

EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 11.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

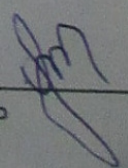
TIP 562 STS 03102012128 11C- 01 0025394-40

- Processo n.º 562.01.2006.045000.1
- Ordem n.º 28/2007
- ACÇÃO DE EXECUÇÃO.
- Diva Rocha Sequeira e outro(s).
- Renato da Silva Moises e outro(s).

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





**INDICE**

**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.

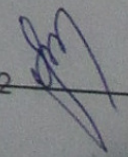
**3ª PARTE : AVALIAÇÃO.**

- 1 - Valor do Imóvel.
  - Método Comparativo de Dados de Mercado.
- 2 - Conclusão

**TERMO DE ENCERRAMENTO.**

**APÊNDICE.**

Documentos de comprovação anexados ao laudo.

2 



1ª PARTE : - PRESSUPOSTOS.

1 - Requerente: - Diva Rocha Sequeira e outro(s).

2 - Requerido: - Renato da Silva Moises e outro(s).

3 - Objetivo do Trabalho: Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel, 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 um imóvel situado Rua André Rebouças, n.º9, Vicente de Carvalho, Município de Guarujá/SP.



Figura 01:- A localização do imóvel encontra-se assinalada na "Planta de Situação".

*[Handwritten signature]*



4.2 - Informações complementares.

4.2.1 - Na presente avaliação, admite-se que as informações fornecidas por terceiros 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 - Prescrição 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.

5.2 - 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.

*[Handwritten signature]*

06

r., sub



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, comércio local, e portuária, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

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

**MATRICULA 31.364** (1º C. R. I. de Guarujá/SP): Trata-se do Lote 01 da Mini Quadra A-6 Super Quadra 2 da Gleba A do loteamento Pae Cará, distrito de Vicente de Carvalho em Guarujá/SP; Medindo 6,00m de frente para Rua André Rebouças e mais 6,28m em curva com a Rua Pres. Vargas; 17m de frente para Rua Pres. Vargas (Lado Esquerdo); 21m do lado direito e de fundos 10m. Encerrando uma área de terreno de 206,56m².



2.2 - Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido por todos os equipamentos comunitários da região.

2.4 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fim residencial.

2.5 - Utilização atual, legal e econômica

Sobre o terreno atualmente foi edificado um imóvel residencial que estão sendo utilizado, de acordo com a legislação em vigor e alterações posteriores.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Por ocasião da vistoria foi constatado a edificação de um imóvel com uma casa sobreposta e segundo o cadastro municipal IPTU, lançamento sob o nº:6.0601.001.000, possui uma área total de 160,00m<sup>2</sup>, a qual adotar-se-á, para fins de avaliação já que a área edificada não esta averbada.

Trata-se de uma casa sobreposta, contendo cada casa: sala dois ambientes, dois dormitórios (uma suíte na casa térrea), banheiro, copa/cozinha, área de serviço e garagem coberta na frente e nos fundos descoberta.

O padrão construtivo do imóvel será classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo: "**Casa Padrão Médio Inferior**", possuindo uma idade física aparente de aproximadamente **15 (quinze)** anos e o estado de conservação da edificação "**Regular**", de acordo com o critério do método Ross/Heidecke.



3.2 - Aspectos funcionais

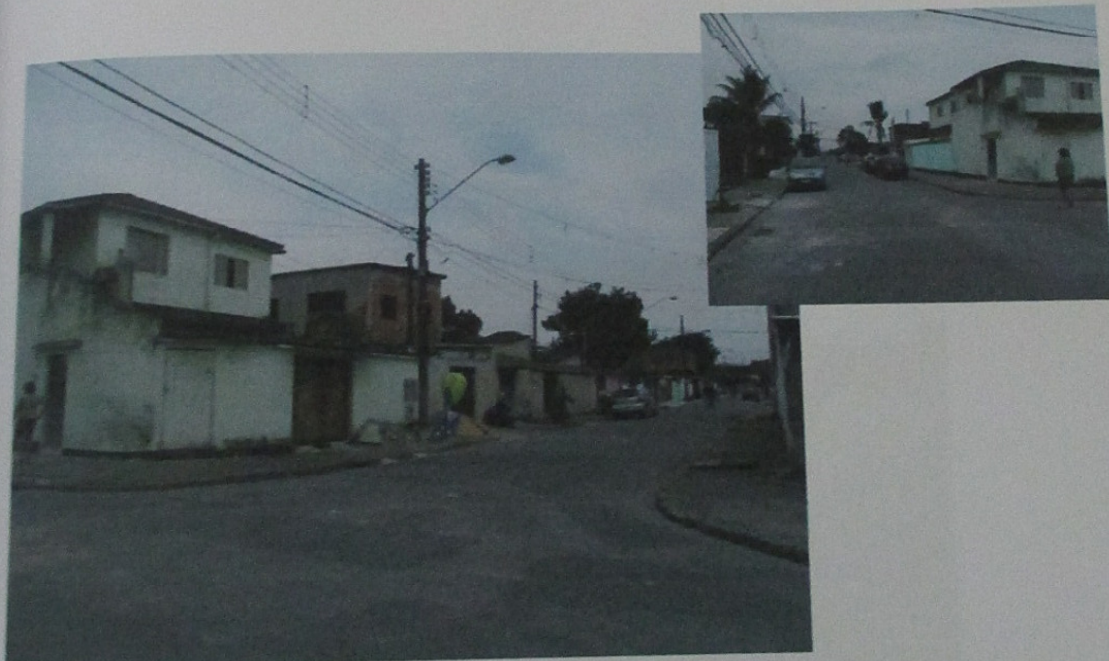
A edificação é adequada ao uso e ocupação para a qual foi destinada.

3.3 - Aspectos ambientais

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

4. VISTORIA.

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.



**FOTO 01:**- Vista do logradouro do imóvel. Em detalhe vista da confluência com a Rua Pres. Vargas.

7





**FOTO 02:**- Vista da fachada geral do imóvel.



**FOTO 03:**- Outra vista da fachada do imóvel.





**FOTO 04:-** Vista da sala. Casa térrea.



**FOTO 05:-** Vista da suíte. Casa térrea.





**FOTO 06:**- Vista da sala. Casa térrea.  
cozinha.



**FOTO 07:**- Vista da área de serviço. Casa térrea.



**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 **SETEMBRO/2012**.

No presente caso será utilizado o método avaliatório Comparativo Direto por Tratamento Científico.

**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:

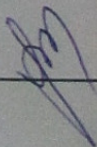
*"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado..."*

*"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, afins 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.

11 



Para superar as diversidades ainda remanescentes empregou-se a metodologia conhecida como Inferência Estatística assim definida na NBR-14653-1:2001.

**"3.32 modelo de regressão:**

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

A Norma NBR 14653-2 determina que para as avaliações se enquadrarem nos níveis de fundamentação existentes, devem ser apresentados no mínimo 03 (três) elementos de pesquisa, efetivamente utilizados.

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 as seguintes variáveis:

- a) **Área total:** Área total construída do imóvel medida em metros quadrado;
- b) **Área do terreno:** Área total do terreno do imóvel medida em metros quadrado;
- c) **PADRÃO:** variável independente de forma seqüencial, que indica a qualidade das benfeitorias em função das especificações de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção multiplicado pela depreciação da amostra  $(1 - 1,5\%)^{idade}$ , sendo: 1 - Baixo; 2 - Médio inferior; 3 - Médio e 4 - Médio Superior.
- d) **SETOR:** Variável setor indica o bairro de localização das amostras expressando as zonas geoeconômicas do Municipal de Santos.
- e) **ANO:** Variável temporal que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, seqüencialmente, da seguinte forma: 1=2009, 2=2010, 3=2011 e 4=2012.



### 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 02.01/02.03), 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, área de terreno, padrão, Setor e Ano, utilizaram-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:

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = e^{+10,50931988 + 0,8065129207 * \ln(\text{Área Total})} \\ + 0,0005732712458 * \text{Área do Terreno} \\ - 1,999300371 / \text{Padrão}^{1/2} \\ - 0,000479931357 * \text{Setor}^2 \end{aligned}$$

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

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9855652 isto é, 98,56% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados é 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 "Área de terreno" foi de 0,01% e para o regressor "Padrão" foi de 0,01%, o regressor "Setor" foi de 2,17% e o regressor "Ano" 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 5 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.

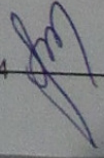
Os comprovantes de cálculo são objeto do ANEXO 02.01/02.03

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

**1.3 - Cálculo do Valor de mercado 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 : 160,00m<sup>2</sup>
- Área de Terreno : 206,56m<sup>2</sup>
- Padrão : 1,59
- Setor : 12 (Vicente de Carvalho)
- Ano : 4(2012)

14 



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 que na pesquisa não obtiveram-se elementos de transações já efetuadas.

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

R\$ 284.362,15. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

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

**V  $\approx$  R\$285.000,00**

(Continua às fls. 16)



**2 - CONCLUSÃO**

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor do imóvel objeto de Avaliação (Terreno e Benfeitorias), situado a Rua André Rebouças nº9, Vicente de Carvalho, Município de Guarujá/SP, é de:

**R\$285.000,00 (Duzentos e Oitenta e Cinco Mil Reais)**

**DATA DE REFERÊNCIA:- SETEMBRO/2012**

**TERMO DE ENCERRAMENTO**

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.ª e nada mais havendo a esclarecer, encerra esta perita o presente laudo de 20 (vinte) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 10 de Setembro de 2012.

*Zuleika Maia*

**ZULEIKA MAIA.**  
ARQUITETA  
CAU-SP: 16.796-7.

**APÊNDICE**

**RELAÇÃO DE ANEXOS**

- 01 - Elementos de pesquisa. Arquivo Resumo.
- 02.01/04.03 - Função de Regressão. Comprovante de Cálculo.
- 03 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.



342

EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 11.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

1.8P 50 515 04031402 110- 01 0121154-2\*

- Processo n.º 562.01.2006.045000.1
- Ordem n.º 28/2007
- ACÇÃO DE EXECUÇÃO.
- Dina Rocha Sequeira e outro(s).
- Renato da Silva Moises e outro(s).

Z U L E I K A   M A I A, Arquitecta, registrada no CAU-SP sob n.º 16.796-7, nomeada e compromissada nos autos da acção em epígrafe, em cumprimento ao R. Despacho de fls. e fls., vem, respeitosamente, a presença de V. Ex.ª apresentar seu:

**LAUDO DE ESCLARECIMENTOS**

*[Handwritten signature]*



Trata-se de petição da Autora às fls. 326/330, versando discordar das conclusões asseveradas no laudo principal de fls. 296/319.

**1.1 - DIVERGÊNCIA DA AUTORA:** Discorda o patrono do Auto, alegando as fls. 326, de que não há necessidade do credor se valer de um assistente técnico para se chegar à conclusão que o trabalho foi realizado em total desacordo com as normas técnicas de ABNT no que diz respeito à avaliação de imóveis (NBR5676, NBR-14653-1, NBR-14653-2 - fls.308/309). (G.N.)

**- ESCLARECIMENTO:** De certo o ilustre patrono do autor desconhece, haja vista, que a ultrapassada Norma NBR-5676 de Avaliação de Imóveis Urbanas, que já não esta em vigor desde 2001, aproximadamente 12 (Doze) anos, foi substituída pelas normas NBR-14653-1 e NBR-14653-2. Em 1998, iniciou-se a revisão da Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 5676/89, a qual contou com uma ampla participação dos profissionais da área de engenharia. Como resultado, houve a incorporação das diversas normas que tratam de avaliações de bens em uma única, no ordenamento a seguir.

- **NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais;**
- **NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos;**
- NBR 14653-3 - Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais;
- NBR 14653-4 - Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos;
- NBR 14653-5 - Avaliação de bens - Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- NBR 14653-6 - Avaliação de bens - Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- NBR 14653-7 - Avaliação de bens - Parte 7: Patrimônios históricos.

As normas acima substituíram as normas abaixo:

- **NBR 5676 - Avaliação de imóveis urbanos;**
- NBR 8799 - Avaliação de imóveis rurais;
- NBR 8951 - Avaliação de glebas urbanizáveis;
- NBR 8976 - Avaliação de unidades padronizadas;
- NBR 8977 - Avaliação de máquinas, equipamentos, instalações e complexos industriais;
- NBR 13820 - Avaliação de serviços.



344

Assim, a NBR 14653-2 detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens - NBR 14653-1, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. **Cancela e substitui as normas NBR 5676 - Avaliação de imóveis urbanos, NBR 8951 - Avaliação de glebas urbanizáveis, NBR 8976 - Avaliação de unidades padronizadas e NBR 13820 - Avaliação de servidões, esta última no que diz respeito a imóveis urbanos.**

Comumente, essas normas fixam as diretrizes dos laudos de avaliação de imóveis, classificando-os quanto à natureza, instituindo terminologia e convenções, definindo metodologia e critérios, fixando o que antigamente era chamado de **Nível de Rigor ou Nível de Precisão da Avaliação**. Atualmente a série de normas NBR 14653 classifica o trabalho executado pela perita de avaliações, segundo a especificação que cumpriu, pelo que chamou de **Grau de Fundamentação Global e Grau de Precisão**, definindo ainda se o trabalho trata-se de um **Laudo de Avaliação** ou de um **Parecer Técnico de Avaliação**. Classificando, por fim, segundo a modalidade, se o **Laudo de Avaliação** é propriamente um **Laudo de Avaliação Completo** ou **Laudo de Avaliação Simplificado**.



**ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**

Sede:  
Rio de Janeiro  
Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar  
CEP 22001-902 - Caixa Postal 1680  
Rio de Janeiro - RJ  
Tel.: PABX (21) 210-3122  
Fax: (21) 220-1762/220-6436  
Endereço eletrônico:  
www.abnt.org.br

Copyright © 2001,  
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas  
Printed in Brazil/  
Impresso no Brasil  
Todos os direitos reservados

|   |                    |
|---|--------------------|
| ABR 2001  | <b>NBR 14653-1</b> |
| <b>Avaliação de bens</b>  |                    |
| <b>Parte 1: Procedimentos gerais</b>  |                    |
| Origem: Projeto 02:134.02-001-1:2000<br>ABNT/CB-02 - Comitê Brasileiro de Construção Civil<br>CE-02:134.02 - Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil<br>NBR 14653-1 - Assets appraisal - Part 1: General procedures<br>Descriptor: Appraisal<br>Válida a partir de 30.05.2001 |                    |
| Palavra-chave: Avaliação  | 1 página           |

Esta Errata nº 1 de JUN 2001 tem por objetivo corrigir a NBR 14653-1:2001 no seguinte:

- No Prefácio, quarto parágrafo:
- onde se lê: "Esta parte da NBR 14563 desempenha o papel..."
- leia-se: "Esta parte da NBR 14653 desempenha o papel..."

**Figura 01:- Cópia parcial da NBR-14653-1**

*[Handwritten signature]*



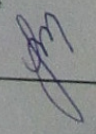
345

Assim conforme já citado no laudo principal, mais precisamente o item 5  
Metodologia na 1ª Parte, às fls. e fls. dos autos, esta Perita informa às normas que  
orientam o trabalho, a qual realizado para a determinação do valor de mercado de  
imóvel, ou seja, o trabalho realizado por esta Perita encontra-se por completo  
fundamentado técnica as prescrições normativas de avaliações de bens imóveis,  
sendo:

- "Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" NBR - 14653-1, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- "Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos" NBR - 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- "Normas para Avaliação de Imóveis" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Veja V.Ex.ª em momento alguns esta perita faz menção a norma  
cancelada NBR5676/98. Portanto o trabalho realizado por esta Perita, que aferiu junto  
ao mercado o valor real do imóvel, sem qualquer especulação financeira, bem como  
está fundamentado em norma pertinente. Quanto às informações obtidas junto as  
imobiliárias são meramente informações subjetivo, de cunho pessoal, sem qualquer  
embasamento técnico pertinente, as quais atendem o que preconiza os itens 8.1.1.1.2  
e 8.1.1.1.3 norma de avaliação NBR 14653-2, em suma:

"8.1.1.1.2 O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa, o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização."





8.2.1.3.3 As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível. A necessidade de identificação das fontes deve ser objeto de acordo entre os interessados. No caso de avaliações judiciais, é obrigatória a identificação das fontes.

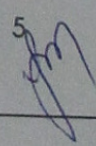
Realmente V.Ex.<sup>a</sup>, a falta de um assistente técnico e de conhecimento técnico levou a autora a cometer distorções, haja vista que a autora não é competente nesta área de avaliação, em tentar reviver a NBR5676/98.

Conforme esta perita demonstrou todo trabalho atendeu o que preconizam as normas pertinentes de avaliação de imóveis urbanos. Não procedem as alegações da autora não tem qualquer fundamentação técnica.

**1.2 - DIVERGÊNCIA DA AUTORA:** Discorda a Autora às fls. 327, com os elementos comparativos escolhidos pela "expert" para a obtenção da média que resultou o valor da avaliação do imóvel. Os elementos que serviram de base para apuração do valor do metro quadrado do terreno através do comparativo não servem para apurar o valor do metro quadrado do imóvel ainda que depreciados... grande maioria dos imóveis escolhidos... absolutamente diverso daquele... a ser avaliado... são muito valorizados por estarem localizados em bairros nobres do Guarujá... o avaliando na periferia de Vicente de Carvalho...(G.N.)

Mais adiante às fls. 328, alega ainda que só possui dos 54 elementos comparativos 3 imóveis de Vicente de Carvalho.

**- ESCLARECIMENTO:** Conforme já citado no laudo principal, mais precisamente na **3ª PARTE - AVALIAÇÃO**, às fls.308/312, esta Perita desenvolveu os cálculos para aferir o valor de mercado de um imóvel, ou seja, o trabalho realizado por esta Perita encontra-se por completo, fundamentações técnica as prescrições normativas de avaliações de bens imóveis e reforçado item anterior desde esclarecimento.

5  




Ou seja, o trabalho realizado por esta Perita, que aferiu junto ao mercado o real valor do imóvel, sem qualquer especulação financeira, bem como está fundamentado em norma pertinente. Quanto às informações obtidas junto as imobiliárias tem embasamento técnico pertinente, as quais atendem o que preconiza o item 8.1.1.1.2 da norma de avaliação NBR 14653-2, em suma:

"8.1.1.1.2 O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliado esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa, o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização."

E para não mais delongas, os cálculos adotados por esta perita, atende em todo seu teor, o que preconiza as normas pertinentes e, 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 diversos testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

Ao contrário das alegações da autora, a perita não se valeu de uma média simples para aferir valor de mercado do imóvel, sendo o cálculo adotado e a 2ª parte do laudo (V. fls. 309/312) foram 5 variáveis, comparativo direto por tratamento científico, sendo: **Área total (a)** edificada de cada amostra a **Área do terreno (b)** também foi abordada; o **Padrão (c)** construtivo devidamente depreciado; o **Valor (d)** que indica o bairro e o **Ano (e)** em que ocorreu o evento, em suma:



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

- a) **Área total:** Área total construída do imóvel medida em metros quadrado;
- b) **Área do terreno:** Área total do terreno do imóvel medida em metros quadrado;
- c) **PADRÃO:** variável independente de forma sequencial, que indica a qualidade das benfeitorias em função das especificações de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção multiplicado pela depreciação da amostra  $(1-1,5\%)^{idade}$ , sendo: 1-Baixo; 2-Médio Inferior; 3-Médio e 4-Médio Superior.

Conforme exposto no item "c", a perita utilizou a variável "Padrão construtivo depreciado", que usa o **padrão construtivo de cada imóvel** a qual expressa os tipos materiais de acabamento e, sendo depreciado em função da idade que exprime o **obsoleto e estado e conservação de cada uma das amostras**, inclusive o avaliando. Assim mais uma vez não procedem as alegações infundadas e subjetivas da autora. **Ou seja a perita em seus cálculos considerou, o padrão, a idade, e estado de conservação, o obsoleto de cada dado amostral.**

A seguir a perita passa a descrever o significado de cada termo técnico abordado e definido por norma:

**3.2 amostra:** Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

**3.12 depreciação:** Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

**3.12.1 decrepitude:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

**3.12.2 deterioração:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados.

**3.12.3 mutilação:** Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.

**3.12.4 obsoleto:** Superação tecnológica ou funcional.

**3.25 idade aparente:** Idade atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, funcionalidade, partido arquitetônico, materiais empregados, entre outros.



o SETOR. Variável setor indica o bairro de localização das amostras expressando zonas geoeconômicas do Município de Guarujá.

Esta variável definida como "SETOR", adotada pela Perita, nos permite a utilização de amostras localizada em outros bairros, tais como: o Astúrias, Santa Rosa, Pitangueiras, Las Palmas, Vila Ugya e demais bairros do município. Como a boa prática da avaliação, na metodologia tradicional a "transposição" é utilizada em bairros de uma mesma cidade. Logo a variável "Setor", nos permite a utilização de diversas amostras localizadas na cidade de Guarujá/SP, pois a variável corrige qualquer distorção, no tocante a localização da amostra, em linguagem tradicional, ao nível da boa prática, a transposição de amostras, lembramos que foi utilizado 12 amostras são de Vicente de Carvalho, sendo os seguintes elementos: 11, 12, 16, 22, 28, 29, 31, 33, 44, 51 e 52; ao contrário que alega a autora (Apenas 3). Observa-se ainda que a significância da variável foi de 2,18%, ou seja, é tem 97,82% de precisão na formação do valor aferido pela perita. (NBR-14653:1 - Nível de significância é Probabilidade de rejeitar a hipótese nula, quando ela for verdadeira. G.N.)

A adoção desta variável e as demais variáveis são permitidas por norma NBR-14.653-2: 2011, conforme segue:

3.7 Códigos Alocados

Escala lógica ordenada para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

A.6 Códigos Alocados

Os critérios da construção dos códigos alocados devem ser explicitados, com a descrição necessária e suficiente de cada código adotado, de forma a permitir o claro enquadramento dos dados de mercado e do imóvel avaliando e assegurar que todos os elementos de mesma característica estejam agrupados no mesmo item da escala.

A escala será composta por números naturais consecutivos em ordem crescente (1, 2, 3...), em função da importância das características possíveis na formação do valor, com valor inicial igual a 1. Não é necessário que a amostra contenha dados de mercado em cada uma das posições da escala construída. (G.N.)

e) ANO: Variável temporal que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, seqüencialmente, da seguinte forma: 1=2009, 2=2010, 3=2011 e 4=2012.

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 02.01/02.03), 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, área de terreno, padrão, Setor e Ano, utilizaram-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:

$$\text{Valor Total} = e^{\Lambda} ( +10,50931988 +0,8065129207 * \ln (\text{Área Total}) \\ +0,0005732712458 * \text{Área do Terreno} \\ -1,999300371 / \text{Padrão}^{1/2} \\ -0,000479931357 * \text{Setor}^2 )$$

3ª Etapa - O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9855652 isto é, 98,56% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados é 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 "Área de terreno" foi de 0,01% e para o regressor "Padrão" foi de 0,01%, o regressor "Setor" foi de 2,17% e o regressor



301

"Ano" foi de 0,01%, demonstrando que ocorre claramente uma influência desses atributos sobre a formação do valor de mercado.

**2ª Etapa** - Análise da Variância.

Para verificar se existe uma relação entre as 5 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%.

**3ª 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 objeto do ANEXO 02.01/02.03

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

**1.3 - Cálculo do Valor de mercado 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 : 160,00m<sup>2</sup>
- Área de Terreno : 206,56m<sup>2</sup>
- Padrão : 1,59
- Setor : 12 (Vicente de Carvalho)
- Ano : 4(2012)

Conforme pode verificar, tanto neste esclarecimento e no item 1.3 acima, a perita em momento algum avaliou apenas a parcela do terreno, ou seja, utilizando o metro quadrado de terreno para e aferir o valor de imóvel. Mais uma vez, engana-se por total desconhecimento da autora a perjury que a perita adotou tal procedimento.

Logo por algum descuido da autora não verificou ou não levou o procedimento que foi utilizado, tanto à área de terreno, como a área edificada, mais (três) variáveis, padrão, setor e ano. Logo as alegações da autora são subjetivas e sem qualquer fundamentação técnica.

10  
*[Handwritten signature]*



**1.3- DIVERGÊNCIA DA AUTORA:** Às fls. 328 dos autos, o patrono da Autora alega que pretende de uma casa de 2 dormitórios, cujo terreno é totalmente irregular, com 10m<sup>2</sup> de frente, 10m<sup>2</sup> de fundos e 17m<sup>2</sup> da frente ... alega ainda que não quer para construção um prédio de 3 (três) andares... O tipo do imóvel ... "muito inferior" trata-se de uma "PIADA" de mau gosto por parte da expert. (G.N.).  
Alega ainda às fls. 329, que na avaliação do exequente que é corretor de imóveis, o valor de mercado do imóvel não chega se que a R\$150.000,00, considerando só a média dos elementos 15, 17 e 44 ou de 31, 33, 51 e 52.(G.N.)  
Por derradeiro o patrono da Autora requer a revisão do valor da avaliação.

**ESCLARECIMENTOS:** Conforme já citado no laudo principal, mais precisamente o item 2-CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO da 2ª PARTE-LEVANTAMENTO DE DADOS E VISTORIA, no tocante, a descrição do terreno do imóvel; em que a MATRICULA 31.364 (1º C. R. I. de Guarujá/SP) descreve o perímetro do Lote 01 da Mini Quadra A-6 Super Quadra 2 da Gleba A do loteamento Pae Cará, distrito de Vicente de Carvalho em Guarujá/SP; **Medindo 6,00m (metros lineares) de frente para Rua André Rebouças e mais 6,28m (metros lineares) em curva com a Rua Pres. Vargas; 17m (metros lineares) de frente para Rua Pres. Vargas (Lado Esquerdo); 21m (metros lineares) do lado direito e de fundos 10m (metros lineares). Encerrando uma área de terreno de 206,56m<sup>2</sup> (metros quadrados).** Logo trata-se de um lote inteiro e não 1/4 lote, com supõem o ilustre patrono da autora com esta inverdade. O lote tem frente projetada de 10m e 12,28m em curva. A figura abaixo ilustra o terreno do réu objeto da lide que esta em destaque.



Figura 02:- Vista aérea do terreno do réu. Em detalhe a vista do imóvel do réu.



353

Assim fica claro que o imóvel não possui apenas 6 metros de testado em planta e em curva com 6,28 metros para a Rua Pres. Vargas. Ressaltamos que a Prefeitura autorizou a edificação no terreno que possui duas casas: Uma no pavimento inferior e outra no pavimento superior onde mora a filha do réu que mora no caso de baixo. A descrição do imóvel pode ser observado no texto do item 3 -

**CHARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**, como segue:

Por ocasião da vistoria foi constatado a edificação de um imóvel com uma casa sobreposta e segundo o cadastro municipal IPTU, lançamento sob o nº: 6.0601.001.000, possui uma área total de 160,00m², a qual adotar-se-á, para fins de avaliação já que a área edificada não está averbada.

Trata-se de uma casa sobreposta, contendo cada casa: sala dois ambientes, dois dormitórios (uma suíte na casa térrea), banheiro, copa/cozinha, área de serviço e garagem coberta na frente e nos fundos descoberta.

Cada casa tem aproximadamente 80m² edificada. A planta traz aos autos para conhecimento de todos é uma casa sobreposta à descrição da figura ao lado, foi apresentada pelo estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos do IBAPE/SP" no 1º Seminário de Avaliações e Perícia pelo Ilustre Perito Engenheiro Civil Antonio Guilherme de Menezes Braga.

Mais uma vez, a autora por ser desconhecedora do assunto técnico pertinente a Arquitetos e Engenheiros, está cometendo distorções ao achar que o imóvel do réu é uma casa como alega a autora ao induz a V.Exª ao erro de que o imóvel possui apenas 6 metros de frente quando na verdade possui 12,28m (6 + 6,28) de frente.


**GRUPO 1.2 - SOBREPOSTA**

**1.2.1 - Padrão Médio**

Edificações assobracadas, contemplando duas residências independentes, sendo uma térrea e outra superior. Podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, sendo utilizado a planta arquitetônica. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (normalmente com suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida internamente com madeira, com forno. Áreas externas normalmente revestidas com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- Pisos:** pedra comum, assoalho, carpete, cerâmica esmaltada.
- Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- Fornos:** pintura sobre massa corrida na própria laje, gesso, madeira.
- Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



**Valor Unitário: Médio = 0,98 de H,2N**  
Intervalo de variação = 0,88 a 1,08 de H,2N

*Handwritten signature*



Alega ainda a autora que o imóvel do réu não passa de R\$150.000,00. V. se pode verificar em uma conta simples. O valor do imóvel do réu foi avallado pela perita em R\$285.000,00; dividindo por 2 (duas casas), teremos o valor de R\$142.500,00 por casa, ou seja, a casa no pavimento inferior vale R\$142.500,00, mais a casa do pavimento superior R\$142.500,00, terá um valor total de R\$285.000,00 (Parcela de terreno com 206,56m<sup>2</sup>, mais a parcela da Edificação com 160m<sup>2</sup>).

Ressaltamos ainda que se pode verificar ANEXO 1 (Ver fls. 314/315) da conta ofertado no laudo principal, que apenas as amostras com 1/2 lote ou fração dele tem valores da metade da avaliação da perita. Logo não deve prosperar as alegações infundadas da autora sem quaisquer respaldos técnico pertinente. A autora vem tentando menosprezar a casa humilde do réu com termos chulo, tais como: "Casinha", "Mico" e "Piada".

Contudo V.Ex.<sup>a</sup>, esta Perita para definir o valor de mercado do imóvel levou em **consideração todos os parâmetros, ou seja, os acabamentos, a localização, as suas dimensões e etc.**; conforme já mencionado anteriormente, **coisa que o a autora não o fez, é um valor subestimados pelo ilustre corretor/patrono da autora.**

Já os cálculos realizados pela perita estabeleceu-se uma função de regressão da Inferência Estatística com 54 amostras de mercado, 5 (cinco) variáveis, mediante aplicação do Método dos Mínimos Quadrados, que foi submetida a rigorosos testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado das normas pertinentes.

Assim se pode notar, V.Ex.<sup>a</sup> que o patrono da AUTORA é leigo na área técnica de Avaliação e Perícia de Imóveis, e por ser desconhecedor desta matéria, logo esta cometendo distorções quanto ao valor de mercado a trazer opiniões de valores. Haja vista que o ilustre corretor por não ter competência para tal, pois avaliação de imóveis, seja locativo ou de venda, não devem ser realizada por **opiniões de valores de corretores sem conhecimento técnico do assunto**, aonde V.Ex.<sup>a</sup> pode sentenciar sobre opiniões que possam favorecer a interesses alheios. "As opiniões" de corretores não possuem conhecimento técnico e embasamento de normas de avaliações.



Opinião, segundo o dicionário Houaiss, é o julgamento pessoal (justo ou injusto, verdadeiro ou falso) que se tem sobre determinada questão.

Empirismo, segundo o mesmo Houaiss, é a atitude de quem se atém a conhecimentos práticos. Interesse, Consoante Houaiss é a vantagem moral, social ou material.

A opinião, em geral, é empírica e interesseira, transitando no mundo hipotético.

Há impedimento e suspeição dos profissionais intervenientes no mercado imobiliário, quanto às avaliações, pois possuem outros interesses do mercado, principalmente quando envolve comissões, o que é totalmente incompatível com a consciência profissional necessária para se avaliar bens.

Assim sendo, as opiniões de valores dos bens, dos profissionais intervenientes dos mercados, são revestidas de personalismos e empirismos, faltando, portanto, **isenção profissional e técnica**, sendo esses resultados incertos e sujeitos a erros (injustiças ou falsidades), ou seja, meras opiniões que resultam em valores hipotéticos.

A legislação atribui a opinião aos corretores de imóveis, pois o artigo 2º da lei 6.530/78 estabelece que:

**"Compete ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e opinar quanto à comercialização imobiliária."**



Já o Laudo Pericial, atende para a finalidade a que se destina, pois a avaliação desta Perita esta embasada em dados de mercado, com fundamento técnico as prescrições normativas:

- NBR 14.653-1 "Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais", da Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR 14.653-2 "Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos", da Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- "Normas para Avaliação de Imóveis" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

E conforme já mencionado o feito requer responsabilidade profissional perante a Justiça e as parte do feito. Sob a ótica jurídica, avaliação é prova pericial, pois o artigo 420 do Código Civil Brasileiro estabelece que a prova pericial  $\phi$  consiste em exame, vistoria e avaliação.

Avaliação, sob a ótica genérica, é apreciação do mérito, é estimativa, mas, o conceito técnico de avaliação para identificar o valor de um bem, contém caráter científico, incluindo a vistoria, a pesquisa e a explicação racional.

O conceito de avaliação, consoante a norma técnica de Avaliação de Bens da ABNT - NBR 14653/2011, indica essa atividade como sendo a análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações e Arquitetos, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de sua viabilidade econômica.

**NBR-14653:1- ...**

**3.29 laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta norma, para avaliar o bem.**

*Handwritten signature*



Na prática, o que se observa é que a avaliação requer uma análise tridimensional, ou seja, conhecimentos dos bens, dos respectivos mercados e dos diversos tratamentos de dados para se apurar valores.

A legislação atribui a avaliação aos engenheiros, arquitetos e agrônomos, pois o Art. 7 c da Lei Federal nº 5.194/66 estabelece que:

**"As atividades e atribuições profissionais de engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo consistem (c) em estudos, projetos, análises, avaliações (grifa-se), vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica."**

O conhecimento do bem requer sua apreciação técnica, em geral, consubstanciada pela vistoria e análise de sua especificação e projeto, para a boa determinação das condições técnicas e de conservação do bem. A vistoria, portanto, também é outra atividade de exclusiva competência dos profissionais registrados nos CREAs e CAUs, consoante determinação legal.

Trata-se de evidência lógica a necessidade de especialização ao profissional responsável pela vistoria que fornecerá os dados técnicos indispensáveis do bem que será objeto da avaliação.

No caso do imóvel em tela é imprescindível que o vistoriador do bem seja um Engenheiro Civil, Arquiteto, ou Agrônomo, pois são esses os profissionais que possuem as essenciais aptidões técnicas no tocante a bens imóveis, além de serem os únicos habilitados pela lei brasileira para obter os dados técnicos representados pelas vistorias, análises técnicas e cálculos que determinam o valor, indispensáveis à boa avaliação, seja ela venda ou locativo.

*[Handwritten signature]*



A complexidade desses dados **requer robusta formação técnica e experiência**. A título de exemplo dessas justificadas exigências, citam-se os casos de imóveis edificadas sobre terrenos contaminados (sondagens e ensaios), ou com projetos irregulares (normas técnicas), ou com problemas construtivos (normas técnicas e especificações), ou com materiais e equipamentos especiais (especificações), a requerer profundos conhecimentos técnicos, sem embargo de tantos outros, para se poder mensurar as depreciações ou valorizações do mais diversos bens imóveis, devido às suas características intrínsecas. A atribuição da avaliação de bem imóvel, portanto, **compete ao profissional graduado em Engenharia Civil ou Arquitetura, devidamente registrado no conselho profissional**.

O conhecimento da coisa ou vistoria, portanto, é imprescindível na apuração do valor real, reportando-se a trecho do parecer do eminente consultor jurídico do CREA/SP, Dr. João Leão de Faria Júnior, datado de 9 de fevereiro de 1978, que consigna o seguinte:-

*"Torna-se indispensável conhecer a natureza da coisa, sua integração física ou os trabalhos a se realizarem, para se somarem os valores a se compor.*

*Todos estes fatores implicam estudos de resistência, durabilidade, capacidade de adaptação, custo de reprodução, envolvendo geotécnica de fundações, comportamento e aproveitamento das estruturas, alvenarias, coberturas, instalações hidráulicas, elétricas, sanitárias, zoneamento e inúmeros outros índices a se perquirir, que só podem ser realizados por engenheiro, arquiteto ou engenheiro agrônomo, ou profissionais outros de âmbito comum."*

Neste sentido é o entendimento da jurisprudência:

**EXECUÇÃO - PENHORA - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - EFETIVAÇÃO POR CORRETOR - INADMISSIBILIDADE.**

Avaliação de imóvel, pela relevância dos efeitos da expropriação judicial, constitui tarefa de engenheiro ou arquiteto, técnico habilitado, não de corretor de imóvel, que tem conhecimento limitado e empírico. O custo da tarefa haverá de ser compatível com o interesse econômico da lide" (AI 750.368-00/7 - 4ª Câm. - Rel. Juiz CELSO PIMENTEL - J 10 9 2002)



**EXECUÇÃO - PENHORA - IMÓVEL - AVALIAÇÃO POR ENGENHEIRO E CORRETOR DE IMÓVEIS - DIVERGÊNCIA NOS VALORES ENCONTRADOS - PREVALÊNCIA DO LAUDO ELABORADO POR ENGENHEIRO.**

A avaliação de imóvel constitui tarefa privativa de engenheiro ou arquiteto, técnico habilitado, não de corretor de imóvel, razão pela qual, tendo sido feitas duas avaliações do mesmo imóvel, prevalece o valor constante do laudo elaborado pelo engenheiro.  
PRELIMINARES REJEITADAS RECURSO PROVIDO- Agravo nº1.183.714.00/2 da 3ª Vara Cível de Guarujá/SP - Rel. Juiz EMANUEL DE OLIVEIRA - J. 08/10/2008 ;

**EXECUÇÃO. PENHORA. BEM IMÓVEL. AVALIAÇÃO. PERÍCIA.**

Laudo pericial que aponta de forma detalhada e justificada o valor apurado. Perito nomeado. Profissional habilitado. Impugnação apresentada pelo agravante (avaliação realizada por corretor de imóveis) que não desmerece o laudo judicial. Recurso improvido. Agravo nº7188730-8 - ACORDAM nº160277 da 13ª Câm. de São Paulo/SP - Rel. Juiz CAUDURO PADIN - J. 30/01/2008. ;

Isto posto, está claro que a avaliação é requisito exclusivo das atribuições profissionais dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

Assim as opiniões de valores de corretores, para alicerçar o valor de mercado pelo patrono da autora **não teria qualquer fundamentação de metodologia e critério técnico a luz das normas pertinentes.**

O mesmo ocorreria se a Perita V. Exª, fosse advogar em causa própria, sem ser formado em bacharel em direito, ou até mesmo não possuir a carteira da OAB. Entretanto esta Perita se restringiu ao conhecimento de leis, no tocante na área técnica do seu labor. Contudo como a Perita, trabalha como os olhos de V.Exª., com lisura e competência para o qual foi indicado, passa a prestar esclarecimentos as duvida do Autor.

Portanto, verificar-se que esta Perita, em seu trabalho atende o preconizado nos itens anteriormente citados. E de acordo com o Termo de Penhora juntado às fls. e fls. dos autos, conclui-se o valor do imóvel objeto de Avaliação (Terreno e Benfeitorias), situado a **Rua André Rebouças nº9, Vicente de Carvalho, Município de Guarujá/SP**, é de:

**R\$285.000,00 (Duzentos e Oitenta e Cinco Mil Reais)**

**DATA DE REFERÊNCIA:- SETEMBRO/2012**

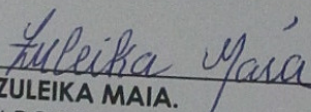


Insistimos que a AUTORA, não trouxe desta feita nenhum fato técnico aos autos de modo a desconsiderar o trabalho pericial, uma vez, está fundamentado tecnicamente nas prescrições normativas. Tratando-se assim de assunto técnico pertinente à área de engenharia e arquitetura, com manifestação de assistente técnico sobre o assunto por parecer concordante ou discordante do laudo pericial, a qual não o fez.

**TERMO DE ENCERRAMENTO**

Na certeza de ter cumprido a honrosa missão confiada por V. Exa., encerra esta Perita Judicial os seus esclarecimentos de 19 (dezenove) folhas impressas somente no anverso, rubricadas com exceção desta que segue assinalada e requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de Direito.

Santos, 19 de Março de 2013.

  
**ZULEIKA MAIA.**  
ARQUITETA  
CAU-SP sob n.º 16.796-7



EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 11.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

SOC. PERS. ARQUITETAS DO BRASIL S/C

- Processo n.º 0045000-79.2006.8.26.0562
- Ordem n.º 28/2007
- ACÇÃO DE EXECUÇÃO
- Diva Rocha Sequeira e outro(s).
- Renato da Silva Moises e outro(s).

ZULEIKA MAIA, Arquiteta, registrada no CAU-SP sob n.º 16.796-7, nomeada e compromissada nos autos da acção em epígrafe, em cumprimento ao R. Despacho de fls. e fls., vem, respeitosamente, a presença de V. Ex.ª apresentar seu:

**LAUDO DE ESCLARECIMENTOS**



Trata-se de petição da Autora às fls. 364/366, versando discordar das conclusões asseveradas no laudo principal de fls. 296/319 e esclarecimentos às fls. 342/360.

**1.1 - DIVERGÊNCIA DA AUTORA:** Às fls. 364 dos autos. Alega que o laudo principal e de esclarecimentos estão em desacordo com a norma pertinente antes indicado pela autora "NBR5676" já em desuso desde 2001, agora após esclarecimentos (Às fls. 342/360) pela "NBR-14653-2".(G.N.). Isto porque, a grande maioria dos imóveis escolhidos como elemento de apuração tem a localização absolutamente diversa do imóvel avaliando.

Mais adiante, alega ainda que dos 54 elementos comparativos 3 imóveis do mesmo bairro do imóvel avaliando "Sítio Paecara em Vicente de Carvalho" - Guarujá/SP.

Alega ainda que embora a "casinha" avaliada esteja localizada em área de periferia e até pareça estar em bom estado de conservação apesar dos mais de 15 anos de construção, não há como comparar o valor do metro quadrado de seu terreno com aqueles localizados em bairros próximos as famosas praias do Guarujá que serviram de elemento para a perícia judicial...

... mesmo excluindo os "extremos discrepantes" dos elementos comparativos pesquisados (elementos 27 e 32), pode-se chegar a uma "média plausível" **para apuração do valor do metro quadrado do terreno.**

Conclui a autora que os elementos que serviram de base para apuração do valor do metro quadrado do terreno através do método comparativo não servem para apurar o valor do metro quadrado do imóvel ainda que para posterior aplicação de fatores de depreciação, como ocorreu no caso em tela.

Requerem assim, que o valor da avaliação seja homologado em RS 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)



**ESCLARECIMENTO:** Conforme já citado no laudo principal, mais precisamente na **3ª PARTE - AVALIAÇÃO**, às fls. 308/312 (dos autos) e de esclarecimentos às fls. 346/351 (dos autos), esta Perita desenvolveu minuciosamente o cálculo para aferir o valor de mercado do imóvel em tela, ou seja, todo o trabalho realizado encontra-se por completo dentro das normas pertinentes e com fundamentações técnica das prescrições normativas de avaliações de bens imóveis, conforme atendido à fundamentação da NBR:14653-2, abaixo.

| Item                           | Descrição  | Grau   |   |  | Pontos obtidos |
|--------------------------------|--|--|---|--|----------------|
|                                |  | III  | II  | I  |                |
| 1                              | Caracterização do imóvel avaliando   | Completa quanto a todas as variáveis analisadas  | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo   | Adoção de situação paradigma   | 3              |
| 2                              | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados   | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes  | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes   | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes  | 3              |
| 3                              | Identificação dos dados de mercado   | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem  | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo  | 3              |
| 4                              | Extrapolação   | Não admitida   | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | "Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de | 3              |
| 5                              | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaud) | 10%  | 20%   | 30%  | 3              |
| 6                              | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                     | 1%   | 2%  | 5%   | 3              |
| Graus                          |  | III  | II  | I  |                |
| Pontos Mínimos                 |  | 16   | 10  | 6  | Soma           |
| Itens obrigatórios             |  | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II   | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I  | Todos, no mínimo no grau I   | 18             |
| Grau de Fundamentação do Laudo |  |  |   |  | III            |

Ou seja, o trabalho realizado por esta Perita, que aferiu junto ao mercado o real valor do imóvel, sem qualquer especulação financeira, bem como está fundamentado em norma pertinente sendo a de maior nível com "Grau III".



Quanto às pesquisas obtidas em outros bairros do município, tem embasamento técnico pertinente, as quais atendem o que preconiza os itens 8.1.1.1.2 da norma de avaliação NBR 14653-2, em suma:

"8.1.1.1.2 O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa, o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização."

E para não mais delongas, os cálculos adotados por esta perita, atende tem todo seu teor, o que preconiza as normas pertinentes e, 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 diversos testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

Ao contrário das alegações da autora, a perita não se valeu de uma média simples para aferir valor de mercado do imóvel, sendo o cálculo adotado e a 3ª parte do laudo (V. fls. 309/312) foram 5 variáveis, comparativo direto por tratamento científico, sendo: **Área total (a)** edificada de cada amostra a **Área do terreno (b)** também foi abordada; o **Padrão (c)** construtivo devidamente depreciado; **Setor (d)** que indica o bairro e o **Ano (e)** em que ocorreu o evento, em suma:

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

- a) **Área total:** Área total construída do imóvel medida em metros quadrado;
- b) **Área do terreno:** Área total do terreno do imóvel medida em metros quadrado;
- c) **PADRÃO:** variável independente de forma sequencial, que indica a qualidade das benfeitorias em função das especificações de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção multiplicado pela depreciação da amostra  $(1-1,5\%)^{idade}$ , sendo: 1-Baixo; 2-Médio inferior; 3-Médio e 4-Médio Superior.



Conforme exposto no item "c", a perita utilizou a variável "Padrão construtivo depreciado", que usa o padrão construtivo de cada imóvel a qual expressa os tipos materiais de acabamento e, sendo depreciado em função da idade que exprime o obsoleto e estado e conservação de cada uma das amostras, inclusive o avaliando. Assim mais uma vez não procedem as alegações infundadas e subjetivas da autora. Ou seja a perita em seus cálculos considerou, o padrão, a idade, e estado de conservação, o obsoleto de cada dado amostral.

Mais uma vez, a perita descreve o significado de cada termo técnico abordado e definido por norma:

- 3.2 amostra: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.
- 3.12 depreciação: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:
  - 3.12.1 decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
  - 3.12.2 deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados.
  - 3.12.3 mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.
  - 3.12.4 obsoleto: Superação tecnológica ou funcional.
- 3.25 idade aparente: Idade atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, funcionalidade, partido arquitetônico, materiais empregados, entre outros.

**d) SETOR: Variável setor indica o bairro de localização das amostras expressando as zonas geoeconômicas do Municipal de Guarujá.**

Esta variável definida como "SETOR", adotada pela Perita, nos permite a utilização de amostras localizada em outros bairros, tais como: o Astúrias, Santa Rosa, Enseada, Pitangueiras, Las Palmas, Vila Ligya e demais bairros do município. Como a boa prática da avaliação, na metodologia tradicional a "transposição" é utilizada para bairros de uma mesma cidade. Logo a variável "Setor", nos permite a utilização de diversas amostras localizadas na cidade de Guarujá/SP, pois a variável corrige qualquer distorção, no tocante a localização da amostra, em linguagem tradicional, ao viés da boa prática, a transposição de amostras, lembramos que foi utilizado 12 (doze) amostras são de Vicente de Carvalho, sendo os seguintes elementos: 11, 12, 16, 17, 22, 28, 29, 31, 33, 44, 51 e 52; ao contrário que alega a autora (Apenas 3). Observa-se ainda que a significância da variável foi de 2,18%, ou seja, é tem 97,82% de explicação na formação do valor aferido pela perita. (NBR-14653:1 - Nível de significância é Probabilidade de rejeitar a hipótese nula, quando ela for verdadeira. G.N.)



A adoção desta variável e as demais variáveis são permitidas por norma NBR-14.653 - 2 : 2011, conforme segue:

**3.7 Códigos Alocados**

Escala lógica ordenada para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

**A.6 Códigos Alocados**

Os critérios da construção dos códigos alocados devem ser explicitados, com a descrição necessária e suficiente de cada código adotado, de forma a permitir o claro enquadramento dos dados de mercado e do imóvel avaliando e assegurar que todos os elementos de mesma característica estejam agrupados no mesmo item da escala.

A escala será composta por números naturais consecutivos em ordem crescente (1, 2, 3...), em função da importância das características possíveis na formação do valor, com valor inicial igual a 1. Não é necessário que a amostra contenha dados de mercado em cada uma das posições da escala construída. (G.N.)

e) **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=2009, 2=2010, 3=2011 e 4=2012.

**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 02.01/02.03), 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, área de terreno, padrão, Setor e Ano, utilizaram-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:

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = e^{\wedge} & (+10,50931988 + 0,8065129207 * \ln (\text{Área Total}) \\ & + 0,0005732712458 * \text{Área do Terreno} \\ & - 1,999300371 / \text{Padrão}^{1/2} \\ & - 0,000479931357 * \text{Setor}^2 \\ & - 1,295036577 / \text{ANO}^{1/2}) \end{aligned}$$



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

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9855652 isto é, 98,56% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados é 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 "Área de terreno" foi de 0,01% e para o regressor "Padrão" foi de 0,01%, o regressor "Setor" foi de 2,17% e o regressor "Ano" 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 5 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 objeto do ANEXO 02.01/02.03. Considerando os testes estatísticos realizados e as observações dos resíduos, conclui-se que o modelo matemático encontrado retrata uma situação de mercado para o valor de mercado do imóvel na região do imóvel avaliando.



3807

**1.3 - Cálculo do Valor de mercado 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 : 160,00m<sup>2</sup>
- Área de Terreno : 206,56m<sup>2</sup>
- Padrão : 1,59
- Setor : 12 (Vicente de Carvalho)
- Ano : 4(2012)

Conforme pode verificar, tanto neste esclarecimento e no item 1.3 acima V.Ex.º a perita em momento algum avaliou apenas a parcela do terreno, ou seja, utilizando o metro quadrado de terreno para e aferir o valor de imóvel. Mais uma vez, engana-se por total desconhecimento da autora a perjura que a perita adotou tal procedimento.

Logo por algum descuido da autora não verificou ou não leu o procedimento que foi utilizado, tanto à área de terreno, como a área edificada, mais 3 (três) variáveis, padrão, setor e ano. Logo as alegações da autora são subjetivas e sem qualquer fundamentação técnica.

Conforme já citado no laudo principal, mais precisamente o item **2- CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO** da **2ª PARTE-LEVANTAMENTO DE DADOS E VISTORIA**, no tocante, a descrição do terreno do imóvel; em que a **MATRICULA 31.364** (1º C. R. I. de Guarujá/SP) descreve o perímetro do Lote 01 da Mini Quadra A-6 Super Quadra 2 da Gleba A do loteamento Pae Cará, distrito de Vicente de Carvalho em Guarujá/SP; **Medindo 6,00m (metros lineares) de frente para Rua André Rebouças e mais 6,28m (metros lineares) em curva com a Rua Pres. Vargas; 17m (metros lineares) de frente para Rua Pres. Vargas (Lado Esquerdo); 21m (metros lineares) do lado direito e de fundos 10m (metros lineares).** Encerrando uma área de terreno de 206,56m<sup>2</sup> (metros quadrados).



Logo se trata de um lote inteiro e não  $\frac{1}{2}$  lote, com supõem o ilustre patrono da autora com esta inverdade. O lote tem frente projetada de 10m e 12,28m em curva. A figura abaixo ilustra o terreno do réu objeto da lide que esta em destaque.



**Figura 02:-** Vista aérea do terreno do réu. Em detalhe a vista do imóvel do réu.

Ressaltamos que a prefeitura autorizou a edificação no terreno que possui duas casas: Uma no pavimento inferior e outra no pavimento superior onde mora a filha do réu que mora na casa de baixo.

A descrição do imóvel pode ser observada no texto do item **3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**, como segue:

Por ocasião da vistoria foi constatado a edificação de um imóvel com **uma casa sobreposta** e segundo o cadastro municipal IPTU, lançamento sob o nº:6.0601.001.000, possui **uma área total de 160,00m²**, a qual adotar-se-á, para fins de avaliação já que a área edificada não esta averbada.

Trata-se de uma casa sobreposta, **contendo cada casa: sala dois ambientes, dois dormitórios (uma suíte na casa térrea), banheiro, copa/cozinha, área de serviço e garagem coberta na frente e nos fundos descoberta.**



Alega ainda a autora que o imóvel do réu não passa de R\$150.000,00. V. Ex.<sup>a</sup> pode verificar em uma conta simples adiante. **O valor do imóvel do réu foi avaliado pela perita em R\$285.000,00; dividindo por 2 (duas casas), teremos o valor de R\$142.500,00 por casa, ou seja, a casa no pavimento inferior vale R\$142.500,00, mais a casa do pavimento superior R\$142.500,00, terá um valor total de R\$285.000,00 (Parcela de terreno com 206,56m<sup>2</sup>, mais a parcela da Edificação com 160m<sup>2</sup>).**

A Perita para demonstra que os cálculos anteriores estão corretos, montou uma nova análise com média simples conforme pode ser verificado a abaixo. De posse de seis amostras de imóveis recentemente transacionado e financiados pela CEF, avaliado por colegas da área e por questão de sigilo será omitido os nomes dos compradores, confeccionamos a tabela a seguir:

| Dado                      | Identificação                  | Área de terreno | Área Construída | Valor                    | Vu/m <sup>2</sup> | Fator A. Constr. | Vu/m <sup>2</sup> - Homogeneizado |          |
|---------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|----------|
| 1                         | Av. Luciano Castro nº307       | 179,37          | 65,08           | 200.000,00               | 3.073,14          | 0,89             | 2.746,30                          | 2.746,30 |
| 2                         | Rua Guarujá nº212/214          | 333,00          | 211,21          | 290.000,00               | 1.373,04          | 1,04             | 1.421,54                          | 1.421,54 |
| 3                         | Rua Ernesto D. S. Cláudio nº89 | 65,12           | 68,44           | 180.000,00               | 2.630,04          | 0,90             | 2.365,16                          | 2.365,16 |
| 4                         | Rua Benedito J.de Paula Nº58   | 125,00          | 56,00           | 250.000,00               | 4.464,29          | 0,88             | 3.915,26                          | FALSO    |
| 5                         | Av. Alvorada nº979             | 50,30           | 43,09           | 115.000,00               | 2.668,83          | 0,85             | 2.265,18                          | 2.265,18 |
| 6                         | Av. Alvorada nº30              | 50,30           | 49,14           | 180.000,00               | 3.663,00          | 0,86             | 3.160,47                          | FALSO    |
| <b>Dados do Avaliando</b> |                                | 206,56          | 160,00          | <b>Depreciação</b>       |                   | L. inferior      | 1.851,96                          | ---      |
|                           |                                |                 |                 | 0,80                     |                   | Média            | 2.645,65                          | 2.199,55 |
|                           |                                |                 |                 | (1 - 1,5%) <sup>15</sup> |                   | L. superior      | 3.042,50                          | ---      |

**Valor do Imóvel 281.542,40**

Constata-se V.Ex.<sup>a</sup> que os dois processos de aferição do valor de mercado estão corretos pois um aferiu em R\$285.000,00 pelo processo do laudo principal e o neste anterior em R\$281.542,40 (R\$2.199,55/m<sup>2</sup> x 160 x 0,80) pelo método mais simples.

Logo, V.Ex.<sup>a</sup> tanto o valor aferido na metodologia com Tratamento Científico (Inferência) quanto por Fatores (acima), foram aferidos valores similares, muito próximos, sendo: R\$284.362,15 no primeiro calculo (Com 54 dados e 5 variáveis) e R\$281.542,40 no calculo mais simples (6 dados e dois fatores). Assim demonstramos que as alegações da autora estão infundadas e subjetivas, sem qualquer respaldo técnico.



E para suprimir qualquer alegações infundada sem respaldo técnico: A penita atendendo a solicitação do ilustre patrono do autor, efetuara uma nova modelagem retirando os elementos 17 e 32 (Segunda a autora são discrepantes). E de posse da nova modelagem que contem 52 elementos, tem-se:

Modelo:

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 54
- Número de dados considerados: **52** (Sem amostra 17 e 32)

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9806732 / 0,9854790
- Coeficiente Determinação: 0,9617198
- Fisher-Snedecor: 231,13
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 68% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

| Variáveis         | Equação | t-Observado | Sig. |
|-------------------|---------|-------------|------|
| • Área Total      | ln(x)   | 12,52       | 0,01 |
| • Área do Terreno | x       | 3,16        | 0,28 |
| • Padrão          | 1/x     | -13,77      | 0,01 |
| • Setor           | x       | -2,64       | 1,13 |
| • ANO             | x       | 13,53       | 0,01 |

Equação de Regressão - Direta:

**Valor Total = e<sup>+</sup>( +8,351604082 +0,7871244489 \* ln (Área Total) +0,0005558604324 \* Área do Terreno - 1,097088608 / Padrão -0,01335852688 \* Setor +0,2399959607 \* ANO)**

| Correlações entre variáveis | Isoladas | Influência |
|-----------------------------|----------|------------|
| •Área Total                 |          |            |
| Área do Terreno             | 0,77     | 0,04       |
| Padrão                      | 0,31     | 0,89       |
| Setor                       | -0,34    | 0,15       |
| ANO                         | 0,10     | 0,83       |
| Valor Total                 | 0,72     | 0,88       |
| •Área do Terreno            |          |            |
| Padrão                      | 0,09     | 0,26       |
| Setor                       | -0,27    | 0,26       |
| ANO                         | 0,25     | 0,26       |
| Valor Total                 | 0,76     | 0,42       |
| •Padrão                     |          |            |
| Setor                       | 0,27     | 0,15       |
| ANO                         | 0,11     | 0,84       |
| Valor Total                 | -0,24    | 0,90       |
| •Setor                      |          |            |
| ANO                         | -0,05    | 0,28       |
| Valor Total                 | -0,51    | 0,36       |
| •ANO                        |          |            |
| Valor Total                 | 0,47     | 0,89       |



3847

Com os cálculos com 52 amostras de mercado excluindo os elementos 17 e 32, a perita estabeleceu-se uma nova função de regressão da Inferência Estatística com, com 5 (cinco) variáveis, mediante aplicação do Método dos Mínimos Quadrados, que foi submetida a rigorosos testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado das normas pertinentes, termos:

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total = 160,00
- Área do Terreno = 206,56
- Padrão = 1,59
- Setor = 12
- ANO = 4

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 1.780,41
- Mínimo IC = 1.653,93
- Máximo IC = 1.916,55
- Valor Total
- **Médio = 284.865,89**
- Mínimo IC (7,10%) = 264.630,31
- Máximo IC (7,65%) = 306.648,82

Contudo V.Ex.<sup>a</sup>, em ambos os cálculos, na 1ª modelagem R\$284.362,15 (Com 54 amostras), na 2ª modelagem 284.865,89 (Com 52 amostras) que para definir o valor de mercado do imóvel levou em consideração todos os parâmetros, ou seja, os acabamentos, a localização, as suas dimensões e etc.; conforme já mencionado anteriormente e, na média simples R\$281.542,40 (Com 6 dados), todos os cálculos que aferiu os valores médios, estão ratificando o valor arbitrado por esta Perita em R\$285.000,00 (Duas casas com 80m<sup>2</sup>/cada; sobre um terreno inteiro de 206,56m<sup>2</sup>), coisa que a autora não o fez.

Assim se pode notar, V.Ex.<sup>a</sup> que o patrono da AUTORA é leigo na área técnica de Avaliação e Perícia de Imóveis, e por ser desconhecedor desta matéria, logo esta cometendo distorções quanto ao valor de mercado. A Perita, em seu trabalho atende o preconiza as normas pertinentes.



A perita Ratifica todo o teor do Laudo Principal e Esclarecimentos. E de acordo com o Termo de Penhora juntado às fls. e fls. dos autos, conclui-se o valor do imóvel objeto de Avaliação (Terreno e Benfeitorias), situado a **Rua André Rebouças nº 9, Vicente de Carvalho, Município de Guarujá/SP**, é de:

**R\$285.000,00 (Duzentos e Oitenta e Cinco Mil Reais)**

**DATA DE REFERÊNCIA:- SETEMBRO/2012**

Insistimos que a AUTORA, não trouxe desta feita nenhum fato técnico aos autos de modo a desconsiderar o trabalho pericial, uma vez, está fundamentado tecnicamente nas prescrições normativas. Tratando-se assim de assunto técnico pertinente à área de engenharia e arquitetura, com manifestação de assistente técnico sobre o assunto por parecer concordante ou discordante do laudo pericial, a qual não o fez. As alegações da autora são inconscientes, infundadas e subjetivas.

**TERMO DE ENCERRAMENTO**

Na certeza de ter cumprido a honrosa missão confiada por V. Exa., encerra esta Perita Judicial os seus esclarecimentos de 13 (treze) folhas impressas somente no averso, rubricadas com exceção desta que segue assinalada e requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de Direito.

Santos, 26 de Setembro de 2013.

*Zuleika Maia*  
**ZULEIKA MAIA**  
ARQUITETA  
CAU-SP sob.n.º 16.796-7

**APÊNDICE**

**RELAÇÃO DE ANEXOS**

- 01 - Elementos de pesquisa 1;
- 02 - Elementos de pesquisa 2;
- 03 - Elementos de pesquisa 3;
- 04 - Elementos de pesquisa 4;
- 05 - Elementos de pesquisa 5;
- 06 - Elementos de pesquisa 6;