Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

301

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente – S.P.

14 AGO 2017

105

AÇÃO: EXECUCAO
AUTOS: 0011576-93.2005.8.26.0590 (932/05)

Luis Fernando Camargo Guimarães, engenheiro civil registrado no CREA 6ª Região sob o n. 0682393388/D, nomeado por V.Exa. como perito judicial nos autos supra mencionado, tendo como requerente **ITAU UNIBANCO** e requerido **ANTONIO CARLOS NOBREGA**, após realizar as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, vem mui respeitosamente apresentar seu parecer técnico através do seguinte:

L A U D O

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

1 - INTRODUÇÃO
2 – CONCEITOS GERAIS
3 – LOCALIZAÇÃO
4 - VISTORIA
5 – CÁLCULO E DETERMINAÇÃO DO VALOR
6 - CONCLUSÃO

BIBLIOGRAFIA: Engenharia de Avaliações – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Editora PINI.

Apostilas – 13º Turma – Pós Graduação em Perícias e avaliações de Engenharia – FAAP.

1 - INTRODUÇÃO

Trata-se o presente trabalho, na realização da avaliação e da determinação do justo valor de venda do seguinte imóvel objeto da matricula 53277 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente (fls. 263):

IMÓVEL (TERMO DE PENHORA FLS. 100):

"O APARTAMENTO numero 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do edifício NEI SOBRAL, situado na cidade de São Vicente/SP, na Avenida Marechal Deodoro, numero 427, contendo dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, confrontando na frente tomando como base na sua entrada com hall de circulação do pavimento do lado esquerdo com o apartamento 21, do lado direito com o apartamento 23, possuindo área útil de 85,07 m2, área comum de 11,84 m2, perfazendo área total de 96,90 m2, correspondendo uma fração ideal de 8,68%, ou 39,99m2 de um todo".

2 – CONCEITOS GERAIS E PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - NBR – 14653-2

2.1 – DA ESCOLHA DA METODOLOGIA

O conceito básico para a avaliação de um bem consiste na:

"Análise técnica realizada por Engenheiro de Avaliações para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data".

A Metodologia a ser escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis.

Para a identificação do valor de mercado, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de mercado,conforme definido no item **8.3.1 daNBR-14.653-1** e Grau de Fundamentação adotado é o **GRAU I.**

A metodologia aplicável ao presente trabalho é em função básica da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A pesquisa de mercado contém além dos preços, as características e atributos ou variáveis que contribuam para a variação do valor.

No presente trabalho, para evitar possíveis distorções, foram colhidas as amostras localizadas no mesmo ambiente do imóvel avaliando, direcionando a pesquisa dos dados amostrais para os imóveis com as características mais convergentes possível.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO:

"É o valor aplicável onde o bem possa ser cortejado com outros similares à venda, ou na melhor aproximação metodológica em mercados mais restritos. Sua aplicação preponderará na maior parte das avaliações de imóveis urbanos e bens isolados".

2.2 – ANÁLISE E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel em tela possui característica própria e podem ser classificados como **APARTAMENTO RESIDENCIAL**.

Nos arredores, verificamos a existência de ofertas de imóveis à venda com as mesmas características do imóvel avaliando e da realização de transações comerciais recentes.

Conforme a pesquisa realizada, podemos definir como **QUANTIDADE SATISFATÓRIA** dos elementos que servem como amostras para o avaliador utilizar no Método Comparativo Direto.

O imóvel avaliando está inserido em região com mercado de imóveis com características de absorção do bem pelo mercado definido como **MODERADO.**

De uma maneira lógica o avaliador deve ter como base às ofertas de imóveis com a mesma vocação comercial, isto é, imóveis localizados no mesmo ambiente onde é possível se fazer à comparação direta, e aplicando os fatores de homogeneização quando necessários.

3 – LOCALIZAÇÃO

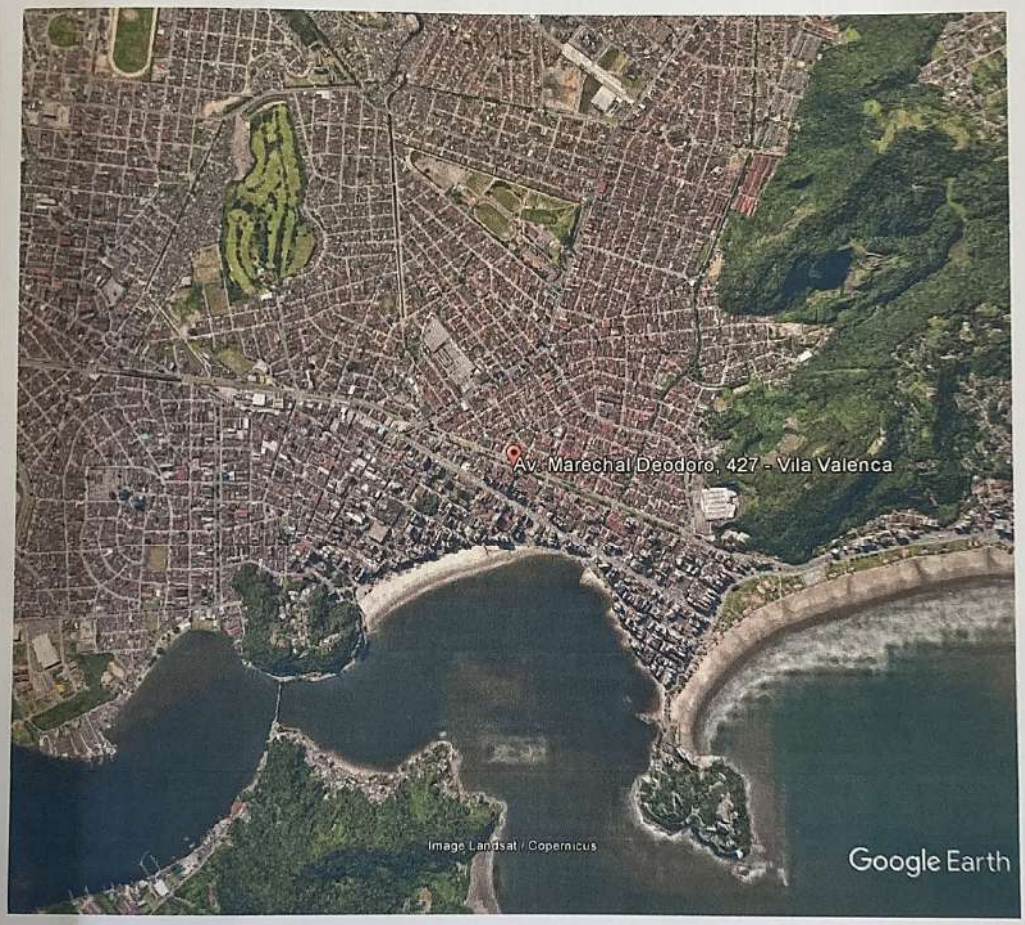


Imagem 1: Vista geral da localização do imóvel avaliando - Marechal Deodoro, 427, apt. 22, bairro de Vila Valença.

308

4 – VISTORIA E DEMAIS DILIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

Devidamente nomeado por V.Exa, o signatário dirigiu-se ao imóvel em estudo, onde através de detalhada vistoria realizada no local, pode observar nos mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente demanda judicial.

Em diligências complementares o perito do juízo efetuou ainda:

- *Detalhada pesquisa de valores.*
- *Diligências no intuito de obter dados específicos relativos ao imóvel avaliando e dos paradigmas coletados na pesquisa.*
- *Reportagem fotográfica do imóvel e das redondezas para melhor caracterização dos imóveis avaliando.*

4.1 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO:

O imóvel está localizado na Av. Marechal Deodoro, 427, apartamento de numero 22, no bairro de Vila Valença.

O imóvel está inserido na malha urbana do município de São Vicente, formada por construções de padrão construtivo médio, possuindo na região intensidade de tráfego de veículos média, com padrão comercial e atratividade considerado como médio.

A região possui toda infra-estrutura urbana como asfalto, água, telefone, etc e não há fatores depreciativos tais como riscos de enchentes, patologias construtivas, etc.

Num raio de 1 km do imóvel avaliando encontram-se padarias, farmácias, hospitais, shopping, super-mercados, etc.

FOTO 1: VISTA DEFRONTE AO IMÓVEL AVALIANDO – FACHADA FRONTAL DO COND. EDIFICIO NEI SOBRAL.

FOTO 2: VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

FOTO 3: VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

- O imóvel possui área útil de 85,07 m² e área total de 96,9 m² e não possui elevadores.

- Sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios, AS, garagem coletiva para um carro.

- Instalações elétricas: Completas com circuitos independentes, componentes e acabamentos padrão simples.

- Instalações hidráulicas: Completas dotadas de louças e metais padrão simples.

- Revestimento das paredes: Pintura em látex sobre massa corrida e tinta latex.

- Revestimento do piso: Cerâmico.

- Portas: madeira estruturada, com ferragens de padrão simples.

- Estado de conservação: BOM

- Idade aparente: 25 anos.

4.4 – PESQUISA DE MERCADO

Data:	18/07/2017	Tipo:			
Estado:	SP	Município:	SÃO VICENTE		
Endereço:	VILA VALENCA				
Empreendimento:					
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	OFERTA	Natureza:	VENDA		
Valor:	R$:230.000,00				
Dados do Terreno:					
Área:		Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:				Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :					
Padrão:		Idade Estimada:		Conservação:	Regular
Área util:	65 m²	Vagas Descob.:		Vagas Cobertas:	
Área Total:		Área Comum:		Área Total:	
Infra-Estrutura:					
Fonte de Informação:					
Contato:					
Imobiliária:				Fone: (013) 988057592	
Site:					

Data:	18/07/2017	Tipo:			
Estado:	SP	Município:	SÃO VICENTE		
Endereço:	VILA VALENCA				
Empreendimento:					
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	OFERTA	Natureza:	VENDA		
Valor:	R$: 230.000,00				
Dados do Terreno:					
Área:		Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:				Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :					
Padrão:		Idade Estimada:		Conservação:	Regular
Área util:	68 m²	Vagas Descob.:		Vagas Cobertas:	
Área Total:		Área Comum:		Área Total:	
Infra-Estrutura:					
Fonte de Informação:					
Contato:					
Imobiliária:				Fone: (013) 2138 4284	
Site:					

314

Data:	**18/07/2017**	Tipo:			
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO VICENTE**		
Endereço:	**VILA VALENCA**				
Empreendimento:					
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	**Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto**				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	**OFERTA**	Natureza:	**VENDA**		
Valor:	**R$:280.000,00**				
Dados do Terreno:					
Área:		Frente:	**N/F**	Prof. Equiv.:	**N/F**
Formato:	**N/F**	Situação:			
Topografia:				Fração Ideal:	**N/F**
Dados da Construção :					
Padrão:		Idade Estimada:		Conservação:	**Regular**
Área da Construção:	**73 m²**	Vagas Descob.:		Vagas Cobertas:	
Área Total:		Área Comum:		Área Total:	
Infra-Estrutura:					
Fonte de Informação:					
Contato:					
Imobiliária:				Fone: **(013) 97406 6382**	
Site:					

Data:	**18/07/2017**	Tipo:			
Estado:	**SP**	Município:	**SÃO VICENTE**		
Endereço:	**VILA VALENCA**				
Empreendimento:					
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	**Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto**				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	**OFERTA**	Natureza:	**VENDA**		
Valor:	**R$:220.000,00**				
Dados do Terreno:					
Área:		Frente:	**N/F**	Prof. Equiv.:	**N/F**
Formato:	**N/F**	Situação:			
Topografia:				Fração Ideal:	**N/F**
Dados da Construção :					
Padrão:		Idade Estimada:		Conservação:	**Regular**
Área da Construção:	**73 m²**	Vagas Descob.:		Vagas Cobertas:	
Área Total:		Área Comum:		Área Total:	
Infra-Estrutura:					
Fonte de Informação:					
Contato:					
Imobiliária:				Fone: **(013) 3327-1660**	
Site:					

5 – CÁLCULO E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

5.1 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

FATOR FONTE: Utilizado em função da elasticidade do mercado, adotado como unitário para amostras com transações comerciais realizadas e como 0,90 para amostras em oferta.

FATOR ÁREA: Observa-se junto ao mercado imobiliário que, de um modo geral, à medida que aumentam as áreas diminuem proporcionalmente os valores unitários das transações e ofertas. Para a correção dos valores pesquisados em função as dimensões das áreas, será utilizada a expressão do modelo matemático consagrado de autoria do Engenheiro Antonio Sergio Abunahman – EDITORA PINI:

$F_a = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliando}}\right)^{0,25}$	$F_a = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliando}}\right)^{0,125}$
Quando a diferença for inferior a 30% .	Quando a diferença for superior a 30%.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Utilizado em função da diferença entre os padrões de acabamento das amostras utilizadas e do imóvel avaliando.

B16

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostra	Área	Valor Total	Valor/m²	F fonte	F área	F PADRAO C.	F localiz	F área constr	Resultado
1	65,00	230.000,00	3.538,46	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	2.935,90
2	68,00	230.000,00	3.382,35	0,90	0,94	1,00	1,10	1,00	3.180,29
3	73,00	280.000,00	3.835,62	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	3.287,45
4	68,00	220.000,00	3.235,29	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	2.718,48

De posse dos dados levantados no mercado, foram considerados os seguintes elementos devidamente homogeneizados, em função do fator de elasticidade de mercado, localização, arquitetônico:

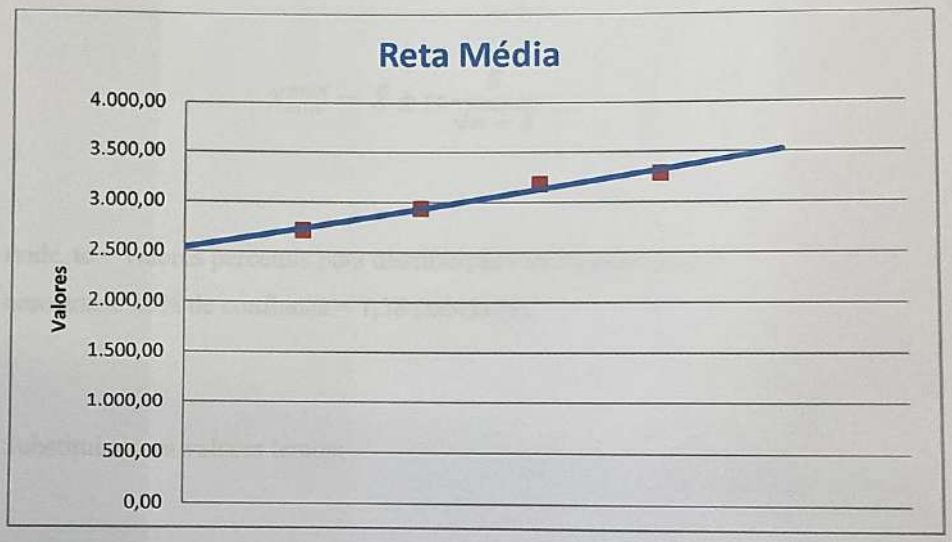
1	2.935,90
2	3.180,29
3	3.287,45
4	2.718,48

5.2 – VERIFICAÇÃO DA PERTINÊNCIA DAS AMOSTRAS ECÁLCULO DO VALOR MÉDIO (Vq), MÁXIMO (Vqmáx) E MÍNIMO (Vqmín).

A média das amostras é dada pela fórmula:

$$\overline{X} = \frac{\sum(X_1 + X_2 + \ldots + X_n)}{n}$$

Média	3.030,53



Desvio padrão "S" (Standard Desviation) é dado pela fórmula:

$$S = \sqrt{\frac{\sum(X_i - \overline{X})^2}{n - 1}}$$

Desvio Padrão	254,80

No presente estudo será adotado a Teoria Estatística das pequenas amostras (n ≤ 30), com a distribuição t de STUDANT, com n – 1 graus de liberdade e confiança de 80%, conforme NBR-14.653.

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{min}^{max} = \bar{X} \pm tc \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

onde, tc = valores percentis para distribuição t de Studant com 3 amostras e 80% de confiança = 1,38 (tabelado).

Substituindo os valores temos:

Valor Máximo	3.240,61
Valor Mínimo	2.820,45

Para o rol de valores (R$/m²) em ordem crescente:

Deste Universo amostral, testaremos se existe alguma amostra impertinente, através do Critério de exclusão de Chauvenet, cuja tabela de valores críticos encontra-se no livro "Princípios de Engenharia de Avaliações" do Eng. Alberto Lélio Moreira.

Para o valor Crítico de amostras: 1,38 (tabelado)

Amostra Limites: Menor – $X_1 = 2.820,00$

Maior – $X3 = 3.287,45$

$$P/\ X_1 = 2.820,00$$

$$\text{Desvio de } X_1 = |X_1 - \bar{X}|$$

$$\frac{D_1}{S} = 0,82 < 1,38$$

A AMOSTRA PERMANECE!

$$P/\ X_2 = 3.287,45$$

$$\text{Desvio de } X_2 = |X_3 - \bar{X}|$$

$$\frac{D_2}{S} = 1,01 < 1,38$$

A AMOSTRA PERMANECE!

Como os elementos extremos do rol foram mantidos, os demais também são mantidos.

Temos também definido o intervalo de confiança do valor do imóvel:

Intervalo de confiança	
Valor Máximo	3.287,45
Valor Mínimo	2.718,48

A amplitude deste intervalo é: R$ 568,97/m²

Dividiremos a amplitude em 3 classes, que será:
568,97 / 3 = 189,66

Ordem crescente	D
2.718,48	312,05
2.935,90	94,63
3.180,29	149,75
3.287,45	256,92

	DE	ATÉ	VALORES				Peso
isse	2.718,48	2.908,14	2.718,48	0,00	0,00	0,00	1,00
isse	2.908,14	3.097,80	0,00	2.935,90	0,00	0,00	1,00
isse	3.097,80	3.287,45	0,00	0,00	3.180,29	3.287,45	2,00

Somatória dos pesos	6
Somatória dos Valores Ponderados	18.589,87

VALOR UNITÁRIO MÉDIO	R$ 3.098,31
VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	R$ 269.553,10

PORTANTO TEREMOS UNITÁRIO MÉDIO: R$ 3.098,31/M²

VALOR DO IMÓVEL – R$ 269.553,10 (DUZENTOS E SESSENTA E NOVE MIL QUINHENTOS E CINQUENTA E TRES REAIS).

6 - CONCLUSÃO

Valor do APARTAMENTO numero 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do edifício NEI SOBRAL, situado na cidade de São Vicente/SP, na Avenida Marechal Deodoro, numero 427, contendo dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, possuindo área útil de 85,07 m2, área comum de 11,84 m2, perfazendo área total de 96,90 m2, correspondendo uma fração ideal de 8,68%, ou 39,99m2 de um todo.

R$ 269.553,10 (DUZENTOS E SESSENTA E NOVE MIL QUINHENTOS E CINQUENTA E TRES REAIS).

MÊS DE REFERÊNCIA – agosto de 2017.

PAGAMENTO A VISTA.

323

TERMO DE ENCERRAMENTO

1 – Nada havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 24 (VINTE E QUATRO) folhas impressas de um lado só, todas devidamente rubricadas sendo a última datada e assinada pelo signatário.

2 – O signatário coloca-se ao inteiro dispor de V. Exa. para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Vicente, 09 de AGOSTO de 2017.

Eng. Luis Fernando Camargo Guimarães
MEMBRO TITULAR DO IBAPE 1195
PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R$ 269.553,10

Data inicial: 08/2017

Data de atualização: 04/2022

Valor atualizado: R$ 352.604,47

O valor R$ 269.553,09 de 8/2017 atualizado até 4/2022 é R$ 352.604,48.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

---

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz$) para Cruzado Novo (NCz$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)