**(Oitocentos e cinco mil, cento e dezoito reais e vinte e seis
centavos)****OUTUBRO DE 2.024**

1. INTRODUÇÃO

O escopo do presente trabalho é a determinação criteriosa do justo valor praticado pelo mercado imobiliário local para o imóvel descrito à Matrícula nº 6.073, do Cartório e Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP, situado à Rua dos Ubás, nº 61 – Lote 22, Quadra 28, bairro denominado Balneário Praia do Pernambuco, no município e comarca de Guarujá, Estado de São Paulo.

O estudo patrimonial faz -se necessário em vista dos pedidos presentes na Petição Inicial, ao débito da parte Executada perante a Exequente.

Deste modo, Vossa Excelência determinou à fls. 174 a realização de Perícia de Engenharia Civil para a avaliação do bem, missão esta que muito honrou o signatário.

2. MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotar-se-ão os métodos preconizados pela **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- **MÉTODO DIRETO:**

Define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.

MÉTODO COMPARATIVO BÁSICO DE DADOS DE MERCADO

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na

busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- **MÉTODOS INDIRETOS:**

Definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.;

MÉTODO EVOLUTIVO

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

MÉTODO INVOLUTIVO

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando;

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que

se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

2.1. MÉTODO AVALIATÓRIO APLICADO

No caso em tela, o procedimento metódico mais apropriado é a aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** para a apuração do valor unitário básico de venda, fundamentado na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. Contemplando:

- Planejamento de pesquisa
- Identificação das variáveis do modelo;
- Levantamento de dados do mercado;
- Tratamento de dados (por fatores ou inferência estatística).

Às benfeitorias computáveis, será aplicado o método da Quantificação do Custo de Reprodução, em que o custo de reprodução destas benfeitorias resultará de sua classificação no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (IBAPE, 2019), o qual considera o padrão construtivo, a manutenção e a obsolescência da edificação e de projeto.

2.2. DO TRATAMENTO DE DADOS

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, aplicaremos o tratamento de dados por fatores.

Segundo a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP “*no tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.*”

Na aplicação dos fatores, para homogeneização do tratamento dos dados da pesquisa, as fórmulas dos fatores devem ser aplicadas na forma de somatória, após a consideração do Fator Oferta. Assim, o preço unitário homogeneizado resultará do seguinte tratamento matemático:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}, \text{ onde:}$$

- **Vu:** Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);
- **Vo:** Valor de Oferta (ou preço observado);
- **VT:** Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);
- **At:** Área do terreno;
- **F1, F2, F3, ... Fn:** Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, aplicaremos o tratamento de dados por fatores, sendo considerados:

FATOR OFERTA

Diante da superestimativa dos dados de oferta deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

FATORES APLICÁVEIS AO LOTE DE TERRENO:

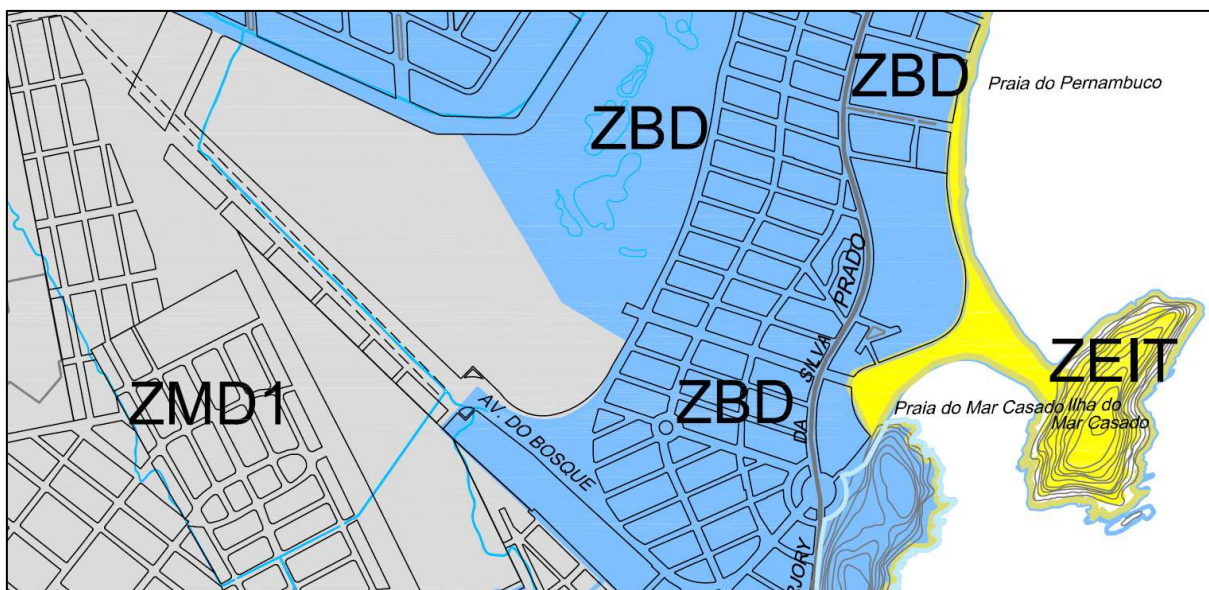
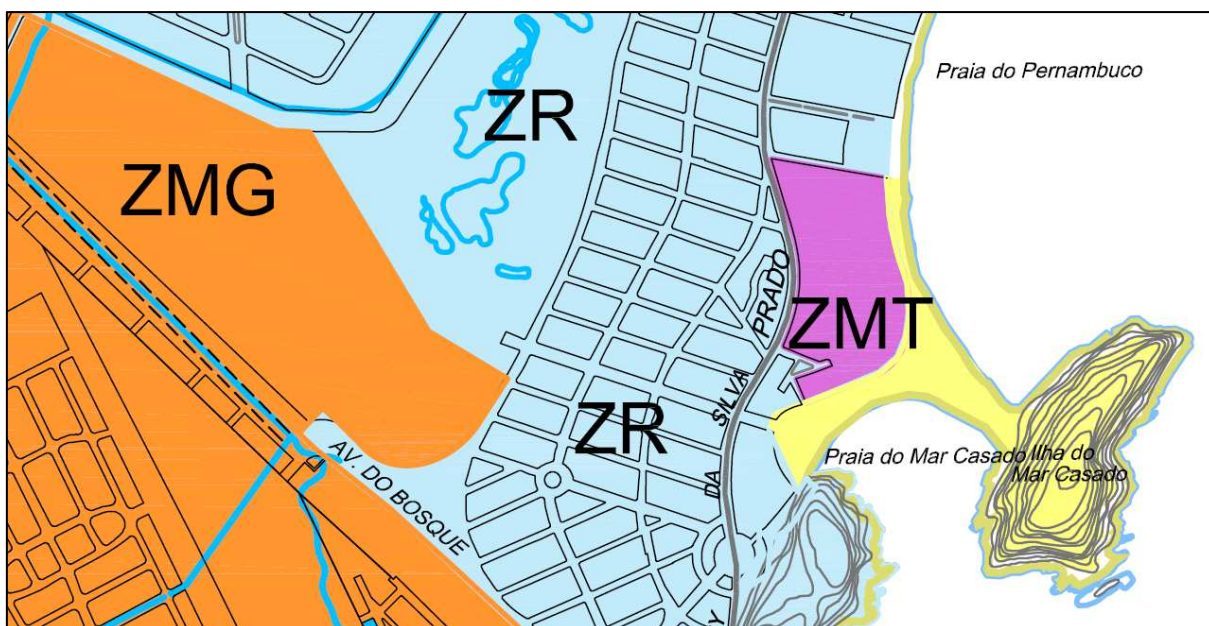
- Fator Localização;
- Fator Testada;
- Fator Profundidade.

FATORES APLICÁVEIS ÀS EDIFICAÇÕES:

- Fator obsolescência das edificações (idade e conservação);
- Fator padrão construtivo.

3. REGISTROS LEGAIS E LEGISLAÇÃO URBANA

O domínio do imóvel objeto da demanda está depositado no Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá sob o número de matrícula nº 6.073. No cadastro fiscal, o imóvel é identificado pelo número 3-0622-022-000, para lançamento de IPTU. A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Guarujá (Lei nº 156/2013 – Plano Diretor do Guarujá), classifica a área como estando inserida em Zona Residencial de Baixa Densidade (ZRBD).



IMAGENS Nº 01 E Nº 02: Vista dos mapas de Zoneamento de Ocupação do Solo – Prefeitura Municipal de Guarujá;

4. VISTORIA AO IMÓVEL

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e tipo de adensamento do entorno, topografia, características da edificação e a obsolescência do projeto, bem como, todos os demais fatores que possam vir a influir no valor do bem. A vistoria ao imóvel foi realizada em 27 de agosto de 2024.

4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL

O referido logradouro público apresenta-se em leve aclive no trecho considerado, sendo servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

- a) vias com revestimento asfáltico;*
- b) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;*
- c) infraestrutura para distribuição de água potável;*
- d) infraestrutura para captação de águas pluviais;*
- e) infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);*
- f) coleta de resíduos sólidos domiciliares;*
- g) acesso por transporte público;*
- h) iluminação pública;*
- i) serviço postal.*

O entorno do imóvel objeto é composto por uso predominantemente residencial de médio padrão/alto, com condomínios de casas, com presença pontual de comércio local. Ressalta-se, como ponto de interesse, seu acesso à Avenida Marjory da Silva Prado, assim como da proximidade à Praia de Pernambuco.



IMAGEM Nº 03: Vista aérea do imóvel avaliando em destaque (fonte: Google Earth, 2024).

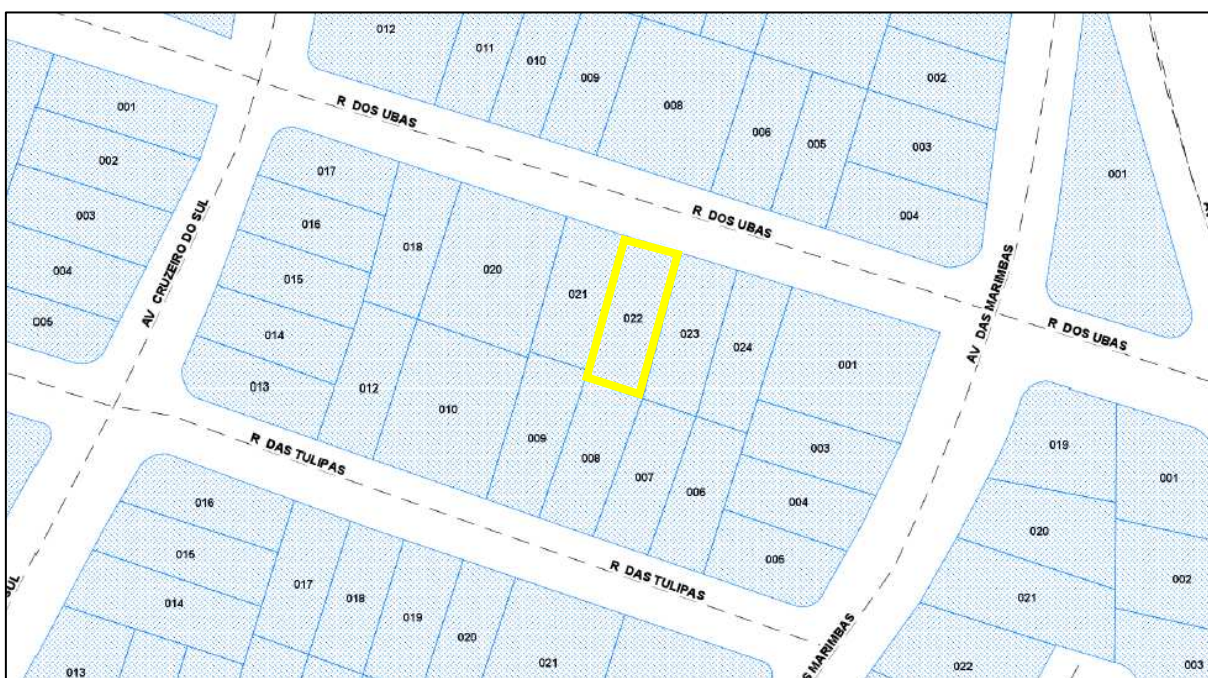


IMAGEM Nº 04: Vista da identificação do lote nº 22 / Zona 3 / Setor 0622 (fonte: Geoprocessamento município de Guarujá, 2024).

4.2. O IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se o imóvel avaliando de um lote residencial de formato regular, em nível em relação ao logradouro, no qual foi erigida uma edificação de uso residencial unifamiliar.

Consta da matrícula nº 6.073, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá, a seguinte descrição do imóvel avaliando:

“IMÓVEL: Um lote de terreno alodial, sem benfeitorias, constituído pelo lote 22 da quadra 28 da gleba 02, do loteamento denominado Pernambuco, município, distrito e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para a Rua “U”, por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 360,00m², confinando de um lado com o lote nº 21, de outro lado com o lote nº 23 e nos fundos com o lote nº 8. –“

Apesar de a matrícula do imóvel não indicar sua área construída, consta no cadastro fiscal do município (IPTU), que a área edificada perfaz um total de 222,94 metros quadrados.

	MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA DE FINANÇAS DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Certificamos que, para o imóvel situado à R DOS UBAS nº 00061 , 00 0000 - BAL PR PERNAMB - sob Lançamento 3-0622-022-000 , Proprietário(a) ALEX MARTINS PIRES , o valor venal para o exercício de 2024 , de acordo com a Lei Complementar nº 261/2019, atualizada pelo Decreto nº 15.800/2023 é de:	
Área do Terreno: 360,00 m2 Valor Venal R\$ 73.900,80	
Setenta e Três Mil, Novecentos Reais e Oitenta Centavos	
Área Edificada: 222,94 m2	Valor Venal R\$ 187.823,60
Cento e Oitenta e Sete Mil, Oitocentos e Vinte e Três Reais e Sessenta Centavos	

IMAGEM Nº 04: Certidão de Valor Venal referente ao imóvel objeto.

Quanto ao seu programa de necessidades, a edificação apresenta os seguintes ambientes internos e externos:

ÁREAS EXTERNAS

- Jardim;
- Garagem de veículos;
- Piscina;
- Churrasqueira;
- Banheiro;
- Edícula;
- Área de serviços.

ÁREAS INTERNAS

- Sala de estar;
- Sala de jantar;
- Cozinha;
- Suíte I (Dormitório e banheiro);
- Suíte II (Dormitório e banheiro);
- Dormitório III e IV;
- Banheiro I;
- Banheiro II.

A edificação foi erigida em estrutura de concreto armado, com os fechamentos verticais feitos em alvenaria de blocos cerâmicos. Já quanto aos seus revestimentos, foram verificados os seguintes materiais:

ÁREAS EXTERNAS

- COBERTURA: telhamento em fibrocimento, apoiado em estrutura de madeira;
- FACHADAS: parte em argamassa plástica e pintura à base de látex, parte em tijolinhos;
- ESQUADRIAS: portas em madeira e janelas em alumínio e vidro;
- PISOS: placas de azulejos cerâmicos, parte em rochas ornamentais.

ÁREAS INTERNAS

- FORROS: argamassa plástica e pintura à base de látex;
- PAREDES: argamassa plástica e pintura à base de látex nas áreas secas, placas de azulejos cerâmicos nas áreas molhadas.
- PISOS: placas de azulejos cerâmicos.

4.3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A seguir, o signatário apresenta o relatório fotográfico referente ao imóvel objeto de interesse a estes autos.



FOTOGRAFIA Nº 01: Vista da Rua dos Ubás, no trecho considerado.

ÁREAS EXTERNAS



FOTOGRAFIA Nº 02: Vista da fachada frontal da edificação.



FOTOGRAFIA Nº 03: Detalhe da identificação do imóvel. Detalhe dos danos na madeira e telhas cerâmicas.



FOTOGRAFIA Nº 04: Vista geral do acesso às vagas de garagem.



FOTOGRAFIA Nº 05: Vista geral da área da piscina. Detalhe das trincas e manchas de umidade no revestimento da alvenaria.



FOTOGRAFIA Nº 06: Detalhe das trincas no revestimento da alvenaria da fachada.



FOTOGRAFIA Nº 07: Detalhe das trincas e manchas de umidade no revestimento do forro.



FOTOGRAFIA Nº 08: Detalhe das trincas no revestimento da alvenaria da fachada.



FOTOGRAFIA Nº 09: Detalhe das fissuras e manchas de umidade no revestimento da alvenaria - Garagem.



FOTOGRAFIA Nº 10: Detalhe dos danos no beira do telhado.



FOTOGRAFIA Nº 11: Detalhe das fissuras no revestimento da alvenaria.



FOTOGRAFIAS Nº 12 E Nº 13: Vista geral do corredor lateral. Detalhe para as fissuras e manchas de umidade no revestimento das alvenarias.



FOTOGRAFIA Nº 14: Detalhe das trincas no revestimento do piso.



FOTOGRAFIA Nº 15: Vista geral do corredor lateral. Detalhe para as fissuras e manchas de umidade no revestimento das alvenarias.



FOTOGRAFIA Nº 16: Vista geral da área de serviços.



FOTOGRAFIA Nº 17: Vista geral da área da churrasqueira.



FOTOGRAFIA Nº 18: Detalhe das fissuras e manchas de umidade no revestimento da alvenaria.



FOTOGRAFIA Nº 19: Detalhe do deslocamento do revestimento da alvenaria.



FOTOGRAFIA Nº 20: Vista geral do banheiro (área externa).



FOTOGRAFIA Nº 21: Detalhe dos danos e manchas de umidade no revestimento da alvenaria e no beiral do telhado.



FOTOGRAFIA Nº 22: Detalhe das trincas no revestimento do piso.



FOTOGRAFIA Nº 23: Vista geral da área externa.

ÁREAS INTERNAS



FOTOGRAFIA N° 24: Vista geral da sala de estar.



FOTOGRAFIA N° 25: Vista geral da sala de estar.



FOTOGRAFIA Nº 26: Detalhe das trincas no revestimento da alvenaria.



FOTOGRAFIA Nº 27: Vista geral da sala de estar.



FOTOGRAFIA Nº 28: Detalhe das fissuras e o deslocamento do revestimento da alvenaria.



FOTOGRAFIA Nº 29: Detalhe das manchas de umidade no revestimento da alvenaria.



FOTOGRAFIA Nº 30: Vista geral da cozinha.



FOTOGRAFIA Nº 31: Vista geral da cozinha.



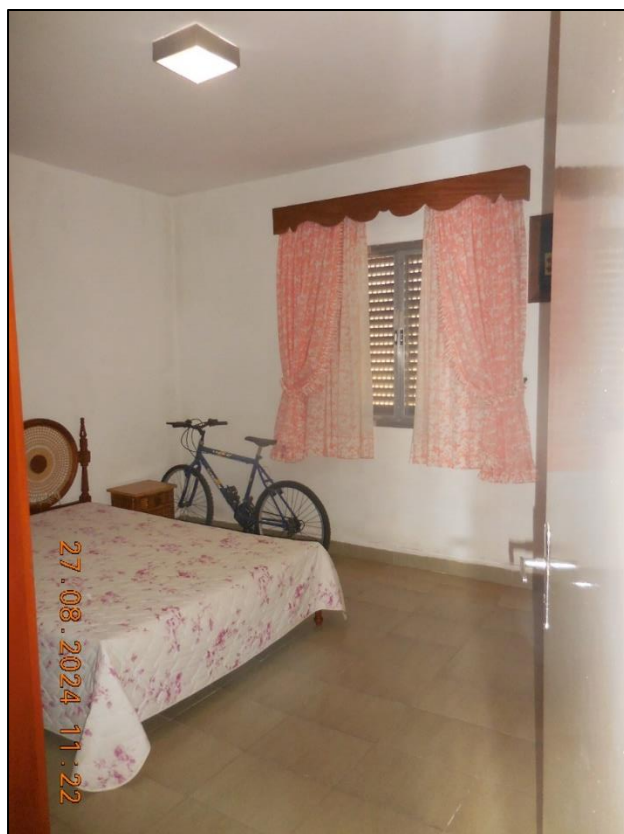
FOTOGRAFIA N° 32 e n° 33: Vista geral dos banheiros 1 e 2.



FOTOGRAFIA N° 34: Vista geral do corredor da circulação.



FOTOGRAFIA N° 35: Vista geral do dormitório suíte I.



FOTOGRAFIA N° 36: Vista geral do dormitório suíte II.



FOTOGRAFIA N° 37: Vista geral do dormitório suíte II.



FOTOGRAFIA N° 38: Vista geral do banheiro suíte II.



FOTOGRAFIA Nº 39: Detalhe do deslocamento do revestimento da alvenaria.



FOTOGRAFIA Nº 40: Vista geral do dormitório III.



FOTOGRAFIA Nº 41: Vista geral do dormitório IV.

4.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O padrão construtivo da edificação é caracterizado pelo estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (IBAPE, 2019), como: **2.5 – “Casa Padrão Médio”**, sendo o estado de conservação classificado no mesmo estudo pela alínea **“F” (Necessitando de reparos simples a importantes)**, cujas características são assim descritas:

“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.”

Por fim, a idade considerada do projeto é de 39 anos.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. VALOR DO TERRENO

Para a avaliação do terreno em questão, será aplicado o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se todos os preceitos estabelecidos em suas normas.

Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis, o valor do terreno resultará do seguinte tratamento matemático:

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\} \times At, \text{ onde:}$$

- **Vu:** Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);
- **Vo:** Valor de Oferta (ou preço observado);
- **VT:** Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);
- **At:** Área do terreno;
- **F1, F2, F3, ... Fn:** Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.

Substituindo-se na fórmula matemática os valores numéricos, tem-se que:

$$Vt = R\$ 374.841,77$$

(Trezentos e setenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e um reais e setenta e sete centavos)

5.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias computáveis serão avaliadas pelo Método do Custo de Reprodução, face ao seu tipo, padrão e acabamento. Em assim sendo, considera-se a depreciação advinda do estado de conservação, da idade aparente e de projeto na seguinte equação matemática:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc, \text{ onde:}$$

- **Vb:** Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para a Região Metropolitana de São Paulo.

- **CUB-SP:** Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.
- **Pc:** Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.
- **Ac:** Área construída da edificação em apreço.
- **Foc:** Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

Substituindo na fórmula matemática os valores numéricos, tem-se que:

$$Vb = R\$ 430.276,49$$

(Quatrocentos e trinta mil, duzentos e setenta e seis reais e quarenta e nove centavos)

5.3. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma das parcelas acima calculadas, a saber:

VALOR DO TERRENO:	R\$ 374.841,77
VALOR DAS BENFEITORIAS:	R\$ 430.276,49+
VALOR DO IMÓVEL:	R\$ 805.118,26

Valor do imóvel: R\$ 805.118,26

(Oitocentos e cinco mil, cento e dezoito reais e vinte e seis centavos)

Válido para outubro de 2024.

5.4. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do bairro Balneário Praia de Pernambuco, no Município de Guarujá, que abriga o imóvel avaliando, é caracterizada por ocupações majoritariamente residenciais, com presença pontual de comércio e serviços, possuindo transporte público apenas em avenidas principais. No mais, o bairro possui uma geografia privilegiada, com acesso direto à praia e proximidade a importantes vias de acesso, tendo uma vocação turística.

No tocante ao mercado imobiliário, a região pode despertou o interesse do segmento de incorporação imobiliária, principalmente para implantação de loteamentos ou condomínios residenciais, horizontais, face à oferta de grandes glebas, com lançamento de empreendimentos para classes médias e alta.

Referente ao empreendimento no qual o lote do imóvel está inserido, verifica-se ainda grande oferta de venda de residências.

6. QUESITOS DAS PARTES

6.1. QUESITOS DA PARTE AUTORA (Fls. 193/197)

6.1.1. Pede-se ao Senhor Perito que descreva minuciosamente o objeto dessa perícia, no que se refere às suas características físicas, indicando tudo o que considera relevante ao presente estudo.

- Respeitosamente, o signatário se reporta ao item nº 4 deste Laudo Pericial, no qual consta, de forma detalhada, todas as informações e características pertinentes ao imóvel objeto.

6.1.2. Queira o Senhor Perito, utilizando-se das faculdades previstas no artigo 473 § 3º do Novo Código de Processo Civil, ouvindo testemunhas, obtendo informações através de documentos que estejam em poder das partes ou em repartições públicas, instruindo o laudo com plantas fotografias e outras peças necessárias, apresentar uma minuciosa descrição do local onde se situa o bem periciado, trazendo ao laudo todas as informações julgadas importantes sobre as suas construções e benfeitorias.

- Respeitosamente, o signatário se reporta ao corpo deste Laudo Pericial, no qual consta, de forma detalhada, todas as informações, legislações, documentações e características pertinentes ao imóvel objeto.

6.1.3. Queira o Expert apresentar uma minuciosa descrição do local onde se situa o bem periciado, trazendo ao laudo todas as informações julgadas importantes sobre a sua localização.

- Respeitosamente, o signatário se reporta ao item nº 4 deste Laudo Pericial, no qual consta, de forma detalhada, todas as informações e características pertinentes ao imóvel objeto.

6.1.4. Postula-se ao Senhor Perito que, fazendo uso do sobredito Art. 473 § 3º, e assim tomando como base a escritura objeto da penhora, realize um histórico minucioso de todos os acontecimentos construtivos no referido local, desde a data da averbação do imóvel até os dias atuais. Indicando assim, as áreas e datas de eventuais construções, não constantes certidão de registro de imóveis.

- Apesar de a matrícula do imóvel não indicar sua área construída, a averbação de número 06 registra a emissão do Habite-se nº 12.054/85, expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá, referente a construção de uma residência. A existência desta edificação foi devidamente comprovada durante a diligência pericial e, com base em consultas através do número do cadastro fiscal para lançamento do IPTU, o signatário verificou que a área edificada do imóvel objeto em questão perfaz um total de 222,94 metros quadrados.

6.1.5. De posse dos referidos levantamentos, solicita-se ao Senhor Perito que indique os seguintes elementos pertinentes ao imóvel:

a) Área do Terreno;

- Respeitosamente, o signatário se reporta ao item nº 4.2. O IMÓVEL AVALIANDO deste Laudo Pericial, no qual consta, de forma detalhada, todas as informações e características pertinentes ao imóvel objeto.

b) Área das Benfeitorias, bem como sua divisão interna, padrão construtivo e idade estimada;

- Respeitosamente, o signatário se reporta ao item nº 4.2. O IMÓVEL AVALIANDO deste Laudo Pericial, no qual consta, de forma detalhada, todas as informações e características pertinentes ao imóvel objeto.

c) Eventuais restrições existentes como área atingida e ou outras limitações municipais.

- O signatário ressalta que não foram encontradas restrições ou limitações municipais referente ao imóvel objeto.

6.1.6. Após a realização de todas as análises, pede-se ao Expert que com o uso das metodologias aplicáveis da ABNT (NBR 14.653 – Partes 1 e 2 e NBR 12.721) indique, de formas distintas o que se pede abaixo:

VALOR DO TERRENO NU:

a) Determinado através do método comparativo direto de dados de mercado, segundo Norma vigente através da regressão linear múltipla (inferência estatística);

VALOR DE TODO IMÓVEL PENHORADO

a) Cálculos também com a utilização, NBR 12.721 e 14.653 (Partes 1 e 2), ambas da ABNT, que considere Norma vigente através da regressão linear múltipla (inferência estatística).

- Conforme consta no item nº 2.1. MÉTODO AVALIATÓRIO APLICADO no corpo deste Laudo Pericial, o método mais apropriado para a apuração do valor de venda do imóvel objeto é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, considerando a existência de amostras compatíveis e adequados para a avaliação do bem.

6.1.7. Queira o Senhor Perito fornecer e informar quaisquer outros dados ou elementos que entenda úteis ou necessários para a perfeita compreensão da presente perícia.

- O signatário entende que não há outras informações a serem apresentadas além das apresentadas neste Laudo Pericial. Independentemente do acima exposto, as partes, se julgarem necessário, poderão apresentar quesitos suplementares e complementares.

7. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão do bem em estudo.

Isto posto, o valor de mercado para o imóvel descrito à Matrícula nº 6.073, do Cartório e Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP, situado à Rua dos Ubás, nº 61 – Lote 22, Quadra 28, no bairro denominado Balneário Praia do Pernambuco, no município e comarca de Guarujá, Estado de São Paulo, importa em **R\$ 805.118,26 (oitocentos e cinco mil, cento e dezoito reais e vinte e seis centavos)**, válidos para a data do Laudo de Avaliação – outubro de 2.024.

No que concerne aos aspectos técnicos da avaliação, considerando-se o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho apresentou o Grau de Fundamentação II, enquanto o Grau de Precisão foi classificado como I.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Engenharia é da lavra do signatário, que realizou as diligências, inspeções, cálculos e análises apresentadas, tendo sido elaborado em estrita

observância aos postulados do Código de Ética do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SP, e do Instituto de Engenharia - iengenharia.org.br.

Nota: Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do C.P.C., e à Resolução nº 233/CNJ, como também ao Provimento CSM 2306/2015 do Conselho Superior da Magistratura, encontra-se à disposição das partes e interessados, o "curriculum vitae" do signatário, acompanhado da Carteira de Habilitação Profissional (CREA), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação) e Tecnologia Ambiental (Mestrado) e, de Técnico em Mecânica de Automóveis, além das devidas certidões atualizadas (fiscal, cível e criminal) no PORTAL DE AUXILIARES DA JUSTIÇA, com acesso pelo seguinte endereço eletrônico: <<http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>>.

São Paulo, 23 de outubro de 2.024.

ENGº MARCOS MOLITERNO

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA/SP Nº 060.157.9548 / R.N.P. 260.402.2010

Mestre em Tecnologia Ambiental - IPT / SP

Membro vitalício do Conselho Consultivo do Instituto de Engenharia

Membro do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT/SP

ANEXO I

PESQUISA E CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO

RUA DOS UBÁS, Nº 61 – BALNEÁRIO PRAIA DO PERNAMBUCO
LOTE 22 - QUADRA 28

GUARUJÁ – SÃO PAULO
OUTUBRO DE 2024

DADOS AVALIANDO			
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	CASA MÉDIO	IDADE	39
ÁREA TERRENO (m²)	360,00	R	0,2
ÁREA EDIFICAÇÃO (m²)	222,94	VRi	70
TESTADA (m)	12,00	IDADE ATUALIZADA	56
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	30,00	K	0,3762
COEFICIENTE PADRÃO	1,9030		
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,5010	CUB	R\$ 2.024,50
COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000	SindusCon - SP	
COEFICIENTE TESTADA	1,0000		
COEFICIENTE PROFUNDIDADE	1,0000		
ELEMENTO 1	R\$ 1.273,01	VALOR EDIFICAÇÃO	R\$ 430.276,49
ELEMENTO 2	R\$ 1.217,78	VALOR TERRENO	R\$ 374.841,77
ELEMENTO 3	R\$ 1.152,50	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 805.118,26
ELEMENTO 4	R\$ 908,84		
ELEMENTO 5	R\$ 753,69		
ELEMENTO 6	R\$ 941,55		
MÉDIA	R\$ 1.041,23		
DESVIO-PADRÃO	R\$ 203,67		
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (%)	19,56		
INTERVALOS DE CONFIANÇA			
LIMITE INFERIOR (-30%)	R\$ 728,86		
LIMITE SUPERIOR (+30%)	R\$ 1.353,60		
AMOSTRAS LIMITES			
INFERIOR	R\$ 753,69		
SUPERIOR	R\$ 1.273,01		

DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 1					
ENDEREÇO	RUA DAS VERBENAS, Nº 103 - BALNEÁRIO PRAIA DO PERNAMBUCO				
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	CASA MÉDIO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C		
VALOR (R\$)	R\$ 850.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R\$)	R\$ 765.000,00		
ZONEAMENTO	ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE (ZRBD)				
FONTE	7 PRAIAS IMOBILIÁRIA LTDA - ZAP IMÓVEIS (CÓD. 2732400946)				
ÁREA TERRENO (m²)	350,00	TESTADA (m)	12,00		
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	29,17	COEFICIENTE PADRÃO	2,1540		
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,7473	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000		
DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 2					
ENDEREÇO	AV. MARJORY DA SILVA PRADO, Nº 118 - BALNEÁRIO PRAIA DO PERNAMBUCO				
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	CASA SUPERIOR	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E		
VALOR (R\$)	R\$ 880.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R\$)	R\$ 792.000,00		
ZONEAMENTO	ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE (ZRBD)				
FONTE	FAMÍLIA IMÓVEIS CONSULTORIA - ZAP IMÓVEIS (CÓD. 2726245451)				
ÁREA TERRENO (m²)	360,00	TESTADA (m)	12,00		
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	30,00	COEFICIENTE PADRÃO	2,6560		
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,7473	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000		
DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 3					
ENDEREÇO	AV. CRUZEIRO DO SUL, Nº 1.617 - BALNEÁRIO PRAIA DO PERNAMBUCO				
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	CASA MÉDIO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	D		
VALOR (R\$)	R\$ 700.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R\$)	R\$ 630.000,00		
ZONEAMENTO	ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE (ZRBD)				
FONTE	FACTUAL NEG. IMOBILIÁRIOS ACAPULCO - ZAP IMÓVEIS (CÓD. 2657643460)				
ÁREA TERRENO (m²)	350,00	TESTADA (m)	12,00		
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	29,17	COEFICIENTE PADRÃO	2,1540		
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,7160	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000		
DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 4					
ENDEREÇO	AV. MARJORY DA SILVA PRADO, Nº 791 - BALNEÁRIO PRAIA DO PERNAMBUCO				
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	CASA MÉDIO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	D		
VALOR (R\$)	R\$ 890.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R\$)	R\$ 801.000,00		
ZONEAMENTO	ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE (ZRBD)				
FONTE	OMEGA IMÓVEIS GUARUJÁ - ZAP IMÓVEIS (CÓD. 2726209039)				
ÁREA TERRENO (m²)	400,00	TESTADA (m)	12,00		
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	33,33	COEFICIENTE PADRÃO	2,1540		
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,7473	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000		
DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 5					
ENDEREÇO	AV. CRUZEIRO DO SUL, Nº 1.235 - BALNEÁRIO PRAIA DO PERNAMBUCO				
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	CASA SUPERIOR	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C		
VALOR (R\$)	R\$ 990.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R\$)	R\$ 891.000,00		
ZONEAMENTO	ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE (ZRBD)				
FONTE	REMAX BEACH HOME - ZAP IMÓVEIS (CÓD. 2740622031)				
ÁREA TERRENO (m²)	400,00	TESTADA (m)	18,00		
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	22,22	COEFICIENTE PADRÃO	2,6560		
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,8278	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000		
DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 6					
ENDEREÇO	RUA DOS UBÁS, S/Nº - BALNEÁRIO PRAIA DO PERNAMBUCO				
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	CASA MÉDIO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C		
VALOR (R\$)	R\$ 680.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R\$)	R\$ 612.000,00		
ZONEAMENTO	ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE (ZRBD)				
FONTE	RAUL TORRES DE ALBUQUERQUE JUNIOR - ZAP IMÓVEIS (CÓD. 2705761722)				
ÁREA TERRENO (m²)	360,00	TESTADA (m)	12,00		
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	30,00	COEFICIENTE PADRÃO	2,1540		
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,7473	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000		

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,0000
FATOR PROFUNDIDADE	1,0296
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	0,6704
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000
VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 1.527,70
Vu - BRUTO	R\$ 2.185,71

IDADE	30
R	0,2
VRI	70
IDADE ATUALIZADA	43
K	0,6841

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,0000
FATOR PROFUNDIDADE	1,0000
FATOR PADRÃO	0,8110
FATOR CONSERVAÇÃO	0,6704
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000
VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 1.059,02
Vu - BRUTO	R\$ 2.200,00

IDADE	30
R	0,2
VRI	70
IDADE ATUALIZADA	43
K	0,645

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,0000
FATOR PROFUNDIDADE	0,9000
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	0,6704
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000
VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 1.142,18
Vu - BRUTO	R\$ 2.002,50

IDADE	30
R	0,2
VRI	70
IDADE ATUALIZADA	43
K	0,6841

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	0,6667
FATOR PROFUNDIDADE	1,3500
FATOR PADRÃO	0,8110
FATOR CONSERVAÇÃO	0,6052
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000
VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 964,20
Vu - BRUTO	R\$ 2.227,50

IDADE	20
R	0,2
VRI	70
IDADE ATUALIZADA	29
K	0,7847

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,0000
FATOR PROFUNDIDADE	1,0000
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	0,6704
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000
VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 1.139,64
Vu - BRUTO	R\$ 1.700,00

IDADE	30
R	0,2
VRI	70
IDADE ATUALIZADA	43
K	0,6841

VERIFICAÇÃO QUANTO AO ENQUADRAMENTO NO INTERVALO DE ELEMENTOS HOMOGÊNEOS	
O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, tendo em vista o valor unitário básico alcançado, os limites impostos são:	
Limite Inferior (-30%) = R\$ 728,86	
Limite Superior (+30%) = R\$ 1.353,60	
No presente caso, não houve elementos que extrapolaram os limites de 30% para o valor unitário básico alcançado.	
VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET	
O critério de Chauvenet demonstra se os elementos pesquisados são pertinentes para a média aritmética alcançada para o Valor Unitário Básico, de acordo com o desvio-padrão e o coeficiente de variação, considerando-se que o valor crítico para 6 amostras deve ser menor que 1,73.	
Média aritmética : R\$ 1.041,23	Desvio-padrão: R\$ 203,67
Elemento Crítico Inferior: R\$ 753,69	
$D6/6 = (Valor\ Unitário\ Básico - Elemento\ Crítico\ Inferior) / Desvio-padrão < 1,73$	
D6/6 = 1,41 < 1,73	
Elemento Crítico Superior: R\$ 1.273,01	
$D5/6 = (Elemento\ Crítico\ Superior - Valor\ Unitário\ Básico) / Desvio-padrão < 1,73$	
D5/6 = 1,14 < 1,73	
LIMITES DO INTERVALO DE CONFIANÇA, PELA TEORIA ESTATÍSTICA DAS PEQUENAS AMOSTRAS, PARA GRAU DE CONFIANÇA DE 80%	
No tocante aos Limites de Confiança calculados segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (em que $n < 30$), considerando-se $n = 6$, graus de liberdade $(n-1) = 5$ e, grau de confiança de 80%, o valor percentual para a distribuição "t" de Student é 1,48. Assim, aplicando-se à fórmula, tem-se que:	
$X_{máx,min} = X_{médio} \pm t_c \times [\bar{s} \times (n - 1)^{0,5}]$	
X máximo = R\$ 1.176,03	X mínimo = R\$ 906,42
CAMPO DE ARBITRIO	
O campo de arbitrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.	
$V_{máx, min.} = V_{médio} \pm 15\% V_{médio}$	
V máximo = R\$ 1.197,41	V mínimo = R\$ 885,04
CÁLCULO DA AMPLITUDE COM O INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80%	
Amplitude é a variação entre o valor mínimo e o valor máximo em função do valor médio.	
$Amplitude\ 1(\%) = [(X_{médio} - X_{mínimo}) / X_{médio}] \times 100 =$	27,62%
$Amplitude\ 2(\%) = [(X_{máximo} - X_{médio}) / X_{médio}] \times 100 =$	22,26%
Amplitude = Amplitude 1 + Amplitude 2 = 49,88%	

GRAUS DE PRECISÃO E DE FUNDAMENTAÇÃO: TRATAMENTO POR FATORES					
Graus de precisão para o tratamento por fatores					
TABELA 5 - GRAUS DE PRECISÃO NA ESTIMATIVA DE FATOR					
DESCRIÇÃO	GRAU				
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	III		II		I
	≤ 30%		≤ 40%		≤ 50% X
Conforme a Norma NBR 14653-2:2019, no tocante à precisão, a avaliação enquadra-se no Grau I.					
Graus de fundamentação para o tratamento por fatores					
TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	
a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
Conforme a Norma NBR 14653-2:2019, no tocante à fundamentação, a avaliação enquadra-se no Grau II.					