

Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da Comarca de São Vicente/SP.

Processo nº 1008484-41.2015.8.26.0590

**NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR**, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob o nº 0601731580/D, Perito Judicial nomeado para servir nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - OBRIGAÇÕES** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARAZUL**, move contra **VIVIANE OGEA CAMARGO**, em curso por esse D. Juízo, tendo realizado às vistorias, pesquisas e estudos pertinentes ao caso em pauta, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no **LAUDO** em anexo.

Nestes termos, pede deferimento.  
São Vicente, 17 de Outubro de 2019.

**NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

## 1. - OBJETIVO

Trata-se de determinar o mais provável valor de mercado de um imóvel, indicado no Termo de Penhora e Depósito às fls. 52 dos autos, utilizando-se de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra.

O valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, in verbis:

***“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”***

## 2. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e pesquisas obtidos pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, assim como do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou técnica, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

Não foram realizadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo deste trabalho.

---

### **3. METODOLOGIA**

---

O presente trabalho atende às seguintes normas:

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

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

Nível de Fundamentação: II e Precisão: III

---

### **4. - VISTORIA**

---

Devidamente compromissado nos autos, este perito realizou vistoria no imóvel avaliando, localizado na Rua José Francisco Valença nº 70, apartamento nº 72, Bairro: Itararé, São Vicente/SP.

Na impossibilidade de vistoria interna (já que o executado não disponibilizou a entrada no referido imóvel) procedemos conforme previsto no item 7.3.5.2 da NBR – ABNT 14.653/2011, realizando vistoria externa no edifício e de unidade similar (Apartamento nº 53) a avalianda no mesmo edifício.

Nesta ocasião, foi investigado e constatado tudo o que direta ou indiretamente pudesse colaborar para a avaliação do imóvel em tela.

---

### **5. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

---

Trata-se de avaliar um imóvel residencial situado à Rua José Francisco Valença nº 70, apartamento nº 72, Bairro: Itararé, São Vicente/SP.

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se com a frente para a Rua José Francisco Valença no bairro do Itararé, próximo a orla da praia do Itararé, na quadra formada pela Av. Padre Manoel da Nóbrega, Rua Princesa Isabel e pela própria Rua José Francisco Valença.

O bairro do Itararé está situado na Zona de Desenvolvimento Turístico – UP 4-A, definida conforme a Lei Complementar nº 271/99 como aquelas situadas em áreas lindeiras a praias que apresentam grande potencial para o turismo tradicional ou ecoturismo, integrados inclusive pelos lotes com uma das faces para os logradouros pertencentes a essa Zona, que se subdivide na sub-zona UP 4-A, no bairro Itararé, cujo uso e ocupação do solo estão previstos no Título IV da Lei Complementar acima citada.

A região tem topografia plana e é dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como rede de água potável, rede de iluminação, distribuição de energia elétrica, pavimentação, telefonia, transportes, etc.

A localização do imóvel encontra-se assinalada na imagem de satélite extraída do site Google Earth/2019:

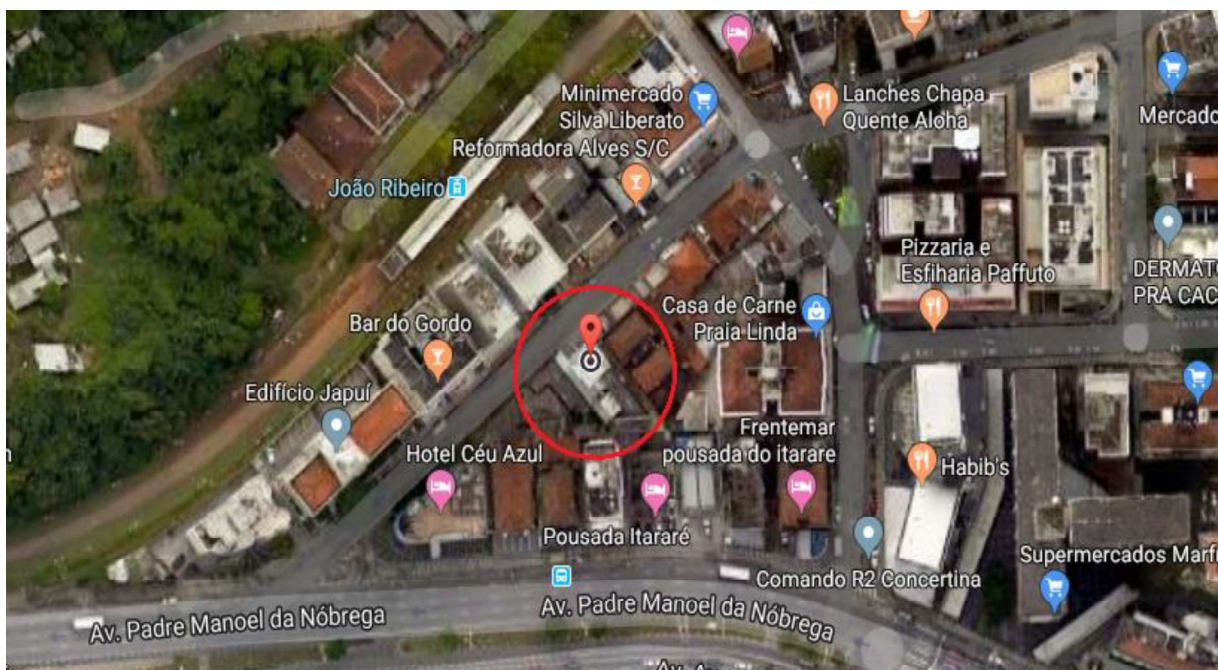


Foto 01 – Vista aérea da localização do imóvel avaliando.

## 7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial (apartamento) localizado no 7º andar ou 8º pavimento de um prédio edificado em estrutura convencional em concreto armado, com 9 pavimentos, escadaria e elevador, térreo com hall social, sanitários, vestiário de empregados, 7 pavimentos tipo e cobertura com casa de máquina e casa do zelador no térreo. O Edifício tem 21 unidades no total.

O edifício tem revestimento externo em cerâmica comercial, internamente suas paredes estão revestidas com argamassa convencional, massa corrida com pintura, esquadrias de alumínio com vidro comum.

A unidade avalianda está descrita na Matrícula número 127.823 no livro de registro do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, com as seguintes áreas:

Área Útil: 41,62 m<sup>2</sup>

Área Comum: 35,85 m<sup>2</sup>

Área Total: 77,47 m<sup>2</sup>

Fração Ideal: 4,740%

O apartamento está localizado com frente para a fachada frontal do edifício, tendo como divisão interna os seguintes compartimentos: sala de estar e jantar, cozinha, 1 (um) dormitórios, 1 (um) banheiro social e área de serviço.

Na impossibilidade de vistoria interna do imóvel procedemos para fins de classificação de padrão e estado de conservação, nos termos do item 7.3.5.2 da norma técnica NBR – ABNT 14.653/2011, pelas suas condições externas e na vistoria unidade similar (Apartamento nº 53) a avalianda.

Assim, classificamos o imóvel com padrão simples, classe média, estado de conservação regular – requereu ou recebeu reparos pequenos, com idade aparente de aproximadamente 20 anos.

A seguir o relatório fotográfico que a situação do imóvel avaliando:



**FOTO 01** – Vista parcial da Rua José Francisco Valença, onde se situa o imóvel avaliando.



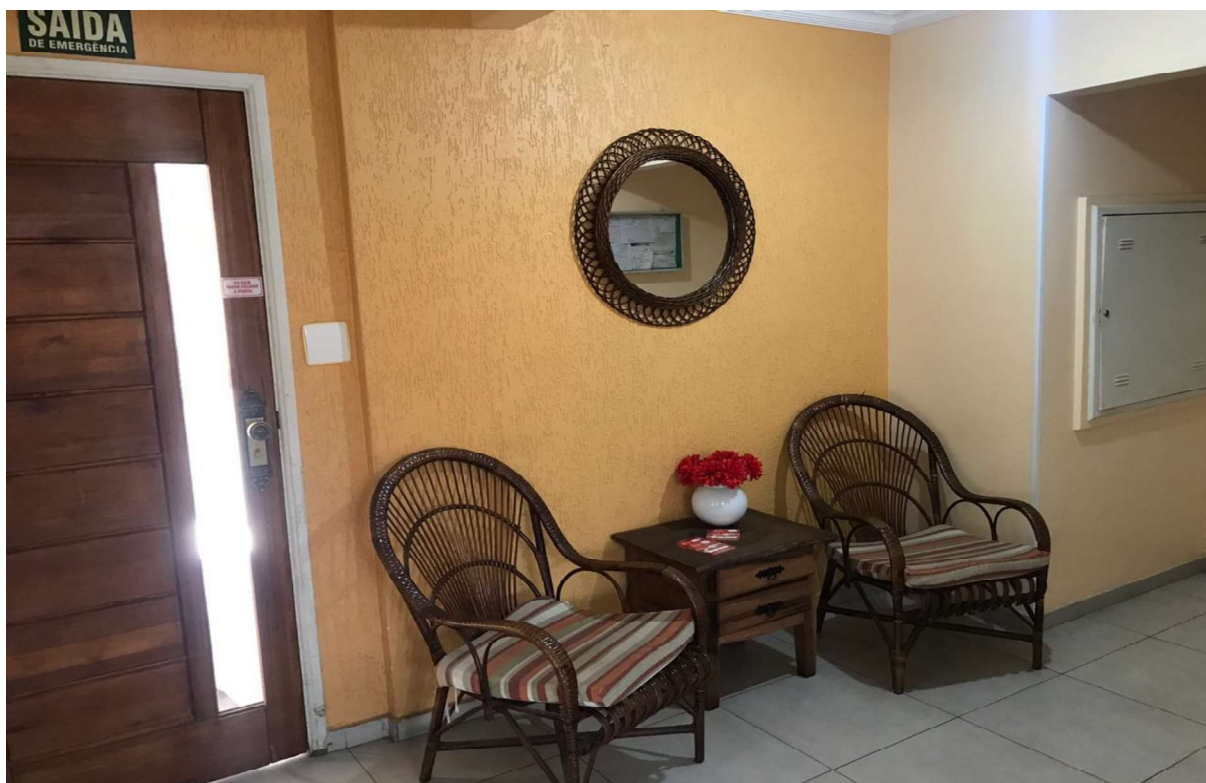
**FOTO 02** – Vista parcial da Rua José Francisco Valença, onde se situa o imóvel avaliando.



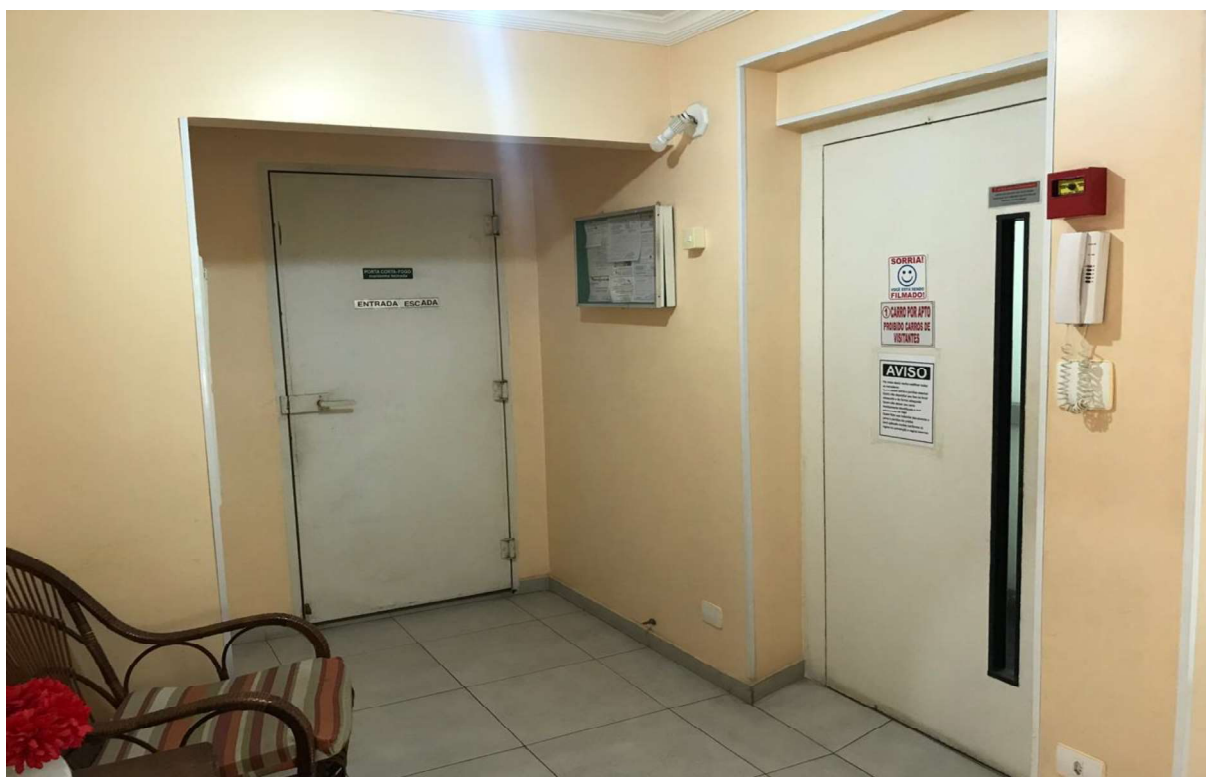
**FOTO 03** - Vista parcial da fachada principal do imóvel avaliando (Edifício Marazul).



**FOTO 04** - Vista parcial da fachada principal do imóvel avaliando (Edifício Marazul).



**FOTO 05** – Vista parcial do Hall Social.



**FOTO 06** – Vista do elevador social.





**FOTO 07** – Vista parcial da garagem.



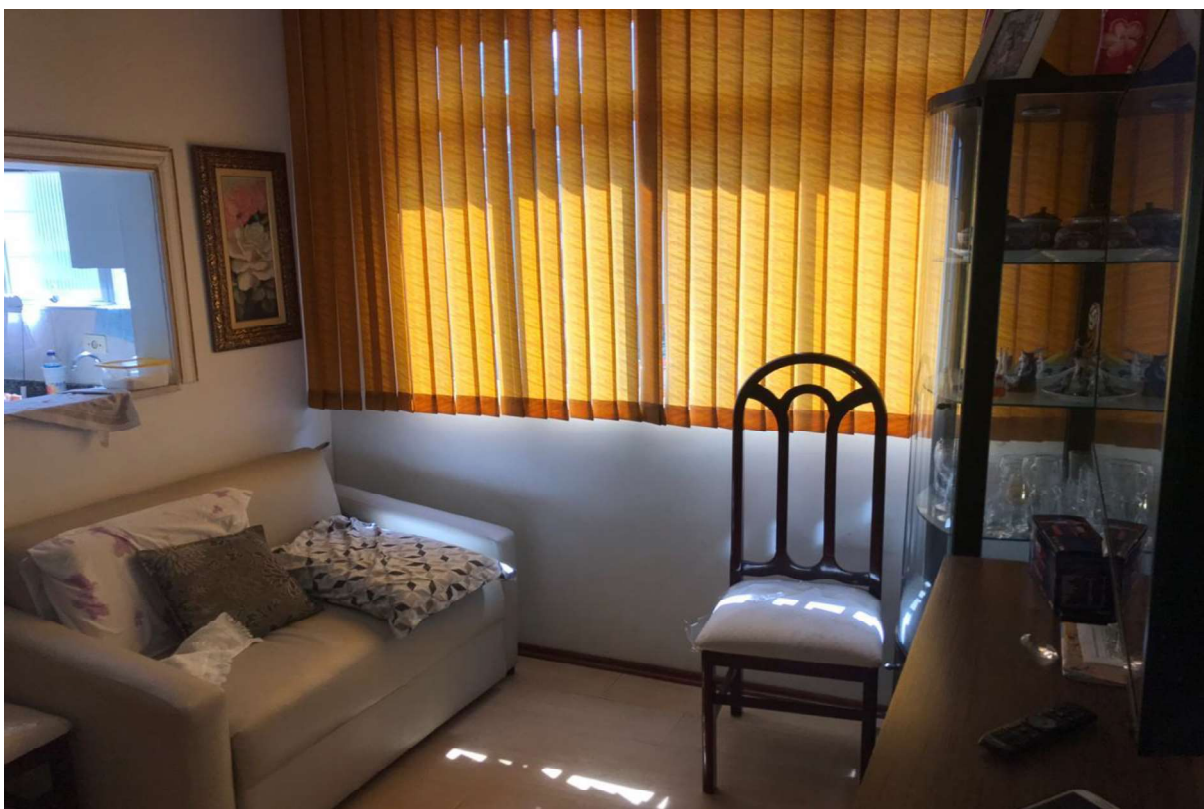
**FOTO 08** – Vista parcial da garagem.



**FOTO 09** – Vista do Hall de acesso aos apartamentos.



**FOTO 10** – Vista da porta de entrada do imóvel avaliando.



**FOTO 11** – Vista parcial do interior de imóvel similar ao avaliando (Sala).



**FOTO 12**- Vista parcial do interior de imóvel similar ao avaliando (Cozinha).



**FOTO 13** – Vista parcial do interior de imóvel similar ao avaliando (Dormitório 1).



**FOTO 14** – Vista parcial do imóvel similar ao avaliando (Terraço/Área de serviço).



**FOTO 15** – Vista parcial do interior de imóvel similar ao avaliando (Banheiro Social).

## 8 - AVALIAÇÃO

Para os devidos cálculos este Perito valer-se-á da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme disposto na NBR-14.653-1, item 8.2.1, in verbis:

***“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”***

Para elaboração deste trabalho foi utilizado como tratamento técnico aos dados ou elementos de pesquisa a regressão linear/ inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Destarte, foram levantados dados amostrais, todos passíveis de aproveitamento na metodologia aplicada, qual seja, a 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”.**

Para se alcançar à convicção do valor do imóvel, estabelecemos 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 venda do imóvel e as características dos dados obtidos, foram estudados em relação as seguintes variáveis:

**Área Privativa:** Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área útil construída dos imóveis.

**Índice Padrão Construtivo:** variável proxy, atribuída com base no padrão construtivo (R8N – CUB - SINDUSCON) do imóvel, ajustado à tipologia descrita no EVV – Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP.

**Dormitórios:** variável quantitativa, atribuída conforme o número de dormitórios.

**Valor Unitário:** variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$ (reais) o valor unitário do M<sup>2</sup>.

Número de dados de mercado utilizados: 30 elementos efetivamente utilizados.

Para determinação da regressão Múltipla que melhor explica a variação dos valores totais dos imóveis avaliados em função das variáveis estudadas, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial, com a utilização de Software Sisren Windows 1.92.

O modelo inferencial justificado que demonstrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte expressão:

---

$$\text{Valor Unitário} = (-27221551,84 + 885250443,5 / \text{Área Privativa} + 12596619,53 * \text{Índice Padrão Construtivo}^2 + 6137596,645 * \text{Dormitórios})^{1/2}$$

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no Anexo I deste Laudo.

Coeficiente de Determinação: O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes (área privativa, setor urbano e estado de conservação) ser a variável dependente (valor). Nos demonstrativos de cálculos extraímos que o coeficiente é igual 0,74 isto é, 74,00 % da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados é explicada pela regressão.

Coeficiente de Correlação: define o grau de relacionamento entre duas ou mais variáveis (-1 e +1). Dos cálculos apresentados no anexo deste laudo verifica-se que o Coeficiente de Correlação é 0,86 o que demonstra uma forte correlação, cuja perfeição seria 1,00.

### **Valor Total do imóvel:**

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

### **Apartamento (Unidade nº 72):**

Área Privativa: 41,62 m<sup>2</sup>

Índice Padrão Construtivo: 1,1796

Dormitórios: 1

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

Valor estimado: R\$ 175.167,90

Intervalo de confiança do valor estimado:

Confiança: 80,00 %

Estimativa pela: Moda

Valor mínimo: R\$ 168.225,55

Valor máximo: R\$ 181.845,40

Assim, após os cálculos podemos apontar como mais provável valor de mercado do bem que será penhorado:

**Valor do imóvel (Apartamento nº 72)**

**R\$ 175.000,00**

**(cento e setenta e cinco mil reais)**

**DATA DE REFERÊNCIA:- OUTUBRO/ 2019**

**9 - CONCLUSÃO**

De acordo com os cálculos efetuados no item 8 deste laudo, conclui-se que o valor provável de mercado referente ao imóvel objeto da presente avaliação, Matrícula nº 127.823, apartamento nº 72, localizado no 7º andar do Condomínio Edifício Marazul, situado à Rua José Francisco Valença nº 70, Bairro: Itararé/SP, é de:

**Valor do imóvel**

**R\$ 175.000,00**

**(cento e setenta e cinco mil reais)**

**DATA DE REFERÊNCIA:- OUTUBRO/ 2019**

**10 - ENCERRAMENTO**

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 16 (dezesesseis) folhas, e um anexo com memoriais de cálculos do programa SISREN 1.92 com 4 (quatro) folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada.

São Vicente, 17 de Outubro de 2019.

**ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**



**ANEXO 01**

**MEMORIAIS DE CÁLCULOS**

**REGRESSÃO LINEAR**

**INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**

**PROGRAMA SISREN 1.92**

**OUTUBRO 2019**

## RESULTADOS

**Data de Referência:**

quarta-feira, 09 de outubro de 2019

**Informações Complementares:**

Logradouro: R. José Francisco Valença, 70  
Complemento: ap 72

Bairro: Itarare

Município: São Vicente UF: SP

**Dados do Imóvel Avaliando:**

- Área Privativa = 41,6200
- Índice Padrão Construtivo = 1,1796
- Dormitórios = 1

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
- Médio = 4.208,74
- Mínimo IC (3,96%) = 4.041,94
- Máximo IC (3,81%) = 4.369,18
- Valor Total
- Médio = 175.167,90
- Mínimo IC = 168.225,55
- Máximo IC = 181.845,40

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 35
- Número de dados considerados: 30

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,8641402 / 0,8409414
- Coeficiente Determinação: 0,7467383
- Fisher-Snedecor: 25,55
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 73% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 90% 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**

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	1/x	5,93	0,01
• Índice Padrão Construtivo	x <sup>2</sup>	6,86	0,01
• Dormitórios	x	3,19	0,37

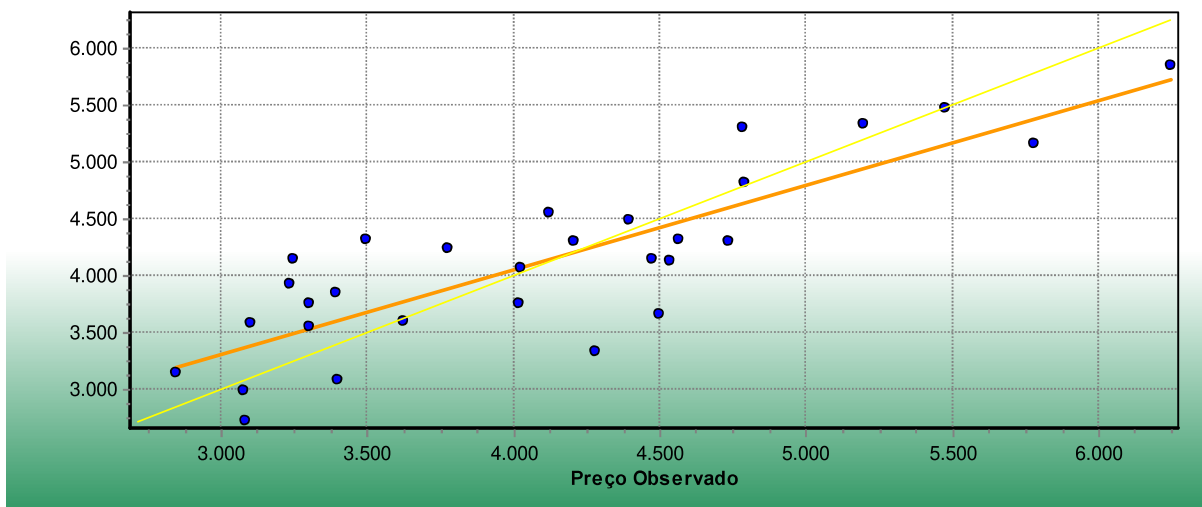
**Equação de Regressão - Direta:**

Valor Unitário = ( -27221551,84 +885250443,5 / Área Privativa +12596619,53 \* Índice Padrão Construtivo<sup>2</sup> +6137596,645 \* Dormitórios)<sup>1/2</sup>

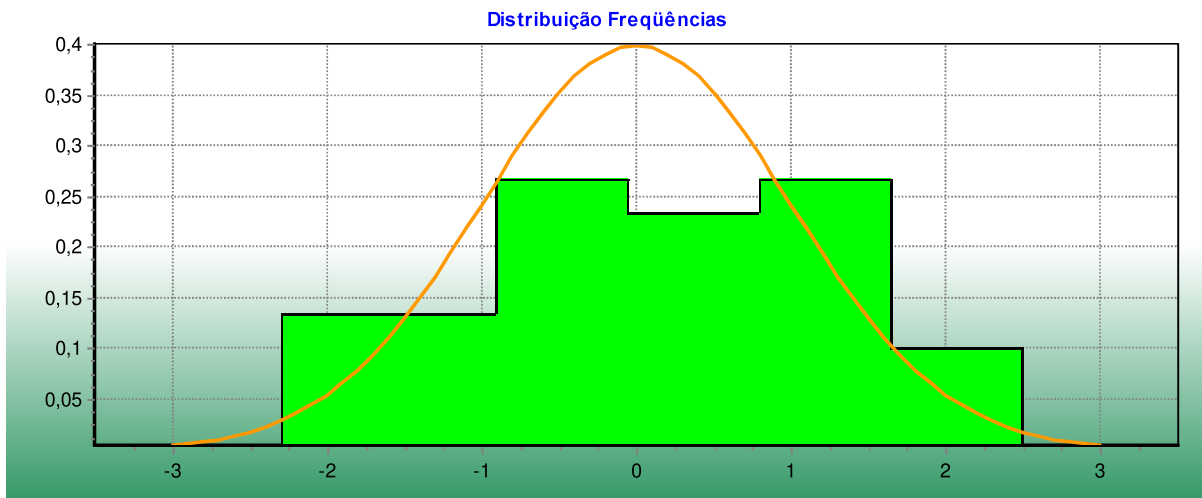
<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
Índice Padrão Construtivo	-0,49	0,72
Dormitórios	-0,59	0,66
Valor Unitário	0,12	0,76
• Índice Padrão Construtivo		
Dormitórios	0,49	0,28
Valor Unitário	0,63	0,80
• Dormitórios		
Valor Unitário	0,35	0,53

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NORBERTO GONCALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2019 às 13:24, sob o número WSVC19701474643. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008484-41.2015.8.26.0590 e código 45D8B9D.

### GRAFICOS



**Gráfico Valores Estimados X Preços Observados**



**Gráfico de Distribuição de Frequências**

## ELEMENTOS COMPARATIVOS (AMOSTRA)

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Priva...	Índice Pad...	Dormitóri...	Valor Unit...
1	Rua João Ribeiro, 53	apto 31	Itarare	Vilfran Co...	99612-7316	73,0000	1,6107	2	5.479,00
2	Rua Onze de Junho, 292	Edifício Rosicler	Itarare	M Baroni I...	(11)3050-3...	67,0000	1,2014	2	4.029,00
3	Av Ayrton Senna da Silva, 759	andar alto	Itarare	Ruy	98074-9144	35,0000	0,7398	1	4.285,00
* 4	Av Presidente Wilson, 1116	andar alto	Itarare	Bela Imoveis	3322-7877	45,0000	1,6200	2	4.222,00
5	Rua Pero Correa, 573	andar medio	Itarare	Bela Vista L...	3467-4543	70,0000	1,5506	2	4.785,00
* 6	Rua João Ribeiro, 53	apto 06 (3 andar)	Itarare	Celso	11-7834-16...	57,0000	0,7398	1	3.421,00
7	Av Manoel de Nobrega, 545	apto 12	Itarare	Durante	3468-2525	95,0000	1,3826	2	4.210,00
8	Av Manoel de Nobrega, 545	apto 51	Itarare	Durante	3468-2525	95,0000	1,3826	2	4.736,00
9	avenida presidente wilson 1205	apto 12	Itarare	Carlos Alb...	(011) 3550-...	51,1800	1,0162	2	3.240,00
10	Rua José Francisco Valença,81	AP 008	Itarare	Brunna Fer...	(13) 97407-...	38,0000	1,1394	1	4.565,78
11	Rua Pero Correa, 230	4° Andar	Itarare	Leda Rodri...	(13) 99785-...	48,0000	1,4300	1	4.791,66
12	Avenida Manoel da Nóbrega, 1077	4° Andar	Itarare	F.GOMES ...	(13) 98879-...	40,0000	1,1800	1	3.500,00
* 13	Avenida Manoel da Nóbrega, 176	apto 54	Itarare	SP Leilões	(11) 3774-9...	35,0000	1,3300	1	3.224,08
* 14	Avenida Manoel da Nóbrega, 1318	5° Andar	Itarare	LEIDA REGL...	(11) 99503...	50,0000	1,5100	2	9.600,00
15	Rua Pero Correa, 372	3° Andar	Itarare	João Vieira ...	(11) 99725-...	65,0000	1,1400	1	3.076,92
16	Rua Messia Assú, 299	AP 202	Itarare	Valdecir Mi...	(11) 99274-...	60,0000	1,2496	1	4.500,00
17	Rua Professor Delfino Stockler de L...	5° ANDAR	Itarare	Fabio Aug...	(13) 99796-...	48,0000	0,9782	1	3.402,08
18	Rua Princesa Isabel, 90	6° Andar	Itarare	José Roberto	(13) 98138-...	25,0000	1,0580	1	5.200,00
19	Rua José Francisco Valença, 125	1° Andar	Itarare	João Vieira ...	(13) 99713-...	38,0000	1,0890	1	4.473,68
20	Rua Leopoldo Motta e Silva, 40	AP1242	Itarare	Nossa Hou...	(13) 99667-...	60,0000	1,6491	2	6.250,00
21	Rua Onze de Junho, 292	2 Andar	Itarare	Nova Era A...	(11) 2063-2...	80,0000	1,1540	2	3.625,00
22	Avenida Manoel da Nóbrega, 412	1° Andar	Itarare	Ívange Pal...	(13) 99718-...	55,0000	1,0115	2	4.018,18
23	Rua 11 de Junho, 74	3° Andar	Itarare	AUXILIAR ...	(13) 99154-...	56,0000	1,1895	1	3.303,57
24	Rua Doutor José Francisco Valença...	4° Andar	Itarare	Ricardo Go...	(13) 99713-...	81,0000	1,1796	1	3.086,41
25	Rua José Francisco Valença 125	8° Andar	Itarare	ALVIPLAN ...	(13) 3284-2...	45,0000	1,2385	1	3.777,77
26	Rua Pero Correa, 372	7° Andar	Itarare	F.GOMES ...	(13) 98879-...	72,0000	1,2151	1	2.847,22
27	Rua Onze de Junho, 190	5° Andar	Itarare	Victor Lem...	(13) 98218-...	56,0000	1,2601	1	3.392,85
28	Rua Onze de Junho, 74	9° Andar	Itarare	AUXILIAR ...	(13) 3327-2...	56,0000	1,2385	1	3.303,57
29	Rua Leopoldo Motta e Silva, 45	6° Andar	Itarare	MSE Imóveis	(13) 99750-...	40,0000	1,1283	1	3.250,00
30	Rua Doutor José Francisco Valença...	4° Andar	Itarare	CLAUDIO ...	(13) 97403-...	43,0000	1,1796	1	4.534,88
* 31	Rua Doutor José Francisco Valença...	1° Andar	Itarare	ROSELI BE...	(13) 3301-7...	58,0000	1,3427	2	3.448,27
32	Rua Pero Correa, 247	4° Andar	Itarare	Jairo Carva...	(13) 97414-...	80,0000	1,3964	2	4.125,00
33	Rua Onze de Junho, 131	11° Andar	Itarare	C. CAVALC...	(11) 5181-2...	64,0000	1,4818	2	5.781,25
34	Rua Saldanha da Gama, 60	8° Andar	Itarare	IPOJUCA N...	(11) 98244-...	75,0000	1,3567	2	4.400,00
35	Rua Pero Correa, 265	6° Andar	Itarare	Século XXI ...	(13) 3468-6...	87,0000	1,1796	2	3.103,44