

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO AMARO/SP

PROCESSO: 0031744-51.2016.8.26.0002

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

REQUERENTE: Condomínio Edifício Ilha de Creta

REQUERIDO: Carmela Vitalba

WALTER JOSÉ GONÇALVES DE ALMEIDA,
registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Região de São Paulo – CREA-SP, Perito nomeado nos autos à fl. 55, tendo procedido à vistoria, diligências, análises e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente apresentar o resultado de seus trabalhos, consubstanciado no **Laudo de Avaliação** anexo.

Outrossim, solicito o levantamento dos honorários do perito já depositados, de fls. 62/63 dos Autos.

RESUMO DA AVALIAÇÃO	
Autor/Requerido:	Condomínio Edifício Ilha de Creta x Carmela Vitalba
Localização do bem:	Rua Vieira de Moraes, 1915, Campo Belo, SP
Data base:	Julho de 2017
Vistoria:	29/06/2017
Área Privativa	59,32 m ²
Área Comum – total (c/garagem)	40,801 m ²
Área Total	100,121 m ²
Fração ideal no Terreno	0,010997 %
Contribuinte IPTU	Não identificado
Matrícula Imóvel	67.362 – 15º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo
Objetivo:	Determinação do valor de mercado de venda do imóvel
Uso:	Residencial
VALOR FINAL – JULHO/2017	
VALOR DE MERCADO:	R\$ 512.600,00 (quinhentos e doze mil e seiscentos reais)

Índice

1	FINALIDADE E OBJETO.....	4
2	VISTORIA	4
2.1	Localização	5
2.2	Infra-estrutura e região.....	5
2.3	Diagnóstico de Mercado.....	6
3	AVALIAÇÃO	6
3.1	Metodologia e Critérios de Avaliação.....	6
3.2	Resultados da Inferência Estatística	7
3.3	Valor do Imóvel.....	10
4	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
5	ENCERRAMENTO	11

1. FINALIDADE E OBJETO

O presente trabalho tem como objetivo a determinação do valor de mercado para venda do imóvel considerando a data base atual, ou seja, Julho de 2017.

Consta na averbação 8 da matrícula acostada aos autos (fls. 66 a 70) a prenotação 799.606 de 16/05/2017, referente à penhora do bem.

Não está incluso no escopo deste trabalho a verificação da existência de dívidas, ônus ou gravames sobre o título de propriedade, bem como a situação dominial do imóvel.

2. VISTORIA

Em vistoria no local em 29/06/2017 fui recebido pela requerida, Sra. Carmela Vitalba, residente no imóvel, que amigavelmente permitiu a minha entrada no apartamento a fim de realizar a vistoria.

Terreno: O terreno pertencente ao condomínio é irregular, seco, firme e plano.

Condomínio: Possui uma única torre e foi edificado na frente do terreno (foto 01). A entrada de pedestres é feita pela Rua Vieira de Moraes, 1900 (foto 2) e o acesso à garagem do subsolo é à esquerda, onde consta a numeração 1915 (foto 3), há também vagas de autos no térreo do edifício. Estes acessos são controlados através da portaria. Ao todo são 90 apartamentos tipo sendo seis em cada um dos quinze andares servidos por 2 elevadores.

O condomínio possui na sua área comum um salão de festas no térreo, uma pequena área ajardinada e um espaço com churrasqueira na cobertura. O edifício foi construído há 35 anos e apresenta bom estado de conservação.

O imóvel avaliando possui área privativa ou útil de 59,32 m², de acordo com sua matrícula no Registro de Imóveis. Sua divisão interna é

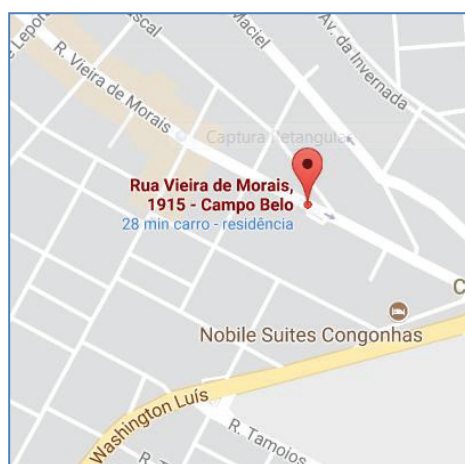
composta por sala com dois ambientes (estar e jantar), varanda, dois dormitórios, um banheiro social e um de serviços, cozinha e área de serviço.

O piso da cozinha é de caco de mármore e o restante do imóvel é de piso cerâmico. As paredes tem cobertura em PVA. Possui armários embutidos nos dois quartos.

O imóvel avaliando possui uma vaga de garagem no subsolo cuja área é parte da divisão comum que totaliza 40,801 m².

2.1 Localização

O acesso ao bairro pode ser feito pelas avenidas Washington Luis e Jornalista Roberto Marinho, a quadra onde se localiza o imóvel compreende as Ruas Henrique Fausto Lancelotti, Nhu-Guaçu, Sebastião Paes e Vieira de Moraes.



Localização da quadra no “Google”

2.2 Infraestrutura e região

O entorno da região vistoriada apresenta os seguintes melhoramentos públicos e utilidades:

serviços		utilidades	
x	Energia elétrica pública	x	Comércio
x	Pavimentação	x	Supermercado
x	Guias e calçadas	x	Posto de saúde
x	Telefone aéreo	x	Escola pública

x	Transporte coletivo de ônibus	x	Hospital
x	Correio	x	Aeroporto de Congonhas
x	Banco	x	Hotéis

A circunvizinhança do imóvel apresenta ocupação predominante de uso comercial/serviços e residencial multifamiliar de padrão normal.

2.3 Diagnóstico de Mercado

O momento atual do mercado de imóveis apresenta-se em viés de baixa devido à situação econômica recessiva do país.

3. AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia e Critérios de avaliação

Serão observadas as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- Normas Brasileiras Para Avaliações de Imóveis Urbanos – NBR 14653-2.
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

Para a investigação dos valores praticados no mercado imobiliário realizou-se extensa pesquisa visando à obtenção de elementos de comparação o mais similares ao avaliando.

Todos os imóveis pesquisados estão localizados no bairro do Campo Belo em mesma região geoeconômica. Os edifícios possuem elevador e lazer, não sendo necessário ponderação para estas características.

Assim, para a obtenção do valor de mercado do imóvel, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado através do tratamento inferencial via regressão múltipla, utilizando o programa SisReN Windows, sobre amostra de 15 (quinze) elementos consistentes de ofertas imobiliárias. Vide abaixo os dados resumidos e no anexo III, a tabela completa destes elementos:

Planilha dos elementos utilizados:

ELEMEN- TOS	ENDEREÇO	CONTATO	FONE	ÁREA PRIVATIVA	VALOR TOTAL	VAGAS	FOC
1	Rua Vieira de Morais, 1915	Rosária imob.	98347-5751	65,00	625.000,00	2	0,62
2	Rua Vieira de Morais, 1915	Pascal Imob.	99963-5872	63,00	490.000,00	1	0,60
3	Rua Vieira de Morais, 1890	Belo Castelo	43027814	58,00	625.000,00	2	0,92
4	Rua Vieira de Morais	SM incorp.	2872-2423	50,00	580.000,00	1	0,90
5	Rua Vieira de Morais, 1915	Top Imob.	3846-2101	65,00	600.000,00	1	0,60
6	Rua Estevão Baião, 785	Augustus imob.	5561-4761	60,00	670.000,00	1	0,94
7	Rua Vieira de Morais	Rofe imob.	2384-7633	65,00	610.000,00	1	1,00
8	Rua Vieira de Morais, 2098	Flavio Menez.	99197-4116	65,00	587.000,00	1	1,00
9	Rua Vieira de Morais, 2098	Fifty imob.	4327-4777	65,00	545.000,00	1	1,00
10	Rua Dr Jenuino Maciel	Alk Imob.	3564-1300	49,00	595.000,00	1	0,97
11	Rua Sebastião Paes, 380	Pascal Imob.	3589-7221	90,00	600.000,00	1	0,53
12	Rua Sebastião Paes, 385	Pascal Imob.	3589-7221	93,00	600.000,00	2	0,68
13	Rua Nhu-Guaçu, 209	Bauhaus imob.	5044-2666	65,00	549.000,00	1	0,75
14	Rua Henrique F. Lancellotti	Olimpia house	3937-3900	50,00	490.000,00	1	0,90
15	Rua Sebastião Paes	Lopes Prime	3894-1000	85,00	610.000,00	1	0,69

Sendo:

ÁREA PRIVATIVA. = Área útil do apartamento em m²

VALOR TOTAL = Valor de oferta

VAGAS = Número de vagas de garagem

FOC = Depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação (adaptação método Ross Heideck)

3.2 Resultados da Inferência Estatística

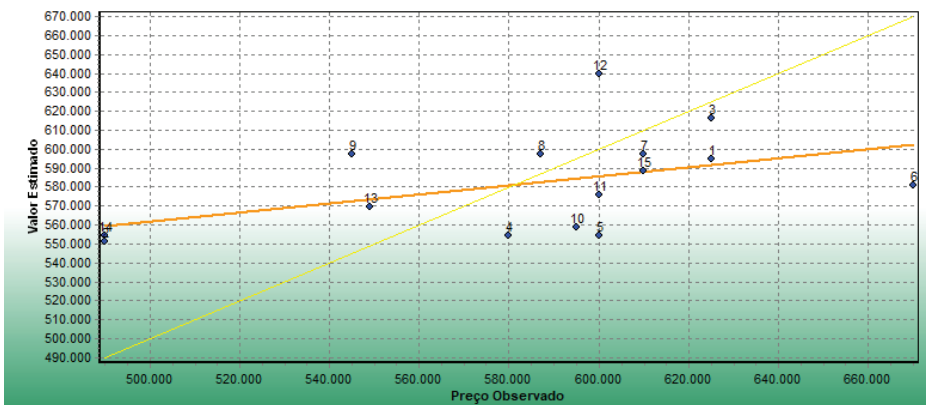
De posse dos dados levantados no mercado foram testadas as variáveis: Dormitórios, Foc, Idade Aparente, Vagas e Área Privativa, sendo que as variáveis que passaram nos testes são:

Foc (variável proxy positiva), Área Privativa (variável quantitativa positiva) e Vagas (variável dicotômica positiva).

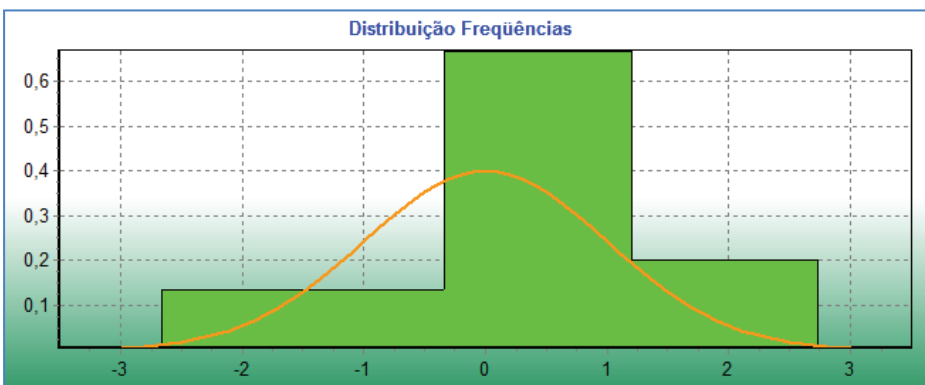
Face à condição dos elementos comparativos, definiu-se como variável dependente ou explicada o **Valor Total**.

Procedendo às verificações gráficas, o modelo escolhido foi considerado satisfatório apresentando os seguintes gráficos principais:

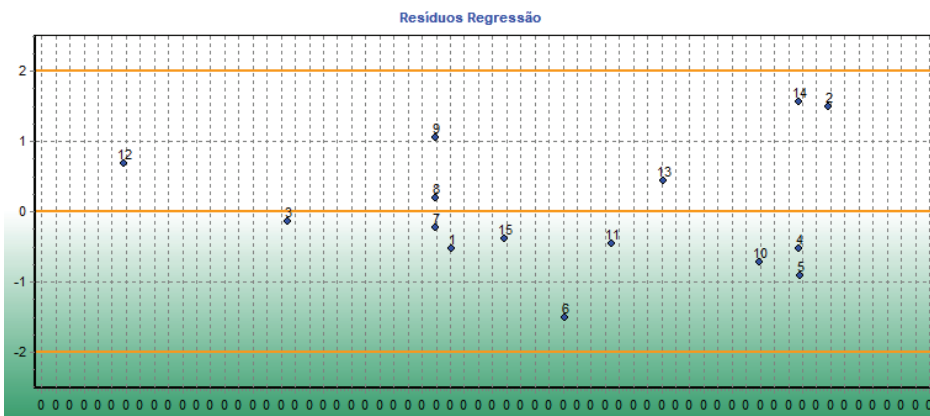
Estimado x observado



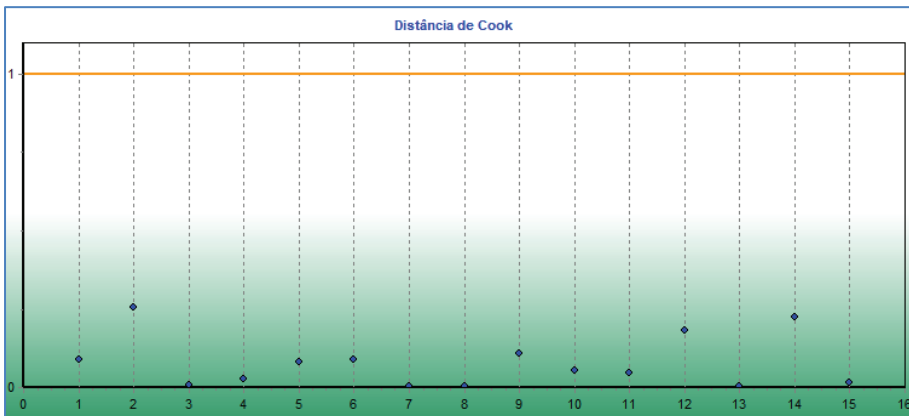
Normalidade dos Resíduos



Resíduos da Regressão



Distância de Cook



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA FIALA DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 25/07/2017 às 17:02 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031744-51.2016.8.26.0002 e código 45F1D73.

A seguir apresentamos os resultados estatísticos:

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 15
- Número de dados considerados: 15

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,4847713 / 0,4440341
- Coeficiente Determinação: 0,2350032
- Fisher-Snedecor: 1,13
- Significância modelo: 1,00

Normalidade dos resíduos:

- 73% dos resíduos situados entre -1 e $+1 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+1,64 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+1,96 \sigma$

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Foc	x	-1,11	28,89
• Vagas	x	-1,16	27,19
• Área Privativa	1/x	1,24	24,11

Equação de Regressão - Direta:

Valor Total = $1/(+1,792901817E-006 -3,233409792E-007 * Foc -1,170780998E-007 * Vagas +2,093762943E-005 / Área Privativa)$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Foc		
Vagas	-0,20	0,19
Área Privativa	0,58	0,61
Valor Total	-0,07	0,32
• Vagas		
Área Privativa	-0,22	0,00
Valor Total	-0,33	0,33
• Área Privativa		
Valor Total	0,27	0,35

3.3 Valor do Imóvel - Formação do Valor

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

Área privativa = 59,32 m²

Foc = 0,60

Vagas = 1

Substituindo-os na equação de forma a não ocorrer extrapolação vem:

Equação de Regressão - Direta:

$$\text{Valor Total} = 1 / (+1,792901817E-006 -3,233409792E-007 * 0,60 -1,170780998E-007 * 1 +2,093762943E-005 / 59,32)$$

Calculando os valores do intervalo de confiança estimados ao nível de confiança de 80%, vem:

Valor do imóvel		
Valor mínimo:	R\$ 512.529,38	5,96 %
Valor médio:	R\$ 545.024,51	
Valor máximo:	R\$ 581.919,06	6,77 %

O valor de R\$ 545.024,51 representa o valor central do intervalo de ofertas adotado. Como as pesquisas realizadas são ofertas de imóveis, necessário se faz ponderar a elasticidade destas ofertas no mercado de imóveis a título de gordura para posterior negociação, razão pela qual escolhemos o valor inferior do intervalo (R\$ 513.529,38) como preço de venda calculado pelo modelo estatístico.

Assim, em número redondo com aproximação até 1% o valor de venda apurado é de:

Valor do imóvel: R\$ 512.600,00 (quinhentos e doze mil e seiscentos reais), válido para julho de 2017.

4. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica e tratamento dos dados por inferência estatística-regressão linear e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão segundo quadros da NBR 14653-2:

Grau de Precisão III

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central de **12,73 %** < 30%

Grau de Fundamentação I

Quantidade de elementos efetivamente utilizados = 15, com 3 variáveis independentes, satisfazendo a condição $3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes.

5. ENCERRAMENTO

Este relatório constitui uma peça única redigido em 10 páginas numeradas e rubricadas, mais os anexos:

ANEXO I - Fotografias do apartamento e do condomínio

ANEXO II - Planilha dos elementos pesquisados

São Paulo, 18 de julho de 2017

Eng^o Walter José Gonçalves de Almeida
Perito Judicial

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
Condomínio e apartamento



Foto 1 – Fachada do Condomínio



Foto 2 – Entrada principal – nº 1900



Foto 3 – Acesso automóveis – nº 1915

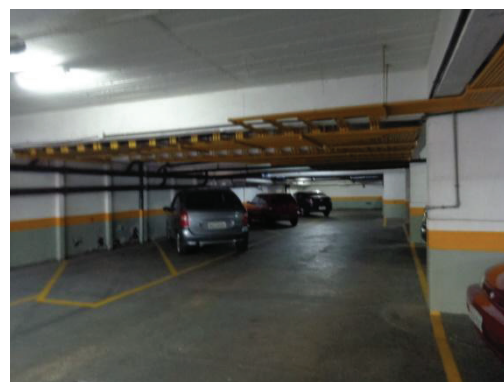


Foto 4 – Garagem Subsolo

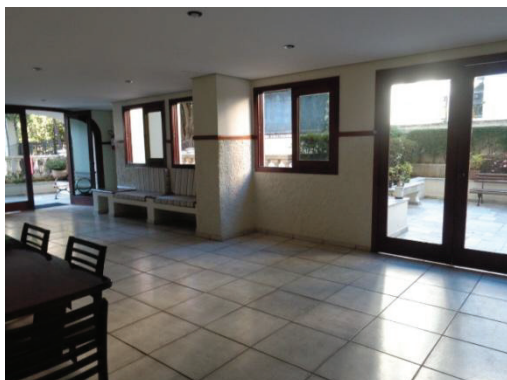


Foto 5 – Salão de festas no térreo



Foto 6 – Hall social – entrada edifício

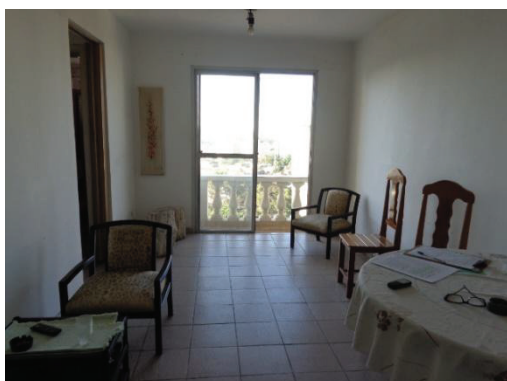


Foto 7 – Salas de estar e jantar



Foto 8 - Varanda



Foto 9 – Cozinha



Foto 10 – Área de serviço



Foto 11 – Dormitório 1



Foto 12 – Dormitório 2

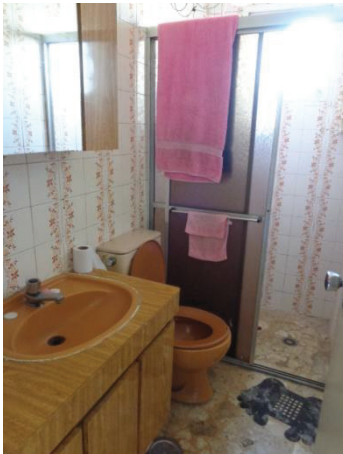


Foto 13 – Banheiro

ANEXO II

ENDEREÇO	CONTATO	FONE	DORM.	IDADE	ÁREA CONSTR.	VALOR TOTAL	VAGAS	CÓDIGO	FOC	PADRÃO	ESTADO	COEFIC.
Rua Vieira de Moraes, 1915	Rosária imob.	98347-5751	2	35	65,00	625.000,00	2	612 - Rosária	0,62	médio	c	2,52
Rua Vieira de Moraes, 1915	Pascal Imob.	99963-5872	2	35	63,00	490.000,00	1	3268 - Marcia	0,60	médio I	d	8,09
Rua Vieira de Moraes, 1890	Belo Castelo	43027814	2	8	58,00	625.000,00	2	ZAP- IM112720796	0,92	médio	c	2,52
Rua Vieira de Moraes	SM Incorp.	2872-2423	2	5	50,00	580.000,00	1	ZAP- IM06722608	0,90	médio	d	8,09
Rua Vieira de Moraes, 1915	Top Imob.	3846-2101	2	35	65,00	600.000,00	1	ZAP- IM012830423	0,60	médio	d	8,09
Rua Estevão Baião, 785	Augustus Imob.	5561-4761	2	5	60,00	670.000,00	1	ZAP- IM112654127	0,94	médio	c	2,52
Rua Vieira de Moraes	Rofe imob.	2384-7633	2	0	65,00	610.000,00	1	ZAP- IM011479859	1,00	médio	a	0
Rua Vieira de Moraes, 2098	Flavio Menez.	99197-4116	2	0	65,00	587.000,00	1	ZAP- IM111929661	1,00	médio	a	0
Rua Vieira de Moraes, 2098	Fifty imob.	4327-4777	2	0	65,00	545.000,00	1	ZAP- IM011788810	1,00	médio	a	0
Rua Dr Jenuino Maciel	Alk Imob.	3564-1300	2	1	49,00	595.000,00	1	ZAP- IM012655184	0,97	médio	b	2,52
Rua Sebastião Paes, 380	Pascal Imob.	3589-7221	3	40	90,00	600.000,00	1	ZAP- IM06069913	0,53	médio	d	8,09
Rua Sebastião Paes, 385	Pascal Imob.	3589-7221	2	28	93,00	600.000,00	2	ZAP- IM012179858	0,68	médio	d	8,09
Rua Nhu-Guaçu, 209	Bauhaus imob.	5044-2666	2	25	65,00	549.000,00	1	ZAP- IM112622891	0,75	médio	c	2,52
Rua Henrique Fausto Lancellotti	Olimpia house	3937-3900	1	10	50,00	490.000,00	1	ZAP- IM012186918	0,90	médio	c	2,52
Rua Sebastião Paes	Lopes Prime	3894-1000	3	30	85,00	610.000,00	1	ZAP- IM09449362	0,69	médio	c	2,52