

EXMO. SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

FORUM DE SANTOS
PROJETO DE IMOBILIÁRIO
16 JUN 2007 0027167

- Processo n.º 562.01.2007.012367-9.
- Ordem n.º 423/2007.
- **AÇÃO PROCEDIMENTO ORDINÁRIA**
- Condomínio Edifício Carolina.
- Magos Empreendimentos Imobiliários LTDA e outro(s).

Z U L E I K A M A I A

Arquiteta, registrada no CREA-SP sob n.º 060.149.950/D, 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

ÍNDICE390
b.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 imóvel avaliando.
 - 2.1 - Aspectos físicos.
 - 2.2 - Infra-estrutura urbana.
 - 2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis.
 - 2.4 - Utilização atual, legal e econômica.
 - 2.5 - Classificação do imóvel.
- 3 - Caracterização das edificações e benfeitoria
 - 3.1 - Aspectos físicos
 - 3.2 - Aspectos funcionais
 - 3.3 - Aspectos ambientais
- 4 - Vistoria.

3ª PARTE : AVALIAÇÃO.

- 1 - Valor do Imóvel.
 - Método Comparativo Direto

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE. Documentos de comprovação anexados ao laudo.

~~391~~
2.

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.

352
21

1 - **Requerente:**- Condomínio Edifício Carolina.

2 - **Requerido:**- Magos Empreendimentos Imobiliários LTDA e outro(s).

3 - **Objetivo do Trabalho:**- Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado do 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 o apartamento n.º13, situado na Rua José Clemente Pereira, n.º50, bairro Campo Grande em Santos/SP.

A localização do imóvel encontra-se assinalada na “Planta de Situação”, objeto do ANEXO 01 deste laudo.

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 - 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 integraram 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.

(Continua às fls. 06)

~~394~~
b.

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

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

395
v.

1.1 - Aspectos Físicos

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

1.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

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

1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, escola, posto de saúde, posto policial, cinemas, centro de convenções, comércio, bancos, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

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

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 - Utilização atual, legal e econômica

396
L

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, o imóvel está localizado na "Zona Intermediária".

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fim residencial.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se do apartamento n.º13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Carolina, contendo a unidade autônoma: sala, um dormitório, banheiro social, cozinha, e área de serviço.

No interior da unidade piso frio em todos os cômodos e pintura látex nas paredes e teto; Nas áreas úmidas paredes azulejadas até o teto. Esquadrias de alumínio. Área de recuo possui piso em pedra e fachadas com revestimento cerâmico.

Conforme consta na matrícula nº 36.656, o imóvel possui uma fração ideal equivalente de terreno de 2,567% do todo, com área útil de 58,59m², área comum de 31,872m², no total de 90,462m², a qual adotar-se-á, para fins de avaliação

O padrão construtivo do imóvel será classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Apartamento Padrão Médio com elevador - Limite inferior", possuindo uma idade física aparente de aproximadamente 17 (dezessete) anos e o estado de conservação da edificação "Regular", de acordo com o critério do método Ross/Heidecke.

397
/ 8

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 geral do imóvel em questão.



FOTO 01:- Vista do logradouro do imóvel.

398
b.



FOTO 02:- Vista da fachada do Edifício do imóvel.

399
/
2.



FOTO 03:- Vista da sala.

400
3



FOTO 04:- Vista do dormitório.

401
/ 2



FOTO 05: Vista do banheiro.

402 / 2



FOTO 06: Vista da cozinha.

403
6



FOTO 07:- Vista da área de serviço.

404
2

3ª PARTE : AVALIAÇÃO.

406 / w

GENERALIDADES

Nesta **3ª PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **AGOSTO/2011**.

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 na ação de título extrajudicial. Deve-se ter sempre presente o que preceitua as Normas Brasileiras NBR-14653-1 - "Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais" e NBR-14653-2 - "Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos", a propósito deste Método:

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

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

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

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de variáveis que 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.

406/10.
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".

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) SETOR:** Variável setor indica o bairro de localização das amostras expressando as zonas geoeconômicas do Municipal de Santos.
- b) ÁREA TOTAL:** Área total edificada medida em metros quadrado;
- c) 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, obsolescimento e do estado de conservação) das amostras utilizadas.
- d) ELEVADOR:** Variável dicotômica que indica se as amostras contam com acesso vertical facilitando por elevadores, da seguinte forma:
- 0 - Amostra não conta com Elevador;
 - 1 - Amostra conta com Elevador;
- 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:
- 2008 = 1, 2009 = 2, 2010 = 3 e 2011 = 4.

407
/ 20

1.1 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos objeto do ANEXO 02.01/02.02.

1.2 - Análise Estatística

1ª Etapa - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 03.01/03.02), onde constam os dados dos elementos comparativos.

2ª Etapa:- Para a determinação da Regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor de mercado do imóvel em função do Setor, Área Total, Padrão Depreciado, Elevador e Ano, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Diferencial.

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

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = e^{(+8,22270128} \\ -0,0005497528168 * \text{SETOR}^2 \\ +0,7145730678 * \ln(\text{Área Total}) \\ +0,6113795584 * \ln(\text{Padrão Dp}) \\ +0,1663319429 * \text{Elevador} \\ +0,04351474345 * \text{ANO}^2) \end{aligned}$$

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9605148 isto é, 96,05% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados é explicada pela regressão.

4ª Etapa:- Testes dos Regressores.

202
/ 20

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 "Setor/Bairro" foi de 0,01%, 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 0,01% e para 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 (cinco) 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 03.01/03.03.

409
b.

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

1.3 - Cálculo do Valor do Imóvel

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

- Setor (bairro) : 15
- Área total : 90,462m²
- Padrão Depreciado (Pdp) : 0,77
- Elevador : 1 (sim)
- Ano : 4 (2011)

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.

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

R\$165.532,52. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 04.

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

VI \simeq R\$165.000,00

2 - CONCLUSÃO

210
/ 10

Em face de todo o exposto, conclui-se que de acordo com o Auto de Penhora, o valor de mercado do imóvel, situado na Rua José Clemente Pereira nº 50, apartamento nº 13, Condomínio Edifício Carolina; Município de Santos - S.P., o valor de:

R\$165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- AGOSTO/2011

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 presente laudo de 22 (vinte e duas) laudas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 05 de AGOSTO de 2011.

Zuleika Maia
ZULEIKA MAIA.
ARQUITETA
CREA .SP - 060.149.950/D.

APÊNDICE

RELAÇÃO DE ANEXOS

- 01 - Planta de Situação.
- 02.01/01.02 - Elementos de pesquisa. Arquivo Resumo.
- 03.01/03.03 - Função de Regressão. Comprovante de Cálculo.
- 04 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.

PLANTA DE SITUAÇÃO

LEGENDA

○ Localização do imóvel

411
2



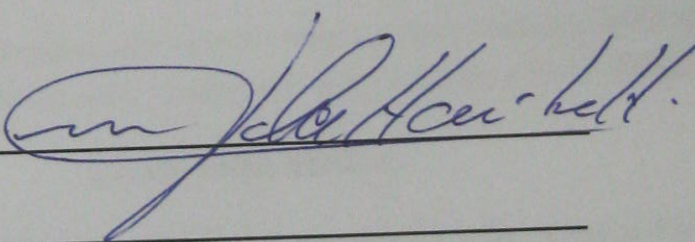
PODER JUDICIARIO

567
C.

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 14 dias do mês de JULHO do ano de 2014, nesta Comarca de Santos à Rua Jose Clemente Pereira nº 50 apto. 13, comparecemos nós Oficiais de Justiça, infra-assinados afim de darmos cumprimento ao respeitável mandado, junto, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível e respectivo Cartório, nos autos de Procedimento Ordinário. Processo nº 0012367-78.2007.8.26.0562 requerido por Condomínio Edifício Carolina, contra Magos Empreendimentos Imobliários Ltda e/outra. Preenchidas as formalidades legais, passamos a proceder com a avaliação, como de fato avaliado temos, o seguinte bem " O apartamento sob nº 13, localizado na rua Jose Clemente Pereira nº 50, avaliado em R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais). E , para constar, lavramos o presente auto que vai devidamente assinado.

OFICIAL DE JUSTIÇA



OFICIAL COMPANHIERA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3601, Santos-SP - E-mail: santos1cv@tjsp.jus.br

572
[Handwritten signature]

ATO ORDINATÓRIO

Processo nº: 0012367-78.2007.8.26.0562
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Condomínio em Edifício
Requerente: Condomínio Edifício Carolina
Requerido: Magos Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 162, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência da juntada do mandado de avaliação (valor da avaliação : R\$ 250.000,00). Vistas dos autos ao devedor para oferecer, querendo, em 15 dias, impugnação, ante a avaliação realizada nos autos.

Nada .is. Santos, 25 de julho de 2014. Eu, ____, Juceli Correia Da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

http://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo