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

Processo nº 1001089-90.2018.8.26.0590

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob o nº 0601731580/D, Perito Judicial nomeado para servir nos autos do **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESIDENTE** move contra **EDUARDO LOSADA GUAZZALOCA**, 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, 04 de setembro de 2020.

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. 269 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 dia 20/08/2020 no imóvel avaliando (Apartamento nº 216), integrante do Condomínio Edifício Presidente, situado na Avenida Presidente Wilson, nº 802, Itararé, São Vicente/SP.

Na impossibilidade de vistoria interna, em razão das restrições sanitárias vigentes, procedemos conforme previsto no item 7.3.5.2 da NBR – ABNT 14.653/2011, realizando vistoria externa e em imóvel similar a venda 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 (Apartamento nº 216), integrante do Condomínio Edifício Presidente, situado na Avenida Presidente Wilson, nº 802, Itararé, São Vicente/SP.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se com a frente para a Avenida Presidente Wilson, nº 802 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 subzona 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 infraestrutura 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/2020:

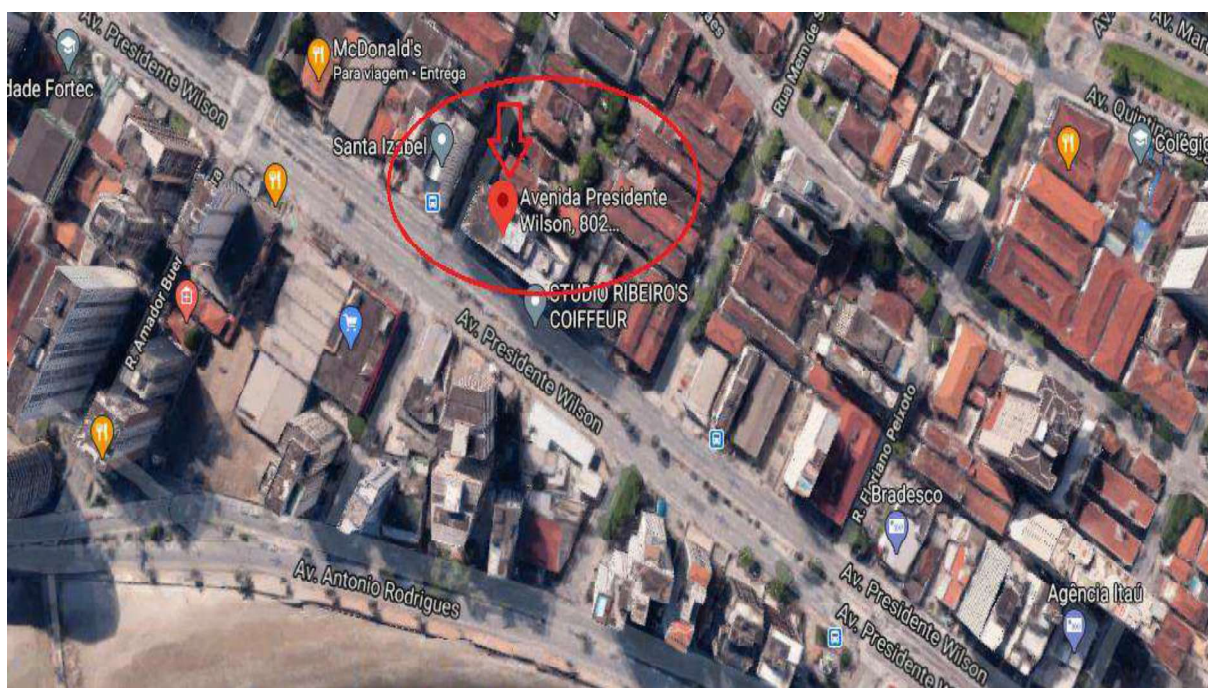


Foto 01 – Vista aérea da localização do imóvel avaliando.

7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial (Apartamento “Tipo 16) localizado no 2º andar ou 4º pavimento de um prédio edificado em estrutura convencional em concreto armado, em bloco único, com 20 (vinte) pavimentos, sendo: Térreo (primeiro pavimento) e Pavimento Superior de Garagem (segundo pavimento), onde se situam 118 (cento e dezoito) vagas para autos, 17 (dezessete) andares ou pavimentos, onde se localizam 18 (dezoito) “Apartamentos-Tipo” em cada andar, num total de 306 (trezentos e seis) apartamentos, e um pavimento de cobertura onde se localiza a casa de máquinas dos elevadores, caixas d’água e apartamento do zelador.

O edifício foi aprovado pela Carta de Habitação nº 43.274 de 13/12/1978, tendo idade real de 41 (quarenta e um) anos e idade aparente de 30 (trinta) anos, devido ao estado de conservação regular, apresenta revestimento externo em cerâmica comercial, internamente suas paredes estão revestidas com argamassa convencional, massa corrida com pintura, esquadrias de alumínio com vidro comum, podendo ser classificado na Classe 1, Grupo 1.3 do Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP, como apartamento de padrão médio.

A unidade avalianda está descrita na Matrícula número 113.573 no livro de registro do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, com as seguintes áreas:

Área Útil: 26,79 m²

Área Comum: 12,13 m²

Área Total: 38,92 m²

Fração Ideal: 4,082%

O apartamento está localizado com frente para a fachada frontal do edifício, tendo como divisão interna os seguintes compartimentos: sala-living, banheiro social e cozinha.

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 a avalianda.

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



FOTO 01 – Vista parcial da fachada principal do Condomínio Edifício Presidente.



FOTO 02 – Vista parcial da entrada principal e identificação do Edifício onde se situa o imóvel avaliando.



FOTO 03 - Vista parcial do Edifício Presidente na esquina da Avenida Presidente Wilson com a Rua Benedito Calixto.



FOTO 04 - Vista parcial da Avenida Presidente Wilson, onde se situa o imóvel avaliando (Edifício Presidente) no sentido Centro-Praia.



FOTO 05 – Vista parcial do pavimento térreo onde estão parte das vagas de estacionamento do edifício.



FOTO 06 – Vista Parcial do interior de imóvel similar (sala com divisão para dormitório).

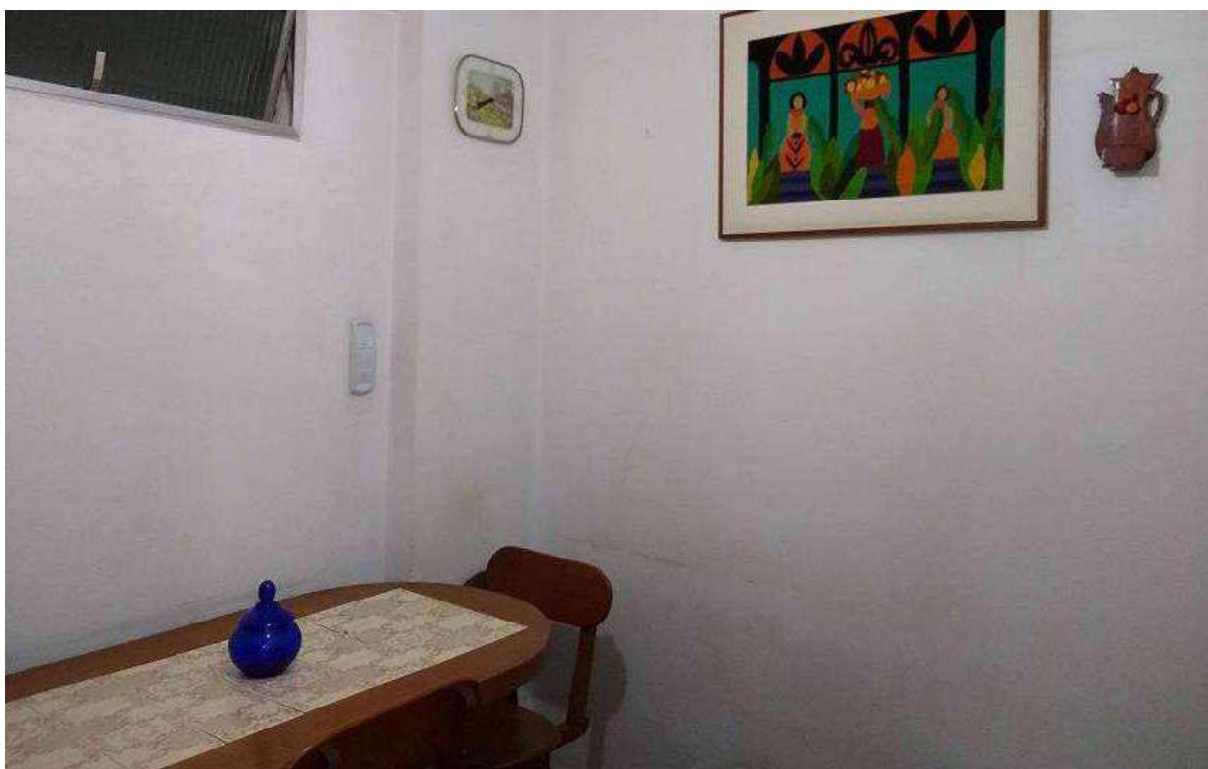


FOTO 07 – Vista Parcial do interior de imóvel similar (sala com janela para corredor interno).



FOTO 08 – Vista Parcial do interior de imóvel similar (sala e a porta de entrada no corredor principal interno).

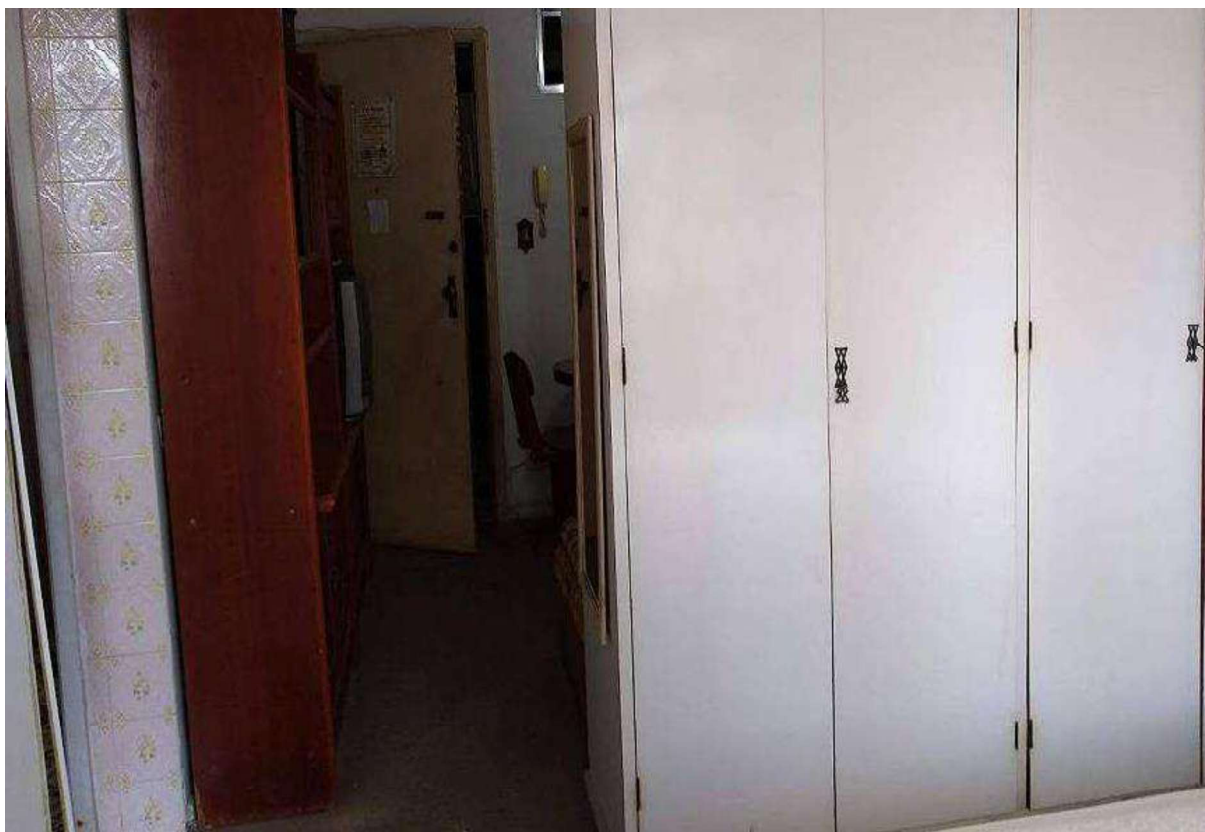


FOTO 09 – Vista Parcial do interior de imóvel similar (sala/dormitório com divisão pelo armário embutido).

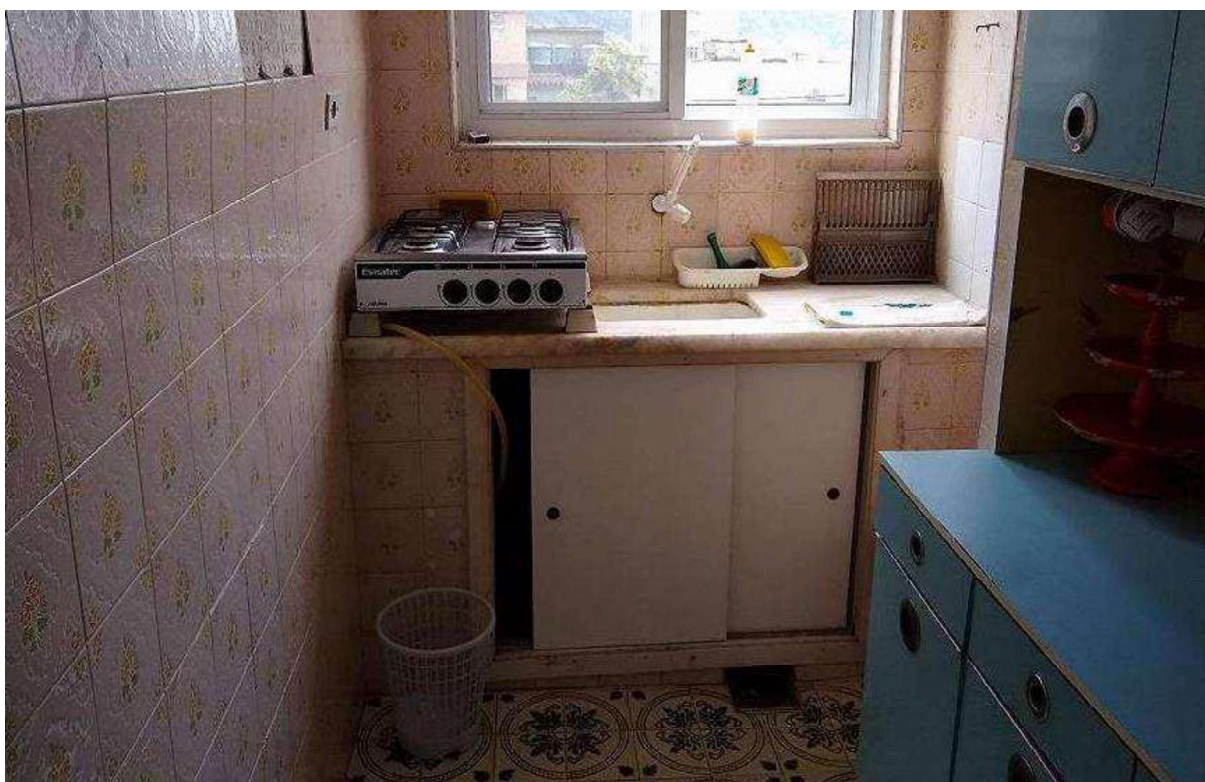


FOTO 10 – Vista Parcial do interior de imóvel similar (cozinha).

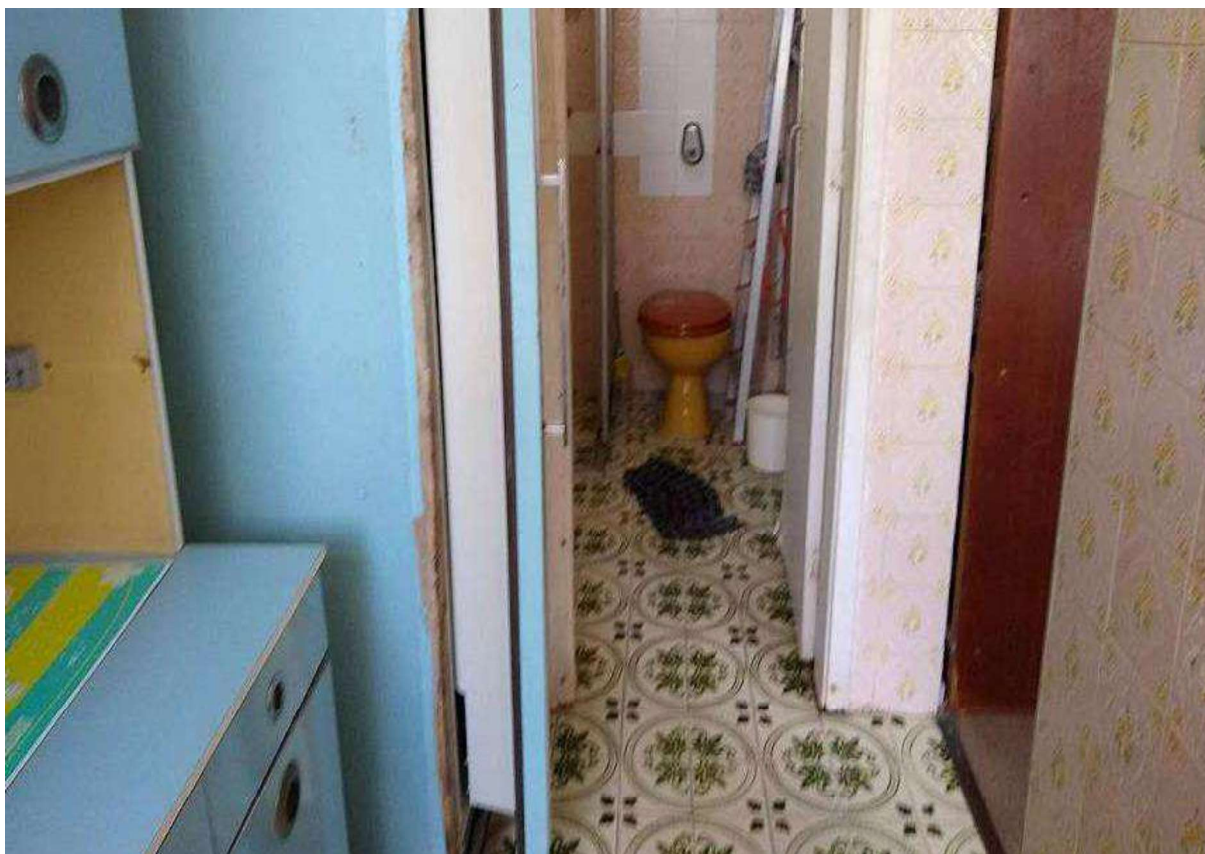


FOTO 11 – Vista Parcial do interior de imóvel similar (cozinha e banheiro).



FOTO 12 – Vista Parcial do interior de imóvel similar (banheiro).

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 Útil: Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa do espaço interno privativo 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.

Distância da Orla: variável quantitativa, indicativa da proximidade dos imóveis com a orla da Praia do Itararé.

Valor Unitário: variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$ (reais) o valor unitário do m².

Número de dados de mercado utilizados: 19 (dezenove) 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:

$$\text{Valor Unitário} = 1 / (+8,952935506E-008 +5,841517464E-012 * \text{Área Útil}^2 - 2,611950012E-008 * \text{Índice Padrão Construtivo}^2 - 3,375961006E-006 / \text{Distância Orla}^2)^{1/2}$$

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 0,60 isto é, 60,00 % 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 0,78 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 216):

Área Útil: 26,79 m²

Índice Padrão Construtivo: 1,1895

Distância da Orla: 400,00 metros

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

•Valor estimado: R\$ 112.463,81

Intervalo de confiança do valor estimado:

Confiança: 80,00 %

Estimativa pela: Moda

Valor mínimo: R\$ 105.164,92

Valor máximo: R\$ 121.529,27

Campo de Arbítrio:

Como todos os dados coletados em nossa amostra referem-se a ofertas e que o mercado encontra-se com a sua liquidez afetada pelas condições da economia e restrição de crédito, e na impossibilidade de contemplar esta variável no modelo estatístico, temos que considerar uma redução no valor estimado dentro do intervalo de confiança, valendo-se do item 3.8 da NBR – 14.653-1 que assim define:

“Campo de arbítrio - Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

No caso em questão, o campo de arbítrio adotado será o valor mínimo calculado, logo o valor com arredondamento.

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

Valor do imóvel (Apartamento nº 216)

R\$ 105.000,00
(cento e cinco mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- SETEMBRO/ 2020

9 - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados no item 8 deste laudo, conclui-se que o valor provável de mercado referente ao imóvel residencial, sala-living, com área útil de Área Útil: 26,79 m²; Área Comum: 12,13 m²; Área Total: 38,92 m²; Fração Ideal: 4,082%; objeto da presente avaliação, Matrícula nº 113.573 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, designado como “Apartamento nº 216”, situado no 2º andar ou 4º pavimento do Condomínio Edifício Presidente, situado na Avenida Presidente Wilson, nº 802, Itararé, São Vicente/SP, é de:

Valor do imóvel

R\$ 105.000,00
(cento e cinco mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- SETEMBRO/ 2020

10 - ENCERRAMENTO

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 16 (dezesseis) folhas, e um anexo com memoriais de cálculos do programa SISREN 1.92 com 4 (quatro) folhas, assinadas digitalmente.

São Vicente, 04 de setembro de 2020.

ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

ANEXO 01

MEMORIAIS DE CÁLCULOS

REGRESSÃO LINEAR

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

PROGRAMA SISREN 1.92

SETEMBRO 2020

RESULTADOS

Modelo:

AVALIA 2020

Data de Referência:

sexta-feira, 04 de setembro de 2020

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área Útil = 26,7900
- Índice Padrão Construtivo = 1,1895
- Distância Orla = 400,00

- Endereço = Avenida Presidente Wilson, 802
- Complemento = Ap 216
- Bairro = Itarare
- Informante =
- Telefone =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (6,49%) = 3.925,53
 - Médio = 4.197,98
 - Máximo (8,06%) = 4.536,37

- Valor Total
 - Mínimo = 105.164,92
 - Médio = 112.463,81
 - Máximo = 121.529,27

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 95.049,33
 - Máximo = 145.189,92
 - Mínimo (15,48%) = 3.547,94
 - Máximo (29,10%) = 5.419,56

Gráfico Valores Estimados X Preços Observados

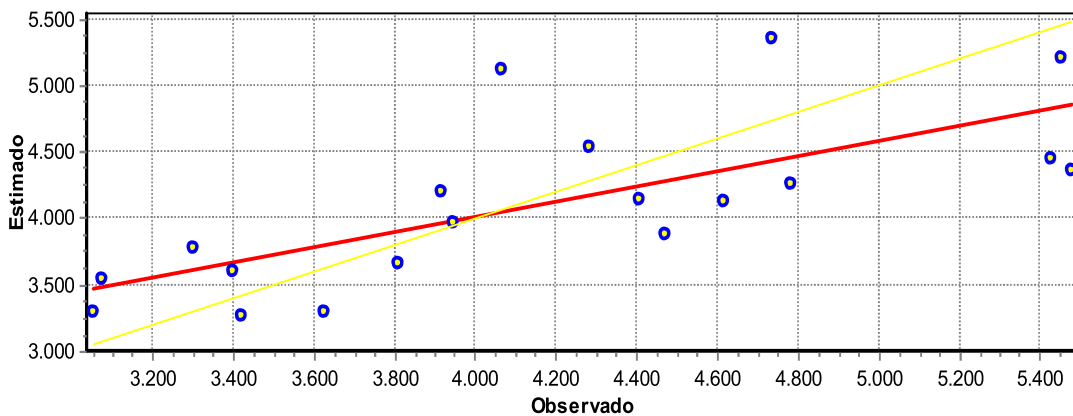
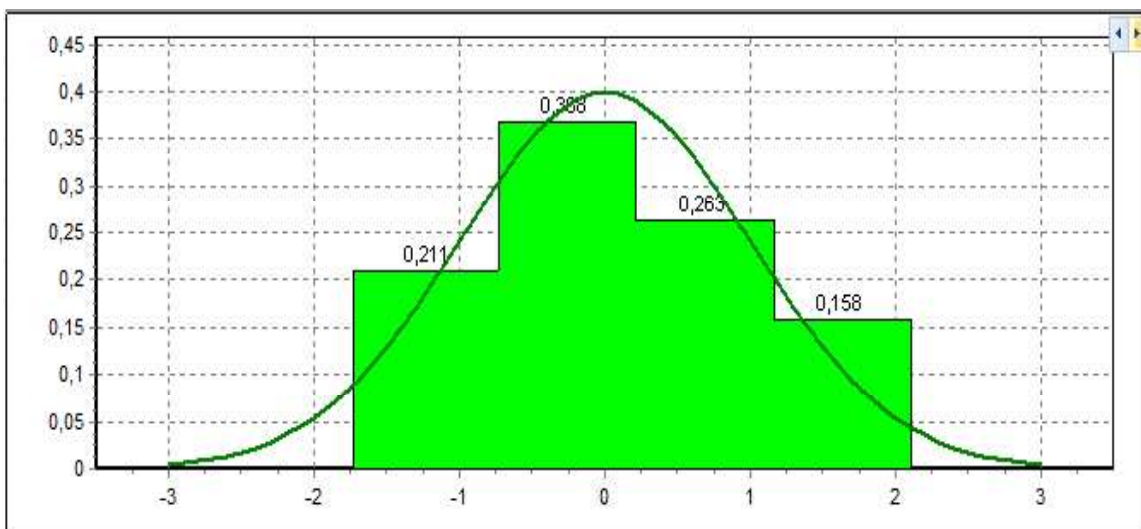
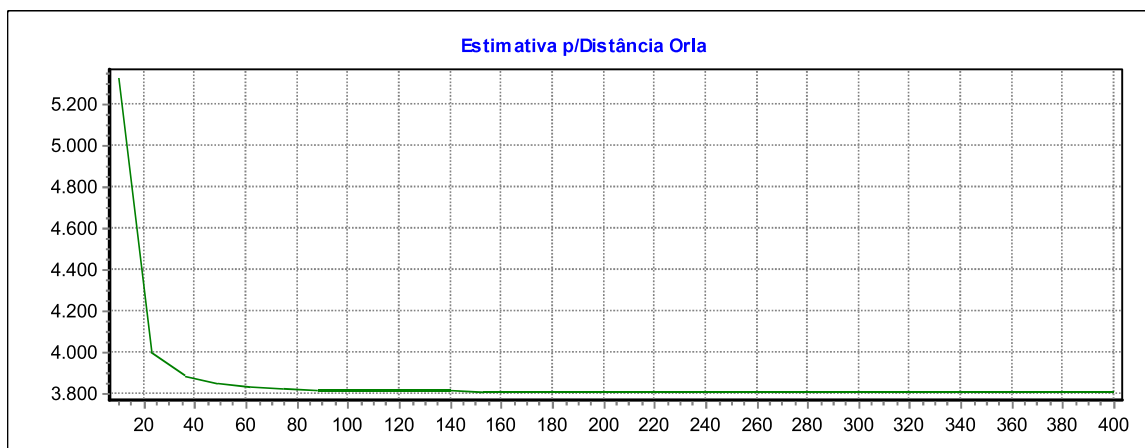
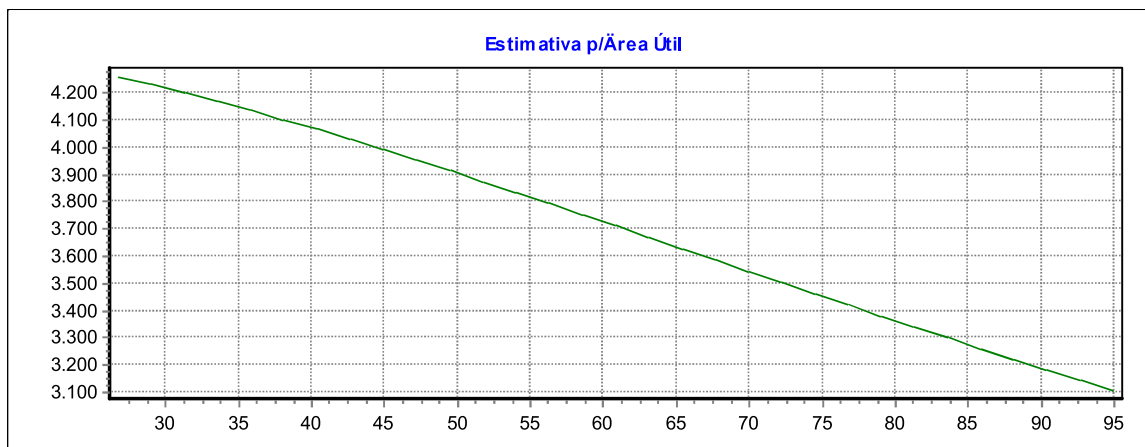


Gráfico de Distribuição de Frequências



Gráficos do comportamento das variáveis em relação aos preços.



ELEMENTOS COMPARATIVOS (AMOSTRA)

		Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Útil	Índice Padrão C	Domitório	Distância Orla	Valor Unitário
1	✓	Rua Cel Pinto Novaes, 64	apto 31	Itarare	Vilfran Construtora	99612-7316	73,0000	1,6107	2	123,00	5.479,00
2	✓	Av Ayton Senna da Silva, 759	andar alto	Itarare	Ruy	98074-9144	35,0000	0,7398	1	10,00	4.285,00
3	✓	Av Presidente Wilson, 1392	andar alto	Itarare	Bela Moveis	3322-7877	70,0000	1,1335	2	10,00	5.428,00
4	✓	Rua Pero Correa, 573	andar medio	Itarare	Bela Vista Moveis	3467-4543	70,0000	1,5506	2	225,00	4.785,00
5	✓	Rua João Ribeiro, 53	apto 06 (3 ar	Itarare	Celso	11-7834-1615	57,0000	0,7398	1	240,00	3.421,00
6	✓	Av Manoel de Nobrega, 545	apto 51	Itarare	Durante	3468-2525	95,0000	1,6774	2	10,00	4.736,00
7	✓	Avenida Presidente Wilson, 1156	4º andar	Itarare	Wagler Vieira	(13) 99677-6207	31,7500	1,1895	1	300,00	4.409,00
8	✓	Rua José Francisco Valença, 81	AP 008	Itarare	Brunna Fernanda de Oliveira	(13) 97407-0050	38,0000	1,1394	1	80,00	3.947,00
9	✓	Rua Pero Correa, 372	3º Andar	Itarare	João Vieira Bueno	(11) 99725-7847	65,0000	1,1400	1	150,00	3.076,92
10	✓	Rua Messia Assú, 299	AP 202	Itarare	Valdecir Miranda de Orveira	(11) 99274-2707	52,0000	1,3340	1	300,00	4.615,00
11	✓	Rua Professor Delfino Stockler de Lir	5º ANDAR	Itarare	Fabio Augusto Fonseca	(13) 99796-9579	48,0000	0,9782	1	85,00	3.402,08
12	✓	Rua José Francisco Valença, 125	1º Andar	Itarare	João Vieira Bueno	(13) 99713-4021	38,0000	1,0890	1	120,00	4.473,68
13	✓	Rua Leopoldo Motta e Silva, 40	AP1242	Itarare	Nossa House Imóveis	(13) 99667-5950	60,0000	1,6491	2	50,00	4.066,00
14	✓	Rua Onze de Junho, 292	2º Andar	Itarare	Nova Era Administracao De Bens E C	(11) 2063-2198	80,0000	1,1540	2	350,00	3.625,00
15	✓	Rua 11 de Junho, 74	3º Andar	Itarare	AUXILIAR ASSESSORIA PREDIAL	(13) 99154-7492	56,0000	1,1895	1	85,00	3.303,57
16	✓	Rua Doutor José Francisco Valença,	Ap 23	Itarare	Charles Rondon	(13) 99747-4005	72,0000	1,0107	2	57,00	3.055,00
17	✓	Rua João José Florindo da Silva, 27	Ap 31	Itarare	Globalize Imóveis	(13) 3227-7177	42,0000	0,9688	1	75,00	3.809,00
18	✓	Rua Saldanha da Gama, nº 217	Ap 1004	Itarare	RCM ADMINISTRACAO DE CONDC	(13) 3579-1501	60,0000	1,5624	1	235,00	5.833,33
19	✓	Rua Saldanha da Gama, nº 217	Ap 903	Itarare	RCM ADMINISTRACAO DE CONDC	(13) 3579-1501	44,0000	1,5624	1	235,00	5.454,54
20	✓	Rua Saldanha da Gama, nº 217	Ap 1104	Itarare	MORILHO IMOVEIS LTDA	(13) 3301-5151	72,0000	1,5624	1	235,00	6.944,44
21	✓	Rua Saldanha da Gama, nº 217	Ap 507	Itarare	Angelica de Araujo João	(13) 97418-2676	146,0000	1,5624	2	235,00	4.726,02
22	✓	Rua Saldanha da Gama, nº 217	Ap 605	Itarare	Infinity Moveis Assessoria Imobiliária	(13) 3077-9753	140,0000	1,5624	2	235,00	4.932,43
23	✓	Avenida Presidente Wilson, 802	4º andar	Itararé	GAVEA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁ	(13) 3878-0279	126,7900	1,1895	1	400,00	3.919,00