

332

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE SANTOS.

554
L
3

PROCESSO N.º 0017148-36.2013.8.26.0562 – N.º ordem 554/13

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA, perito judicial, engenheiro civil, inscrito no CREA / SP sob N.º 060.129.397-1, nomeado nos autos, no **Cumprimento de Sentença – Inadimplemento**, promovida por **Condomínio Edifício Terezinha** em face de **Maria Aparecida Santos Soares e outro**, junto a 5.ª Vara Cível desta Comarca, em trâmite neste D. Juízo, vem respeitosamente, à presença de V.Exa., apresentar.

L A U D O

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS

- 1 - Requerente: - Condomínio Edifício Santa Terezinha
- 2 - Requerido: - Maria Aparecida Santos Soares e outro
- 3 - Objetivo do Trabalho: - Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado do bem descrito.

4 - Objeto da Avaliação

4.1 - Individualização.

- Trata-se um apartamento nº 03, do Edifício Terezinha, situado à Rua Campos Melo, nº 198, do Bloco B, bairro Macuco, Município de Santos – S.P.

4.2 - Informações complementares.

4.2.1 - Na presente avaliação, admite-se que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

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

3

4.2.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

5 - Metodologia:

5.1 - Prescrições normativas.

O presente trabalho atende às seguintes normas:

5.1.1 - "Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" NBR - 14653-1, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.2 - "Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos" NBR - 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.3 - "Normas para Avaliação de Imóveis" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5.1.4 - "Direito sobre Imóveis - IVS230", do IVSC - Conselho Internacional de Normas de Avaliação.

5.2 - Grau de Fundamentação e Precisão: A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT, pois satisfaz a todas as exigências.

2ª PARTE - LEVANTAMENTO DE DADOS
V I S T O R I A

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1 - Aspectos Físicos

Relevo: plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

1.2 - Aspectos ligados à Infraestrutura urbana

A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, posto de saúde, comércio, posto policial, equipamentos de lazer, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

Relevo: plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

Situação: meio de quadra

O imóvel é objeto da Inscrição Imobiliária: Setor fiscal 45, Quadra fiscal 25 e Lote 24 da Prefeitura Municipal de Santos.

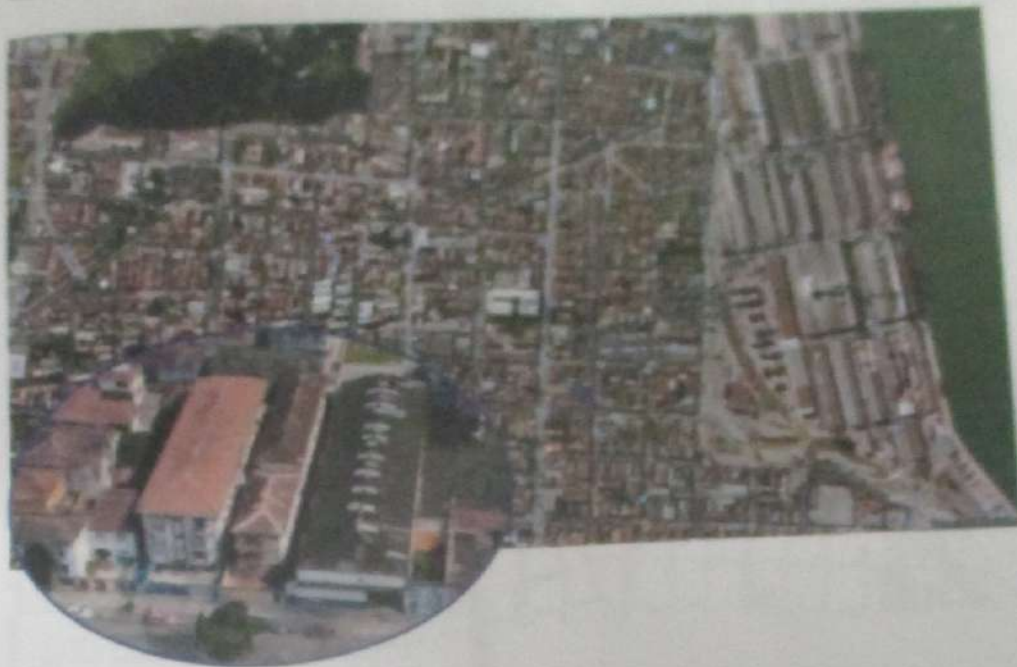


Figura 01:-A localização do imóvel encontra-se assinalada na Planta de Situação.

2.2 - Infraestruturas urbanas

O imóvel é dotado de toda infraestrutura urbana da região.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido por todos os equipamentos comunitários da região.

2.4 - Utilização atual, legal e econômica.

Atualmente o imóvel está sendo utilizado para fim residencial, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º730 de 11 de Julho de 2011 que disciplina e ordena O Uso e Ocupação do Solo, os imóveis em destaque está localizado na "ZCII – Zona Central II", vide figura abaixo.



2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se para fins residenciais.

3 - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E BENFEITORIA.

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento sobre o n.º 3, localizado no térreo ou 1º pavimento do Edifício Terezinha, contendo no seu interior: sala, cozinha, 2 (dois) dormitórios, banheiro social e área de serviço. Por ocasião da vistoria o Sr. Ricardo, neto da proprietária Maria Aparecida Santos Soares não autorizou a entrada deste Perito no imóvel. E, para não mais delongas processuais, o perito realizou a vistoria externa do prédio e adentrou a um imóvel similar no térreo, apartamento n.º 01 pertencente ao síndico, Sr. Rildo Marcos Lira Silva.

No interior do apartamento do síndico de n.º 01, similar ao apartamento n.º 03, o imóvel encontra-se original, somente o banheiro e área de serviço reformados. Possui piso taco de madeira na sala e nos dormitórios, nas áreas úmidas piso cerâmico e parede com azulejo até o teto nas áreas úmidas, área do dormitório e sala com massa com pintura á base de látex; forro com laje, esquadrias de alumínio.

Conforme consta na matrícula n.º13.629 do 2º C. R. I. de Santos, o imóvel possui uma parte ideal do terreno correspondente a 1/9 do todo, tendo a área construída de 68,50m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo do imóvel classificado, segundo, o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Edifício Residencial Padrão Simples sem elevador - Coef. = 1,27", possuindo uma idade

339

cabeleto de lixadeira pelo n.º
são disponíveis para consulta.

previsão:
em março de 2012

0562

22.0130.0171481

no 27/02

somente as partes

va

t

Gonçalves Pereira

as movimentaç

nibilização: 30/0

X0&process

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

aparente de 25 (vinte e cinco) anos e o estado de conservação da edificação "Regular - requer reparações simples - Foc = 0,6618".

3.1.2 - Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

3.1.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

4 - VISTORIA.

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização externa do imóvel em questão e visualização interna do apartamento similar nº01.



FOTO 01:- Vista do logradouro Rua Campos Melo.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



FOTO 02:-Vista do prédio.



FOTO 03:-Identificação nome e número do prédio.

Av. Afonso Pena n.º314 Cj. 81 - Embaré - Santos - SP
CEP 11.020-000 - PABX (13) 3345-3914 - eng.glauco@yahoo.com.br

341

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



FOTO 04:-Corredor de acesso ao apartamento nº03.



FOTO 05:-Vista da sala do imóvel similar apto nº01.

Av. Afonso Pena n.º314 Cj. 81 - Embaré - Santos - SP
CEP 11.020-000 - PABX (13) 3345-3914 - eng.glauco@yahoo.com.br



342

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



FOTO 06:-Vista da cozinha do imóvel similar apto nº01.



FOTO 07:-Vista da área de serviço do imóvel similar apto nº01.

Av. Afonso Pena n.º314 Cj. 81 - Embaré - Santos - SP
CEP 11.020-000 - PABX (13) 3345-3914 - eng.glauco@yahoo.com.br

11

Orientações

343

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



FOTO 08:-Vista do dormitório I do imóvel similar apto nº01.



FOTO 09:-Vista do banheiro social do imóvel similar apto nº01.

Av. Afonso Pena n.º314 Cj. 81 - Embaré - Santos - SP
CEP 11.020-000 - PABX (13) 3345-3914 - eng.glauco@yahoo.com.br

12

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D



FOTO 10: - Vista do dormitório 2 do imóvel similar apto nº01.

Av. Afonso Pena n.º 314 Cj. 81 - Embaré - Santos - SP
CEP 11.020-000 - PABX (13) 3345-3914 - eng.glauco@yahoo.com.br

13

**3ª PARTE : AVALIAÇÃO.
GENERALIDADES**

Nesta **3ª PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor do imóvel objeto da demanda para o mês de **JUNHO/2017**.

Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário procurará, no desenvolvimento da apresentação da questão, fazê-lo com objetividade, evitando-se a prolixidade na redação dos fatos analisados e coligidos.

1 – Valor do Imóvel - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - Tratamento Científico

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Deve-se ter sempre presente o que preceitua as Normas Brasileiras NBR-14653-1 - "Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais" e NBR-14653-2 - "Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos", a propósito deste Método:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado..."

"No caso de comparação direto de dados de mercado, identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

"... A composição da amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível."

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afins de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Para superar as diversidades ainda remanescentes empregou-se a metodologia conhecida como Inferência Estatística assim definida na NBR-14653-1:2001.

*"3.32 modelo de regressão:
Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras".*

A Norma NBR 14653-2 determina que para as avaliações se enquadrarem nos níveis de fundamentação existentes, devem ser apresentados *no mínimo* 03 (três) elementos de pesquisa, efetivamente utilizados.

15

Para se alcançar à convicção do valor de mercado dos imóveis, estabeleceu-se 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 mercado do imóvel foi estudado em relação às seguintes variáveis:

- a) **Área Total:** variável independente quantitativa, que informa a área total coberta de cada elemento.
- b) **PADRÃO DEPRECIADO (Pdp):** Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescimento e do estado de conservação) das amostras utilizadas.
- c) **Elevador:** Variável dicotômica que indica se as amostras contam com acesso vertical facilitando por elevadores, da seguinte forma:
0 - Sem Elevador; 1 - Com Elevador;
- d) **ANO:** Variável temporal que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente, da seguinte forma: 1=2014, 2=2015 e 3 =2016/2017.

346

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA

CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

e) **Índice Fiscal (IF):** Valores extraídos da última edição da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, indicando o posicionamento das amostras nas zonas geoeconômicas da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em R\$/m².

Convém esclarecer, primeiramente, que foi aplicado em cada valor total das amostras em oferta, um deságio de 10% para compensar a elasticidade natural das mesmas, já os elementos de transações não foram aplicados o deságio.

1.1 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos objeto do ANEXO 01.01/01.03

1.2 - Análise Estatística

1ª Etapa - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 02.01/02.05), onde constam os dados dos elementos comparativos.

2ª Etapa:- Para a determinação da Regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor de mercado do imóvel em função da Área Total, Padrão Depreciado, Elevador, Ano e Índice Fiscal, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Diferencial.

GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA/SP: N.º 060.129.397-1/D

Pesquisados diversos modelos matemáticos, estes foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo não tendencioso. Encontrou-se uma função de regressão do tipo:

$$\text{Valor Total} = (+236,6695522 + 1,626454432 * \text{Área Total} + 12,00978741 * \text{Padrão Dp}^2 + 24,04300189 * \text{Elevador} - 32,60663606 / \text{ANO}^2 + 2,334358374 * \text{IF } 2017\frac{1}{2})^2$$

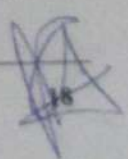
3ª Etapa: - O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9294041 isto é, 92,94% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados são explicada pela regressão.

4ª Etapa: - Testes dos Regressores.

Para se verificar se os atributos considerados realmente influenciavam a formação do valor de mercado, procedeu-se ao teste dos regressores. Consiste em admiti-los, por hipótese, iguais a zero, isto é, que os atributos considerados não exercem influência sobre o valor de mercado.

No caso presente, a significância atingida para o regressor "Área Total" foi de 0,01%, para o regressor "Padrão depreciado - Pdp" foi de 0,01%, para o regressor "Elevador" foi de 2,24%, para o regressor "Ano" foi de 0,35% e para o regressor "Índice fiscal" foi de 0,01%, demonstrando que ocorre claramente uma influência desses atributos sobre a formação do valor de mercado.



5ª Etapa: - Análise da Variância.

Para verificar se existe uma relação entre as 6 (seis) variáveis estudadas, procedeu-se ao teste da variância. Como o nível de significância atingido foi de 0,01%, os dados decisivamente rejeitam a hipótese da não existência de relação entre as variáveis, ao nível de confiança de 99,99%.

6ª Etapa: - Resíduos.

Examinados os valores originais e estimados, verifica-se que os resíduos são pequenos e, observa-se uma aleatoriedade na distribuição dos resíduos, conferindo confiabilidade ao modelo.

Os comprovantes de cálculo são objetos do ANEXO 02.01/02.03.

Considerando os testes estatísticos realizados e as observações dos resíduos, conclui-se que o modelo matemático encontrado retrata uma situação fidedigna para o valor de mercado do imóvel avaliando.

1.3 - Especificações da avaliação

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: **Grau III**. Vide ANEXO 03.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos foi de 18 pontos, conforme critério definido na norma (Vide ANEXO 04). Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau III.



1.4 - Cálculo do Valor de mercado do imóvel

Para determinação do valor de mercado, e com base nas características do avaliando, adotaram-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

- Área total : 68,50m²
- Padrão Depreciado (Pdp) : 0,84
- Elevador : 0 (Não)
- Ano : 3 (2017)
- Índice Fiscal : R\$1.305,00/m²

Substituindo-se os valores expostos anteriormente na equação de regressão, tem-se estimado o valor médio, máximo e mínimo de mercado do imóvel. Por se tratar de um apartamento localizado no pavimento térreo e sem garagem no prédio, será adotado o valor mínimo de mercado que é de:

R\$ 182.193,96. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

Ou arredondando-se ao limite de $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

V \approx R\$ 182.000,00 (JUNHO/2017)



4ª PARTE : CONCLUSÃO.

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado correspondente ao imóvel Apartamento 03, situado à Rua Campos Melo, nº198, Macuco – Santos/SP, será:

R\$ 182.000,00 (Cento e Oitenta e Dois Mil Reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- Junho/2017.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerrando este perito o presente laudo de 21 (vinte e uma) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Em anexo seguem:

- 01.01/01.03 - Elementos de pesquisa.
- 02.01/02.05 - Arquivo Resumo. Função de Regressão.
- 03 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.
- 04 - Grau de Fundamentação

Santos, 07 de junho de 2017.


GLAUCO DE CAMPOS ARRUDA
CREA n.º 060.129.397-1

113
622

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduação em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTOS - SP.

Autos nº 0017148 36 2013 8 26 0562

Eduardo Olívio de Abreu, engenheiro, Perito Judicial nomeado como Avaliador de Imóvel nos autos da Ação requerida por Condomínio Edifício Terezinha, em face de Maria Aparecida Santos, vem, em atendimento à intimação de Vossa Excelência, protocolar seu Relatório de Avaliação do referido imóvel:

Apartamento nº 3 (térreo) do Condomínio Edifício Terezinha, localizado na Rua Campos Melo nº 198, na cidade de Santos - SP. Santos, São Paulo

- Metragem útil: 77,45 m²

O presente Relatório compõe-se de:

- 1) Introdução - Apresentação do Mercado Imobiliário atual
- 2) Diligência para Vistoria do Imóvel
- 3) Pesquisa de Mercado no mesmo Bairro do Imóvel
- 4) Cálculo de valores usando método matemático
- 5) Fotos Extras
- 6) Conclusão

562 PS/15.21.0000552-0 170321 1327 01

Email: eofovio@outlook.com
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
Tel (13) 996360308

623

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduação em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

1) INTRODUÇÃO - APRESENTAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO ATUAL

para entender o mercado de imóveis é preciso entender o momento atual do mercado e o nível de vida do possível comprador.

Após mais de um ano de Pandemia, o país passa por uma crise financeira sem precedentes, com empresas e comércios fechando as portas, e o número de desempregados aumentando. Desnecessário dizer que com este cenário, o mercado, que em 2019 acenava para uma tendência de recuperação, inverteu sua curva de crescimento em 2020 e 2021, tornando-se recessivo.

Obviamente quem possui recursos, está segurando suas ações esperando uma oportunidade de negócio, fazendo com que as expectativas, por exemplo, no mercado imobiliário, sejam a favor do Comprador.

Hoje, com o cenário corrente, o mercado imobiliário se coloca em uma posição de estagnação, e não de Venda.

O que isso significa?

Isso mostra que devido às ações governamentais, em nível Federal, Estadual e Municipal de lockdown, fez com que houvesse um gasto maior de verbas federais em relação à Pandemia, uma desistência de empresários em manter seus negócios abertos, a redução de imóveis alugados, a perda de propriedades financiadas e retomadas pelos bancos por falta de pagamento, o aumento do desemprego e conseqüentemente, uma menor circulação de dinheiro.

Fácil de entender que este cenário coloca o Vendedor de um Imóvel em uma posição desfavorável e contrária ao do Comprador, que possui uma oferta de imóveis muito maior no mercado a preços muito mais baixos.

2) DILIGÊNCIA PARA VISTORIA DO IMÓVEL

Conforme informado nos Autos do Processo, a diligência para a vistoria do imóvel foi realizada em 10/08/2021, às 10 h, quando este Signatário deslocou-se ao seguinte endereço:

Apartamento nº 3 (térreo) do Condomínio Edifício Terezinha, localizado na Rua Campos Melo nº 198, na cidade de Santos – SP. Santos, São Paulo

Chegando ao local no dia e horário marcados, este Profissional **não foi recebido por qualquer pessoa responsável que autorizasse sua entrada no imóvel em questão**, não sendo possível avaliar o mesmo internamente.

Email: eofivio@outlook.com
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
Tel (13) 996360308

624

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

Em contato com a esposa do Síndico (Sr Rildo) do Edifício, Sra Denise, esta nos deu acesso às dependências do empreendimento e de seu próprio apartamento, onde fomos informados pela mesma que seu apartamento teria a mesma planta ou de medidas e "layout" muito próximos ao do imóvel avaliando, para que pudéssemos efetuar uma avaliação por semelhança.

Segundo informações da Sra Denise quando questionada se tinha conhecimento do estado de conservação do imóvel avaliando, esta nos informou que o mesmo era composto por quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, área externa e não possuía vaga de garagem, e estava na condição original de entrega do imóvel, ou seja, sem melhorias e com uma metragem útil de 77,65 m², conforme informação extraída de seu IPTU (vide foto anexa).

Esta informação será utilizada para definirmos o Fator de Equivalência entre o imóvel avaliando e os pesquisados na internet a seguir, que levará em consideração o estado dos imóveis, sua conservação, benfeitorias, modernidade, qualidade da reforma, número de quartos, vagas de garagem, localização, etc, colocando-os em patamares semelhantes para comparação.

O Empreendimento em questão é de construção simples, localizado em bairro do padrão, sendo seus acabamentos do mesmo nível. O Edifício possui apartamentos térreo, mais pavimentos 1 e 2, ambos de escada (não possui elevador) e não possui vaga para carros. O apartamento avaliando, número 3 deste edifício é térreo e semelhante ao apartamento número 1, do Síndico, que nos foi gentilmente aberto pela esposa do mesmo (Sra Denise).

Baseado em nossa visita à parte externa do edifício, efetuamos o croquis ilustrativo da planta de paredes externas do apartamento, apenas como referência visual externa do imóvel avaliando, sendo suas medidas estimadas pelo fato de não nos permitirem acesso ao mesmo, para que pudéssemos comparar com a medida informada no IPTU do apartamento número 1, do síndico, sendo este como base de avaliação por semelhança.

Verificados esses pontos e impossibilitado de efetuar a vistoria interna no apartamento avaliando, este Profissional procedeu da seguinte maneira:

- 1) Fotografou o Imóvel térreo número 1, como sendo semelhante ou similar ao imóvel avaliando
- 2) Fotografou os espaços comuns do empreendimento, acompanhado pela esposa do Síndico.
- 3) Pesquisou na internet, apartamentos na mesma região (mesmo bairro) com anúncios de venda de imóveis similares ou assemelhados ao avaliando.
- 4) Com os valores encontrados, produziu o Cálculo de Valores, que será mostrado no decorrer deste relatório.
- 5) Efetuou o estudo ao qual foi designado e compôs este Documento.

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

625

3) PESQUISA DE MERCADO NO MESMO BAIRRO DO IMÓVEL

Sites Pesquisados: Viva Real (fotos anexas)



Fat. Acab.: 1,3 – Fat. Gar.: 0,8 – Fat Loc.: 1,00 – Fat. Imob.: 0,94

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-70m2-venda-RS185000-id-2520605305/>



Fat. Acab.: 1,3 – Fat. Gar.: 0,8 – Fat Loc.: 1,00 – Fat. Imob.: 0,94

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-78m2-venda-RS190000-id-2530355425/>



Fat. Acab.: 1,15 – Fat. Gar.: 0,8 – Fat Loc.: 1,00 -- Fat. Imob.: 0,94

Email: eofivio@outlook.com
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

696

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-65m2-venda-RS198000-id-2482942837/>



Fat. Acab.: 1,15 – Fat. Gar.: 0,8 – Fat Loc.: 1,00 – Fat. Imob.: 0,94

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-70m2-venda-RS200000-id-2529945702/>



Fat. Acab.: 0,8 – Fat. Gar.: 1,00 – Fat Loc.: 1,00 – – Fat. Imob.: 0,94

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-68m2-venda-RS201000-id-2522016948/>



Fat. Acab.: 1,2 – Fat. Gar.: 1,00 – Fat Loc.: 1,00 – – Fat. Imob.: 0,94

Email: eolivio@outlook.com
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

627

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairrosantos-68m2-venda-RS205000-id-2455514001/>



Fat. Acab.: 1,15 – Fat. Gar.: 1,00 – Fat Loc.: 1,00 – – Fat. Imob.: 0,94

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairrosantos-66m2-venda-RS205000-id-2477137383/>



Fat. Acab.: 0,8 – Fat. Gar.: 1,00 – Fat Loc.: 1,00 – Fat. Imob.: 0,94

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairrosantos-75m2-venda-RS207000-id-2521101964/>



Fat. Acab.: 0,8 – Fat. Gar.: 1,00 – Fat Loc.: 1,00 – Fat. Imob.: 0,94

Email: eoflvio@outlook.com
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

628

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-70m2-venda-RS215000-id-2475634026/>



Fat. Acab.: 1,00 – Fat. Gar.: 0,8 – Fat Loc.: 1,00 – Fat. Imob.: 0,94

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matias-bairros-santos-com-garagem-69m2-venda-RS219000-id-2521658110/>

4) CÁLCULO DE VALORES USANDO MÉTODO MATEMÁTICO

Com as Pesquisas de Mercado, feitas via internet, produzimos as Tabelas abaixo, na qual classificamos os Valores de Pedida de Venda de Apartamentos Similares no mesmo bairro, mesmo de edifício ou similar qualidade, mesmo padrão construtivo ou aproximado e efetuamos os ajustes e ajustes necessários para avaliar o Preço para a Penhora do Imóvel Avaliando.

Email: eofivio@outlook.com
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
Tel (13) 996360308

629

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

APARTAMENTO Nº 8 DO EDIFÍCIO TEREZINHA, SITUADO À RUA CAMPOS MELO Nº 198 - BAIRRO VILA MATHIAS - SANTOS - SP

Imóvel	Metragem (m2)	Valor	F. Equivalência (F.EQ) - Correção		Preço do m2	Média Aritmética	Limite Mínimo (-30%)	Limite Máximo (+30%)
			F. Imobiliária / Proprietário	F. Comparativo Imóvel				
1	70,00	R\$ 185.000,00	0,94	1,04	R\$ 2.583,66	R\$ 2.582,32	R\$ 1.807,63	R\$ 3.357,02
2	78,00	R\$ 190.000,00	0,94	1,04	R\$ 2.381,33			
3	65,00	R\$ 198.000,00	0,94	0,92	R\$ 2.634,31			
4	70,00	R\$ 200.000,00	0,94	0,92	R\$ 2.470,86			
5	68,00	R\$ 201.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.222,82			
6	68,00	R\$ 205.000,00	0,94	1,30	R\$ 3.400,59			
7	66,00	R\$ 205.000,00	0,94	1,15	R\$ 2.272,65			
8	75,00	R\$ 207.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.075,52			
9	70,00	R\$ 215.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.309,71			
10	69,00	R\$ 219.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.386,78			
11								
12								
13								

onde:
F. EQ. é o Fator de Equivalência entre o apartamento avaliando e o pesquisado na internet (reformas, banheiros e mais, garagem, localização, anúncio imobiliária ou proprietário, etc)

Imóvel	Metragem (m2)	Valor	F. Equivalência (F.EQ) - Correção		Preço do m2	Média Aritmética	Limite Mínimo (-30%)	Limite Máximo (+30%)
			F. Imobiliária / Proprietário	F. Comparativo Imóvel				
1	70,00	R\$ 185.000,00	0,94	1,04	R\$ 2.583,66	R\$ 2.582,32	R\$ 1.807,63	R\$ 3.357,02
2	78,00	R\$ 190.000,00	0,94	1,04	R\$ 2.381,33			
3	65,00	R\$ 198.000,00	0,94	0,92	R\$ 2.634,31			
4	70,00	R\$ 200.000,00	0,94	0,92	R\$ 2.470,86			
5	68,00	R\$ 201.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.222,82			
6	68,00	R\$ 205.000,00	0,94	1,30	R\$ 3.400,59			
7	66,00	R\$ 205.000,00	0,94	1,15	R\$ 2.272,65			
8	75,00	R\$ 207.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.075,52			
9	70,00	R\$ 215.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.309,71			
10	69,00	R\$ 219.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.386,78			
11								
12								
13								

onde os valores em vermelho serão eliminados por estarem fora dos limites mínimo e máximo:

Imóvel	Metragem (m2)	Valor	F. Equivalência (F.EQ) - Correção		Preço do m2	Média Aritmética	Limite Mínimo (-30%)	Limite Máximo (+30%)
			F. Imobiliária / Proprietário	F. Comparativo Imóvel				
1	70,00	R\$ 185.000,00	0,94	1,04	R\$ 2.583,66	R\$ 2.383,13	R\$ 1.668,19	R\$ 3.098,06
2	78,00	R\$ 190.000,00	0,94	1,04	R\$ 2.381,33			
3	65,00	R\$ 198.000,00	0,94	0,92	R\$ 2.634,31			
4	70,00	R\$ 200.000,00	0,94	0,92	R\$ 2.470,86			
5	68,00	R\$ 201.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.222,82			
6								
7								
8	75,00	R\$ 207.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.075,52			
9	70,00	R\$ 215.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.309,71			
10	69,00	R\$ 219.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.386,78			
11								
12								
13								

onde os valores em vermelho serão eliminados por estarem fora dos limites mínimo e máximo:

Imóvel	Metragem (m2)	Valor	F. Equivalência (F.EQ) - Correção		Preço do m2	Média Aritmética	Limite Mínimo (-30%)	Limite Máximo (+30%)
			F. IMOBILIÁRIA / PROPRIETÁRIO	F. COMPARATIVO IMÓVEL				
1	70,00	R\$ 185.000,00	0,94	1,04	R\$ 2.583,66	R\$ 2.383,13	R\$ 1.668,19	R\$ 3.098,06
2	78,00	R\$ 190.000,00	0,94	1,04	R\$ 2.381,33			
3	65,00	R\$ 198.000,00	0,94	0,92	R\$ 2.634,31			
4	70,00	R\$ 200.000,00	0,94	0,92	R\$ 2.470,86			
5	68,00	R\$ 201.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.222,82			
6								
7								
8	75,00	R\$ 207.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.075,52			
9	70,00	R\$ 215.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.309,71			
10	69,00	R\$ 219.000,00	0,94	0,80	R\$ 2.386,78			
11								
12								
13								

Não existindo valores fora dos limites, adote-se a Nova Média Aritmética como sendo o valor válido do m2 do imóvel

Email: edvio@outlook.com
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
Tel (13) 996360308

630

Eduardo Olivio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduação em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

Matrícula	Metragem do Imóvel (m ²)	Valor MÉDIO do m ² adotado para o Imóvel	Desvio Padrão	Tamanho Amostra Saneada	Grau de Confiança	Coef. Alfa	Valor Imóvel Calculado pelo valor MÉDIO do m ²
	77,65	R\$ 2.383,13	188,90	8	90%	0,100	R\$ 185.049,67
Intervalo Confiança	Limite Inferior de Confiança	Limite Superior de Confiança	Valor Imóvel (Limite Inferior)	Valor Imóvel (Limite Superior)	Valor Imóvel Limite Inferior Arredondado	Valor Imóvel Limite Superior Arredondado	
106,94	R\$ 2.276,18	R\$ 2.490,07	R\$ 176.745,43	R\$ 198.353,98	Convenções arredondamento múltiplo de R\$ 5.000,00 dentro dos limites		
Arredondamento Máximo Permissível nas Pontas		+ / - 1%	R\$ 174.977,97	R\$ 195.287,46	R\$ 175.000,00	R\$ 195.000,00	
Campo de Arbitrio	Limite Inferior	Limite Superior	Valor Imóvel (Limite Inferior)	Valor Imóvel (Limite Superior)	Valor Imóvel Limite Inferior Arredondado	Valor Imóvel Limite Superior Arredondado	
+ 15% / - 15%	R\$ 2.025,66	R\$ 2.740,59	R\$ 157.292,22	R\$ 212.807,13	Convenções arredondamento múltiplo de R\$ 5.000,00 dentro dos limites		
Arredondamento Máximo Permissível nas Pontas		+ / - 1%	R\$ 155.719,80	R\$ 214.985,20	R\$ 155.000,00	R\$ 210.000,00	
APARTAMENTO Nº 8 DO EDIFÍCIO TEREZINHA, SITUADO À RUA CAMPOS MELO Nº 198 - BAIRRO VILA MATHIAS - SANTOS - SP							
Valor Avaliação do Imóvel pela Média do Mercado			R\$ 185.049,67				
Avaliação do Imóvel considerando Diligência, Estado Atual Verificado ou Informado, Fatores de Correções de Cálculo e Campo de Arbitrio			R\$ 140.000,00				

5) FOTOS EXTRAS

- DO EMPREENDIMENTO E APARTAMENTO TÉRREO SIMILAR AO AVALIANDO (OBS.: NÃO FOMOS RECEBIDOS NO IMÓVEL PELAS PARTES)**



(da Fachada do Edifício e da Lateral Externa do Apartamento Avaliando)

Email: efivio@outlook.com
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D

631



(s da Lateral de Acesso ao Apartamento e da Porta de Entrada do mesmo)



(s da Entrada do Edifício e da Rua em frente ao mesmo)



(s da Sala e da Cozinha do Apartamento nº 1, Similar ou Semelhante ao Apartamento Avaliando)

Email: eofivio@outlook.com
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
Tel (13) 996360308

Eduardo Olívio de Abreu
 Engenheiro - Pós Graduação em Qualidade e Produtividade
 CREA 5060214284/D

632



da Sala, Corredor e Banheiro do Apartamento nº 1, Similar ou Semelhante ao Avaliando)



do Quarto e Área de Serviço do Apartamento nº 1, Similar ou Semelhante ao Avaliando)

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
 Sistema Subsidado
 Secretaria de Finanças
 Departamento de Administração Tributária
 Superintendência de Arrecadação Econômica e Fiscal

IPTU 2021

TIPO DE IMÓVEL		COMUNICAÇÃO	
Prédio		Rural	
ALUGUEIRO		EXPLORAÇÃO E (ou)	
Particular		Residência (urbana)	
USO DE IMÓVEL		TIPO DE IMÓVEL	
Residência / Comércio		Sem Isenção	
PROTEÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO
01.2001	46.000,00 m²	1.000,00 m²	1.000,00 m²
51,56	1.300,00	1.000,00	1.000,00
77,65	1.570,00	1.000,00	1.000,00
83.700,74	24.877,23	24.877,23	24.877,23
0,00	0,00	0,00	0,00

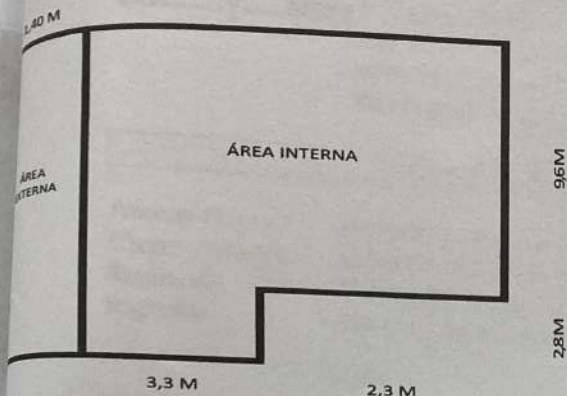


do IPTU e da Área Externa do Apartamento nº 1, Similar ou Semelhante ao Avaliando)

Email: eolivio@outlook.com
 Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
 Tel (13) 996360308

133

Eduardo Olívio de Abreu
Engenheiro - Pós Graduado em Qualidade e Produtividade
CREA 5060214284/D



...is estimativo, sem escala, do Perímetro do Apartamento)

6) CONCLUSÃO:

base no estudo executado, que envolveu Diligência, Pesquisa "in loco" com a esposa do Síndico, pesquisas na Internet de apartamentos dentro da mesma metragem, localização e padrão construtivo do Matemático, que levou em consideração fatores como localização, estado de conservação, construção, vagas de garagens, acesso, e devido à impossibilidade de adentrarmos ao local avaliando, concluímos:

Devido o exposto no parágrafo acima, no Campo Introdução deste relatório e nas tabelas de cálculo anexas, consideramos como Válido o Campo de Arbítrio entre seu mínimo (R\$ 155.000,00) e sua máxima de valor calculada (R\$ 210.000,00).

Portanto, avaliamos o imóvel, referente ao **Processo 0017148 36 2013 8 26 0562**, para que este Juízo possa estipular seu Valor para Penhora, ao Valor de Mercado de **R\$ 160.000,00**, não devendo ser confundido com Valor de Anúncio de Venda na internet, que sempre será maior do que o avaliado, com o intuito de se compor uma negociação futura entre Comprador e Vendedor.

Termos em que pede deferimento.

Santos, 16 de Agosto de 2021

Eng. Eduardo Olívio de Abreu

CREA 5060214284/D

Email: eolivio@outlook.com
Rua Lucas Fortunato 173 - 2º andar - sala 4 - Vila Mathias - Santos - SP
Tel (13) 996360308