

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

Processo nº 1012920-72.2017.8.26.0590

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 - DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAMARATI** move contra **ESPÓLIO DE LUIZ GOULART JUNIOR (REPRESENTADO PELA INVENTARIANTE ROSANGELA CYLA GOULART) E OUTRO**, 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 juntada.

São Vicente, 17 de dezembro de 2020.

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

1. - OBJETIVO

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel (apartamento nº 701), do Condomínio Edifício Itamarati, situado na Praça 22 de Janeiro, nº 644, Centro – São Vicente/SP, em cumprimento da decisão de fls. 235.

Assim, identificaremos o mais provável valor de mercado para locação do imóvel 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, 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: Grau II

Nível de Precisão: Grau III

4. VISTORIA

Devidamente compromissado nos autos, este Perito compareceu, dia 20 de novembro de 2020, as 10:00 horas, no endereço do imóvel avaliando, localizado na Praça Vinte e Dois de Janeiro, nº 652, Centro, São Vicente/SP.

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

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se no centro do município de São Vicente/SP, próximo a orla da Praia do Gonzaguinha em Área Urbana, Macroárea Insular, Macrozona Insular Um (MZI-01), conforme os excertos dos artigos 31, 35 e 36 da Lei Complementar nº 917/2018, a seguir transcritos:

Art. 31 (...)

***I – Área Urbana – AU:** compreende toda a área insular, excetuando-se o Parque Municipal Tércio Garcia, o bairro do Japuú e a área continental entre os Rios Branco e Piaçabuçu;*



Mapa com a localização do imóvel em Área Urbana, extraído do Anexo 1 da lei complementar 917/2018.

Art. 35 (...)

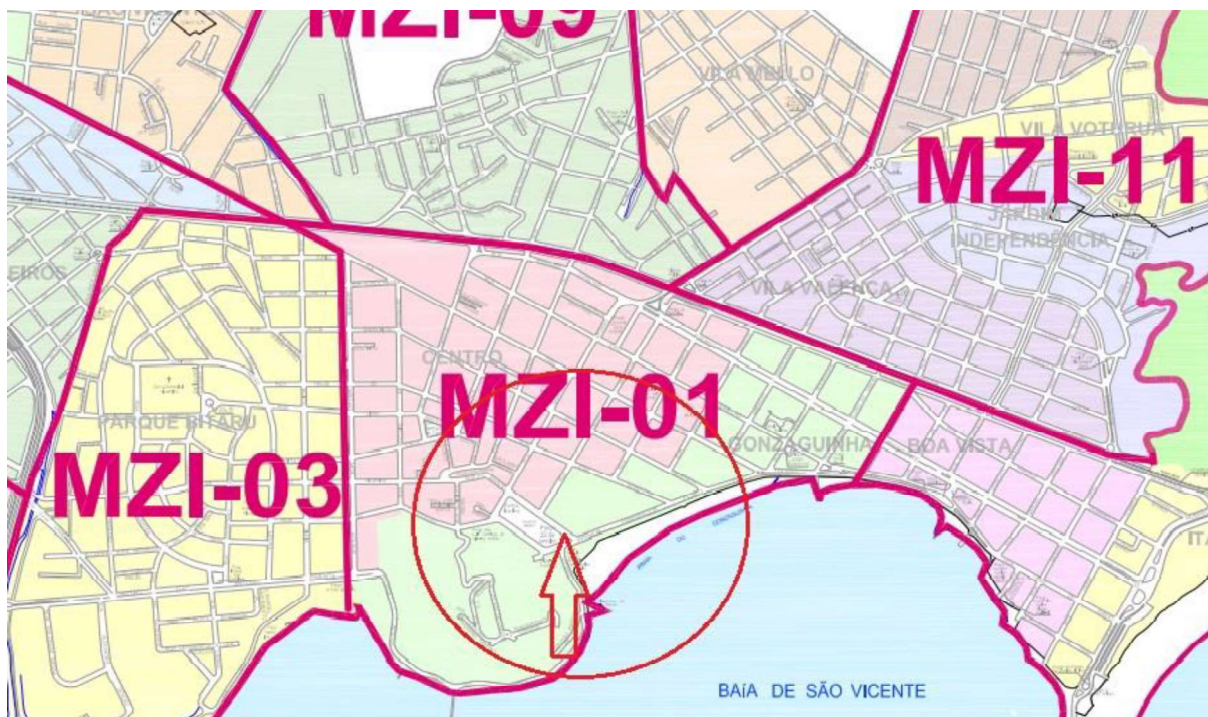
I –Macroárea Insular, formada por planícies costeiras e morrotes insulares, que inclui remanescentes de ecossistemas naturais, contida na Ilha de São Vicente;



Mapa com a localização do imóvel em Macroárea Insular, extraído do Anexo 2, da mesma lei complementar.

Art. 36 – (...)

I – Macrozona Insular Um - MZI-01: área urbanizada, compreendendo os bairros Centro e Gonzaguinha, [...], onde se pretende incentivar: a proteção do patrimônio cultural e paisagístico; a solução de conflitos urbanos, sociais ou com a malha viária; o uso residencial; o uso institucional público compatível com os usos existentes ou com os usos a se incentivar; o incremento dos usos comerciais e de serviços não conflitantes com os residenciais; a revitalização urbana; a preservação, conservação, proteção, redução dos riscos e recuperação das características naturais e dos seus ecossistemas naturais e as atividades turísticas, esportivas e de lazer.



Mapa com a localização do imóvel em Macrozona Insular Um (MZI-01), extraído do Anexo 3 da lei complementar 917/2018.

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 sitio Google Earth/2020:

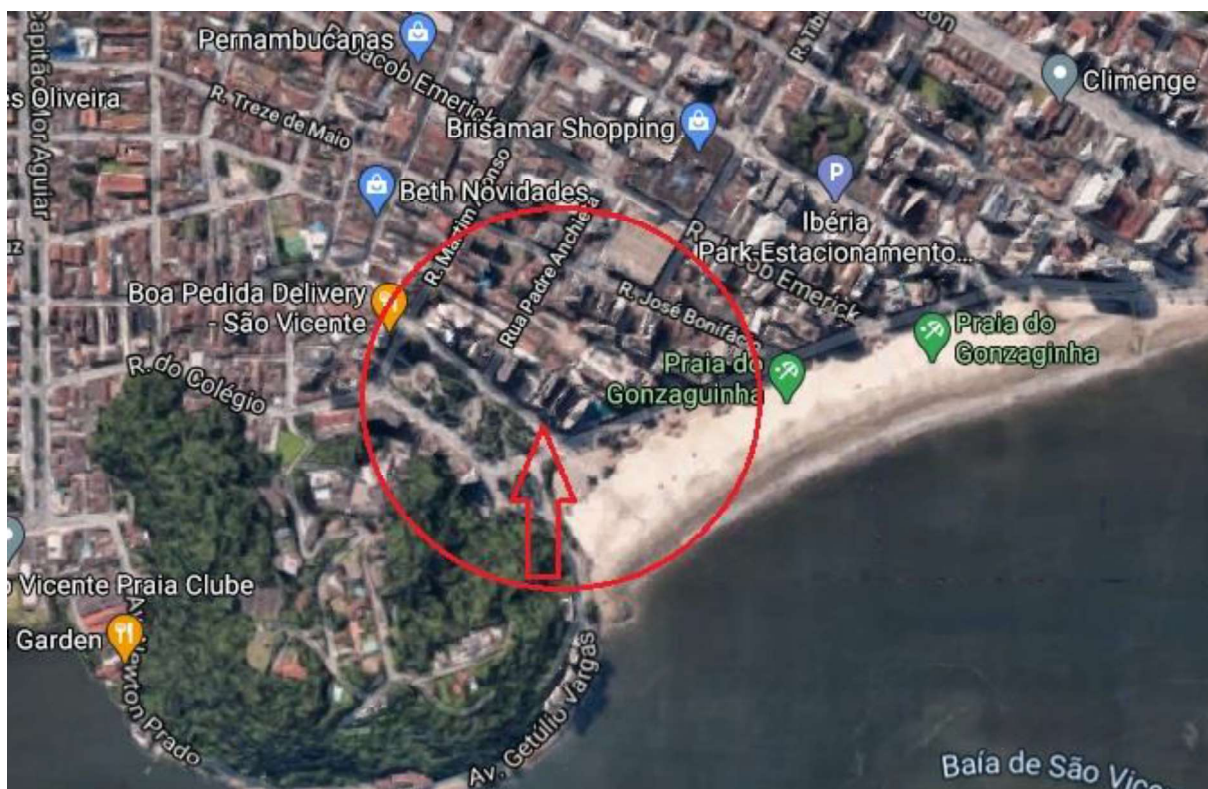


FOTO 01 – Imagem aérea da região do imóvel avaliando.

6. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial (apartamento nº 701), Classe – D, localizado no 7º andar (8º Pavimento) do “Condomínio Edifício Itamarati”, edificado em estrutura convencional de concreto armado, composto de 13 (treze) pavimentos, sendo: Térreo com entrada social e serviços pelo nº 652 da Praça 22 de Janeiro, dois halls sociais e de serviços, 4 (quatro) lojas comerciais, centro de medição e distribuição de energia elétrica, além de 10 (dez) apartamentos; 12 (doze) pavimentos tipo com 28 (vinte e oito) unidades por andar, totalizando 337 (trezentos e trinta e sete) unidades. O edifício não possui áreas reservadas para estacionamento de veículos.

O edifício tem revestimento externo em cerâmica convencional, internamente suas paredes estão revestidas com argamassa convencional, massa corrida com pintura, esquadrias de alumínio e vidros comum, incolor em todas as fachadas. O Edifício encontra-se em estado regular de conservação, requerendo reparos gerais.

A unidade avaliada está descrita na matrícula nº 156650 do Registro de Imóveis de São Vicente-SP com as seguintes áreas:

Área útil: 35,80 m²;

Área Comum: 12,70m²;

Área Total: 48,50m²;

Parte ideal equivalente: 3,96 milésimos.

O apartamento tem idade aparente de 40 (quarenta) anos, podendo ser classificado no grupo residencial (Apartamento – Padrão médio – Classe 1), segundo o Estudo de Valores de Venda para imóveis na Baixada Santista (EUV-Santos) divulgado pelo IBAPE/SP.

O imóvel avaliando tem sua distribuição interna com os seguintes cômodos: sala, cozinha e área de serviços integrada, 01 (um) dormitório e 01 (um) banheiro social. Tem padrão normal de acabamento, com piso cerâmico, paredes e tetos com massa corrida e pintura látex PVA, azulejos nas paredes dos banheiros, cozinha e área de serviços.

Na vistoria verificamos que o imóvel se encontra em mau estado de conservação, estando seus revestimentos cerâmicos obsoletos, necessitando de reparos no teto da cozinha e do banheiro social, devido ao descolamento do revestimento e oxidação da armação causados por infiltrações. As paredes da sala também apresentam desgaste no revestimento.

As instalações elétricas e hidráulicas do imóvel estão, aparentemente, em funcionamento. Contudo, precisam ser adequadas às necessidades atuais da demanda de energia e aos padrões da norma técnica de energia elétrica de baixa tensão em vigor.

A seguir apresentamos relatório fotográfico que melhor ilustra a situação do imóvel avaliando:



FOTO 02 -Vista parcial da fachada frontal do “Condomínio Edifício Itamarati” (Fachada).



FOTO 03 – Detalhe da entrada do “Condomínio Edifício Itamarati” e lojas no térreo.



FOTO 04 – Vista parcial da Praça 22 de Janeiro – São Vicente/SP, onde está situado o imóvel avaliando.

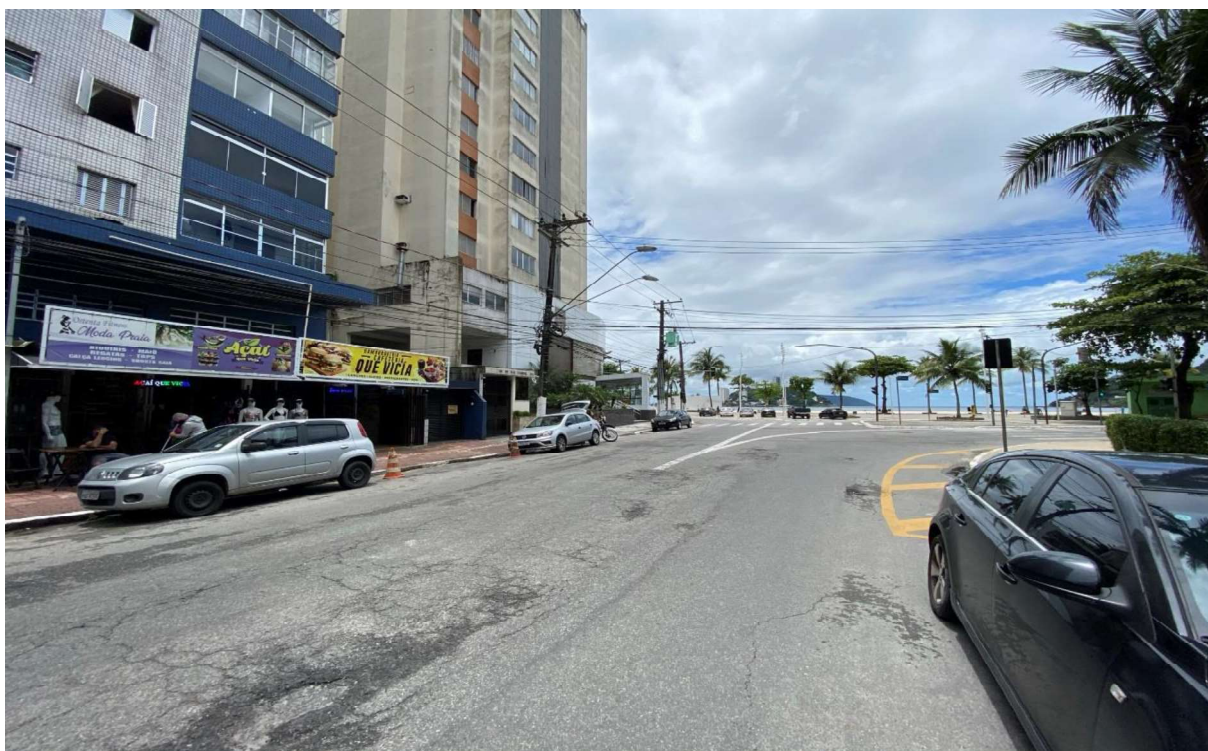


FOTO 05 – Vista parcial da Praça 22 de Janeiro – São Vicente/SP, no sentido da Orla da Praia do Gonzaguinha.

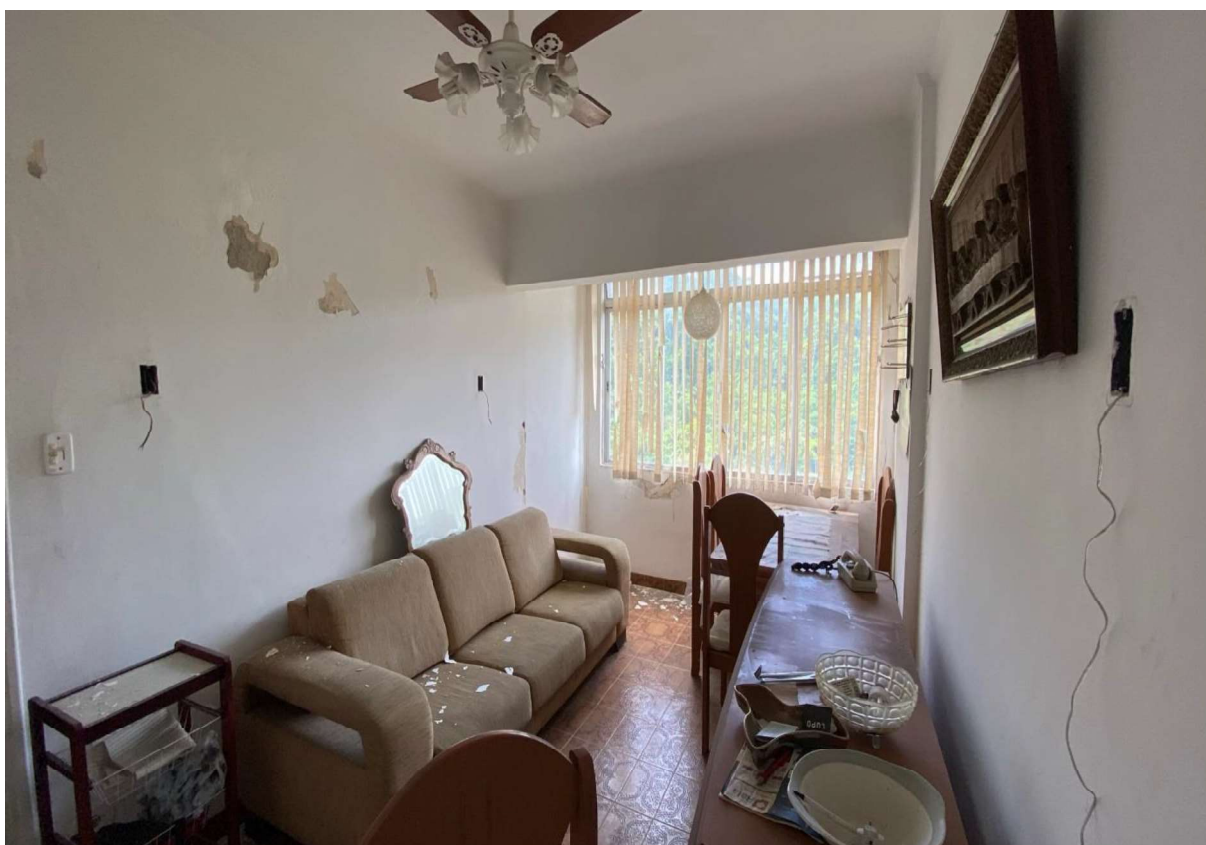


FOTO 06 – Vista parcial interna do estado do imóvel avaliando (Sala de estar).

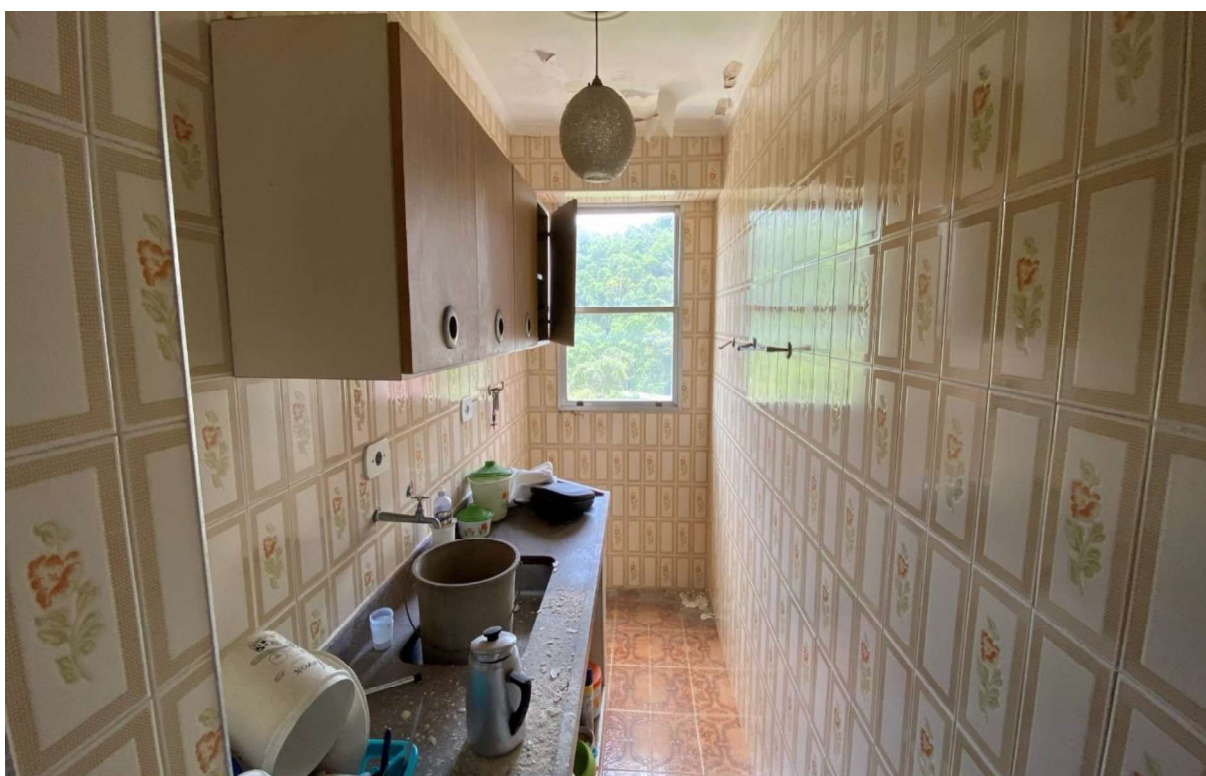


FOTO 07 – Vista Interna parcial do estado do imóvel avaliando (Cozinha).



FOTO 08 – Vista parcial interna do estado do imóvel avaliando (Dormitório).

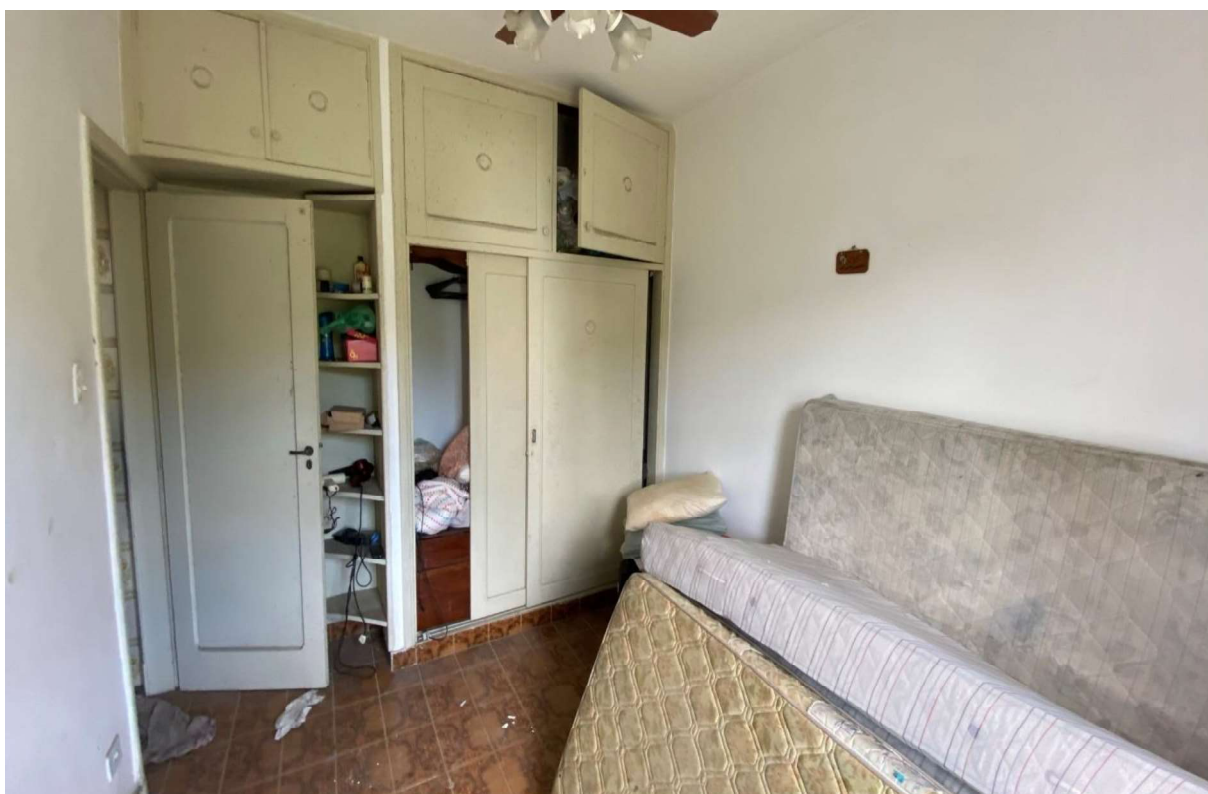


FOTO 09 – Vista parcial interna do estado do imóvel avaliando (Dormitório).

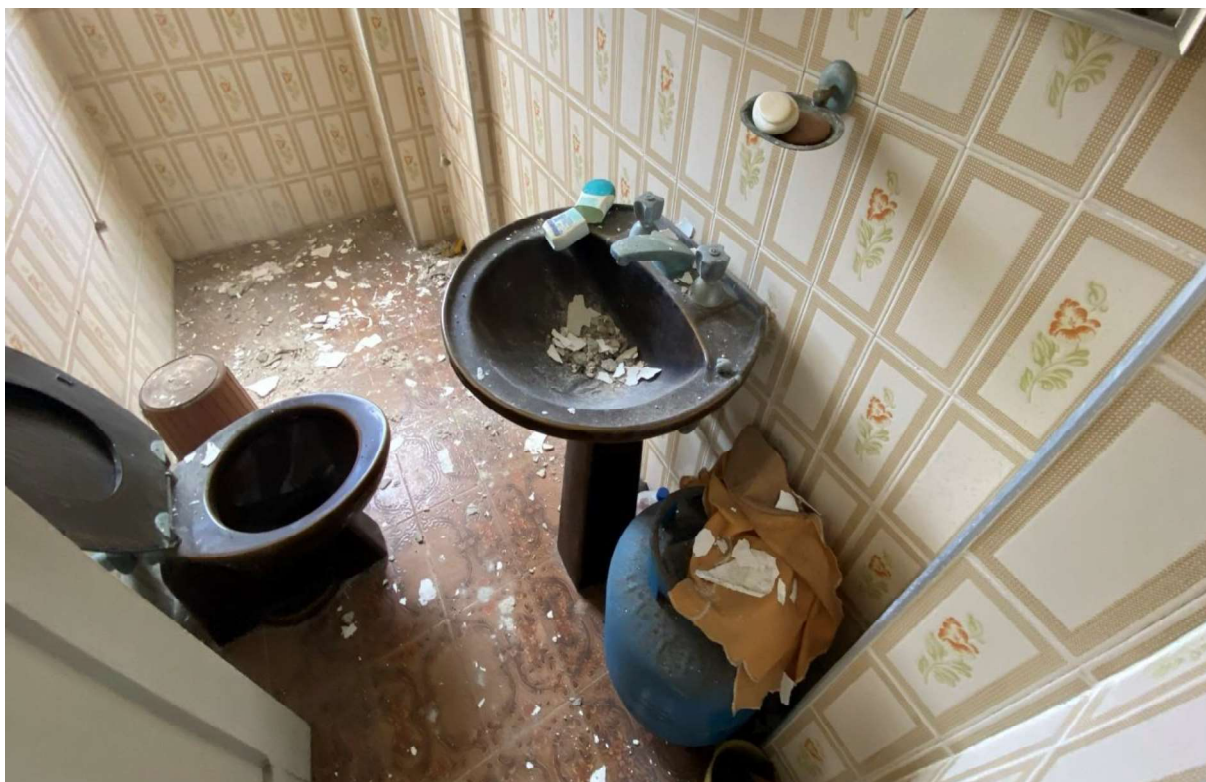


FOTO 10 – Vista Interna parcial do estado imóvel avaliando (Banheiro Social).



FOTO 11 – Vista parcial interna do estado do imóvel avaliando (Banheiro Social).

7 - 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 interna (uso privativo) dos imóveis;

Índice Padrão Depreciado (Padrão de Acabamento): Variável proxy, atribuída com base no padrão construtivo (R8N – CUB - SINDUSCON) depreciado (MÉTODO ROSS-HEIDECKE) do imóvel, ajustado à tipologia descrita no EVV – Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP;

Total de Vagas: variável quantitativa, discreta, positiva, indicativa da área reservada para estacionamento de veículo de passeio nos edifícios;

Índice Fiscal (Localização): variável proxy, contínua, positiva, indicativa do valor do terreno extraído da Planta Genérica de Valores do município de São Vicente.

Valor Unitário: variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/m² (reais por metro quadrado).

Número de dados de mercado utilizados: 23 (vinte e três) elementos efetivamente utilizados.

Para determinação da regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor total do imóvel avaliando em função das variáveis estudadas, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial, com a utilização de Software Sisren Windows 1.98.

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

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+9,894213912 - 0,4983919643 / \text{Padrão Acabamento} + 0,1857189606 * \text{Área Privativa}^{1/2} + 2,423537421E-007 * \text{Índice Fiscal}^2 + 0,1081491679 * \text{Total Vagas})}$$

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 0,87 isto é, 87,00 % 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 0,93 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:

Área Útil: 35,80 m²

Índice Padrão Depreciado: 0,5766

Dormitórios: 1

Total de Vagas: 0

Índice Fiscal: R\$ 424,67 /m²

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

Valor estimado: R\$ 100.000,00

8 - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados no item 7 deste laudo, conclui-se que o valor de mercado referente ao imóvel descrito na matrícula nº 156650 do Registro de Imóveis de São Vicente, indicado na decisão às fls. 235, apartamento nº 701, situado no 7º andar (8º pavimento) do “*Condomínio Edifício Itamarati*”, localizado na Praça 22 de Janeiro, nº 644, Centro – São Vicente/SP com 35,80 m² de área útil, área comum de 12,70m², encerrando a área total de 48,50m² e fração ideal de 3,96 milésimos, é:

Valor do imóvel

R\$ 100.000,00

(cem mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO/2020

9 - ENCERRAMENTO

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 16 (dezesesseis) folhas numeradas, e um anexo com memoriais de cálculos do programa SISREN WINDOWS 1.98.

Guarujá, 17 de dezembro de 2020.

ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

MEMORIAIS DE CÁLCULO
REGRESSÃO LINEAR
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

DEZEMBRO – 2020

RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Modelo:

AVALIA AP SV BIQUINHA

Data de Referência:

segunda-feira, 17 de dezembro de 2020

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 23
- Número de dados considerados: 23

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9338903 / 0,9249830
- Coeficiente Determinação: 0,8721511
- Fisher-Snedecor: 30,70
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 69% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 95% 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

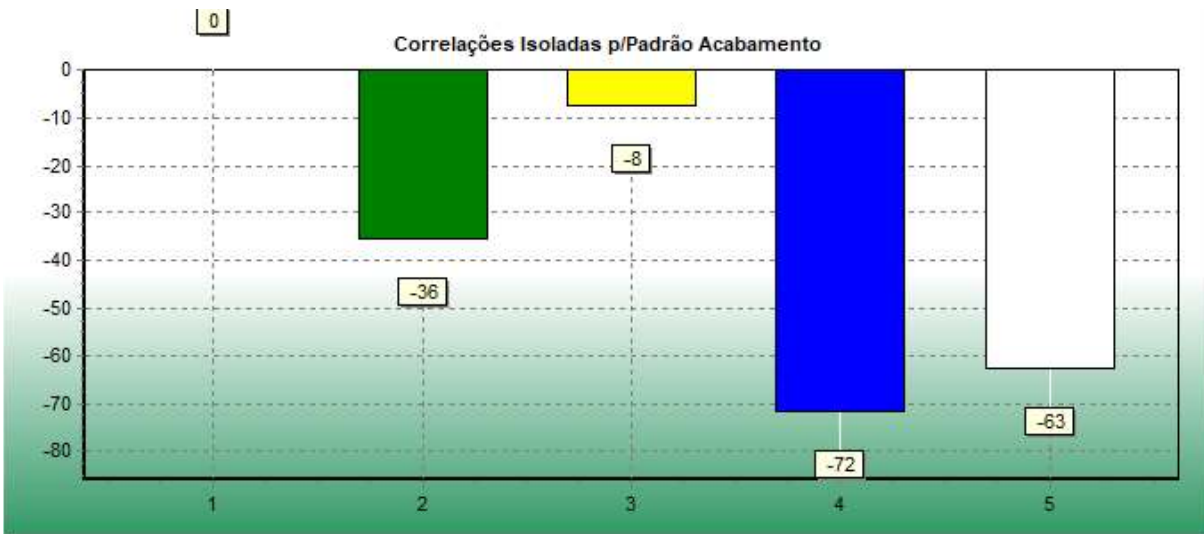
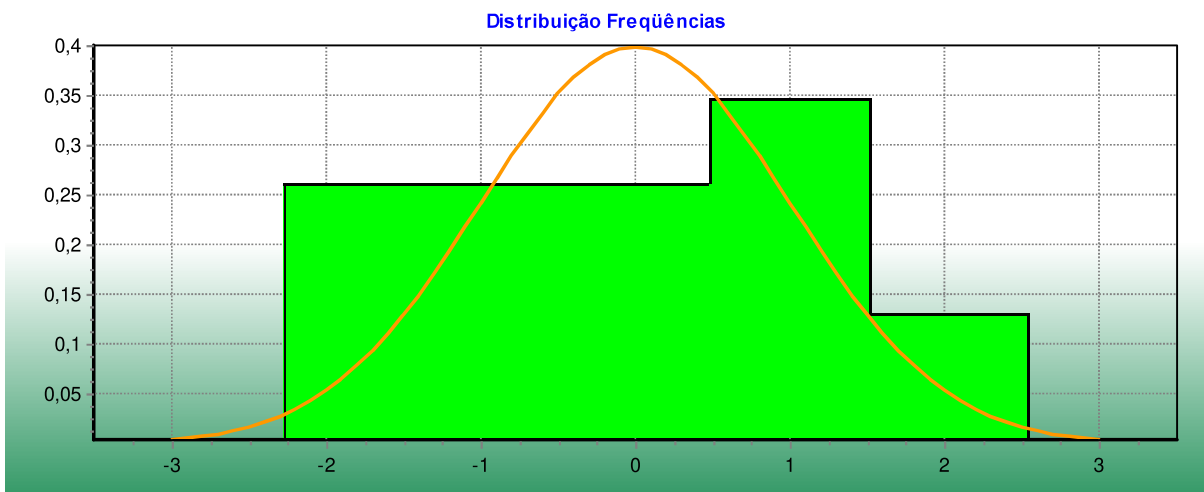
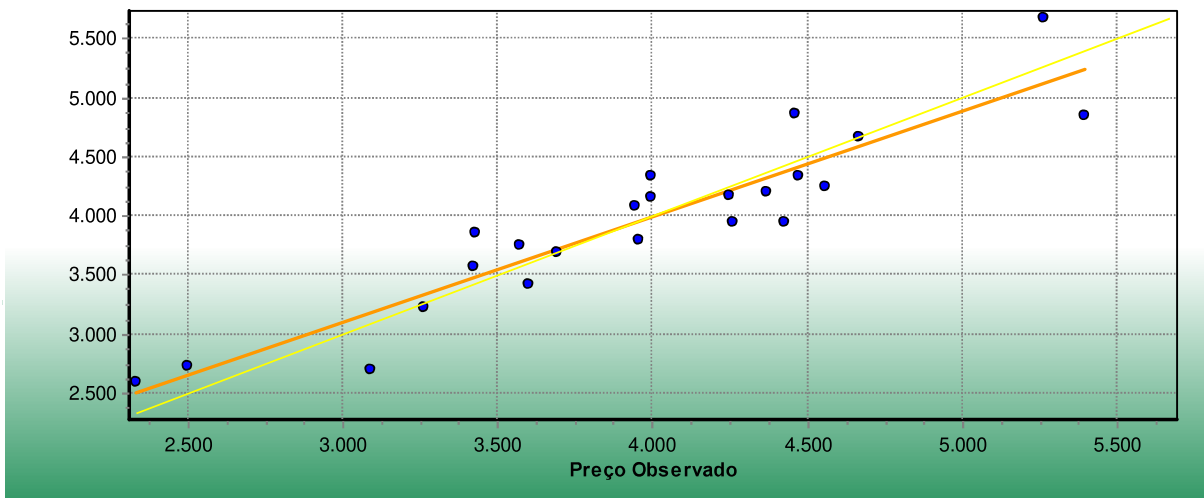
<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Padrão Acabamento	1/x	-5,18	0,01
• Área Privativa	x ^{1/2}	-6,47	0,01
• Índice Fiscal	x ²	3,68	0,17
• Total Vagas	x	2,04	5,64

Equação de Regressão - Direta:

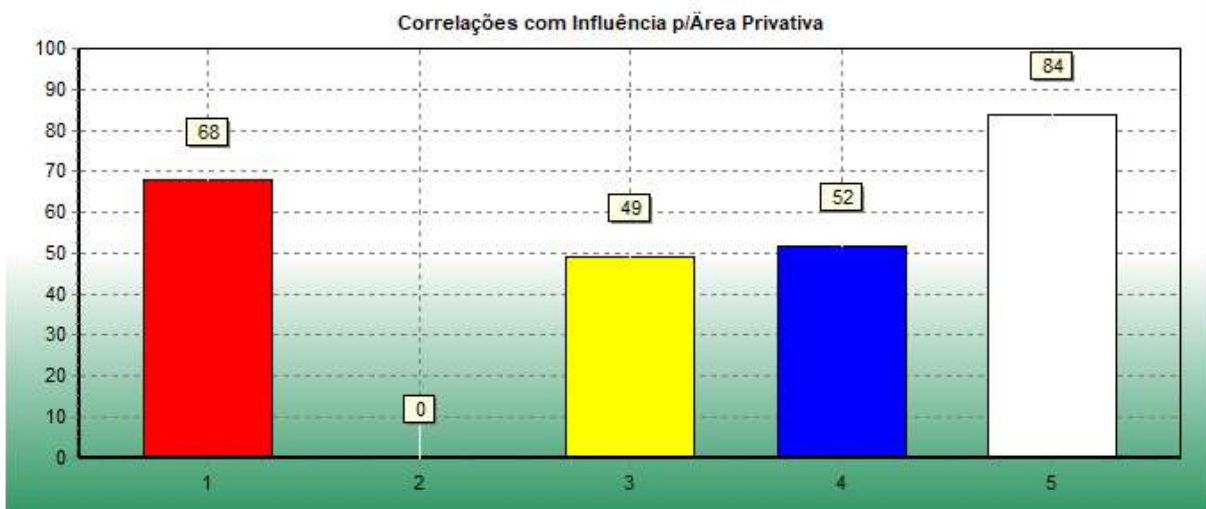
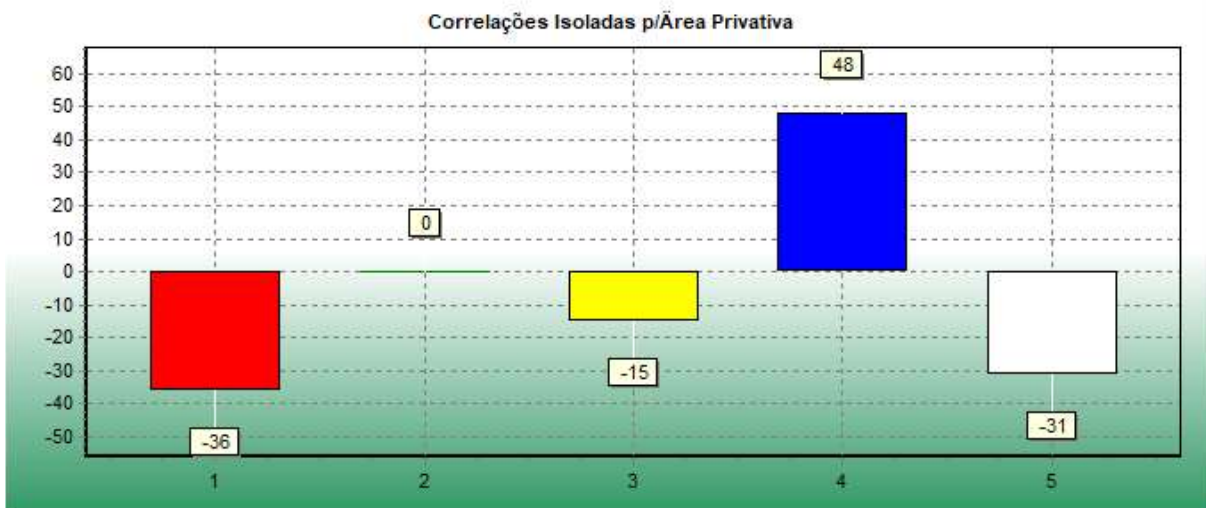
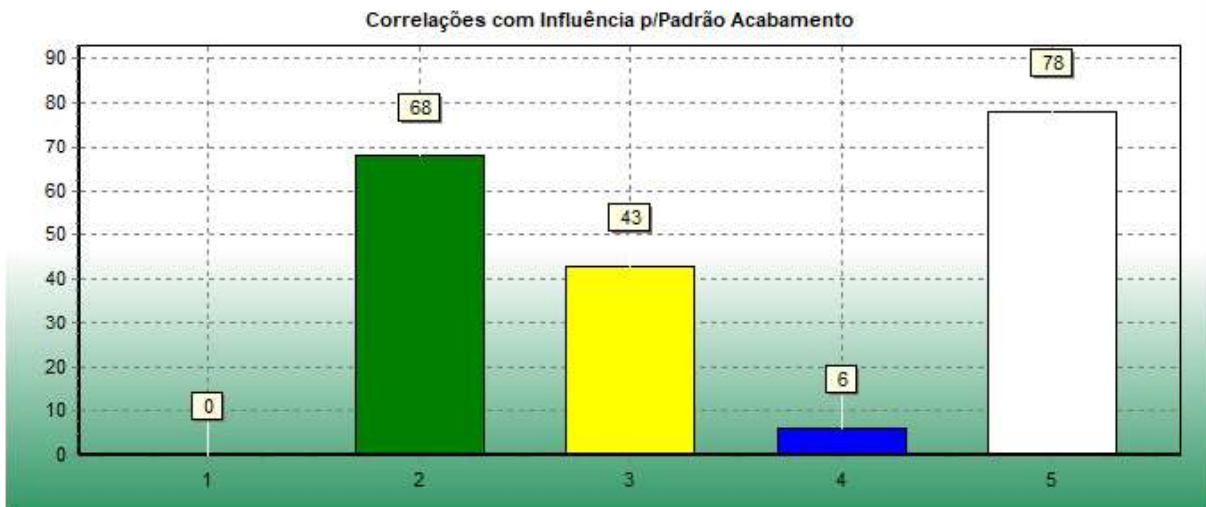
Valor Unitário = e⁽ +9,894213912 -0,4983919643 / Padrão Acabamento -0,1857189606 *
Área Privativa^{1/2} +2,423537421E-007 * Índice Fiscal² +0,1081491679 *
Total Vagas)

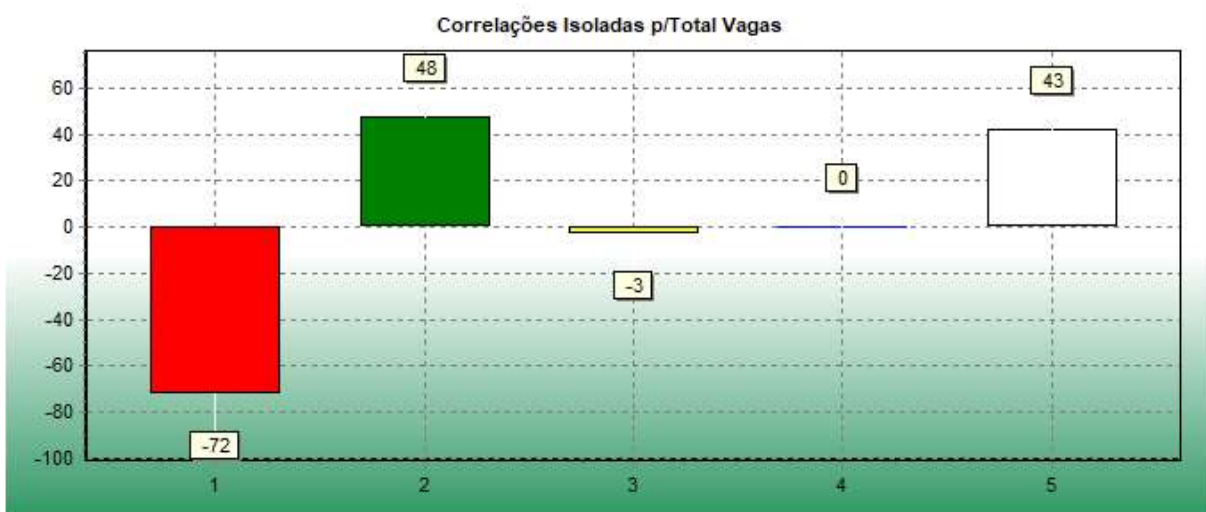
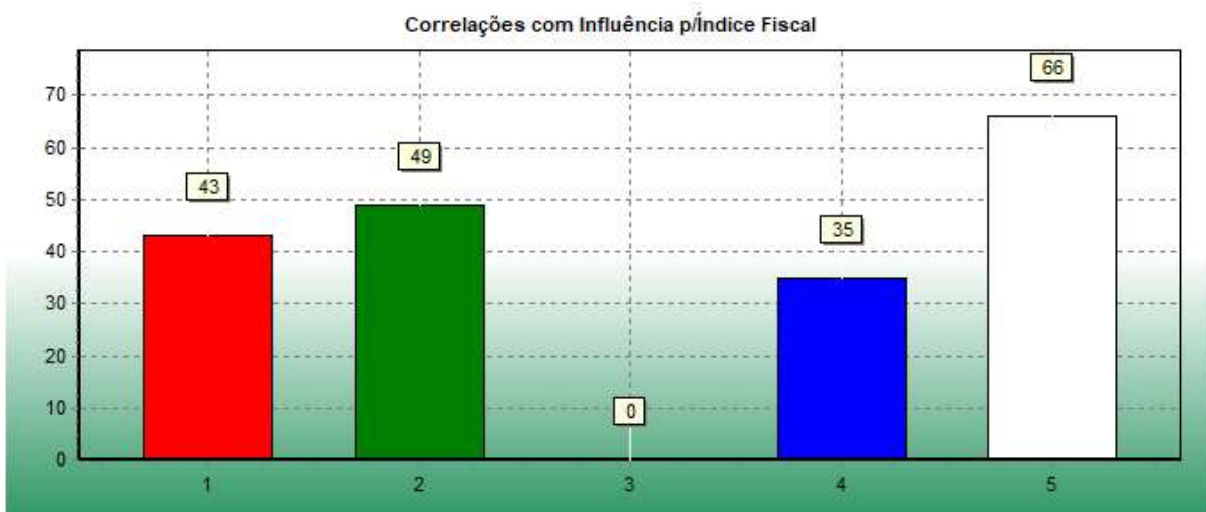
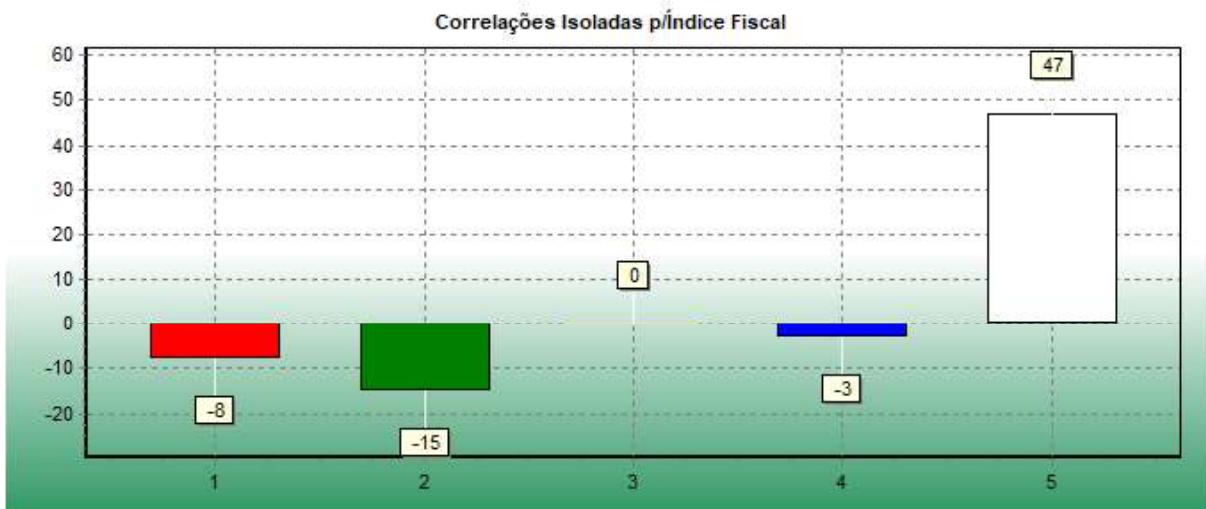
<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Padrão Acabamento		
Área Privativa	-0,37	0,67
Índice Fiscal	-0,09	0,42
Total Vagas	-0,73	0,05
Valor Unitário	-0,64	0,77
• Área Privativa		
Índice Fiscal	-0,15	0,48
Total Vagas	0,47	0,51
Valor Unitário	-0,31	0,84
• Índice Fiscal		
Total Vagas	-0,04	0,35
Valor Unitário	0,46	0,66
• Total Vagas		
Valor Unitário	0,43	0,43

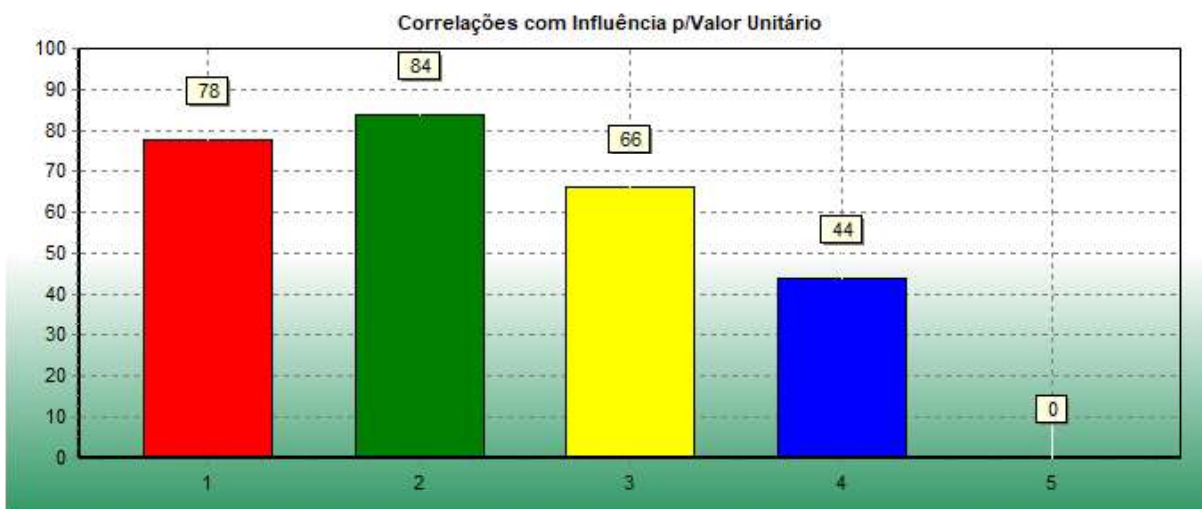
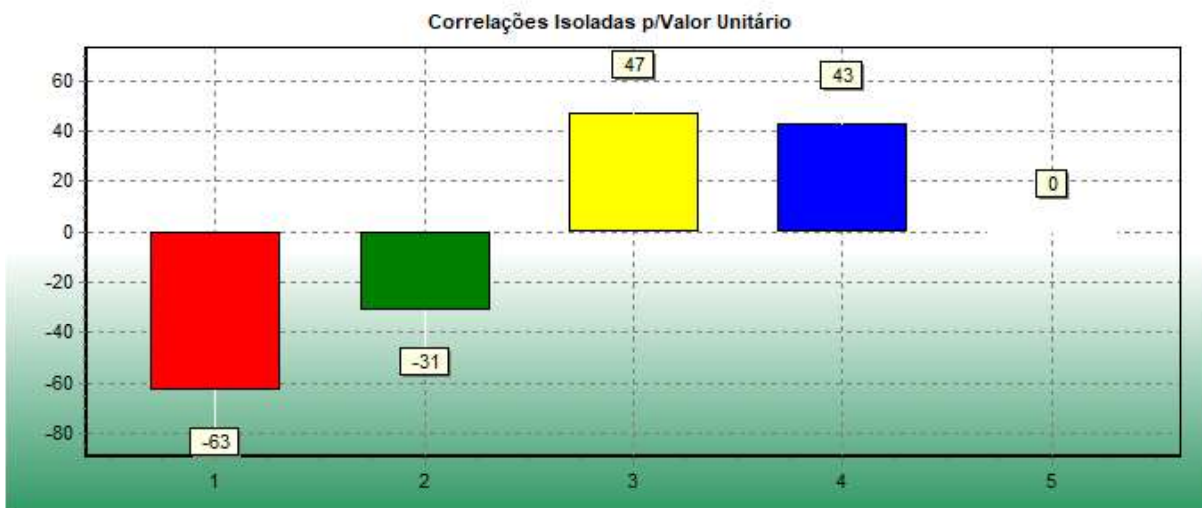
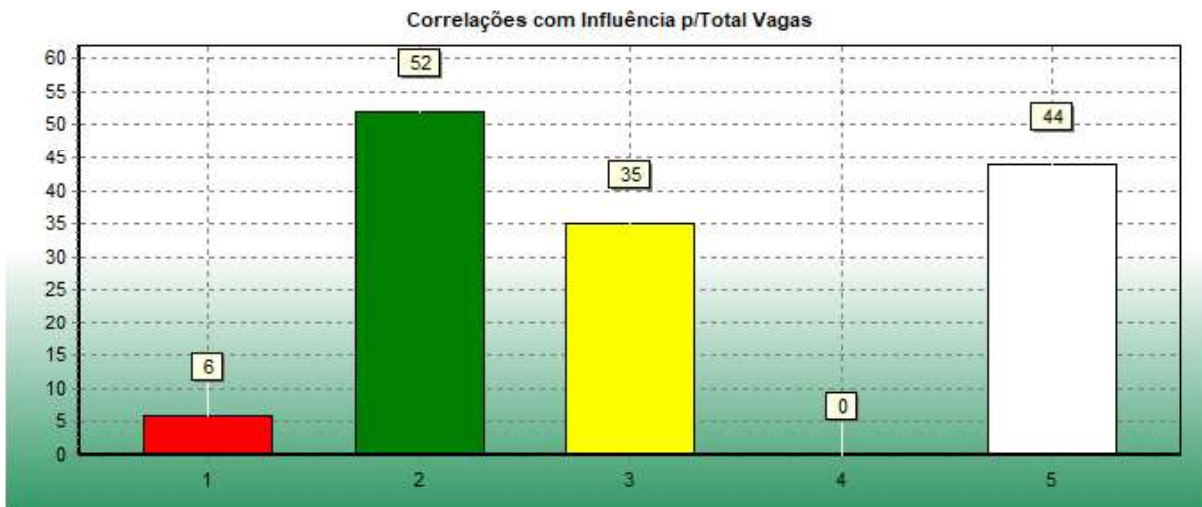
GRÁFICOS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NORBERTO GONCALVES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 00:23, sob o número WSVC20701750723. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012920-72.2017.8.26.0590 e código 61F71A3.







ELEMENTOS COMPARATIVOS

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Padrão Ac...	* Dormitó...	Área Priva...	* Valor Total	Índice Fiscal	Total Vagas	* Dist. Praia	Valor Unit...
1	Rua Frei Gaspar, 253	-23.967743, -46.382444	Centro	FABIO BRO...	(61) 99269-...	1,1895	1	48,72	213.000,00	471,84	1,0	293,00	4.371,92
2	Rua Frei Gaspar, 156	-23.968165, -46.381278	Centro	Vanessa Ni...	(13) 99732-...	1,5059	1	57,00	255.000,00	663,08	1,0	196,00	4.473,68
3	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 530	-23.969978, -46.383534	Centro	Victor Lan...	(13) 3324-8...	1,2783	1	38,00	200.000,00	851,79	1,0	40,00	5.263,16
4	Rua Visconde do Rio Branco, 60	-23.968304, -46.382253	Centro	GISELE FER...	(11) 97345-...	1,4404	1	65,00	239.900,00	471,84	1,0	160,00	3.690,77
5	Praça Vinte e Dois de Janeiro, 644	-23.970327, -46.389624	Centro	Rafael Mar...	(11) 99175-...	0,8533	1	35,00	120.000,00	424,67	0,0	110,00	3.428,60
6	Rua Cândido Rodrigues, 174	-23.967472, -46.378907	Centro	Rodrigo Pu...	(13) 98139-...	1,1400	1	56,00	200.000,00	471,84	1,0	228,00	3.571,43
7	Rua Henrique Ables, 60	-23.969644, -46.388520	Centro	Francisco ...	(13) 99741-...	1,1400	1	65,00	212.000,00	211,07	1,0	400,00	3.261,54
8	Av. Embaixador Pedro de Toledo, 14	-23.968851, -46.378803	Centro	Adalberto ...	(13) 98805-...	0,9005	1	46,50	170.000,00	1.040,56	0,0	24,00	4.250,00
9	Avenida Presidente Wilson, 1016	-23.967143, -46.378049	Centro	Francisco ...	(13) 99741-...	1,5059	1	55,00	220.000,00	571,16	1,0	280,00	4.000,00
10	Rua Amador Bueno da Ribeira, 40 apt 46	-23.968330, -46.378044	Centro	JOSÉ RICA...	(13) 3021-8...	0,6402	1	50,00	125.000,00	663,08	0,0	104,00	2.500,00
11	Rua José Bonifácio, 61	-23.969445917507688, ...	Centro	IMOBILIÁR...	(11) 2198-4...	0,8533	1	50,00	180.000,00	350,15	1,0	124,00	3.600,00
12	Rua Visconde do Rio Branco, 60	-23.968304, -46.382253	Centro	AB Imóveis	(13) 3284-9...	1,5368	1	61,00	260.000,00	471,84	1,0	160,00	4.262,30
13	Rua José Bonifácio, 470	-23.96795408011045, -...	Centro	Francisco ...	(13) 99741-...	0,6402	1	45,00	139.000,00	352,65	0,0	513,00	3.088,89
14	Rua Visconde do Rio Branco, 303	-23.96646477754198, -...	Centro	MARCIA A...	(13) 99176-...	1,1399	1	37,00	165.000,00	471,84	1,0	379,00	4.459,46
15	Rua Benedito Calixto, 22	-23.96874161346384, -...	Centro	MARIA FER...	(11) 94731-...	1,1335	1	45,00	210.000,00	735,92	1,0	50,00	4.666,67
16	Av. Embaixador Pedro de Toledo, 397	-23.9695757504305, -...	Centro	TORRES PR...	(13) 3271-3...	1,1900	1	50,00	270.000,00	946,17	1,0	30,00	5.400,00
17	Rua Cândido Rodrigues, 309	-23.96647889996325, -...	Centro	Marisa Ger...	(11) 99979-...	1,5059	1	57,00	225.000,00	422,19	1,0	336,00	3.947,37
18	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 462	-23.969812, -46.383062	Centro	Ricardo	(13) 97406-...	1,0107	1	45,00	180.000,00	851,79	0,0	28,00	4.000,00
19	Rua João Ramalho, 191	-23.96780710206268, -...	Centro	SOUSA LE...	(11) 03266-...	0,9713	1	34,00	155.000,00	471,84	0,0	190,00	4.558,82
20	Praça Vinte e Dois de Janeiro, 336	-23.970158268831543, ...	Centro	ELTON A. C...	(13) 97407-...	0,7911	1	60,00	140.000,00	372,50	0,0	290,00	2.333,33
21	Rua Cândido Rodrigues, 181	-23.96749205946924, -...	Centro	CLAUDIO ...	(13) 99626-...	1,1895	1	48,00	190.000,00	471,84	0,0	200,00	3.958,33
22	Rua Jacob Emerick, 436	-23.9674323349442, -4...	Centro	CLICOU C...	(13) 98161-...	0,7911	1	38,00	130.000,00	499,17	0,0	476,00	3.421,05
23	Rua Marechal Floriano Peixoto, 127	-23.967929509424557, ...	Centro	TORRES PR...	(13) 3271-3...	0,8879	1	35,00	155.000,00	432,88	0,0	250,00	4.428,57