

112
P

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Autor/Requerido:	Condomínio Residencial Costa Amalfitana x Ronaldo Rodolpho Patelli.
Localização do bem:	Rua Nova do Tuparoquera, 365, Edifício Salerno (bloco 3), apto 11, Santo Amaro, SP.
Data base:	Outubro de 2017.
Vistoria:	19/10/2017
Área Privativa	70,89 m ²
Área Comum	83,138 m ² (Incluso 1 vaga de garagem)
Área Total	154,028 m ²
Fração ideal no Terreno	1,0911 %
Contribuinte IPTU	165-365-0033-3 e 165-365-0034-1 em área maior.
Matrícula Imóvel	242.311 – 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo
Objetivo:	Determinação do valor de mercado de venda do imóvel
Uso:	Residencial

VALOR FINAL – OUTUBRO/2017

VALOR DE MERCADO:	R\$ 248.100,00 (duzentos e quarenta e oito mil e cem reais).
--------------------------	---

AA
2

482
P

Índice

FINALIDADE E OBJETO	4
HISTÓRIA	4
2.1 Localização	4
2.2 Infra-estrutura e região	5
2.3 Diagnóstico de Mercado	6
AVALIAÇÃO	6
3.1 Metodologia e Critérios de Avaliação	6
3.2 Planilha dos elementos	6
3.3 Resultados da Inferência Estatística e Gráficos	7
3.4 Valor do Imóvel	8
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
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, outubro de 2017.

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.

Obs.: Não consta na matrícula atualizada do imóvel (26/09, doc anexo), qualquer prenotação referente à penhora do bem neste processo.

2. VISTORIA

Em vistoria no local em 19/10/2017 fui recebido pelo síndico do Residencial, Sr. Joel e pelo réu, Sr. Ronaldo Rodolpho, 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 apresenta aclive para o fundo.

Condomínio: Constatei no local que o endereço do condomínio não é o que consta na matrícula atualizada (vide anexo), definido como Av Maria Coelho Aguiar, 2022. Ele foi alterado para Rua Nova do Tuparoquera, 365, vide foto 3, do entorno.

O condomínio possui seis torres, com uso residencial e cada uma possui quatro pavimentos (Térreo + 3), vide fotos 1 e 2. A vaga de auto está localizada no pátio externo, na área comum e é indeterminada ficando sujeita a rodízio anual (foto 4).

Cada torre, de um total de seis, é composta por dezesseis apartamentos sendo quatro por andar, incluindo o térreo. Ao todo há cem unidades no condomínio.

O condomínio possui na sua área comum um salão de festas, play ground e quadra poliesportiva.

O conjunto de prédios foi construído há 26 anos e apresenta estado regular de conservação com necessidade de repintura e tratamento de pequenas fissuras nas fachadas das torres.

As fachadas são revestidas com pintura/textura a base de PVA. O piso do hall de entrada e escadarias (foto 13) são revestidos de granilite e as paredes pintadas com tinta PVA.

Unidade avalianda: O imóvel possui área real privativa de 70,89 m² e área real comum de 83,138 m², já incluída a correspondente a uma vaga de auto no pátio, totalizando 154,028 m². Estes dados estão em conformidade com a sua matrícula no Registro de Imóveis, fl. 381 dos autos.

384
P

Sua divisão interna é composta por sala com dois ambientes (estar com varanda e jantar, fotos 5 e 6), cozinha (foto 7), três dormitórios (fotos 10,11 e 12), dois banheiros sociais (foto 9) e área de serviço (foto 8).

O piso da cozinha, área de serviço e banheiros é do tipo cerâmico. Nas salas e quartos é cimentado com acabamento em pintura epóxi. As paredes são pintadas em PVA. As paredes são pintadas com PVA e há necessidade de repintura nos três dormitórios (fotos 10/11/12). Não possui armários embutidos e a cozinha, área de serviço e banheiros tem azulejo até o teto.

Seu estado geral de conservação não é bom e necessita de reparos em fissuras, trincas e repintura nas paredes e tetos (vide as fotos 6, 10, 11 e 12) e troca de alguns azulejos nos banheiros e cozinha (fotos 7, 8 e 9).

2.1 Localização

O acesso ao bairro pode ser feito pela Avenida Maria Coelho Aguiar e a quadra onde se localiza o imóvel compreende as Ruas Nova do Tuparoquera, Jorge Fares e Paulo Lembre.



Localização da quadra no "Google"

485
P

2.2 Infraestrutura e região

O entorno da região vistoriada apresenta os seguintes melhoramentos públicos

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		

A circunvizinhança do imóvel apresenta ocupação predominante de uso residencial unifamiliar de padrão simples, conforme tabela VEIU do IBAPE.

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.
- Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) do 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.

A depreciação do imóvel leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação e foi calculada segundo o critério contido no VEIU – IBAPE/SP que é uma adequação do método Ross/Heidecke.

486
P

O padrão de construção será ponderado considerando-se os índices de classificação das classificações contidos no estudo VEIU - IBAPE/SP, considerando-se aspectos internos e externos ao imóvel.

A elasticidade de preços praticada no mercado será ponderada através do Fator de ajuste (Fof) com desconto de 10% nos preços pesquisados.

Planilha dos elementos utilizados:

Endereço	Descrição	Código Imob.	Contato	Telefone	Idade	Área (m²)	Ross Heideck	Padrão	Valor Total (R\$)	Vun. com Fof (R\$)
Av. Tuparoquera, Bloco 5	Sala, cozinha, 2 dorm., banheiro		sindico	9893-60474	26	64,00	0,738	Simplex	300.000,00	4.218,76
Av. Tuparoquera, Bloco 5	Sala, cozinha, 3 dorm., banheiro		sindico	9893-60474	26	70,89	0,738	Simplex	320.000,00	4.062,63
Av. da Souza Lobo	Sala, cozinha, 2 dorm., banheiro	ZAP: IMO12631304	Marx Imoveis	5812-2484	25	52,00	0,718	Simplex	215.000,00	3.721,15
Av. da Souza Lobo	Sala, cozinha, 2 dorm., banheiro	ZAP: IMO12237785	Abyara	5812-2484	25	51,00	0,750	Simplex	210.000,00	3.705,88
Av. Archélia	Sala, cozinha, 2 dorm., banheiro	ZAP: IMO14232436	MANAGER	5812-2484	2	51,00	0,888	Simplex	265.000,00	4.676,47
Av. das Hereditárias	Sala, cozinha, 2 dorm., banheiro	ZAP: IMO14056670	GK Imoveis	2389-0977	10	55,00	0,920	Simplex	265.000,00	4.336,36
Av. da Vitry	Sala, cozinha, 2 dorm., banheiro	ZAP: IMO10070055	Coelho Imoveis	2924-1282	20	55,00	0,807	Simplex	230.000,00	3.763,64
Av. do Velho	Sala, cozinha, 2 dorm., banheiro	ZAP: IM31368906D	Alexandre	97599-4172	25	45,00	0,750	Simplex	220.000,00	4.400,00
Av. do Velho	Sala, cozinha, 2 dorm., banheiro	ZAP: IMO14141183	Coelho Imoveis	2924-1282	25	60,00	0,750	Simplex	250.000,00	3.750,00
Av. Afonso Serra	Sala, cozinha, 2 dorm., banheiro	ZAP: IMO13695359	Marx Imoveis	5812-2484	25	52,00	0,750	Simplex	225.000,00	3.894,23
Av. dos Serrão	Sala, cozinha, 2 dorm., banheiro	ZAP: IMO10412360	Coelho Imoveis	2924-1282	25	61,00	0,762	Simplex	225.000,00	3.319,67
Av. Antonio Ramos Rosa	Sala, cozinha, 3 dorm., banheiro	2922178547	Apoyo Imoveis	23692433	25	62,00	0,750	Simplex	245.000,00	3.556,45
Av. do Tuparoquera	Sala, cozinha, 3 dorm., banheiro	2928033989	Carvalho Forte	5523-7971	26	70,00	0,738	Simplex	300.000,00	3.857,14
AVALIANDO	Sala, cozinha, 3 dorm., banheiro	Estado ed. "d"	-	-	26	70,89	0,707	Simplex		

Sendo:

IDADE = Idade real do imóvel

ÁREA = Área real privativa do apartamento em m²

ROSS HEIDECK = FOC = Depreciação pelo obsoleto e estado de conservação

PADRÃO = Classificação de padrão conforme tabela IBAPE - VEIU

VALOR TOTAL = Valor de oferta

Vun com Fof. = Valor descontado do Fator oferta (10%)

487
P

3.2 Resultados da Inferência Estatística

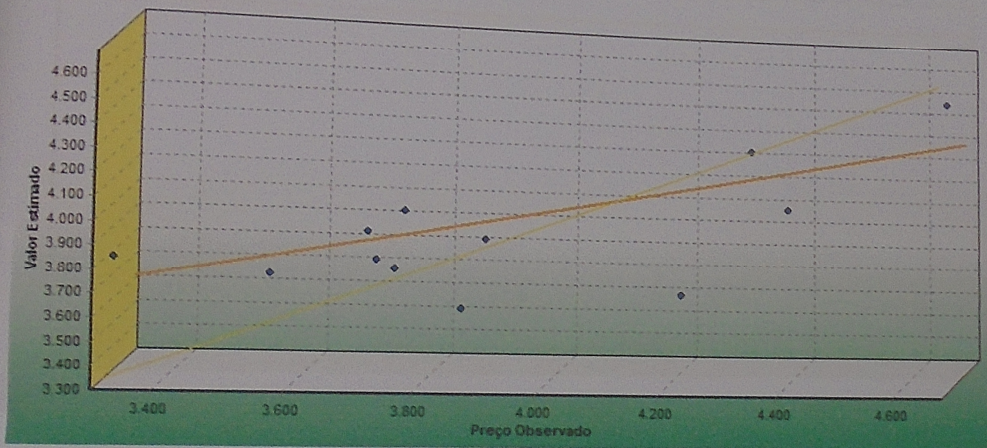
De posse dos dados levantados no mercado foram testadas as variáveis: Dormitórios, Foc, Padrão e Área Privativa, sendo que as variáveis que passaram nos testes são:

Foc (variável proxy positiva) e Área Privativa (variável quantitativa positiva). Face à condição dos elementos comparativos, definiu-se como variável dependente ou explicada o **Valor unitário com Fof**.

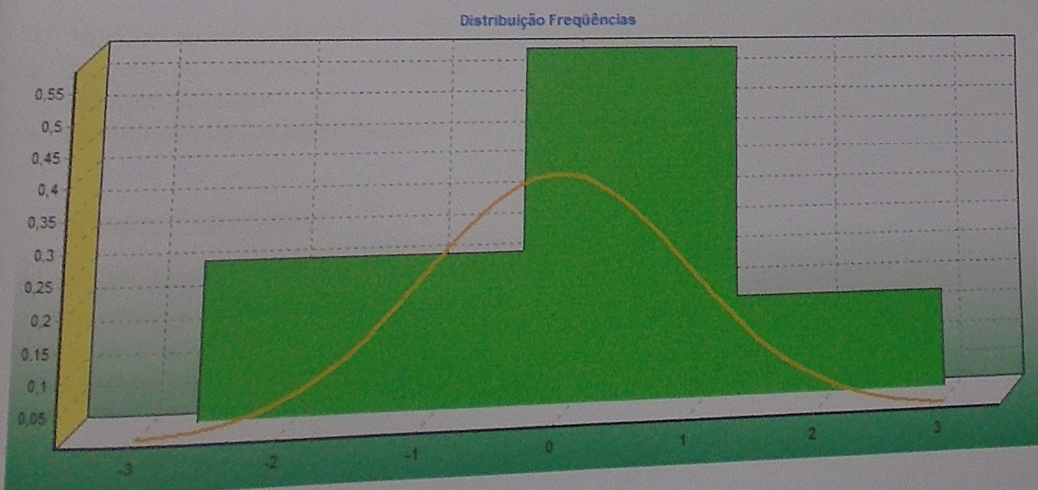
- Obs.: 1. A idade do imóvel é considerada no cálculo do Foc.
2. As variáveis Padrão e Dormitórios não foram utilizadas pois apresentam valores semelhantes entre os elementos.
3. O elemento de pesquisa 2 (tabela acima - planilha) não foi aproveitado pois não passou nos testes estatísticos.

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

Estimado x observado

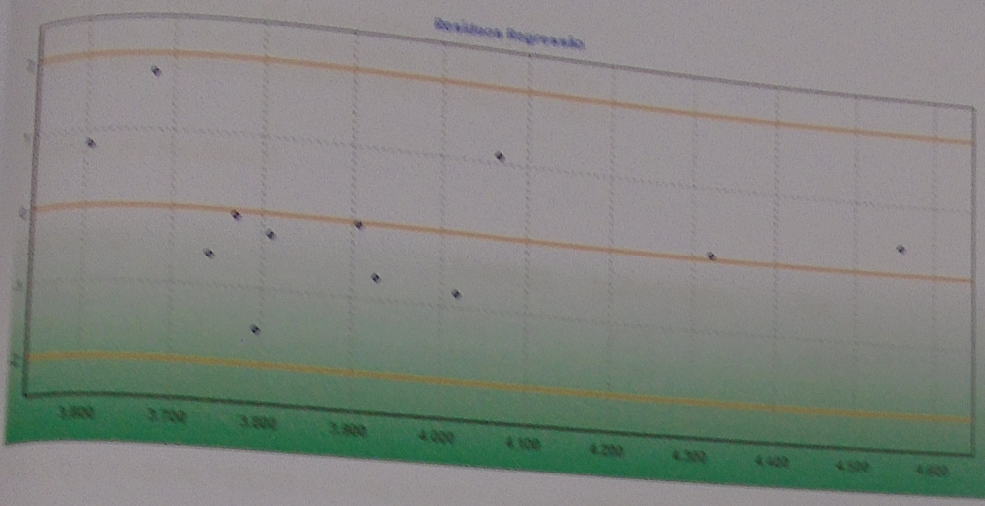


Normalidade dos Resíduos

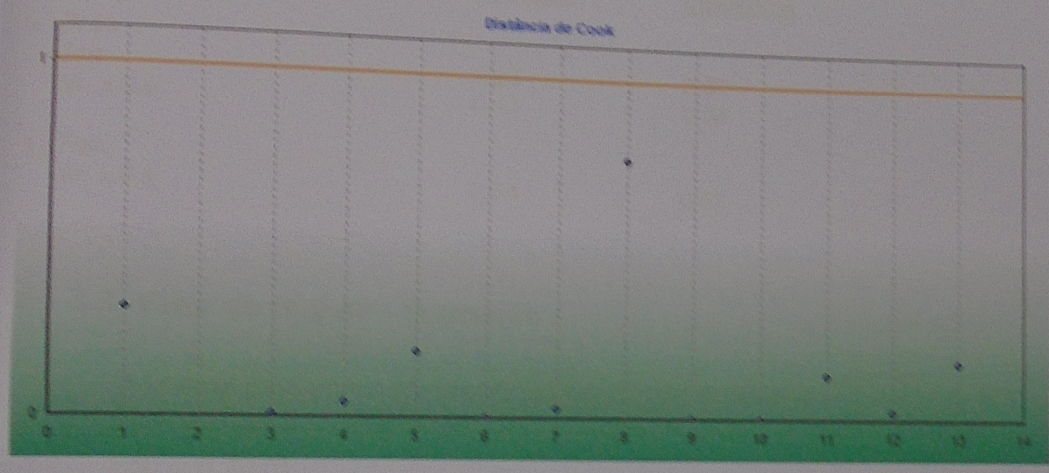


488
P

Resíduos da Regressão



Distância de Cook



A seguir apresentamos os resultados estatísticos:

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 13
- Número de dados considerados: 12

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,7017068 / 0,7017068
- Coeficiente Determinação: 0,4923924
- Fisher-Snedecor: 4,37
- Significância modelo: 0,10

5/4

489
7

Normalidade dos resíduos:

- 75% dos resíduos situados entre -1σ e $+1 \sigma$
- 91% dos resíduos situados entre $-1,64 \sigma$ e $+1,64 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96 \sigma$ e $+1,96 \sigma$

Outliers do Modelo: 0

Variáveis

	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área	1/x	1,22	25,26
• Foc	ln (x)	2,34	4,39

Equação de Regressão - Direta:

$$Vu \times 0,9 = +3546,728248 + 53199,56622 / \text{Área} + 2300,473935 * \ln (\text{Foc})$$

Correlações entre variáveis

	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área		
Foc	0,23	0,07
Vu x 0,9	0,43	0,38
• Foc		
Vu x 0,9	0,64	0,62

3.3 Valor do Imóvel - Formação

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

Área privativa = 70,89 m²

Foc = 0,7070

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

Equação de Regressão - Direta:

$$\text{Valor Total} = +3546,728248 + 53199,56622 / 70,89 + 2300,473935 * \ln (0,7070)$$

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

	<u>Valor do imóvel</u>	
Valor mínimo:	R\$ 228.951,54	7,71 %
Valor médio:	R\$ 248.083,07	
Valor máximo:	R\$ 267.214,60	7,71 %

O valor de R\$ 248.083,07 representa o valor central do intervalo de ofertas adotado já considerando a elasticidade das ofertas no mercado de imóveis. .

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

Valor do imóvel: R\$ 248.100,00 (duzentos e quarenta e oito mil e cem reais), válido para outubro 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 $15,42\% < 30\%$

Grau de Fundamentação I

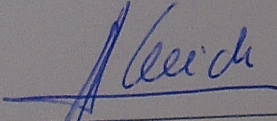
Quantidade de elementos efetivamente utilizados = 12, com 2 variáveis independentes, satisfazendo a condição $3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes.

5. ENCERRAMENTO

Este relatório constitui uma peça única redigido em 11 páginas numeradas, mais os anexos:

ANEXO I - Fotografias do apartamento e do condomínio
ANEXO II - Matrícula atualizada do Imóvel

São Paulo, 30 de outubro de 2017


Eng^o Walter José Gonçalves de Almeida
Perito Judicial

493
7

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
Condomínio e apartamento

492
7



Foto 1 – Fachada do Bloco Salerno



Foto 2 – Entrada do Conjunto Residencial



Foto 3 – Rua de acesso (entorno)



Foto 4 – Estacionamento no pátio externo



Foto 5 – Sala de estar com varanda



Foto 6 – Sala de jantar



Foto 7 – Cozinha



Foto 8 – Área de Serviço