

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 6ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.**

**Processo Digital nº 1004062-18.2018.8.26.0590**

Classe-Assunto : **Execução de Título Extrajudicial –**

**Despesas Condominiais**

Requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESIDENTE**

Requerido : **PAULO MARCOS DA SILVA**

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,**

engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, após vistoria ao imóvel em questão, pesquisas e estudos, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que,

Pede Juntada

São Vicente (SP), 09 de abril de 2019

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

**Perito Judicial**

## 1 – **OBJETIVO** :

Trata o presente trabalho, da avaliação de um imóvel residencial, tipo apartamento, situado no perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente – SP.

## 2 – **CONSIDERAÇÕES INICIAIS** :

- O requerido é proprietário de uma unidade no condomínio autor e encontra-se inadimplente com as despesas condominiais.
- Foi expedido o **Termo de Penhora** do imóvel, cf. fls. 172.
- Foi anexado pelo condomínio autor, a cópia da **Matrícula nº 113.577 do C.R.I. de S. Vicente** - fls. 154/169; cópia do **Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações**, firmado pelos requeridos em 30/09/83 – fl. 170; cópia da **Convenção Condominial** – fls. 10/30.

- O signatário foi nomeado Perito pelo D. Juízo, para avaliar o imóvel em questão, nos termos de fls. 171; não foram nomeados assistentes técnicos nem formulados quesitos pelas partes.

### **3 – VISTORIA DO IMÓVEL :**

O signatário dirigiu-se ao imóvel em questão, conforme previamente agendado, no dia **20/02/2019 às 09h:30;** os trabalhos transcorreram normalmente, sendo acompanhados pelo zelador do condomínio – **Sr. Dilermando de Paula.**

Procuramos obter todos os elementos de interesse à lide, juntando relatório fotográfico, que segue anexado ao final do presente laudo para melhor ilustrar a situação do imóvel avaliando.

### **3.1 - Localização:**

O imóvel em questão, é a **unidade nº 618** do **Edifício PRESIDENTE**, localizada à **Av. Presidente Wilson nº 802, no 6º andar ou 8º pavimento** do edifício, **Bairro do Gonzaguinha**, no perímetro urbano do Município de São Vicente - SP.

### **3.2 - Padrão construtivo:**

Trata-se de unidade de padrão construtivo simples, com elevador e uso estritamente residencial.

### **3.3 – Infraestrutura / Zoneamento :**

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos necessários : rede de água, esgoto, energia e iluminação pública, telefonia, vias drenadas e pavimentadas, coleta de lixo, serviço de correios; comércios diversificados em toda a extensão da avenida – supermercados, farmácias, bancos, postos de abastecimento, clínicas, bares, etc; está inserido na **Zona UP 1 – Zona de Urbanização Preferencial Imediata.**

### **3.4 - Situação:**

O **Edifício PRESIDENTE**, tem a testada principal para a Av. Presidente Wilson; está inserido na quadra complementada pela Rua Benedito Calixto, Rua Freitas Guimarães e Rua Mem de Sá; a unidade avalianda situa-se no **6º. andar ou 8º pavimento**, com vista direta para a via pública.

### **3.5 - Estado de conservação:**

O imóvel apresenta péssimas condições de conservação e habitabilidade; constatamos a necessidade de promover reparos em todos os ambientes, mas sobretudo no banheiro e na cozinha; revestimentos danificados, manchas características da presença de umidade, carecendo revisão de instalações, troca de revestimentos, serviços de marcenaria e pintura geral.

### **3.6 - Idade:**

O **Condomínio Edifício PRESIDENTE** tem idade aparente estimada em **40 anos**; a unidade avalianda aparenta **45 anos**.

**3.7 - Áreas:**

Área útil .....	<b>26,79 m<sup>2</sup></b>
Área comum .....	<b>12,13 m<sup>2</sup></b>
Área total .....	<b>38,92 m<sup>2</sup></b>
Fração ideal .....	<b>4,082 m<sup>2</sup></b>

**Obs.:** As informações acima foram obtidas na matrícula do imóvel que se encontra anexada aos autos.

**3.8 – Características construtivas :**

O imóvel é do tipo sala-living dividido, com banheiro e cozinha; são no total 306 unidades no condomínio, distribuídas em 17 pavimentos-tipo; são apenas 118 vagas de garagem para todos os condôminos, sendo 76 vagas no térreo e 42 no mezanino, onde se localizam também sanitários para os funcionários e um espaço para salão de festas, atualmente desativado; no térreo estão a portaria, hall social e hall dos 3 elevadores (social e 2 de serviço), mais escadaria.

**Vedações:** alvenaria de blocos/tijolos, executada na forma convencional

**Esquadrias :** portas e batentes de madeira; vitrô de madeira na cozinha e banheiro; janela do dormitório tipo veneziana.

- Pintura :*** látex sobre massa na sala, dormitório e todos os tetos; pintura esmalte nas esquadrias de madeira; toda a pintura está desgastada.
- Instalações :*** hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes e pisos; carece de revisão geral inclusive do quadro de disjuntores.
- Revestimentos:*** cozinha e banheiro tem azulejos até o teto.
- Pisos :*** cerâmicos em todos os ambientes

**Observações :**

- **A mobília existente não faz parte da avaliação, mas o armário embutido no dormitório está vinculado ao imóvel, fazendo parte do valor apurado; não deve ser removido, embora em mau estado, pois é o divisor de ambientes entre a sala e o quarto.**
- **O box do chuveiro tem fechamento com acrílico/alumínio.**

- **O apartamento avaliando carece de reparos diversos, como mostram as fotos 24 à 37; destacam-se danificações no interior do box e no sistema hidráulico do banheiro, no teto do dormitório, mancha acentuada na parte inferior da parede da sala; reitera-se a necessidade da revisão das instalações hidráulicas e elétricas, além de pintura geral.**
  
- **O ponto valorizante do imóvel avaliando é a sua localização, conforme já destacado no item 3.3, acrescentando-se a grande oferta de transporte público urbano e interurbano na via onde está localizado e nas imediações (VLT); o fator desvalorizante, além do precário estado de conservação da unidade, é a falta de garagem para atender a todos os condôminos.**

## **4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :**

### **4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado**

O objetivo é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características semelhantes tanto quanto possível ao imóvel avaliando, usando-se as evidências disponíveis. São definidas as variáveis que, são relevantes para explicar a formação de valor.

#### ***4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo***

##### ***4.1.1.1 – Variável dependente***

Recomenda-se uma investigação no mercado em relação à conduta e às formas de expressão dos preços : preço total ou unitário, formas de pagamento, etc, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

##### ***4.1.1.2 – Variáveis independentes***

Referem-se às características físicas : área, frente, localização (como bairro, logradouro, distância a pólo de influência, etc.) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou à prazo).

Recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- a) Pela codificação, com o uso de variáveis dicotômicas (exemplo: aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou menor do que", "sim" ou "não");
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* (exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- c) por meio de códigos alocados (exemplo: padrão construtivo baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

#### ***4.1.2 – Levantamento de dados de mercado***

O levantamento de dados visa obter uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e/ou proprietários dos imóveis.

### **4.1.3 – Tratamento de dados**

Podem ser utilizados, alternativamente, e em função da qualidade, da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme a seguir;
- tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

#### **4.1.3.a – tratamento por fatores**

Devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de 2 anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, de forma a permitir a sua conferência;

- c) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

#### **4.1.3.b – tratamento científico**

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

### **4.2 – Método involutivo**

O **método involutivo**, conforme definido em 8.2.2 da **ABNT NBR 14653-1:2001**, compreende as etapas :

#### **4.2.1 – Vistoria**

##### **4.2.1.1 – Caracterização da região :**

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais;
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante de solo e condições ambientais;
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência;
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo.

- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde e lazer.

#### **4.2.1.2 – Caracterização do terreno**

- localização: situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações.
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.
- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo.
- infra-estrutura urbana disponível.
- restrições físicas e legais ao aproveitamento.

#### **4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias**

- aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.

#### **4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas**

As edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da **ABNT NBR 14653-1**.

#### **4.2.1.5 – Situações especiais**

##### **4.2.1.5a – Vistoria por amostragem**

Na avaliação de um conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes; se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco.

##### **4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria**

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;

- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

#### **4.2.2 – Projeto hipotético**

Num projeto hipotético, o avaliador deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

#### **4.2.3 – Pesquisa de valores**

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

#### **4.2.4 – Previsão de receitas**

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em pesquisa, considerados a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

#### ***4.2.5 - Levantamento do custo de produção do projeto hipotético***

Corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

#### ***4.2.6 - Previsão de despesas adicionais***

Quando pertinentes, podem ser incluídas as despesas com :

- a) compra do imóvel;
- b) administração do empreendimento, inclusive vigilância;
- c) impostos e taxas;
- d) publicidade;
- e) a comercialização de unidades.

#### ***4.2.7 - Margem de lucro do incorporador***

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital.

**4.2.8 – Prazos :** Na adoção dos modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

#### **4.2.9 – Taxas**

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

#### **4.2.10 – Modelo**

A avaliação poderá ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a) por fluxos de caixa específicos;
- b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c) com a aplicação de modelos estáticos.

### **4.3 – Método da renda**

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da **ABNT NBR 14653-4**.

#### **4.3.1 – Estimação das receitas e despesas**

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração.

#### **4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa**

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

#### **4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade**

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio.

#### **4.3.4 – Estimação do valor do imóvel**

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

#### **4.4 – Método evolutivo**

**4.4.1** – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC, \text{ onde:}$$

*VI* é o valor do imóvel;

*VT* é o valor do terreno;

*VB* é o valor da benfeitoria;

*FC* é o fator de comercialização.

**4.4.2** – A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

**4.4.3** – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o avaliador deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou super aproveitamento do terreno, e explicitar os cálculos correspondentes.

**4.4.4** – Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

#### **4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel**

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da **ABNT NBR 14653-4**.

#### **4.5.1 – Método da quantificação do custo**

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção, ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

##### **4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)**

**4.5.1.2a – Vistoria** : Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

##### **4.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção**

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721, para os casos de prédios em condomínio:

$$S = Ap + S^n (Aq_i \cdot P_i) , \text{ onde :}$$

**S** é a área equivalente de construção;

**Ap** é a área construída padrão;

**Aqi** é a área construída de padrão diferente;

**Pi** é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721.

#### 4.5.1.2c – Estimação do custo de construção

Pode ser aplicada a equação a seguir :

$$C = \frac{[CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)](1 + A)(1 + F)}{(1 + L)S}$$

$C$  é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

$CUB$  é o custo unitário básico;

$OE$  é o orçamento de elevadores;

$OI$  é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc;

$Ofe$  é o orçamento de fundações especiais;

$Ofd$  é o orçamento de fundações diretas;

$S$  é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

$A$  é a taxa de administração da obra;

$F$  é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

$L$  é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

### **4.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado**

#### **4.5.1.3a – Vistoria**

Tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

#### **4.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos**

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra

#### **4.5.1.3c – Pesquisa de custos**

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas

#### **4.5.1.3d – Depreciação física**

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação.

#### **4.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria**

É o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

#### **4.5.2 – Método comparativo direto de custo**

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o signatário entende que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

## **5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :**

A pesquisa de valores foi composta por 23 elementos referentes a vendas; para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 05 variáveis e sendo consideradas 04: 03 independentes e 01 dependente conforme demonstrado a seguir:

**VALOR TOTAL** - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em Reais, com redução de 10% em relação ao preço pretendido pelos vendedores e corretores, face a supervalorização normalmente atribuída por eles.

**VALOR UNITÁRIO** - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em R\$/m<sup>2</sup> de área construída.

**ÁREA TOTAL** - Variável independente quantitativa que expressa a área construída total em m<sup>2</sup>.

**SETOR URBANO** - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel em relação à Planta Genérica de Valores de São Vicente, considerando-se a proximidade aos pólos valorizantes, etc.

**I.F. = 1005,00** (avaliando).

**TOTAL DE VAGAS** – Variável independente qualitativa que expressa o número de vagas de garagem disponíveis da seguinte forma : se o imóvel conta com 1 vaga coberta (=70); o imóvel conta com 1 vaga descoberta (=50); o imóvel não conta com vaga de garagem (=0,1).

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 23
- Número de dados considerados: 17

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,8779021 / 0,6912479
- Coeficiente Determinação: 0,7707121
- Fisher-Snedecor: 14,57
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 70% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

**Outliers do Modelo: 0****Variáveis****Equaçãot-Observado Sig.**

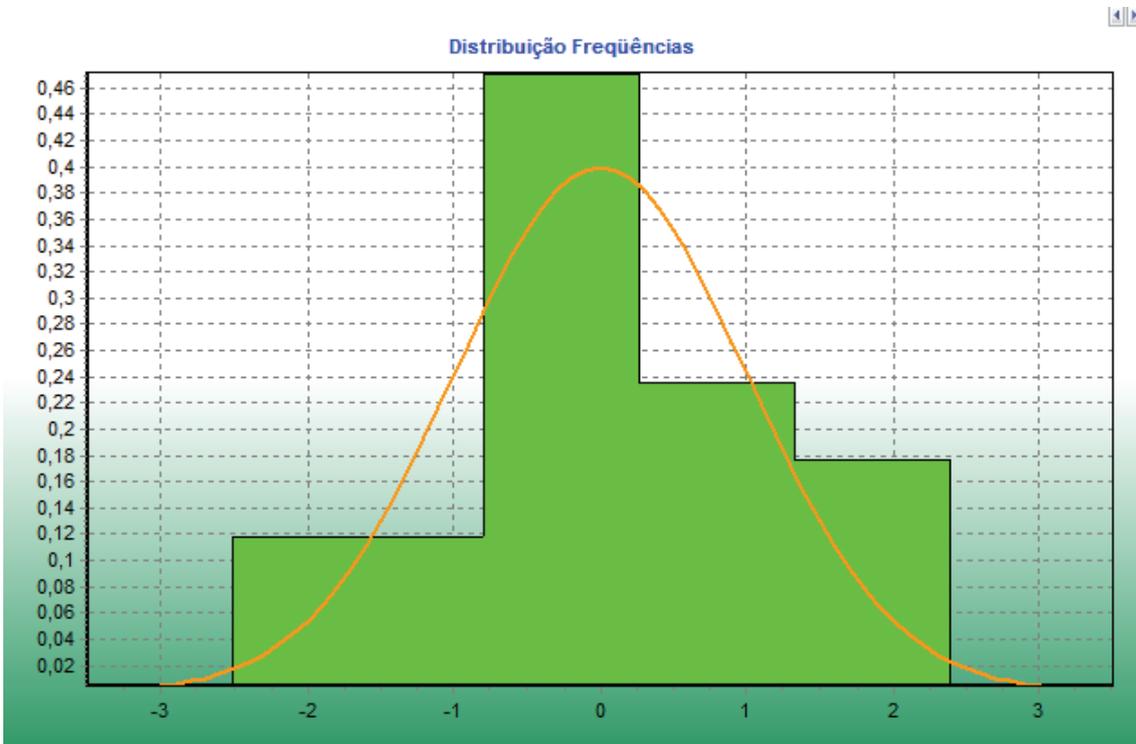
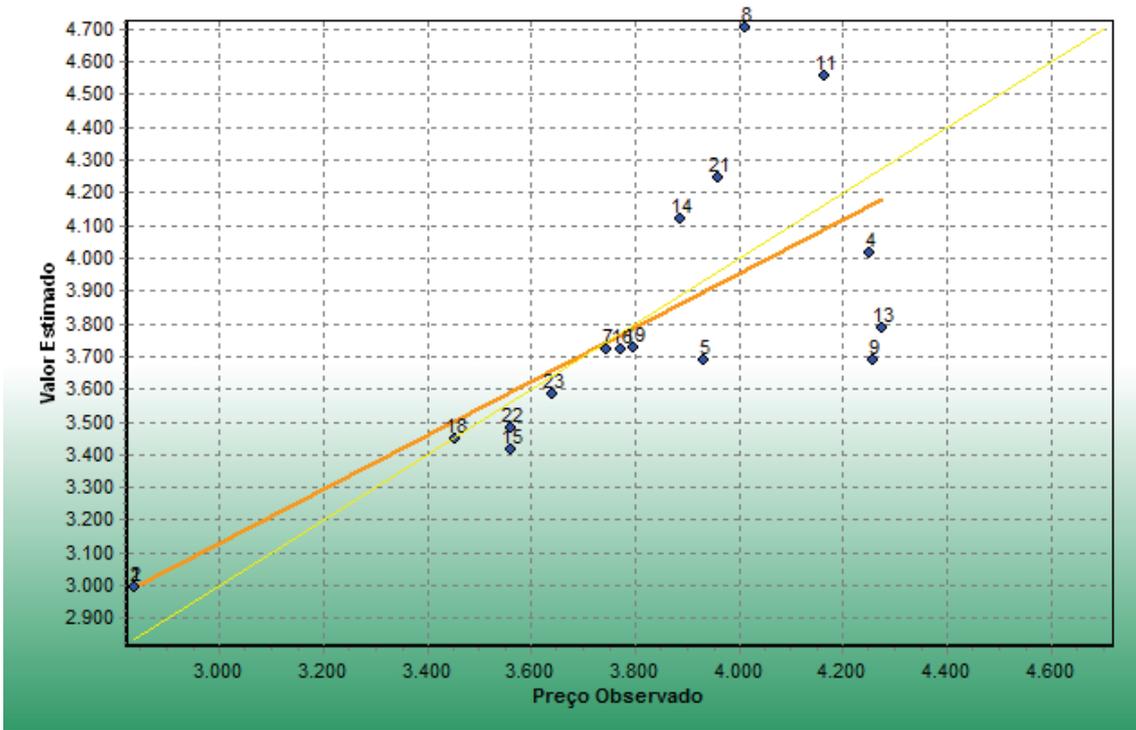
- |                |                  |       |      |
|----------------|------------------|-------|------|
| • Total Vagas  | x                | 5,42  | 0,01 |
| • Setor Urbano | 1/x <sup>2</sup> | -2,83 | 1,41 |
| • Área Total   | 1/x <sup>2</sup> | 3,94  | 0,17 |

**Equação de Regressão - Direta:**

$$\text{Valor Unitário} = 1/(\quad +3,074813692E-008 +6,786983471E-010 * \\ \text{Total Vagas} -0,01109062819 / \text{Setor Urbano}^2 \\ +4,142638705E-005 / \text{Área Total}^2)^{1/2}$$

**Correlações entre variáveis****Isoladas Influência**

• Total Vagas		
Setor Urbano	0,48	0,72
Área Total	-0,13	0,63
Valor Unitário	0,55	0,83
• Setor Urbano		
Área Total	-0,17	0,39
Valor Unitário	-0,12	0,62
• Área Total		
Valor Unitário	0,50	0,74



**Grau de fundamentação e precisão**

Abaixo, a tabela 1 da NBR 14.653-2/2004:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos)	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros (1 ponto)
3	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 (2 pontos)	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo (2 pontos)	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida (3 pontos)	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 10% do valor calculado no limite a fronteira amostral, para	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 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10% (3 pontos)	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5% (2 pontos)	10%

**Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 16 pontos :****Grau II.**

**Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau Correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

**Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%

**Em função do exposto, o Laudo apresenta grau de fundamentação “II” e grau de precisão “III” conforme Norma NBR 14.653-2/2004.**

**6 – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO :**

Com base em tudo quanto foi exposto no presente laudo e nos valores apurados entre mínimo, médio e máximo (Anexo 2), concluimos que o valor de mercado para o imóvel avaliando, devido as condições que se apresenta, é de :

**R\$ 77.500,00**

*(setenta e sete mil e quinhentos reais, em números redondos,  
válido para abril/2019.*

Tendo cumprido com o mister que lhe foi designado e, nada mais havendo a acrescentar, o signatário finaliza o presente **laudo de avaliação**, que segue digitado no anverso de 31 (trinta e uma) folhas numeradas, tudo assinado digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 09 de abril de 2019

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
**Perito Judicial**