me
vermelha 1335/09

339

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE.

- Processo n.º 0023208-77.2009.8.26.0590

- PROCEDIMENTO ORDINÁRIO - CONDOMÍNIO

- Residencial Cidade Jardim.
- Jullyana Santos de Castro.

LIGIA MARIA COMIS DUTRA, Engenheira Civil, registrada no CREA sob n.º 060.154.987-0/D, Perita Judicial, nomeada 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

3/40

FICHA RESUMO
LAUDO DE AVALIAÇÃO
PROCESSO:- 4002478-35.2013.8.26.0590
VARA:- 2ª CÍVEL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	**Endereço**: Rua Érico Veríssimo n.º 708 - Apt.º 62 – Bloco D **Bairro**: Vila Jockey Club **Cidade**: São Vicente **Estado**: São Paulo **Tipo do Imóvel**: Residencial.
OBJETIVO	**Objetivo da avaliação**: Determinar o Valor de Mercado para o imóvel.
UTILIZAÇÃO	**Utilização do imóvel**: Residencial
REQUERENTE	Residencial Cidade Jardim.
REQUERIDO	Jullyana Santos de Castro
VALOR DE MERCADO	**R$ 105.000,00 (Cento e Cinco Mil Reais)** **DATA DE REFERÊNCIA:- SETEMBRO/2015**
METODOLOGIA FUNDAMENTAÇÃO E RIGOR	Metodologia: **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** Fundamentação:- Grau II Precisão:- Grau III
LOCAL, DATA E RESPONSÁVEIS	Santos, 14/09/2016 Ligia Maria Comis Dutra Eng. ª Civil. CREA/SP 060.154.987-0/D

341

1ª PARTE:- PRESSUPOSTOS.

342

1 - **Objetivo do Trabalho**: Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel, assim entendendo-se:

> ***"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente" (NBR - 14653-1 - item 3.44)***

2 - Objeto da Avaliação:

2.1 - Individualização.

Trata-se de avaliar o imóvel residencial, situado a Rua Érico Veríssimo n.º 708 - Apt.º 62 – Bloco D, Bairro Vila Jockey Club - Condomínio Residencial Cidade Jardim, município de São Vicente – S.P. A localização do imóvel encontra-se assinalada na Planta de Situação, objeto do ANEXO 01 deste laudo.

2.2 – Documentação:- Matricula 135.759 do Registro de Imóveis de São Vicente, fls. 181/182 dos autos.

3 - Informações complementares.

3.1 - 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.

3.2 - 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.

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

343

4 - Metodologia:

4.1 - Prescrição normativa.

O presente trabalho atende às seguintes normas:

4.1.1 - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR – 14.653 "Avaliação de Bens", Parte 1: Procedimentos Gerais, Parte 2: Imóveis Urbanos.

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

4.2 - Nível de Rigor:- Fundamentação: Grau II
Precisão: Grau III

344

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 por todos os melhoramentos públicos principais, tais como: rede de água potável, 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, comércio, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO.

2.1 - Aspectos físicos

Relevo : aclive.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

2.2 - Infraestrutura urbana

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.

346

2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está sendo utilizado para fins residenciais.

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Na ocasião da vistoria, fomos atendidos pelo Sr. Fábio que não pode autorizar a vistoria interna do imóvel, segundo informações do porteiro Sr. Alexander, trata-se de unidade autônoma com 2 (dois) quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço. Trata-se de apartamento de padrão Simples em regular estado de conservação. Área Útil de 54,56 m² e Área total de 66,00 m².

Em cumprimento as Normas, a avaliação será feita por Comparativo de Dados de Mercado.

3.2 - Aspectos funcionais

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

3.3 - Aspectos ambientais

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

347

4. VISTORIA.

Por ocasião da vistoria, conforme já citado, o imóvel encontrava-se fechado, portanto, adotando-se o Método Comparativo, vistoriando-se as áreas comuns do edifício e região, cujas características podem ser analisadas nas fotografias juntadas a seguir:

FOTO 01: Vista do logradouro, Rua Érico Veríssimo.

FOTO 02: Vista do logradouro, Rua Érico Veríssimo.

348

FOTO 03:- Identificação. Portaria do Edifício.

FOTO 04:- Identificação. Bloco D.

FOTO 04- Vista Geral do Edifício.

FOTO 05:- Identificação. Entrada do Bloco D.

350

3ª PARTE : AVALIAÇÃO.

351

GENERALIDADES.

Nesta **3ª PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **SETEMBRO/2016**

1 – ESCOLHA DA METODOLOGIA.

Diz textualmente a NBR-14.653 – 1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, item 7.5 – Escolha da Metodologia:

> ***"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis...".***

1.1- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Para utilização deste método deve-se ter sempre presente os preceitos e dispositivos da Norma Brasileira NBR-14.653-1 - Avaliação de Bens; dentre eles destacamos os seguintes:

> ***Item 7.4.1 – Aspectos Quantitativos – É recomendável buscar maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.***
> ***Item 7.4.2 Aspectos Qualitativos:***
> ***Na fase de coleta de dados é recomendável:***
>
> ***a)buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;***
> ***b)identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.***

> **c)Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;**
> **d)Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.**

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, a fim 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 localização, 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-14.653-1:

> **"3.26- inferência estatística - Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra".**

2 – AVALIAÇÃO

2.1 – Método Comparativo Direto – Aplicação

Conforme esclarecido no item 1.1, o valor de um imóvel pelo método comparativo direto é dado por comparação direta com outros imóveis semelhantes, logo, primeiramente, deve-se proceder a uma pesquisa de mercado.

353

2.1.1– Elementos de Pesquisas

Foi realizada uma minuciosa pesquisa na região do imóvel avaliando obtendo-se todos os elementos comparativos necessários para a presente avaliação. Os elementos de Pesquisas são objeto do ANEXO 02 deste laudo.

2.1.2 – Valor do Imóvel

2.1.2.1 – Valor Unitário

Para a determinação do valor unitário do imóvel, adotou-se os seguintes dados para a entrada na equação de regressão:

- Índice Fiscal = 20,00
- Área_Útil = 54,56 m²
- Índice Padrão Depreciado = 0,7350 (baseado no EVV Santos)

Outras variáveis foram testadas, porém as mesmas não se mostraram significantes, não influenciando os resultados para a presente amostra.

Substituindo-se os dados na equação de regressão, temos:

- Valor = R$ 105.203,80

Os comprovantes de cálculos são objetos do ANEXO 03.

3 – CONCLUSÃO

Após os minuciosos cálculos, conclui-se que o valor do imóvel sito à Rua Érico Veríssimo, 708 – Aptº 62, Bloco D, Vila Jockey Club, Município de São Vicente, é de:

R$ 105.000,00 (Cento e Cinco Mil Reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- SETEMBRO/2016

4 – 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 16 (dezesseis) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 14 de Setembro de 2016.

Ligia Maria Comis Dutra
Eng. ª Civil.
CREA/SP 060.154.987-0/D

RELAÇÃO DE ANEXOS

01 - Planta de Situação.

02 - Elementos de Pesquisa.

03 - Valor do Imóvel. Comprovante de Cálculo.

355

ANEXO 01

PLANTA DE SITUAÇÃO

PLANTA DE SITUAÇÃO

L E G E N D A

Localização do imóvel

357

ANEXO 02

ELEMENTOS DE PESQUISA

Dado	Endereço	Co...	Bairro	Informante	Telefone	Polos...	Are...	* Preco_Ev	Padrão_Dp	VU
1	Rua Pinto Novaes	64	Itararé	Speedy Im...	(013) 3321-9000	756,00	75,00	360.000,00	1,5100	4.800,00
2	Rua Gonçalo Monteiro	143	Boa Vista	Miro Pires ...	(013) 3224-3957	581,00	124,00	777.000,00	1,7598	6.266,13
3	Rua Benedito Calixto	220	Boa Vista	Denis Corre...	013) 97403-6723	433,00	68,00	260.000,00	1,0300	3.823,53
4	Rua Benedito Calixto	249	Boa Vista	Denis Corre...	(013) 97403-6723	433,00	65,00	180.000,00	0,8368	2.769,23
5	Rua Messia Assú	490	Boa Vista	Denis Corre...	(013) 97403-6723	506,00	60,00	195.000,00	1,0419	3.250,00
6	Rua João Ramalho	345	Centro	Denis Corr...	(013) 97403-6723	425,00	55,00	210.000,00	1,0301	3.818,18
7	Rua Fernando Costa	768	Vila Valença	Denis Corre...	(013) 97403-6723	199,00	65,00	225.000,00	0,9311	3.461,54
8	Rua Tibiriça	540	Centro	José Ricard...	(013) 3225-6005	378,00	80,00	290.000,00	1,1481	3.625,00
9	Rua Pinto Novaes	64	Itararé	BELA VISTA...	(13) 3467-4543	756,00	75,00	359.790,00	1,5100	4.797,20
10	Av. Embaixador Pedro De Toledo	593	Gonzaguinha	Emilio	(13) 3468-3825	852,00	100,00	330.000,00	0,9959	3.300,00
11	Rua Silva Teles	S/N	Parque São Vicente	Casa & Jar...	(13) 3285-4848	91,00	50,00	210.000,00	1,0200	4.200,00
12	Rua Saldanha da Gama	S/N	Itararé	Casa & Jar...	(13) 3285-4848	788,00	26,00	200.000,00	0,9803	7.692,31
13	Avenida Manoel da Nobrega	1768	Itararé	Casa & Jar...	3285-4848	608,00	25,00	165.000,00	0,8450	6.600,00
14	Avenida Wilson	802	Itararé	Casa & Jar...	(13) 3285-4848	581,00	35,00	175.000,00	0,9803	5.000,00
15	Avenida Manoel da Nóbrega	652	Itararé	Diana	Chat Zap imóveis	756,00	65,00	215.000,00	0,9122	3.307,69
16	Avenida Manoel da Nobrega	1170	Itararé	RGL IMOVE...	(13) 3227-0027	608,00	110,00	430.000,00	1,1655	3.909,09
17	Rua Jacob Emerick	S/N	Gonzaguinha	Aline Cons...	(13) 99715-2145	946,00	117,00	500.000,00	1,1958	4.273,50
18	Avenida Antonio Rodrigues	336	Gonzaguinha	BELA VISTA...	(13) 3467-4543	868,00	80,00	450.000,00	1,2000	5.625,00
19	Rua Alberico Robillard de Marigny	121	Vila Cascatinha	PAULO RO...	(13) 3385-8551	158,00	69,00	300.000,00	1,2700	4.347,83
20	Rua Roberto Tobillard de Marigny	121	Vila Cascatinha	Denis Corre...	013) 97403-6723	158,00	70,00	325.000,00	1,2700	4.642,86
21	Rua Dom Lara	461	Vila Valença	Dilma Cons...	(013) 3028-7033	199,00	65,00	240.000,00	0,9311	3.692,31
22	Avenida Manoel da Nóbrega	1170	Itararé	Antunes & ...	(013) 99637-0098	608,00	109,00	430.000,00	1,1655	3.944,95
23	Praça 22 de Janeiro	407	Biquinha	Carlos Imó...	(013) 99629	318,00	47,00	165.000,00	0,9122	3.510,64
24	Rua Carijós	583	Parque São Vicente	Webmar Im...	(013) 3357	62,00	78,00	195.000,00	0,8837	2.500,00
25	Praça 22 de Janeiro	336	Biquinha	Casa & Jar...	(13) 3285-4848	373,00	40,00	150.000,00	0,9726	3.750,00
26	Rua Francisco Silva Santos	283	Jardim Guassú	VRM SANT...	(13) 3219-3102	124,00	60,00	247.000,00	1,1500	4.116,67
27	Av. Embaixador Pedro De Toledo	397	Gonzaguinha	Ricardo	(13) 3232-9008	946,00	58,00	260.000,00	1,2388	4.482,76

358

VOLUME 2 Cível

OAB:

60

Dado	Endereço	Co...	Bairro	Informante	Telefone	Polos...	Are...	* Preco_Ev	Padrão_Dp	VU
28	Rua do Colégio	21	Centro	PAULO RO...	(13) 3385-8551	112,00	52,00	200.000,00	0,8450	3.846,15
29	Rua Freitas Guimarães	62	Itararé	New Negó...	(16) 3013-6610	788,00	130,00	636.000,00	1,2956	4.892,31
30	Rua Leopoldo Mottas e Silva	40	Itararé	CORTEGIA...	(13) 3302-0915	488,00	55,00	260.000,00	1,3651	4.727,27
31	Rua Visconde do Rio Branco	322	Centro	Casa & Jar...	(13) 3285-4848	422,00	70,00	250.000,00	0,7873	3.571,43
32	Rua Rangel Pestana	307	Boa Vista	CORTEGIA...	(13) 3302-0915	433,00	40,00	170.000,00	0,9050	4.250,00
33	Rua Rangel Pestana	28	Boa Vista	Casa & Jar...	(13) 3285-4848	736,00	60,00	180.000,00	0,9050	3.000,00
34	Avenida Wilson	650	Boa Vista	PAULO RO...	(13) 3385-8551	581,00	134,00	480.000,00	1,1655	3.582,09
35	Avenida Pref. Prestes Maia	765	Esplanada dos Barrei...	PAULO RO...	(13) 3385-8551	39,00	46,00	175.000,00	0,8679	3.804,35
36	Avenida Saldanha da Gama	21	Itararé	Roberto Le...	(13) 3385-8551	840,71	180,00	745.000,00	1,4114	4.138,88
37	Rua Pero Correia	63	Itararé	RCM Imóveis	(13) 3579-1501	735,92	150,00	960.000,00	1,5015	6.400,00
38	Avenida Manoel da Nóbrega	584	Itararé	Progresso I...	(13) 3321-6009	911,34	190,00	1.100.000,00	1,3508	5.789,47
39	Rua Frei Gaspar	4093	Cidade Náutica	Casa & Jar...	(13) 3285-4848	65,79	65,00	215.000,00	1,0200	3.307,69
40	Rua 11 de Junho	212	Itararé	RGL IMOVE...	(13) 3227-0027	735,82	218,00	960.000,00	1,2179	4.403,66
41	Rua Érico Veríssimo	708	Joquey Clube	Patrimoni -...	(11) 30494657	20,00	54,56	105.000,00	0,7350	1.924,48

ANEXO 03

COMPROVANTE DE CALCULO

Data de Referência:

quarta-feira, 14 de setembro de 2016

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 41
- Número de dados considerados: 41

Resultados Estatisticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8838472 / 0,8840649
- Coeficiente Determinação: 0,7811859
- Fisher-Snedecor: 44,03
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 73% dos residuos situados entre -1 e + 1 σ
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 σ
- 97% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 σ

Outliers do Modelo: 0

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Polos_Valorizante1_Loc	1/x½	-2,15	3,81
• Area_Coberta_Útil	1/x²	7,74	0,01
• Padrão_Dp	1/x½	-7,86	0,01

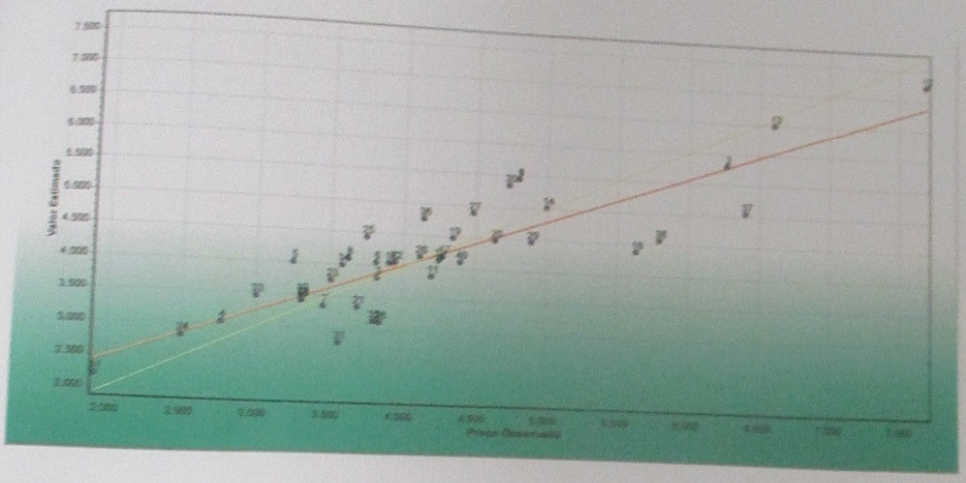
Equação de Regressão - Direta:

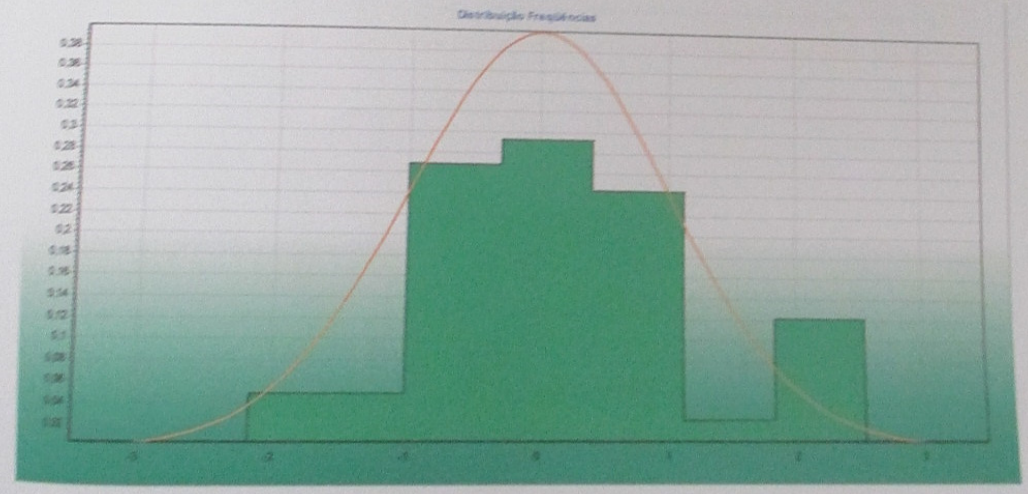
VU = e^(+10,28821642 -1,288860866 / Polos_Valorizante1_Loc½ +537,5463728 / Area_Coberta_Útil² -2,132108033 / Padrão_Dp½)

Correlações entre variáveis	Isoladas	Influência
• Polos_Valorizante1_Loc		
Area_Coberta_Útil	0,03	0,14
Padrão_Dp	0,47	0,03
VU-0,54	0,33	
• Area_Coberta_Útil		
Padrão_Dp	0,43	0,80
VU0,34	0,79	
• Padrão_Dp		
VU-0,58	0,79	

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

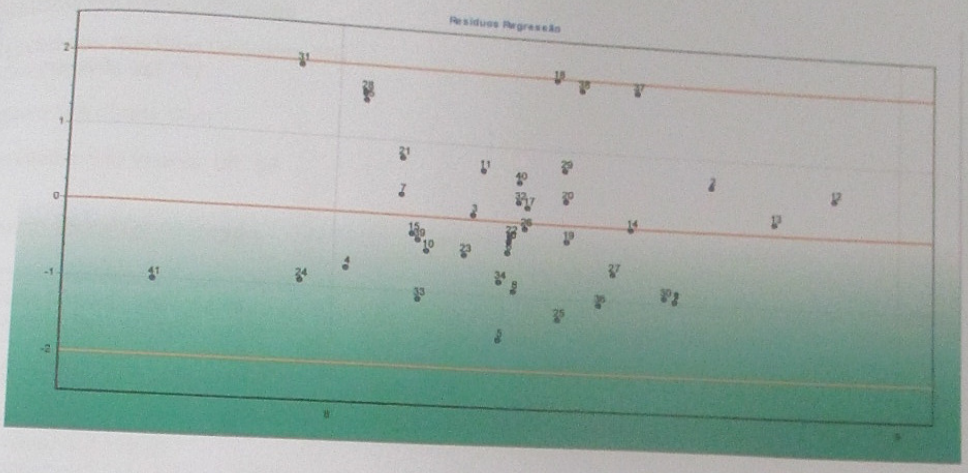
GRÁFICOS

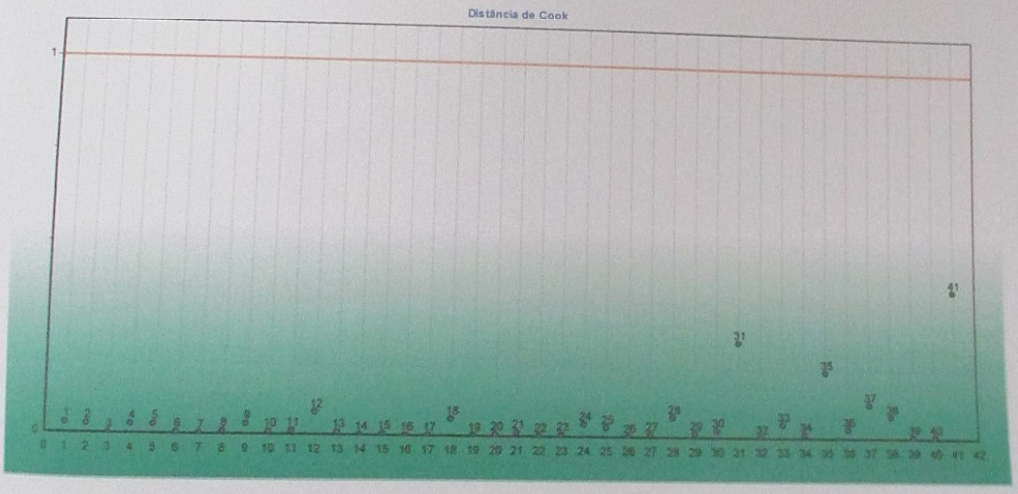




363

GRÁFICOS





Data de Referência:

quarta-feira, 14 de setembro de 2016

Informações Complementares:

Logradouro: Rua Érico Veríssimo, 708
Complemento: apt.º 62

Bairro: Vila Jockey Club

Município: São Vicente UF: SP

Dados do Imóvel Avaliando:

- Polos_Valorizante1_Loc = 20,00
- Area_Coberta_Útil = 54,56
- Padrão_Dp = 0,7350

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Médio = 2.158,29
  - Mínimo IC (10,66%) = 1.928,22
  - Máximo IC (11,93%) = 2.415,81
- Valor Total
  - Médio = 117.756,38
  - Mínimo IC = 105.203,80
  - Máximo IC = 131.806,68