

ATENÇÃO
Unibanco

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

350

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente - S.P.

J. DIGAM

Em 01/04/2016

Marco Antonio Barbosa de Freitas
Juiz de Direito

AÇÃO: EXECUÇÃO HIPOTECARIA

AUTOS: 590.01.2006.009977-2 (743/06)

Luis Fernando Camargo Guimarães, engenheiro civil registrado no CREA 6ª Região sob o n. 0682393388/D, nomeado por V.Exa. como perito judicial nos autos supra mencionado, tendo como requerente UNIBANCO UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A e requerida NEIDE ROCHA MATHIAS FLORES E OUTROS, após realizar as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, vem mui respeitosamente apresentar seu parecer técnico através do seguinte:

LAUDO

351

- 1 - INTRODUÇÃO
- 2 - CONCEITOS GERAIS
- 3 - LOCALIZAÇÃO
- 4 - VISTORIA
- 5 - CÁLCULO E DETERMINAÇÃO DO VALOR
- 6 - CONCLUSÃO

*BIBLIOGRAFIA: Engenharia de Avaliações – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Editora PINI.
Apostilas – 13º Turma – Pós Graduação em Perícias e avaliações de Engenharia – FAAP.*

1 - INTRODUÇÃO

Trata-se o presente trabalho, na realização da avaliação e da determinação do justo valor de venda do seguinte imóvel:

IMÓVEL (TRANSCRIÇÃO N. 64.321):

“O APARTAMENTO N° 36, localizado no 3° andar do EDIFÍCIO RAPALLO, situado à Rua Osias Isidoro dos Santos, neste Município e Comarca de São Vicente, deste Estado, com área útil de 54,70 m² e total de 65,00 m², cabendo-lhes uma fração ideal do terreno de 2,9800% do todo”.

2 - CONCEITOS GERAIS E PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - NBR - 14653-2

2.1 - DA ESCOLHA DA METODOLOGIA

O conceito básico para a avaliação de um bem consiste na:

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

353

"Análise técnica realizada por Engenheiro de Avaliações para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data".

A Metodologia a ser escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis.

Para a identificação do valor de mercado, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1 da **NBR-14.653-1** e Grau de Fundamentação adotado é o de **GRAU I**.

A metodologia aplicável ao presente trabalho é em função básica da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A pesquisa de mercado contém além dos preços, as características e atributos ou variáveis que contribuam para a variação do valor.

No presente trabalho, para evitar possíveis distorções, foram colhidas as amostras localizadas no mesmo ambiente do imóvel avaliando, direcionando a pesquisa dos dados amostrais para os imóveis com as características mais convergentes possível.

2.2 - ANÁLISE E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel em tela possui característica própria e podem ser classificados como **APARTAMENTO RESIDENCIAL**.

Nos arredores, verificamos a existência de ofertas de imóveis à venda com as mesmas características dos imóveis avaliando e da realização de transações comerciais recentes.

Conforme a pesquisa realizada, podemos definir como **QUANTIDADE SATISFATÓRIA** dos elementos que servem como amostras para o avaliador utilizar no Método Comparativo Direto.

O imóvel avaliando está inserido em região com mercado de imóveis com características de absorção do bem pelo mercado definido como **MODERADO**.

De uma maneira lógica o avaliador deve ter como base às ofertas de imóveis com a mesma vocação comercial, isto é, imóveis localizados no mesmo ambiente onde é possível se fazer à comparação direta, e aplicando os fatores de homogeneização quando necessários.

355

3 - LOCALIZAÇÃO



Imagem 1: Vista geral da localização do imóvel avaliando.

Ilmeanes
356

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

4 - VISTORIA E DEMAIS DILIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

Devidamente nomeado por V.Exa, o signatário dirigiu-se ao imóvel em estudo, onde através de detalhada vistoria realizada no local, pode observar nos mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente demanda judicial.

Em diligências complementares o perito do juízo efetuou ainda:

- *Detalhada pesquisa de valores.*
- *Diligências no intuito de obter dados específicos relativos ao imóvel avaliando e dos paradigmas coletados na pesquisa.*
- *Reportagem fotográfica do imóvel e das redondezas para melhor caracterização dos imóveis avaliando.*

4.1 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO:

O imóvel é objeto da Matrícula 119496 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.

O imóvel está localizado com frente para a Rua Osias Isidoro dos Santos, sob nº. 06, apartamento nº 36, e está inserido na malha urbana do município de São Vicente, formada por construções de padrão construtivo médio, possuindo na região intensidade de tráfego de veículos médio, com padrão comercial e atratividade considerado como médio.

O apartamento possui um dormitório, bh, sala, cozinha, área de serviço, garagem coletiva.

A região possui toda infra-estrutura urbana como asfalto, água, telefone, etc e não há fatores depreciativos tais como riscos de enchentes, patologias construtivas, etc.

Num raio de 1km do imóvel avaliando encontram-se padarias, farmácias, hospitais, shopping, super-mercados, etc.

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

358

- O imóvel possui área total de 65,00 m² e útil de 54,70 m².
- Instalações elétricas: Completas com circuitos independentes, componentes e acabamentos simples.
- Instalações hidráulicas: Completas dotadas de louças e metais simples.
- Revestimento das paredes: Pintura em látex sobre massa corrida.
- Revestimento do piso: Cerâmico.
- Portas: madeira estruturada, com ferragens de padrão simples.
- Estado de conservação: NECESSITANDO REPAROS SIMPLES
- Idade aparente: 15 anos.

ATENÇÃO
Imobiliária

359

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

4.4 - PESQUISA DE MERCADO

Data:	18/03/2016	Tipo:	APARTAMENTO RESIDENCIAL		
Estado:	SP	Município:	SÃO VICENTE		
Endereço:	EDIFÍCIO ARATANS				
Empreendimento:					
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	OFERTA	Natureza:	VENDA		
Valor:	R\$230.000,00				
Dados do Terreno:					
Área:					
Formato:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:					
Dados da Construção:					
Padrão:					
Área da Construção:	64m ²	Idade Estimada:			
Área Total:					
Infra-Estrutura:					
Fonte de Informação:					
Contato:					
Imobiliária:	Royalle Imóveis				
Site:	Fone: (13) 3569-4315				

Data:	18/03/2016	Tipo:	APARTAMENTO RESIDENCIAL		
Estado:	SP	Município:	SÃO VICENTE		
Endereço:	EDIFÍCIO ARATANS				
Empreendimento:					
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	OFERTA	Natureza:	VENDA		
Valor:	R\$:330.000,00				
Dados do Terreno:					
Área:					
Formato:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:					
Dados da Construção:					
Padrão:					
Área da Construção:	85m ²	Idade Estimada:			
Área Total:					
Infra-Estrutura:					
Fonte de Informação:					
Contato:					
Imobiliária:	Royalle Imóveis				
Site:	Fone: (13) 3569-4315				

ATENÇÃO
Imobiliária

360

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

Data	18/03/2016	Tipo:	APARTAMENTO RESIDENCIAL		
Estado:	SP	Município:	SÃO VICENTE		
Endereço:	EDIFÍCIO ARATANS				
Empreendimento:	Melhoramento Urbano				
Meelhorias:	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos	Dados Econômicos				
Modalidade:	OFERTA	Natureza:	VENDA		
Valor:	R\$:350.000,00				
Dados do Terreno:	Dados do Terreno				
Área:	Área				
Formato:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia:	Topografia				
Dados da Construção:	Dados da Construção				
Padrão:	Padrão				
Área da Construção:	85m ²	Idade Estimada:	Conservação: Regular		
Área Total:	Área Total				
Infra-Estrutura:	Infra-Estrutura				
Fonte de Informação:	Fonte de Informação				
Contato:	Contato				
Imobiliária:	NO LOCAL				
Site:	Site				
	Fone:				

5 - CÁLCULO E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

5.1 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

FATOR FONTE: Utilizado em função da elasticidade do mercado, adotado como unitário para amostras com transações comerciais realizadas e como 0,90 para amostras em oferta.

FATOR ÁREA: Observa-se junto ao mercado imobiliário que, de um modo geral, à medida que aumentam as áreas diminuem proporcionalmente os valores unitários das transações e ofertas. Para a correção dos valores pesquisados em função as dimensões das áreas, será utilizada a expressão do modelo matemático consagrado de autoria do Engenheiro Antonio Sergio Abunahman - EDITORA PINI:

$$F_a = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliando}} \right)^{0,25}$$

Quando a diferença for inferior a 30% e

$$F_a = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliando}} \right)^{0,125}$$

Quando a diferença for superior a 30%.

1362

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostra	Valor/m ²	F _{forma}	F _{area}	Resultado
1	3.593,75	0,90	0,96	3.095,80
2	3.882,35	0,90	1,00	3.479,19
3	4.117,65	0,90	1,00	3.690,05

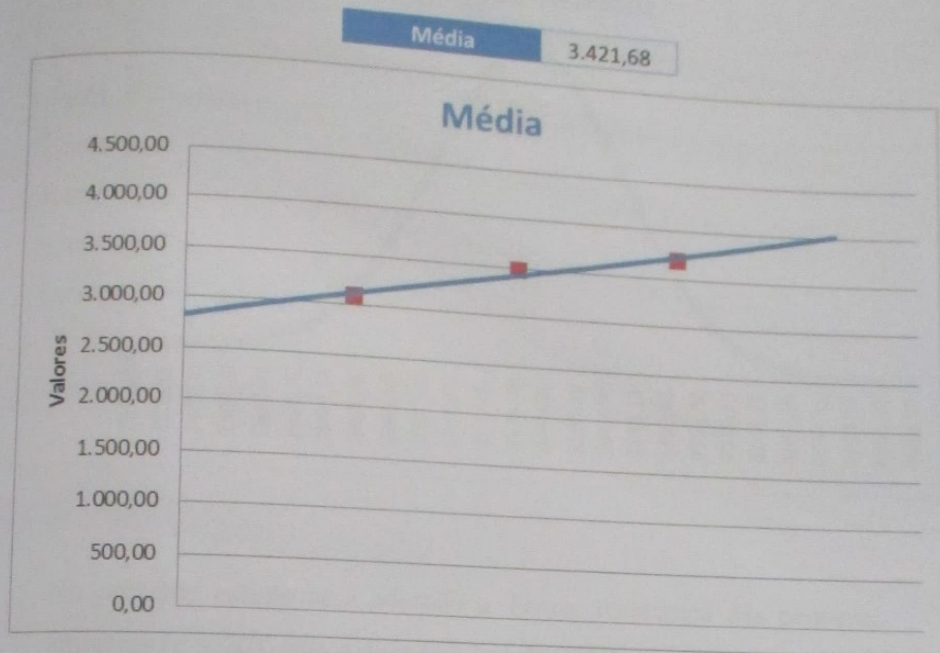
De posse dos dados levantados no mercado, foram considerados os seguintes elementos devidamente homogeneizados, em função do fator de elasticidade de mercado, localização, arquitetônico:

1	3.095,80
2	3.479,19
3	3.690,05

4.5 - VERIFICAÇÃO DA PERTINÊNCIA DAS AMOSTRAS E CÁLCULO DO VALOR MÉDIO (V_q), MÁXIMO (V_{qmáx}) E MÍNIMO (V_{qmín}).

A média das amostras é dada pela fórmula:

$$\bar{X} = \frac{\sum(X_1 + X_2 + \dots + X_n)}{n}$$



Desvio padrão "S" (Standard Deviation) é dado pela fórmula:

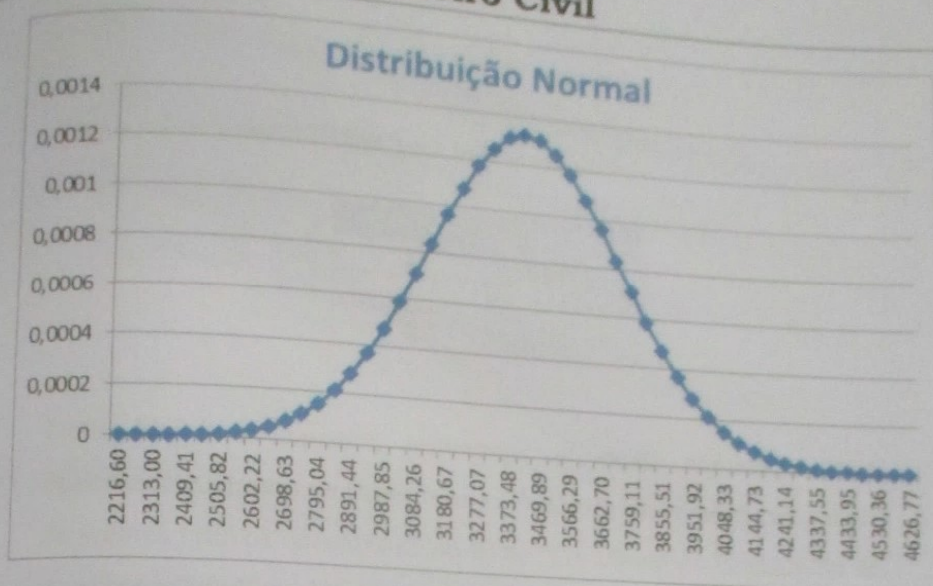
$$S = \sqrt{\frac{\sum(X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

Desvio Padrão 301,27

ATEX 3
11 milímetros

364

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil



No presente estudo será adotado a Teoria Estatística das pequenas amostras ($n \leq 30$), com a distribuição t de STUDANT, com $n - 1$ graus de liberdade e confiança de 80%, conforme NBR-14.653.

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{min}^{max} = \bar{X} \pm tc \frac{S}{\sqrt{n - 1}}$$

onde, tc = valores percentis para distribuição t de Student com 3 amostras e 80% de confiança = 1,38 (tabelado).

Substituindo os valores temos:

Valor Máximo	3.824,57
Valor Mínimo	3.018,79

ATENÇÃO
Luis Fernando

365

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

Para o rol de valores (R\$/m²) em ordem crescente:

Amostra	Valor/m ²
1	3.095,80
2	3.479,19
3	3.690,05

Deste Universo amostral, testaremos se existe alguma amostra impertinente, através do Critério de exclusão de Chauvenet, cuja tabela de valores críticos encontra-se no livro "Princípios de Engenharia de Avaliações" do Eng. Alberto Lélío Moreira.

Para o valor Crítico de amostras: 1,38(tabelado)

Amostra Limites: Menor - $X_1 = 3.095,80$

Maior - $X_3 = 3.690,05$

$$P / X_1 = 3.095,80$$

$$\text{Desvio de } X_1 = |X_1 - \bar{X}| = 325,88$$

$$\frac{D_1}{S} = 1,08 < 1,38$$

A AMOSTRA PERMANECE!

ATENÇÃO
Guimarães

366

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

$$P / X_3 = 3.690,05$$

$$\text{Desvio de } X_3 = |X_3 - \bar{X}| = 268,37$$

$$\frac{D_3}{S} = 0,89 < 1,38$$

A AMOSTRA PERMANECE!

Como os elementos extremos do rol foram mantidos, os demais também são mantidos.

Temos também definido o intervalo de confiança do valor do imóvel:

Intervalo de confiança	
Valor Máximo	3.690,05
Valor Mínimo	3.095,80

A amplitude deste intervalo é: R\$ 594,25/m²

Dividiremos a amplitude em 3 classes, que será:

$$594,25 / 3 = 198,08$$

	DE	ATÉ
1ª Classe	3.095,80	3.293,88
2ª Classe	3.293,88	3.491,97
3ª Classe	3.491,97	3.690,05

ATENÇÃO
Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

367

Na 1ª classe há 1 amostra - 3.095,80

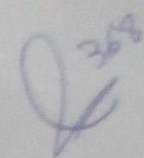
Na 2ª classe há 1 amostra - 3.479,19

Na 3ª classe há 1 amostra - 3.690,05

Somatória dos pesos	3
Somatória dos Valores Ponderados	10.265,05

A razão $\frac{10.265,05}{3}$ nos dará o VALOR DO IMÓVEL

PORTANTO TEREMOS UNITÁRIO MÉDIO: RS 3.421,68/M²

ATENÇÃO
368

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

6 - CONCLUSÃO

APARTAMENTO N° 36, localizado no 3° andar do EDIFÍCIO RAPALLO, situado à Rua Osias Isidoro dos Santos, neste Município e Comarca de São Vicente, deste Estado, com área útil de 54,70 m² e total de 65,00 m², cabendo-lhes uma fração ideal do terreno de 2,9800% do todo.

RS 220.000,00 (DUZENTOS E VINTE MIL REAIS) – NÚMEROS REDONDOS

MÊS DE REFERÊNCIA – MARÇO DE 2016.

PAGAMENTO A VISTA.

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Civil da Comarca de São Vicente - S.P.

12 JUN 2017

AÇÃO: EXECUCAO

AUTOS: 590.01.2006.009977-2 (743/06)

Luis Fernando Camargo Guimarães, engenheiro civil registrado no CREA 6ª Região sob o n. 0682393388/D, perito judicial nos autos supra mencionado, tendo como requerente **UNIBANCO UNIAO DE BANCOS BRASILEIROS S/A** e requerido **NEISE ROCHA MATHIAS FLORES**, vem mui respeitosamente apresentar os esclarecimentos técnicos solicitados à 376.

O critério adotado pelo avaliador deve adequar-se as particularidades e as características do imóvel a ser avaliado e da região onde está inserido.

A utilização do método comparativo para a determinação do justo valor de venda do imóvel em tela é o mais indicado, em função de haver número satisfatório de elementos semelhantes para o emprego do referido método.

Racibi em 09/06/17 fl.

376

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

O método comparativo direto de dados do Laudo Pericial, utiliza cálculos estatísticos para a determinação do justo valor de mercado do imóvel avaliado.

No caso específico, como as amostras não foram excluídas pelo critério de exclusão de Chauvenet, o valor calculado coincidiu com a média aritmética entre as amostras.

O critério seguiu rigorosamente as recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O signatário ao utilizar o Método Comparativo, aplicou os fatores de homogeneização para a correção de eventuais diferenças de valores entre as amostras em função de sua localização.

As amostras foram obtidas junto ao mercado local que indicam a tendência e a realidade do mercado da região.

Com o devido respeito ao trabalho apresentado a fls. 377/380, o mesmo apresenta resultado simplificado que não corresponde ao mercado de imóveis local.

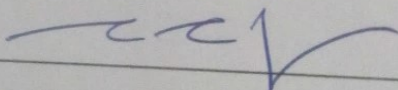
2401

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

PORTANTO, temos a afirmar de que a avaliação elaborada pelo signatário foi realizada com base na Norma Técnica (NBR14653-2), a fim de representar a realidade imobiliária do mercado local e região do imóvel avaliando.

DIANTE DO EXPOSTO, revendo todo o trabalho **RATIFICAMOS** a conclusão e valores apontados no laudo, colocando-se como não poderia de ser à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Vicente, 09 de junho de 2017.



Eng. Luis Fernando Camargo Guimarães