GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e Pericias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIRETO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

Processo Nº

1033820-37.2017.8.26.0506

Ref.: Apresentação Laudo Técnico Avaliatório.

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA, Engenheiro Civil, CREA 060.098.426.5, perito compromissado nos autos do Processo **1033820-37.2017.8.26.0506** em trâmite perante a D. Juízo e r. Cartório do Oitavo Oficio Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, promovido por **BANCO DO BRASIL S/A** contra **CERIBELI E FERREIRA COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, vem, apresentar e solicitar a juntada aos autos do **LAUDO TÉCNICO PERICIAL AVALIATÓRIO**, colocando-se desde já ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos e ou informações complementares.

Sem outro particular, aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência o meu protesto de alta estima e apreço.

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 15 de maio de 2.019.

Gilmar de Oliveira Souza
Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular Nº 1291 do IBAPE/SP
(ASSINATURA DIGITAL)

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

Processo Nº

1033820-37.2017.8.26.0506

8ª VARA CÍVEL – RIBEIRÃO PRETO

Vista frontal do imóvel

BANCO DO BRASIL S/A
Requerente

CERIBELI E FERREIRA COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.
Requerida

ORDINÁRIA DE COBRANÇA
Ação

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

AVALIATÓRIO DE BEM IMÓVEL

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Processo:	1033820-37.2017.8.26.0506 8ª Vara Cível de Ribeirão Preto.
Requerente:	Banco do Brasil S/A
Requerida:	Ceribeli e Ferreira Comércio, Importação e Exportação Ltda.
Objetivo:	Determinação do justo valor de mercado de um imóvel residencial do tipo apartamento.
Metodologia:	Comparação de Dados de Mercado.
Tratamento dos Dados:	Tratamento Científico - Inferência Estatística
Especificação:	Laudo de Uso Restrito
Localização:	Rua Monte Alegre nº480 – Apto 52 – Condomínio Edifício Maralina - Bairro Vila Monte Alegre – Ribeirão Preto/SP
Valor da Avaliação:	Mínimo = R$ 172.000,00 **Médio = R$ 178.100,00** Máximo = R$ 185.500,00
Referência:	Abril/2019
Liquidez:	Média a longa
Responsável Técnico:	**Eng.º Gilmar de Oliveira Souza** *CREA/SP nº 0600.98.426-5* *IBAPE/SP nº 1291* *(ASSINATURA DIGITAL)*

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

LAUDO TÉCNICO PERICIAL avaliatório de bem imóvel que faz **GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA**[1], Engenheiro Civil, CREA 060.098426.5, perito compromissado nos autos da "ação ordinária de cobrança" - **PROCESSO 1033820-37.2017.8.26.0506** em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Oitavo Oficio Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, tendo como Requerente **BANCO DO BRASIL S/A** e como Requerida **CERIBELI E FERREIRA COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**

[1] ***Perito habilitado**: na 2ª, 4ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Vara Cível, 3ª Vara da Família e das Sucessões e 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Ribeirão Preto, 2ª Vara da Fazenda Federal de Ribeirão Preto e, 1ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto, 2ª Vara Cível da Comarca de Mococa, 2ª Vara Cível da Comarca de Orlândia, U. Vara Cível da Comarca de Nuporanga, U. Vara Cível da Comarca de Igarapava, U. Vara Cível da Comarca de Brodowski, U. Vara Cível da Comarca de Cajuru e U. Vara Cível da Comarca de Guariba.*

SUMÁRIO:

1. **PRELIMINARES**:

1.1. O **OBJETIVO** deste trabalho é a realização de exame técnico pericial para determinar o justo valor de mercado de um imóvel residencial, tipo apartamento;

1.2 O **OBJETO** da avaliação é o imóvel descrito na Matricula 85.450 do 1º CRI local, Cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 183.803, localizado na Rua Monte Alegre nº 480, Apto 52 - Condomínio Edifício Maralina, no Bairro Vila Monte Alegre, na cidade de Ribeirão Preto/SP.;

1.3 O presente laudo atende respeitável despacho de fls. 30 dos autos processuais e está baseado em vistoria local, exame dos autos, medições, pesquisas no mercado imobiliário e órgãos públicos para a realização da perícia;

1.4 Este perito, conforme agendamento e publicação no Diário de Justiça Eletrônico, esteve no local do imóvel avaliando, para inicio do trabalho pericial, as 14h30min do dia 11 de abril de 2.019.

1.5 Este Laudo Técnico Avaliatório segue os preceitos emanados das Normas Brasileiras para Avaliação de Bens, da ABNT, especificamente da "NBR-14.653-1 – Procedimentos Gerais" e da "NBR-14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos" e da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011;

1.6 Na elaboração deste Laudo Pericial, também foram obedecidos os critérios e recomendações apresentados nos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular.

2. **CONCEITOS:**

Para fins da norma NBR 14.653-2 (ABNT, 2011), avaliação de imóveis é "a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de empreendimento, para uma data e um lugar determinado".

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

A ideia predominante de **valor** se encontra ligada intimamente à utilidade, ou seja, só tem valor àquilo que é útil, havendo necessidade da ocorrência de três condições a existência de relação entre as qualidades dessa coisa, necessidade ou desejo, conhecimento da relação e a possibilidade de ser utilizada. Além da quantidade de bens disponíveis.

3. VISTORIA:

Conforme a NBR 14.653, "vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição minuciosa de um imóvel, objetivando sua avaliação". Tem o objetivo de permitir ao Engenheiro de Avaliação conhecer da melhor maneira possível o imóvel avaliando e a região de onde está recebendo influências externas, sendo que a partir daí tem-se condições para a posterior pesquisa de dados. Devem ser ressaltados tão somente aspectos para a formação do valor, tais como:
Localização, área total, profundidade, frente efetiva, infraestrutura urbana, equipamentos comunitários disponíveis, utilização atual, legal e econômica;

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1. Localização e Ocupação Circunvizinha:

O imóvel avaliando está localizado na Zona Oeste do município de Ribeirão Preto, no Bairro Vila Monte Alegre, distante, aproximadamente, 4.000,00 m do centro da cidade.

A região é caracterizada pela ocupação mista, residencial com casas populares, prédios de apartamentos, escolas, comércios, dotada de toda infraestrutura básica: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede distribuidora de água potável, rede coletora de esgoto, rede energia elétrica e iluminação pública, rede de telefonia e serviços urbanos de transporte coletivo.

4.2 Caracterização do Imóvel Avaliando:

4.2.1 O imóvel:

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 – Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

Imóvel objeto da Matricula 85.450 do 1º CRI local, com Cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 183.803, localizado na Rua Monte Alegre nº 480 – Apto 52, do Condomínio Edifício Maralina, Bairro Vila Monte Alegre, na cidade de Ribeirão Preto/SP.;

O prédio possui 12 andares com 04 apartamentos por andar, 02 elevadores sendo 01 social e outro serviço, 01 salão de festas pequeno, área de churrasco, 02 piscinas e quadra de esportes. O apartamento avaliando possui 02 dormitórios, sala com 02 ambientes, ambos com piso em ardósia, banheiro social, cozinha e área de serviço, ambos com piso cerâmico e azulejos até o teto nas áreas molhadas; batentes e folhas de portas em madeira; pintura em látex; 01 vaga de garagem; com **área útil de 66,84 m²**.

O imóvel apresenta Idade Aparente de **26 anos**, e de "acordo com suas características construtivas deve ser classificado no padrão "residencial" – termo superior". O estado de conservação está classificado como **BOM**, necessitando de reparos simples.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

A região apresenta regular atratividade para o mercado imobiliário local. É uma área a residencial consolidada e estruturada, com um perfil diversificado de construções. De modo geral, o mercado encontra-se aquecido, devido principalmente a abertura de crédito imobiliário voltado a classe baixa e média renda, favorecendo, assim, a comercialização de tipologias como a avalianda. No entanto, considerando o estado bom de conservação da edificação, fica limitada a rapidez de absorção pelo mercado e, conclui-se, que o imóvel avaliando possui liquidez média a longa (de seis meses a um ano).

6. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO:

De acordo com a NBR 14.653-1, o presente trabalho se classifica como "***Laudo Completo***" contendo todas as informações necessárias e suficientes para ser auto-explicável, conforme o disposto no item 10.2 da NBR 14.653-1.

Os resultados aqui apresentados se embasam em pesquisas e opiniões junto ao mercado imobiliário local, através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionado, em regime de livre mercado.

7. METODOLOGIA EMPREGADA:

Para o presente trabalho, elegeu-se o *Método Comparativo Direito de Dados de Mercado* consoante previsto na ABNT NBR 14.653-1:2001 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e na ABNT NBR 14.653-2-2004 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011. Os cálculos serão desenvolvidos para a data de Abril/2019.

Na avaliação de imóveis devem ser considerados a sua finalidade, a sua característica construtiva, a sua dimensão, o seu estado de conservação, o obsoletismo físico e funcional e a sua idade.

Para atender ao solicitado, este perito fará a avaliação das edificações em seus estados atuais, no valor de mercado, independentemente do histórico. A avaliação do imóvel será pelo *"método comparativo de mercado"*. Isto é, inicialmente, devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de imóveis pesquisados, dividindo-se o custo total de cada imóvel com estrutura e acabamentos similares pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador no mercado imobiliário.

Para tanto, foram realizadas pesquisas nas regiões, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda na mesma região geoeconômica nas quais se localiza o imóvel objeto da avaliação visando a determinação dos valores de mercado.

8. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

8.1 **Período da Pesquisa**:

A pesquisa dos valores foi efetuada no período de **Abril de 2.019**.

8.2 **Tratamento de Dados**:

Para o presente caso, foi utilizado o "Tratamento Cientifico", conforme item 8.2.1.1 da ABNT – NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com aplicação da Inferência Estatística (Regressão Múltipla) através do programa SISDEA.

Foram coletados 22 elementos na região circunvizinha do imóvel avaliando, sendo que no modelo de inferência para determinação do valor de mercado do apartamento foram utilizados 19 elementos, por três estarem outlier.

Os dados coletados e o detalhamento do tratamento dos dados seguem no Anexo I. Foi admitido que pudessem ter influencia nos preços unitários do imóvel (valor/m² - Variável Dependente) as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área útil**: variável quantitativa – área total construída (privativa) do imóvel expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude de áreas existentes no mercado, sua relação com a variação dos preços;

- **Padrão construtivo**: variável Proxy atribuída com base nas relações do CUB. Considerando a variação existente no padrão construtivo dos imóveis;

- **Dormitórios**: variável quantitativa para diferenciar em razão da quantidade de dormitórios;

- **Suítes**: variável quantitativa para diferenciar em razão da quantidade de suítes.

- **Vagas de garagem**: variável quantitativa para diferencial em razão da quantidade de vagas de garagem.

As variáveis que mais contribuíram para a formação do valor do imóvel, considerando o campo amostral obtido na pesquisa, foram:

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

Área Útil
Padrão Construtivo
Vagas de Garagem

Também foram analisadas as variáveis para:

- **Infraestrutura** também foi testada, mas não se destacou suficientemente para fazer parte do modelo.

- **Elasticidade** não pôde ser adequadamente testada, dado o número reduzido de elementos provenientes de negócios efetivamente realizados.

Em função disto foi aplicado o fator oferta com desconto de 10% sobre os valores unitários de dados em ofertas, conforme previsto no item 9.2.1.3 da NBR 14.653-2.

8.3 **Análise da Regressão**:

Para o imóvel avaliando, de acordo com as suas características construtivas, está classificado no padrão "residencial – termo superior", em **BOM estado de conservação** em conformidade com sua idade estimada em **26 anos**, necessitando de pequenos reparos, **com área útil construída de 66,84 m²**, os estudos estatísticos geraram o seguinte modelo de regressão, para determinar o valor do imóvel (vide cálculos ANEXO II):

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = +4697,107582 -12,60391158 * Área útil -2300144,013 / Padrão construtivo - CUB +228,9246361 * Vagas de garagem

A interpretação deste modelo matemático leva às seguintes circunstâncias lógicas para cada uma das variáveis estudadas:

8.3.1. **Análise da Coerência do Modelo**:

Verifica-se a coerência do modelo, pois:

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

- **Área Útil**: variável quantitativa – quanto maior a área útil, menor o valor unitário do imóvel

- **Padrão construtivo**: variável Proxy atribuída com base nas relações do CUB. Quanto melhor o padrão construtivo, maior o valor unitário;

- **Número de Vagas de Garagem**: variável quantitativa – expressa em números. Quanto maior o número de vagas de garagem, maior o valor unitário.

8.3.2. Coeficiente de Correlação (R):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, que oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados. Nas situações em que o coeficiente de correlação (R) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada.

O cálculo do valor do Coeficiente de Correlação (R), para o modelo escolhido, é de:

R = 0,9181

8.3.3. Coeficiente de Determinação (R^2):

Uma das formas de avaliar a qualidade do ajuste do modelo é através do coeficiente de determinação. Basicamente, este coeficiente indica quanto o modelo foi capaz de explicar os dados coletados. O R^2 é, portanto, uma medida descritiva da qualidade do ajuste obtido.

Para o modelo escolhido o coeficiente de determinação é de:

O cálculo do valor do Coeficiente de Determinação (R^2), para o modelo escolhido, é de:

R^2 = 0,8430

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

Isto significa que a equação apresentada explica 84,30% da variação da formação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informações, medidas e a variáveis que, embora influenciando na formação do valor, não se destacaram suficientemente.

8.3.4. **Significância do Modelo:**

A significância do modelo é de 0,01 (1%), atendendo, portanto, ao disposto na NBR 14653-2

9. DETERMINAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS:

Para o imóvel avaliando, de acordo com as suas características físicas e a determinação do modelo matemático pela inferência estatística, temos:

Área Privativa:	66,84 m²
Padrão Construtivo (CUB):	R$ 1.620,81/m²
Vagas de Garagem:	1

Substituindo na equação tem-se o seguinte Valor Médio:

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$\textit{Valor unitário} = +4697{,}107582 - 12{,}60391158 * 66{,}84\ m^2 - 2300144{,}013 / R\$\ 1.620{,}81/m^2 + 228{,}9246361 * 01$$

Valor Unitário Médio = R$ 2.664,53/m²

O intervalo de confiança de 80%, conforme exigido pelas normas da ABNT NBR 14.653-2, está compreendido entre os seguintes limites:

Mínimo: R$ 2.568,55/m²
Máximo: R$ 2.760,52/m²

O valor médio do imóvel dado pelo produto da área total construída pelo valor unitário fica:

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

Valor médio = R$ 2.664,53/m² x 66,84 m² = R$ 178.097,19

Valor do imóvel (médio) = R$ 178.097,19
Referência: Abril/2019

10. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Atendendo o critério de ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES, constante no item 9 da norma da ABNT NBR-14653-2), o presente trabalho se enquadra na classificação de **"GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II"** consoante pontuação e exigência das tabelas 1 e 2 (Anexo II). E, quanto a precisão está enquadrado no **"GRAU DE PRECISÃO III"** em função da Amplitude do intervalo de confiança de 80%, ser inferior a 30% (Tabela 3 da ABNT NBR-14653-2).

11. CONCLUSÃO:

Para o imóvel avaliando, após as pesquisas necessárias e os cálculos apropriados fundamentados na NBR-14.653-2 e a metodologia demonstrada no corpo deste Laudo Técnico Avaliatório, concluímos que:

O imóvel localizado na Rua Monte Alegre nº 480 – Apto 52 no Condomínio Edifício Maralina, Bairro Vila Monte Alegre, na cidade de Ribeirão Preto/SP., objeto da Matricula nº 85.450 do 1º CRI local e cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 183.803, **com área útil construída de 66,84 m²**, pelo valor de R$ 178.097,19 que, para efeito de comercialização à vista, em conformidade com a Alínea "a" do item 7.7.1 da NBR 14.653-1, podemos arredondar para ***R$ 178.100,00*** **(cento e setenta e oito mil e cem reais), com referência a Abril/2019**.

12. DECLARAÇÕES:

Declaração do perito, tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 - CONFEA).

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

Este perito declara que o presente laudo obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

a) O imóvel objeto deste laudo foi inspecionado pessoalmente pelo perito;

b) A coleta de dados foi verificada diretamente pelo perito;

c) A execução deste laudo foi feita atendendo as técnicas mais exigentes, tendo em vista as dificuldades e exigências apresentadas;

d) Não existe por parte do signatário, qualquer interesse, inclinação ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas apresentadas neste laudo, achando-se livre para desempenhar tal função e,

e) Tomou-se como fundamental para execução os preceitos e princípios emendados do código de ética profissional.

f) Este Laudo Pericial é composto com 16 laudas, numeradas de 01 a 15, com impressão frontal, todas rubricadas e com assinatura na última e ilustrado com quatro Anexos, sendo o Anexo I (pág. 16/17) com as pesquisas imobiliárias, Anexo II (pág. 18/22) com o Relatório Estatístico da Regressão Linear, Anexo III (pág. 23/24) contendo a Certidão de Valor Venal e o Anexo IV (páginas 25/32) contendo 13 fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

Ribeirão Preto, 15 de maio de 2.019.

Gilmar de Oliveira Souza
Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE/SP
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de S. Paulo
(ASSINATURA DIGITAL)

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

ANEXO I

- AMOSTRAS PESQUISADAS -

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

PESQUISA IMOBILIÁRIA

Ref.: Abril/2019

Amostras	Localização	Tipologia	Evento (Vd/Of)	Área (m²) Útil	Área (m²) Total	Valor Total (R$)	Fontes de Informações
1	Rua Bela Vista	Apto	Oferta	1,00	35,00	130.000,00	Santa Maria Imobiliaria - Cod.A35250 - Tel. (16) 3615 1616
2	Rua Monte Alegre	Apto	Oferta	1,00	46,00	180.000,00	Fortes Guimarães Imóveis - Cod. 16482 Tel. (16) 3602-8000
3	Rua Tenente Catão Roxo	Apto	Oferta	1,00	42,00	185.000,00	Fortes Guimarães Imóveis - Cod. 32605 Tel. (16) 3602-8000
4	Rua Albert Einstein	Apto	Oferta	1,00	33,00	100.000,00	Galleria Imobiliaria - Cod. AP07692 - Tel.(16) 3441-6844
5	Rua Bela Vista	Apto	Oferta	1,00	45,00	160.000,00	Mundial Imoveis - Cod. A33991- Tel. (16) 3514 4000
6	Rua Padre Anchieta	Apto	Oferta	1,00	152,00	320.000,00	Andrade e Menezes Imobiliaria - Cod. AP1009 - Tel.(16) 3635-6858
7	Rua Albert Einstein	Apto	Oferta	1,00	83,00	255.000,00	Dusarli Imóveis - Cod. AP7352 - Tel. (16) 4009-1515
8	Rua Bela Vista	Apto	Oferta	1,00	78,00	235.000,00	Santa Maria Imobiliaria - Cod.A44944 - Tel. (16) 3615 1616
9	Rua Albert Einstein	Apto	Oferta	1,00	62,00	170.000,00	Cesar Paschoal Imóveis - Cod. AP016348 - Tel.(16) 2101-0800
10	Rua Bela Vista	Apto	Oferta	1,00	82,00	202.000,00	Mundial Imoveis - Cod. A33951- Tel. (16) 3514 4000
11	Rua Guia Lopes	Apto	Oferta	1,00	57,00	178.000,00	Planil Imóveis - Cod. V1457 - Tel.(16) 3234-4999
12	Rua Bela Vista	Apto	Oferta	1,00	53,00	182.700,00	Santa Maria Imobiliaria - Cod.A54020 - Tel. (16) 3615 1616
13	Rua Bela Vista	Apto	Oferta	1,00	46,00	190.000,00	Santa Maria Imobiliaria - Cod.A54527 - Tel. (16) 3615 1616
14	Rua Bela Vista	Apto	Oferta	1,00	66,00	195.000,00	Mundial Imoveis - Cod. A33855- Tel. (16) 3514 4000
15	Rua Marechal	Apto	Oferta	1,00	53,00	110.000,00	Dusarli Imóveis - Cod. AP6109 - Tel. (16) 4009-1515
16	Rua Bela Vista	Apto	Oferta	1,00	40,00	115.000,00	Santa Maria Imobiliaria - Cod.A49033 - Tel. (16) 3615 1616
17	Rua Albert Einstein	Apto	Oferta	1,00	54,00	192.000,00	Trade Imobiliaria - Cod. AP2750 - Tel. (16) 3877-3857
18	Rua Guia Lopes	Apto	Oferta	1,00	75,00	185.000,00	Cesar Paschoal Imóveis - Cod. AP016035 - Tel.(16) 2101-0800
19	Rua Guia Lopes	Apto	Oferta	1,00	72,00	190.000,00	IPC Imobiliaria - Cod. V3784 - Tel.(16) 3877-7090
20	Rua Bela Vista	Apto	Oferta	1,00	32,00	140.000,00	Santa Maria Imobiliaria - Cod.A3183 - Tel. (16) 3615 1616
21	Rua Monte Alegre	Apto	Oferta	1,00	64,00	340.000,00	Fortes Guimarães Imóveis - Cod. 32837 Tel. (16) 3602-8000
22	Rua Monte Alegre	Apto	Oferta	1,00	72,00	290.000,00	Rafidan Imóveis - Cod. AP202489 - Tel. (16) 3011-3420

ANEXO II

- RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR -

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Proc. 1033820-37.2017.8.26.0506

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 24 de abril de 2019

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	19

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9181405 / 0,9181405
Coeficiente de determinação:	0,8429820
Fisher - Snedecor:	26,84
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	63%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	94%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4086971,809	3	1362323,936	26,843
Não Explicada	761259,735	15	50750,649	
Total	4848231,544	18		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = +4697,107582 -12,60391158 * Área privativa -2300144,013 / Padrão construtivo - CUB +228,9246361 * Vagas de garagem

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-3,41	0,39
Padrão construtivo - CUB	1/x	-5,58	0,01
Vagas de garagem	x	1,39	18,41
Valor unitário	y	18,13	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - CUB	0,25	0,34
Vagas de garagem	0,75	0,79
Valor unitário	-0,58	0,66

Correlações parciais para Padrão construtivo - CUB	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	-0,08	0,05
Valor unitário	-0,82	0,82

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,16	0,34

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

511

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontuação Obtida
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	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	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não Admitida	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 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	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 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Total
Pontos Máximos	16	10	6	16
Itens Obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo (apesar de somar 16 pontos, os itens "2" e "5" está enquadrado no grau "II"				**II**

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@tema.com.br

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.br

Fale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 183803
Inscrição Cadastral: 414-53-26-1
Endereço: RUA MONTE ALEGRE, Nº 480
Complemento:
Apto: 0052
Condomínio: ED MARALINA
Quadra:
Lote:
Loteamento:

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R$)
Terreno:	32,18			14.326,53
Principal:	66,84	2	2	53.328,29
Secundário I:	14,25	2	2	11.369,36
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	0,00			0,00
De Lazer:	0,00			0,00
			Valor Venal do Imóvel: R$	79.024,18
				Este imóvel não possui débito(s).

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

Validade: 90 dias

Legitimidade verificável na Internet - www.ribeiraopreto.sp.gov.br
pelo prazo de 180 dias.

Emitida às 21:31h do dia 29/04/2019 - Código de controle: 2325374

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

ANEXO IV

- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA -

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

ANEXO IV

- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA -

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

Foto 01: Vista área comum interna

Foto 02: Vista da garagem do Edifício

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

Foto 03: Vista da entrada do prédio, portaria e elevadores

Foto 04: Vista da porta de entrada do apartamento 52

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

Foto 05: Vista da sala 02 ambientes

Foto 06: Vista da cozinha

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

Foto 09: Vista do dormitório 02

Foto 10: Vista do banheiro social

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Pericias de Engenharia

Foto 11: Vista da área da churrasqueira do condomínio

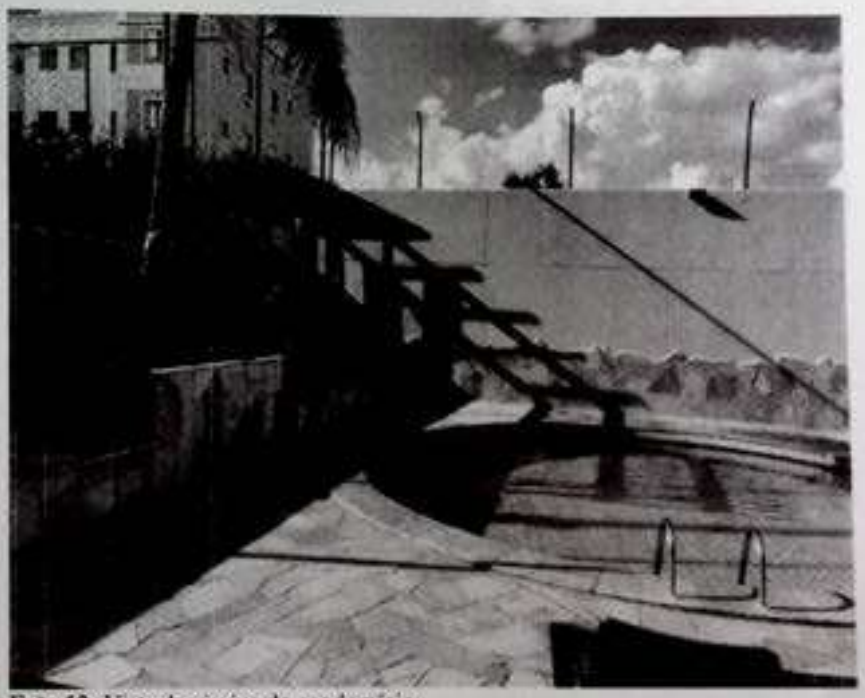

Foto 12: Vista da piscina do condomínio

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

Foto 13: Vista da quadra poliesportiva do condomínio

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIRETO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

Processo Nº

1033820-37.2017.8.26.0506

Ref.: Complementação do Laudo Técnico Avaliatório.

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA, Engenheiro Civil, CREA 060.098.426.5, perito compromissado nos autos do Processo **1033820-37.2017.8.26.0506** em trâmite perante a D. Juizo e r. Cartório do Oitavo Oficio Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, promovido por **BANCO DO BRASIL S/A** contra **CERIBELI E FERREIRA COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, diante da intimação em r. despacho de fls. 113 para manifestação sobre a impugnação pelo Requerido do Laudo Técnico Pericial Avaliatório (fls. 73/104) contida no documento de fls. 111/112, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, dizer que:

O objetivo do Laudo Pericial era a avaliação de 1/5 da nua propriedade do imóvel grafado com a Matricula nº 85.450. do 1º CRI local, constituído do apartamento nº 52, situado no 5º andar ou 7º pavimento do Condomínio Maralina, nesta cidade, a Rua Monte Alegre nº 480, com uma área útil de 66,8463 m², área comum de 14,2462 m², área total de 81,0925 m², com a fração ideal no terreno de 0,020488.

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

Este Perito concluiu no Laudo Técnico Pericial Avaliatório pelo **VALOR TOTAL DE MERCADO do imóvel em R$ 178.100,00**, com referência ao mês de **abril de 2019**.

Valor que, obviamente tem a sua **quinta parte (20,00%) correspondente ao valor de R$ 35.620,00** no mercado imobiliário local.

Entretanto, o Requerido alega que "*não há como concordar com o laudo pericial de fls. 73 a 104, uma vez que a carta precatória foi expedida para **avaliação de apenas 1/5 da nua propriedade**, o que não foi considerado no laudo pericial, sendo procedida erroneamente a avaliação da totalidade do imóvel*". *(sem grifos no original).*

Aduz, ainda, que:

> "*... é necessária a retificação do laudo pericial, devendo o Sr. Perito Avaliador corrigir os valores indicados no laudo, uma vez que é praxe ser determinado que a nua propriedade para todos os efeitos está atualmente sendo considerada no mundo jurídico em valor equivalente a 2/3 do valor da propriedade, sendo que 1/3 equivale ao usufruto e que não foi objeto da penhora*".

É assunto que merece singelo esclarecimento!

Direito de propriedade é o direito de usar, gozar, usufruir e dispor de um determinado bem, e de reavê-lo, de quem quer que injustamente o esteja possuindo.

O IBAPE/SP define **Nua-Propriedade** "como aquela que depende de um ônus real" e **Propriedade** como "a relação de direito entre a pessoa e o bem tangível ou intangível, certo e determinado, podendo dela usar, gozar ou dispor, submetendo-a de maneira absoluta, exclusiva e direta à sua vontade e poder. Quando a propriedade sofre limitação em alguns de seus direitos elementares em virtude de ônus real que sobre ela recai, é classificada como propriedade limitada, ou nua-propriedade".

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

Ônus reais são obrigações que limitam a fruição e a disposição da propriedade, representam direitos sobre alguma coisa alheia. São direitos onerados cuja utilidade consistiria em gerar créditos pessoais em favor do titular.

Ônus reais são diferentes dos Direitos reais e dos Direitos reais de garantia, e suas semelhanças são definidas por lei.

A Professora Maria Helena Diniz, por sua vez, em sua obra Curso de Direito Civil Brasileiro, entende que o usufruto não é restrição ao direito de propriedade, mas sim à posse direta que é deferida a outrem que desfruta do bem alheio na totalidade de suas relações, retirando-lhe os frutos e utilidades que ele produz. Perde o proprietário do bem o *jus utendi* e o *fruendi* que são poderes inerentes ao domínio, porém não perde a substância, o conteúdo de seu direito de propriedade que lhe fica na nua propriedade

Sabe-se, sem questionar o mérito, que nos dias atuais a antecipação da sucessão por meio da doação com reserva de usufruto passou a constituir-se em um **instrumento usual de planejamento tributário** para aqueles que pretendem racionalizar a transmissão de bens e direitos a seus herdeiros com o objetivo de evitar futuros conflitos, reduzir custos e, principalmente, manter para si a administração do patrimônio e a percepção de seus benefícios econômicos.

No Estado de São Paulo, a legislação tributária abre a possibilidade de o ITCMD[1] devido em razão da doação com reserva de usufruto ser pago de forma "parcelada", sendo uma parte no momento da doação (base de cálculo equivalente a 2/3 do valor do bem, correspondente à transmissão não-onerosa da nua-propriedade) e outra, quando da extinção do usufruto (base de cálculo equivalente a 1/3 do valor do bem, na instituição do usufruto, por ato não-oneroso), nos termos da Lei nº 10.705/00 (artigo 9º, § 2º) cc o Decreto nº 46.655/02.

Pode-se dizer que o referido "parcelamento" é uma espécie de diferimento do imposto.

[1] *ITCMD - Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação – Secretaria da Fazenda do Governo do Estado de São Paulo*

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

Insta pontuar, contudo, que a legislação do ITCMD faculta ao sujeito passivo a opção pelo pagamento integral do imposto no momento da doação com reserva de usufruto.

Entretanto, **levando-se em conta a "ficção jurídica" que divide a propriedade em duas partes para fins de incidência do imposto de transmissão**, uma representada pela **nua-propriedade** e outra pelo **usufruto**, no Estado de São Paulo a primeira corresponde a 2/3 (dois terços) da propriedade plena, enquanto que a segunda ao que resta do todo, ou seja, 1/3 (um terço). Em outros estados a divisão pode ser diferente. Aliás, sabe-se que em alguns estados da federação são atribuidos percentuais iguais (50%), tanto para a nua-propriedade como para o usufruto.

Por todo o exposto, conclui-se que os citados fatores de 2/3 e 1/3 são de caráter tributários para o recolhimento do ITCMD e não para a determinação do valor de mercado de um imóvel.

As avaliações imobiliárias, especialmente as judiciais, são norteadas pelos ditames das normas da ABNT, "*NBR 14.653-1 Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais*" e a "*NBR-14.653-2 Avaliação de Bens Urbanos*", como também, a "*Norma Para Avaliação de Imóveis – IBAPE/SP*", sendo que nenhuma delas fazem referências aos fatores ora propostos.

Assim, na certeza dos métodos e conceitos adotados dentro das normas técnicas e dos mais rígidos preceitos da Engenharia de Avaliação, com conceitos técnicos e experiência profissional pertinentes ao assunto, este Perito **RATIFICA NA ÍNTEGRA** todos os termos e o conteúdo do Laudo Pericial de fls.73/104, roborado pelos esclarecimentos ora prestados e, em especial, por ser a expressão da verdade apurada *in loco* e na pesquisa imobiliária realizada, a conclusão final constante do item "11 – CONCLUSÃO", com o valor de mercado **total do imóvel em R$ 178.100,00** e, retifica-se com a complementação de que **1/5 (20,00 %) da nua-propriedade tem o valor de R$ 35.620,00 (trinta e cinco mil, seiscentos e vinte reais), com referência ao mês de abril/2019.**

Por todo o exposto, considerando que não houve qualquer impugnação ao valor de mercado do imóvel de R$ 178,100,00 determinado no Laudo, **NÃO HÁ FALAR EM IMPUGNAÇÃO DO LAUDO PERICIAL**.

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA
Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

Entretanto, se esse não for o entendimento de Vossa Excelência, complementamos informando que para a aplicação dos valores fiscais, os quais podem, inclusive, serem balizados pelos valores venais dos imóveis (pratica comum nas transações imobiliárias), basta a aplicação do mais simples e basilar conceito da matemática pura e aplicada, ou seja, a multiplicação direta:

Nua-propriedade: R$ 178.100,00 x 2/3 = **R$ 118.733.33**
1/5 da Nua-propriedade: R$ 118.733,33,00 x 1/5 = **R$ 23.746,67**
Usufruto: R$ 178.100,00 x 1/3 = **R$ 59.366,67**

Sem outro particular, agradecendo a honrosa nomeação e a confiança em mim depositada, aproveito o ensejo para externar a Vossa Excelência votos de elevada estima e distinta consideração, colocando-me a disposição para outros esclarecimentos se necessários.

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 13 de janeiro de 2020.

Gilmar de Oliveira Souza
Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE/SP
(ASSINATURA DIGITAL)

Rua Malachias José dos Santos, 122 – Ribeirão Preto/SP – CEP 14076-210
Tel (16) 3626 9054 - Cel (16) 98146 2323
e-mail: gilmar.engenharia@terra.com.br