

332

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE SANTOS.

25
554
13

PROCESSO N.º 0017148-36.2013.8.26.0562 – N.º ordem 554/13

13.01.2013 17:00:00

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA, perito judicial, engenheiro civil, inscrito no CREA / SP sob N.º 060.129.397-1, nomeado nos autos, no **Cumprimento de Sentença – Inadimplemento**, promovida por **Condomínio Edifício Terezinha** em face de **Maria Aparecida Santos Soares e outro**, junto a 5.ª Vara Cível desta Comarca, em trâmite neste D. Juízo, vem respeitosamente, à presença de V.Exa., apresentar.

L A U D O

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS

- 1 - Requerente: - Condomínio Edifício Santa Terezinha
- 2 - Requerido: - Maria Aparecida Santos Soares e outro
- 3 - Objetivo do Trabalho: - Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado do bem descrito.

4 - Objeto da Avaliação

4.1 - Individualização.

- Trata-se um apartamento nº 03, do Edifício Terezinha, situado à Rua Campos Melo, nº 198, do Bloco B, bairro Macuco, Município de Santos – S.P.

4.2 - Informações complementares.

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

4.2.2 - O signatário 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.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

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

5 - Metodologia:

5.1 - Prescrições normativas.

O presente trabalho atende às seguintes normas:

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

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

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

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

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

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

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1 - Aspectos Físicos

Relevo: plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

1.2 - Aspectos ligados à Infraestrutura 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, coleta de lixo domiciliar, escolas, posto de saúde, comércio, posto policial, equipamentos de lazer, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

Relevo: plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

Situação: meio de quadra

O imóvel é objeto da Inscrição Imobiliária: Setor fiscal 45, Quadra fiscal 25 e Lote 24 da Prefeitura Municipal de Santos.



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

2.2 - Infraestruturas urbanas

O imóvel é dotado de toda infraestrutura urbana da região.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

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

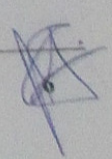
2.4 - Utilização atual, legal e econômica.

Atualmente o imóvel está sendo utilizado para fim residencial, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º730 de 11 de Julho de 2011 que disciplina e ordena O Uso e Ocupação do Solo, os imóveis em destaque está localizado na "ZCII – Zona Central II", vide figura abaixo.



2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se para fins residenciais.



3 - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA.

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sobre o n.º 3, localizado no térreo ou 1º pavimento do Edifício Terezinha, contendo no seu interior: sala, cozinha, 2 (dois) dormitórios, banheiro social e área de serviço. Por ocasião da vistoria o Sr. Ricardo, neto da proprietária Maria Aparecida Santos Soares não autorizou a entrada deste Perito no imóvel. E, para não mais delongas processuais, o perito realizou a vistoria externa do prédio e adentrou a um imóvel similar no térreo, apartamento n.º 01 pertencente ao síndico, Sr. Rildo Marcos Lira Silva.

No interior do apartamento do síndico de n.º 01, similar ao apartamento n.º 03, o imóvel encontra-se original, somente o banheiro e área de serviço reformados. Possui piso taco de madeira na sala e nos dormitórios, nas áreas úmidas piso cerâmico e parede com azulejo até o teto nas áreas úmidas, área do dormitório e sala com massa com pintura á base de látex; forro com laje, esquadrias de alumínio.

Conforme consta na matrícula n.º13.629 do 2º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma parte ideal do terreno correspondente a 1/9 do todo, tendo a área construída de 68,50m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Simples sem elevador - Coef. = 1,27", possuindo uma idade

339

utilizados se funcionados pelo n...
tão disponíveis para consulta.

percepção
e no mesmo dia serã...

0562

.22.0130.017148)

no 27/02

somente as parte

va

1

Gonçalves Pereira

as movimentaçõ

nibilização: 30/0

10&process

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

aparente de 25 (vinte e cinco) anos e o estado de conservação da edificação “Regular – requer reparações simples - Foc = 0,6618”.

3.1.2 - Aspectos funcionais

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

3.1.3 - 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 externa do imóvel em questão e visualização interna do apartamento similar nº01.



FOTO 01:- Vista do logradouro Rua Campos Melo.

360
realizado em virtude de não haver sido
fido depositado para consulta. Para o
interior
e ao sistema de ar condicionado
0562
22.0130-017148)
no 27/02
somente as partes prin
va
Gonçalves Pereira
as movimentações.
nibilização: 30/01/20
X06processo.f

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

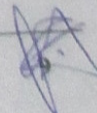


FOTO 02:-Vista do prédio.



FOTO 03:-Identificação nome e número do prédio.

Av. Afonso Pena n.º314 Cj. 81 - Embaré - Santos - SP
CEP 11.020-000 - PABX (13) 3345-3914 - eng.glauco@yahoo.com.br



341

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



FOTO 04:-Corredor de acesso ao apartamento n°03.



FOTO 05:-Vista da sala do imóvel similar apto n°01.

Av. Afonso Pena n.º314 Cj. 81 - Embaré - Santos - SP
CEP 11.020-000 - PABX (13) 3345-3914 - eng.glauco@yahoo.com.br

10

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



FOTO 06:-Vista da cozinha do imóvel similar apto nº01.



FOTO 07:-Vista da área de serviço do imóvel similar apto nº01.

Av. Afonso Pena n.º314 Cj. 81 - Embaré - Santos - SP
CEP 11.020-000 - PABX (13) 3345-3914 - eng.glauco@yahoo.com.br

11

Orientações

343

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



FOTO 08:-Vista do dormitório 1 do imóvel similar apto nº01.



FOTO 09:-Vista do banheiro social do imóvel similar apto nº01.

Av. Afonso Pena n.º314 Cj. 81 - Embaré - Santos - SP
CEP 11.020-000 - PABX (13) 3345-3914 - eng.glauco@yahoo.com.br

12

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



FOTO 10:-Vista do dormitório 2 do imóvel similar apto nº01.

Av. Afonso Pena n.º314 Cj. 81 - Embaré - Santos - SP
CEP 11.020-000 - PABX (13) 3345-3914 - eng.glauco@yahoo.com.br

13

**3ª PARTE : AVALIAÇÃO.
GENERALIDADES**

Nesta **3ª PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor do imóvel objeto da demanda para o mês de **JUNHO/2017**.

Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário procurará, no desenvolvimento da apresentação da questão, fazê-lo com objetividade, evitando-se a prolixidade na redação dos fatos analisados e coligidos.

1 – Valor do Imóvel - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - 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."

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

"... A composição da amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidência 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 intervém na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

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

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

*"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.

15

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

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

- a) **Área Total:** variável independente quantitativa, que informa a área total coberta de cada elemento.
- b) **PADRÃO DEPRECIADO (Pdp):** Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescência e do estado de conservação) das amostras utilizadas.
- c) **Elevador:** Variável dicotômica que indica se as amostras contam com acesso vertical facilitando por elevadores, da seguinte forma:
0 - Sem Elevador; 1 - Com Elevador;
- d) **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=2014, 2=2015 e 3 =2016/2017.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

e) **Índice Fiscal (IF):** Valores extraídos da última edição da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, indicando o posicionamento das amostras nas zonas geoeconômicas da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em R\$/m².

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

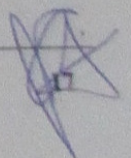
1.1 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos objeto do ANEXO 01.01/01.03

1.2 - Análise Estatística

1ª Etapa - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 02.01/02.05), 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, Padrão Depreciado, Elevador, Ano e Índice Fiscal, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Diferencial.



340

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

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:

$$\text{Valor Total} = (+236,6695522 + 1,626454432 * \text{Área Total} + 12,00978741 * \text{Padrão Dp}^2 + 24,04300189 * \text{Elevador} - 32,60663606 / \text{ANO}^2 + 2,334358374 * \text{IF } 2017\frac{1}{2})^2$$

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9294041 isto é, 92,94% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados são explicada pela regressão.

4ª Etapa:- Testes dos Regressores.

Para se verificar se os atributos considerados realmente influenciaram 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 "Padrão depreciado - Pdp" foi de 0,01%, para o regressor "Elevador" foi de 2,24%, para o regressor "Ano" foi de 0,35% e para o regressor "Índice fiscal" foi de 0,01%, demonstrando que ocorre claramente uma influência desses atributos sobre a formação do valor de mercado.

5ª Etapa: - Análise da Variância.

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

6ª Etapa: - Resíduos.

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

Os comprovantes de cálculo são objetos do ANEXO 02.01/02.03.

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

1.3 - Especificações da avaliação

GRAU DE PRECISÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos foi de 18 pontos, conforme critério definido na norma (Vide ANEXO 04). Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau III.

39

1.4 - 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:

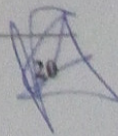
- Área total : 68,50m²
- Padrão Depreciado (Pdp) : 0,84
- Elevador : 0 (Não)
- Ano : 3 (2017)
- Índice Fiscal : R\$1.305,00/m²

Substituindo-se os valores expostos anteriormente na equação de regressão, tem-se estimado o valor médio, máximo e mínimo de mercado do imóvel. Por se tratar de um apartamento localizado no pavimento térreo e sem garagem no prédio, será adotado o valor mínimo de mercado que é de:

R\$ 182.193,96. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

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

V \approx R\$ 182.000,00 (JUNHO/2017)



4ª PARTE : CONCLUSÃO.

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado correspondente ao imóvel Apartamento 03, situado à Rua Campos Melo, nº198, Macuco – Santos/SP, será:

R\$ 182.000,00 (Cento e Oitenta e Dois Mil Reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- Junho/2017.

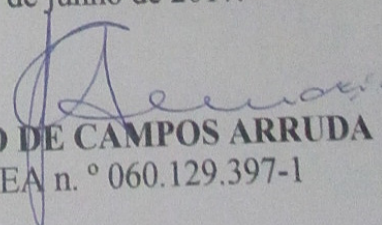
TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerrando este perito o presente laudo de 21 (vinte e uma) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Em anexo seguem:

- 01.01/01.03 - Elementos de pesquisa.
- 02.01/02.05 - Arquivo Resumo. Função de Regressão.
- 03 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.
- 04 – Grau de Fundamentação

Santos, 07 de junho de 2017.


GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA n.º 060.129.397-1