

EXMA. SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 7.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

**PROCESSO N. 1019743-54.2014.8.26.0562**

**Execução de Título Extrajudicial - Cheque**

- MARCOS ALVES.

- ABEL CASTRO FILHO LIMPADORA EIRELI - ME e outro.

Z U L E I K A M A I A

Arquiteta, registrada no CAU-SP sob n.º16.796-7, nomeada e compromissada nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte:

L A U D O

## ÍNDICE

### **1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.**

- 1 - Requerente.
- 2 - Requerido.
- 3 - Objetivo do trabalho.
- 4 - Objeto da avaliação.
  - 4.1 - Individualização.
  - 4.2 - Informações complementares.
- 5 - Metodologia.
  - 5.1 - Prescrições normativas.
  - 5.2 - Nível de rigor.

### **2ª PARTE: - LEVANTAMENTO DE DADOS. VISTORIA.**

- 1 - Caracterização da região.
  - 1.1 - Aspectos físicos.
  - 1.2 - Aspectos ligados à infra-estrutura urbana.
  - 1.3 - Equipamentos comunitários.
- 2 - Caracterização do terreno imóvel avaliando.
  - 2.1 - Aspectos físicos.
  - 2.2 - Infra-estrutura urbana.
  - 2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis.
  - 2.4 - Classificação do imóvel.
  - 2.5 - Utilização atual, legal e econômica.
- 3 - Caracterização das edificações e benfeitorias.
  - 3.1 - Aspectos funcionais.
  - 3.2 - Aspectos Ambientais.
- 4 - Vistoria.

### **3ª PARTE : AVALIAÇÃO.**

- 1 - Valor do Imóvel.
- 2 - Conclusão

### **TERMO DE ENCERRAMENTO.**

**APÊNDICE.** Documentos de comprovação anexados ao laudo.

**1ª PARTE : - PRESSUPOSTOS.**

1 - **Requerente**:- MARCOS ALVES.

2 - **Requerido**:- ABEL CASTRO FILHO LIMPADORA EIRELI - ME e outro.

3 - **Objetivo do Trabalho**: Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel urbano, assim entendendo-se:

**“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.”**

4 - **Objeto da Avaliação**:

4.1 - **Individualização**.

Trata-se de avaliar o conjunto sob nº55 do Edifício Liberal Trade Center, situado à Rua Júlio Conceição, nº94 esquina com a Rua Professor Leonardo Roitman, nº27/27-A e 27-B, bairro Encruzilhada, Município de Santos/SP.

O imóvel está registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matrícula sobre o nº49.608. A localização do imóvel encontra-se assinalada na figura 01 adiante.



**Figura 01:-** A localização do imóvel está assinalada pelo círculo destaque.

## 4.2 - Informações complementares.

4.2.1 - Na presente avaliação, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

4.2.2 - A signatária não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

4.2.3 - Não foram efetuados investigações específicas relativas, a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

## 5 - Metodologia:

### 5.1 - Prescrições normativas.

O presente trabalho atende às seguintes normas:

5.1.1 - "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais" NBR – 14653-1, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.2 - "Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos" NBR – 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.3 - "Normas para Avaliação de Imóveis" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5.1.4 - "Direito sobre Imóveis - IVS230", do IVSC - Conselho Internacional de Normas de Avaliação.

5.2 - Grau de Fundamentação e Precisão: A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT, pois satisfaz a todas as exigências.

**2ª PARTE :- LEVANTAMENTO DE DADOS**  
**V I S T O R I A**

## 1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 1.1 - Aspectos Físicos

Relevo                    :- plano.  
Solo, subsolo        :- não foi dado a conhecer.

### 1.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

### 1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, escola, posto de saúde, posto policial, comércio, etc.

## 2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 2.1 - Aspectos físicos

Relevo                    : plano.  
Solo, subsolo        : não foi dado a conhecer.  
Localização        : esquina

**Matricula nº49.608** do 1º C.R.I de Santos, o imóvel possui uma fração ideal de 2,272% do todo do terreno; as suas dimensões e confrontações descritas e caracterizadas na respectiva especificação e convenção condominial.



### **3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**

#### 3.1 - Aspectos físicos

O conjunto n.º55 está localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Liberal Trade Center, com a seguinte divisão interna: sala com divisórias, copa/cozinha e banheiro.



Cabe ressaltar que por diversas vezes esta perita tentou realizar a vistoria interna, sendo que em todas às vezes ninguém atendeu o imóvel; portanto entrou em um imóvel similar, a unidade nº45 que é de mesma prumada e dimensões do imóvel avaliando. Assim, para evitar delonga processual, a presente vistoria foi efetuada externamente, verificando o estado de conservação do edifício, as características construtivas e ainda tirando fotografias, verificar que as esquadrias são de alumínio, o revestimento da fachada em pastilha cerâmica.

Conforme consta na Matrícula nº49.608 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, o imóvel possui uma área útil de 46,843m², área comum de 24,420m² e área total de 71,263m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo e arquitetônico do imóvel classificado, segundo o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, sendo “Escritório Comercial Padrão Médio com Elevador”. Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 15 (quinze) anos e o estado de conservação “Bom”.

#### 3.2 - Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

### 3.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

### 3.4 VISTORIA

Na ocasião da vistoria, não foi possível adentrar no imóvel avaliando nº55, sendo possível somente entrar no prédio e no conjunto de mesma prumada nº45. E obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral externa do prédio onde está localizado o imóvel.



**FOTO 01:** Vista da fachada do imóvel.



**FOTO 02:-** Vista do logradouro Rua Professor Leonardo Roitman.



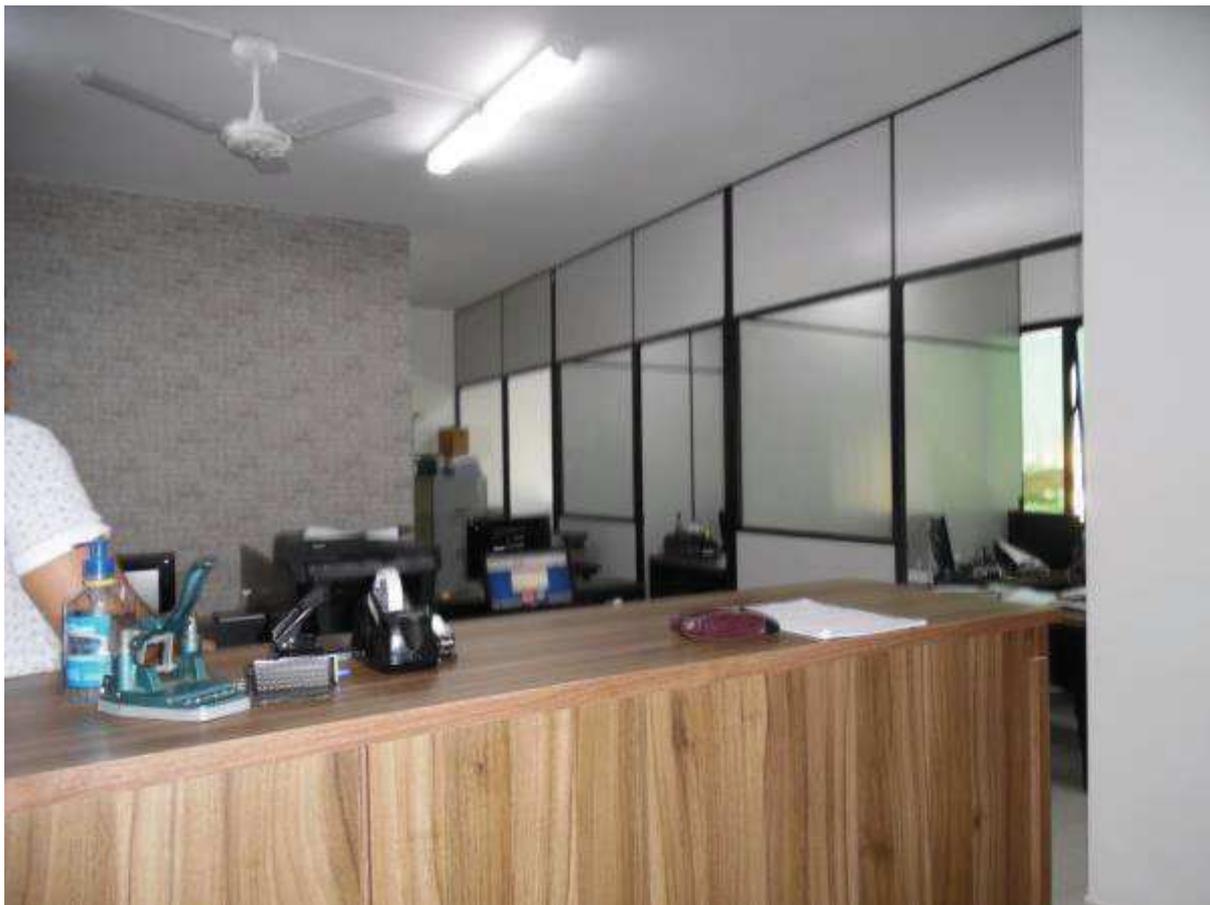
**FOTO 03:-** Vista da entrada do prédio.



**FOTO 04:-** Vista identificação do prédio.



**FOTO 05:-** Vista identificação da unidade nº45, similar ao imóvel avaliando.



**FOTO 06:-** Vista da sala da unidade nº45, similar ao imóvel avaliando.



**FOTO 07:-** Vista da copa/cozinha e banheiro da unidade nº45, similar ao imóvel avaliando.

**3ª PARTE :AVALIAÇÃO.**  
**GENERALIDADES**

Nesta **3ª PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **JULHO/2018**.

No presente foi utilizado a metodologias do Método Comparativo Direto.

## **1 – VALOR DO IMÓVEL**

### **- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS - Tratamento Científico**

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Deve-se ter sempre presente o que preceitua as Normas Brasileiras NBR-14653-1 - “Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais” e NBR-14653-2 - “Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos”, a propósito deste Método:

*“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado...”*

*“No caso de comparação direto de dados de mercado, identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”*

*“... A composição da amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidencia disponível.”*

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Para superar as diversidades ainda remanescentes empregou-se a metodologia conhecida como Inferência Estatística assim definida na NBR-14653-1.

### **"3.32 modelo de regressão:**

**Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras".**

Para se alcançar à convicção do valor de mercado dos imóveis, estabeleceu-se uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do Método dos Mínimos Quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

O comportamento do valor de mercado do imóvel foi estudado em relação às seguintes variáveis:

**X1) Área Total:** *variável independente quantitativa, que informa a área total coberta de cada elemento.*

**X2) Índice Fiscal (IF):** *Valores extraídos da última edição da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, indicando o posicionamento das amostras nas zonas geoeconômicas da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em R\$/m<sup>2</sup>.*

**X3) ANO:** *Variável temporal que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente, da seguinte forma: 1=2013, 2=2014/2015, 3=2016/2017 e 4=2018.*

**X4) PADRÃO:** *Variável que indica o padrão construtivo da seguinte forma:*  
1 – Econômico, 2 – Simples, 3 – Médio, 4 – Superior

**X5) ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** *Variável independente que indica o estado de conservação do imóvel da seguinte forma:*

1 – Ruim, 2 – Regular, 3 – Bom, 4 – Seminovo e 5 – Novo

Convém esclarecer, primeiramente, que foi aplicado em cada valor total das amostras em oferta, um deságio de 10% para compensar a elasticidade natural das mesmas, já os elementos de transações não foram aplicados o deságio.

## 1.1 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos objeto do ANEXO 01.01/01.02.

## 1.2 - Análise Estatística

**1ª Etapa** - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 01.01/01.02), onde constam os dados dos elementos comparativos.

**2ª Etapa**:- Para a determinação da Regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor de mercado do imóvel em função da **Área Total, IF, Data, Padrão Construtivo e Estado de Conservação**, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Diferencial.

Pesquisados diversos modelos matemáticos, estes foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo não tendencioso. Encontrou-se uma função de regressão do tipo:

**Valor Total = e<sup>+</sup>( +9,452499679+0,8197866101 \* ln (Área Total)-1,283844587 / ANO<sup>2</sup> -0,4735526769 / PADRAO<sup>2</sup>+ 0,02032723343 \* Estado Conservação<sup>2</sup>- 62,5352507 / IF 2017)**

**3ª Etapa**:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9401660 isto é, 94,01% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados são explicada pela regressão.

**4ª Etapa:**- Testes dos Regressores.

Para se verificar se os atributos considerados realmente influenciam a formação do valor de mercado, procedeu-se ao teste dos regressores. Consiste em admiti-los, por hipótese, iguais a zero, isto é, que os atributos considerados não exercem influência sobre o valor de mercado.

No caso presente, a significância atingida para o regressor "Área Total" foi de 0,01%, para o regressor "Ano" foi de 0,01%, para o regressor "Padrão" foi de 0,01%, para o regressor "Estado de Conservação" foi de 0,03% e para o regressor "Índice fiscal" foi de 0,01%, demonstrando que ocorre claramente uma influência desses atributos sobre a formação do valor de mercado.

**5ª Etapa:**- Análise da Variância.

Para verificar se existe uma relação entre as 6 (seis) variáveis estudadas, procedeu-se ao teste da variância. Como o nível de significância atingido foi de 0,01%, os dados decisivamente rejeitam a hipótese da não existência de relação entre as variáveis, ao nível de confiança de 99,99%.

**6ª Etapa:**- Resíduos.

Examinados os valores originais e estimados, verifica-se que os resíduos são pequenos e, observa-se uma aleatoriedade na distribuição dos resíduos, conferindo confiabilidade ao modelo.

Os comprovantes de cálculo são objetos do ANEXO 02.01/02.05.

Considerando os testes estatísticos realizados e as observações dos resíduos, conclui-se que o modelo matemático encontrado retrata uma situação fidedigna para o valor de mercado do imóvel avaliando.

### 1.3 - Cálculo do Valor do imóvel

Para determinação do valor de mercado, e com base nas características do avaliando, adotaram-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

- **Área total** : **71,26m<sup>2</sup>**
- **Índice Fiscal** : **1.260,00**
- **Data** : **4 (2018)**
- **Padrão Construtivo** : **3 (Médio)**
- **Estado de Conservação** : **3 (Bom)**

Substituindo-se os valores expostos anteriormente na equação de regressão tem-se estimado o valor de mercado do imóvel, é de:

R\$ 230.096,31. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

Ou arredondando-se ao limite de  $\pm 1\%$  segundo a Norma, teremos:

**VI ~ R\$230.000,00.**

#### 1.4 - Especificação da avaliação

##### **GRAU DE PRECISÃO**

Grau de precisão da estimativa do valor: **Grau III** (Vide ANEXO 03).

##### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos foi de 17 pontos, conforme critério definido na norma (Vide ANEXO 04). Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau III**.

#### 2 - CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor do **Conjunto nº55** objeto de Avaliação sem encargos, situado a Rua Júlio Conceição, nº94 esquina com a Rua Professor Leonardo Roitman, nº27/27-A e 27-B, bairro Encruzilhada, Município de Santos, é de:

**R\$230.000,00 (Duzentos e Trinta Mil Reais)**

**DATA DE REFERÊNCIA: - JULHO/2018**