

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 6ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.**

**Processo nº. 1005742-43.2015.8.26.0590/01**

Classe-Assunto : Procedimento Ordinário

Exequente: RESIDENCIAL CIDADE JARDIM

Executado: ALEX AUGUSTO UMGARELLI SILVA

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,**

engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, após vistoria ao imóvel em questão, estudos e pesquisas que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte

**LAUDO AVALIATÓRIO.**

Termos em que,  
Pede Juntada.

São Vicente (SP), 17 de julho de 2017.

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

**Perito Judicial**

**1 – OBJETIVO :**

Trata o presente trabalho, da avaliação de um bem imóvel de uso residencial, tipo apartamento, situado no perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente – SP.

**2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS :**

- O réu é proprietário de um apartamento no condomínio autor e está inadimplente com as despesas condominiais.
- O imóvel tem a **Matrícula nº 135.737** do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.
- Foi expedido o Termo de Penhora e Depósito, cf. fls. 22 dos autos.
- Às fls. 40, o signatário foi nomeado Perito pelo D. Juízo, para avaliação do imóvel em questão.

**3 – VISTORIA :**

O signatário dirigiu-se ao imóvel, conforme previamente agendado às fls. 86, no dia **26/06/2017** às **10h:30**, sendo atendido pelo locatário do requerido que reside no imóvel.

**3.1 - Localização:**

O imóvel está localizado na Rua Érico Veríssimo nº 708, apartamento nº **4** do **Bloco D**, no pavimento térreo do **Residencial Cidade Jardim**, Jockey Clube, perímetro urbano do Município de São Vicente - SP.

**3.2 - Padrão construtivo:**

As unidades do edifício podem ser consideradas de padrão construtivo normal, com elevador, de uso residencial.

**3.3 – Infraestrutura / Zoneamento :**

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos necessários: rede de água potável, esgoto, energia e iluminação pública, telefonia, vias drenadas e pavimentadas, coleta de lixo, serviço de correios; comércio diversificado pouco afastado; relativamente próximo ao Jockey Clube de São Vicente; está inserido na **Zona UP 1 – Zona de Urbanização Preferencial Imediata**.

**3.4 - Situação:**

A unidade avaliada situa-se no pavimento térreo do Residencial Cidade Jardim, com vista indireta da via pública.

**3.5 - Estado de conservação:**

O imóvel encontra-se em estado de conservação regular, não sendo observada a necessidade de reformas significativas e de elevado custo; a documentação fotográfica do Anexo 1 ilustra a situação constatada; cabe ressaltar, que o imóvel possui plenas condições de habitabilidade.

**3.6 - Idade:**

O Residencial Cidade Jardim tem idade aparente igual a **10 anos** e tem boa aparência geral, não se verificando necessidade de reformas, exceto as de manutenção periódica.

**3.7 - Proprietário:**

Consta na R.3 da matrícula, que o réu é o legítimo proprietário do imóvel em questão, adquirido em 26/12/2012.

**3.8 - Áreas:**

Área útil .....	<b>53,150 m<sup>2</sup></b>
Área comum .....	11,041 m <sup>2</sup>
Área total .....	<b>64,191 m<sup>2</sup></b>

**3.9 – Características construtivas :**

O imóvel é constituído de uma sala, 2 dormitórios, banheiro, cozinha com área de serviço conjugada; o condomínio dispõe de uma vaga de garagem coletiva e descoberta para cada apartamento.

**Estrutura:** em concreto armado moldado “in loco”.

**Vedações:** alvenarias de blocos de concreto e/ou tijolos na forma convencional.

**Revestimentos:** a fachada é revestida em massa raspada; internamente, as áreas secas (sala / dormitório) são revestidas com massa fina; o banheiro social, a cozinha e área de serviço são revestidos com azulejos decorados até o teto.

**Pisos:** todo o apartamento tem piso cerâmico.

**Louças e metais:** louças coloridas e metais sanitários de padrão comercial; possui porta de box em alumínio e acrílico.

**Esquadrias:** as portas e batentes são de madeira; a cozinha, o dormitório e o vitrô do banheiro são de alumínio.

**Pintura:** látex sobre massa corrida na sala e dormitórios, no hall interno e em todos os tetos; pintura esmalte nas esquadrias (portas e batentes).

**Observação :** todo o mobiliário existente no imóvel não está incluso no valor apurado adiante.

#### **4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :**

##### **4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado**

Efetuada a pesquisa, o objetivo é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características tanto quanto possível semelhantes ao imóvel avaliado, usando-se as evidências disponíveis.

São definidas as variáveis que, são relevantes para explicar a formação de valor.

###### ***4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo***

###### ***4.1.1.1 – Variável dependente***

Recomenda-se uma investigação no mercado em relação à conduta e às formas de expressão dos preços : preço total ou unitário, formas de pagamento, etc, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

###### ***4.1.1.2 – Variáveis independentes***

Referem-se às características físicas : área, frente, localização (como bairro, logradouro, distância a pólo de influência, etc.) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou à prazo).

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- a) por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas (por exemplo: aplicação de condições booleanas do tipo “maior do que” ou menor do que”, “sim” ou “não”);
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* (por exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- c) por meio de códigos alocados (por exemplo: padrão construtivo baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

#### ***4.1.2 – Levantamento de dados de mercado***

O levantamento de dados visa obter uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliado esteja inserido.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e/ou proprietários dos imóveis.

#### ***4.1.3 – Tratamento de dados***

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme a seguir;

- tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

#### ***4.1.3.a – tratamento por fatores***

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

#### ***4.1.3.b – tratamento científico***

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

### **4.2 – Método involutivo**

O método involutivo, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas a seguir:

#### ***4.2.1 – Vistoria***

##### ***4.2.1.1 – Caracterização da região :***

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas.
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante de solo e condições ambientais.
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência.
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município;

- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

#### ***4.2.1.2 – Caracterização do terreno***

- localização: situação na região e via pública, com indicação de limites e confrontações.
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.
- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo.
- infra-estrutura urbana disponível.
- restrições físicas e legais ao aproveitamento.

#### ***4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias***

- aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível.
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.
- condições de ocupação.

#### ***4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas***

No caso de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1.

#### ***4.2.1.5 – Situações especiais***

##### ***4.2.1.5a – Vistoria por amostragem***

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia.

##### ***4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria***

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

#### ***4.2.2 – Projeto hipotético***

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

#### ***4.2.3 – Pesquisa de valores***

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

#### ***4.2.4 – Previsão de receitas***

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em pesquisa, considerados a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

***4.2.5 – Levantamento do custo de produção do projeto hipotético***

Corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

***4.2.6 – Previsão de despesas adicionais***

Podem ser incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas:

- a) compra do imóvel;
- b) administração do empreendimento, inclusive vigilância;
- c) impostos e taxas;
- d) publicidade;
- e) a comercialização de unidades.

***4.2.7 – Margem de lucro do incorporador***

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital.

**4.2.8 – Prazos :** Na adoção dos modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

**4.2.9 – Taxas**

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

**4.2.10 – Modelo**

A avaliação poderá ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a) por fluxos de caixa específicos;
- b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c) com a aplicação de modelos estáticos.

### **4.3 – Método da renda**

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4.

#### ***4.3.1 – Estimação das receitas e despesas***

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração.

#### ***4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa***

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

#### ***4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atratividade***

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio.

#### ***4.3.4 – Estimação do valor do imóvel***

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

#### **4.4 – Método evolutivo**

**4.4.1** – A composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC, \text{ onde:}$$

$VI$  é o valor do imóvel;

$VT$  é o valor do terreno;

$VB$  é o valor da benfeitoria;

$FC$  é o fator de comercialização.

**4.4.2** – A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

**4.4.3** – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o super aproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.

**4.4.4** – Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

## **4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel**

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da ABNT NBR 14653-4.

#### **4.5.1 – Método da quantificação do custo**

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção por orçamento, com citação das fontes consultadas.

##### **4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)**

**4.5.1.2a – Vistoria :** Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimativa do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

##### **4.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção**

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721, para os casos de prédios em condomínio:

$$S = Ap + s^n (Aq_i \cdot P_i) , \text{ onde :}$$

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

$A_{qi}$  é a área construída de padrão diferente;

$P_i$  é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721.

#### **4.5.1.2c – Estimação do custo de construção**

Pode ser aplicada a equação a seguir :

$$C = \frac{[CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)]}{S} (1 + A) (1 + F) (1 + L)$$

*C* é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

*CUB* é o custo unitário básico;

*OE* é o orçamento de elevadores;

*OI* é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc;

*Ofe* é o orçamento de fundações especiais;

*Ofd* é o orçamento de fundações diretas;

*S* é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

*A* é a taxa de administração da obra;

*F* é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

*L* é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

#### ***4.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado***

##### ***4.5.1.3a – Vistoria***

A vistoria detalhada da benfeitoria tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

##### ***4.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos***

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

##### ***4.5.1.3c – Pesquisa de custos***

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas.

##### ***4.5.1.3d – Depreciação física***

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

#### ***4.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria***

O custo da reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

#### ***4.5.2 – Método comparativo direto de custo***

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o signatário entende que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO,** é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

## 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

A pesquisa de valores foi composta por 16 elementos referentes a vendas.

Para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 05 variáveis e sendo consideradas 04: 03 independentes e 01 dependente conforme demonstrado a seguir:

**VALOR TOTAL** - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em Reais, com redução de 5% em relação ao preço pretendido pelos vendedores e corretores, face a supervvalorização normalmente atribuída por eles.

**VALOR UNITÁRIO** - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em R\$/m<sup>2</sup> de área construída.

**ÁREA TOTAL** - Variável independente quantitativa que expressa a área construída total em m<sup>2</sup>.

**SETOR URBANO** - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel em relação à Planta Genérica de Valores de São Vicente, considerando-se a proximidade aos pólos valorizantes, etc.

I.F. = 62 (avaliando).

**PADRÃO DE ACABAMENTO** - (Bom/Normal/Simples)

Variável independente qualitativa codificada que expressa que quando se trata de um imóvel com padrão bom (= 1) ou se for com padrão normal (= 2) ou Simples (= 3).

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,8776917 / 0,4253383
- Coeficiente Determinação: 0,7703428
- Fisher-Snedecor: 13,42
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 81% dos resíduos situados entre -1 e + 1  $\sigma$
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64  $\sigma$
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96  $\sigma$

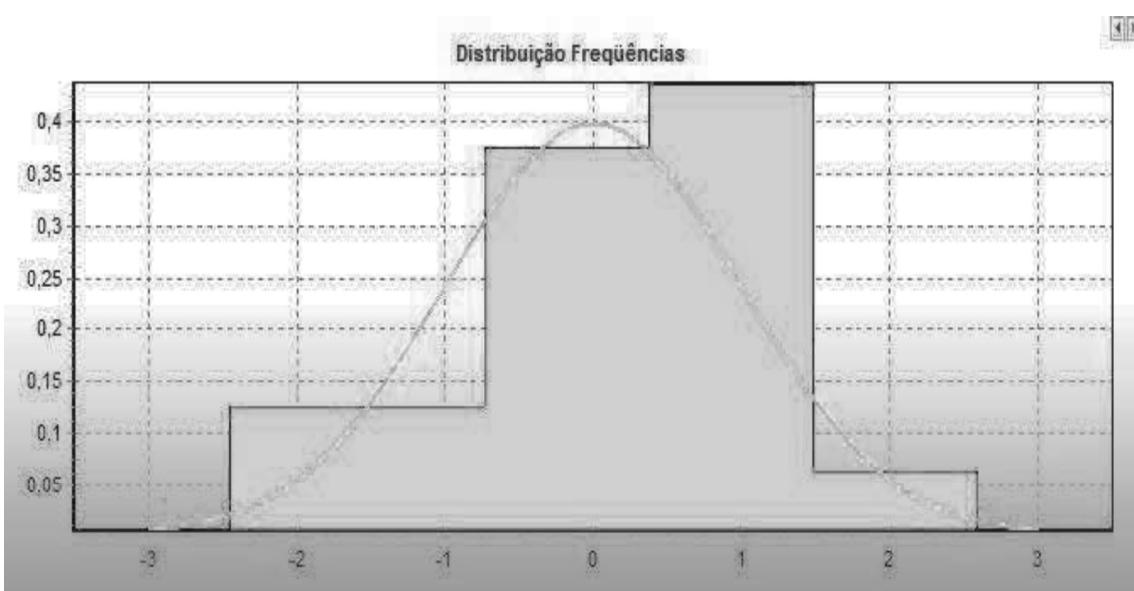
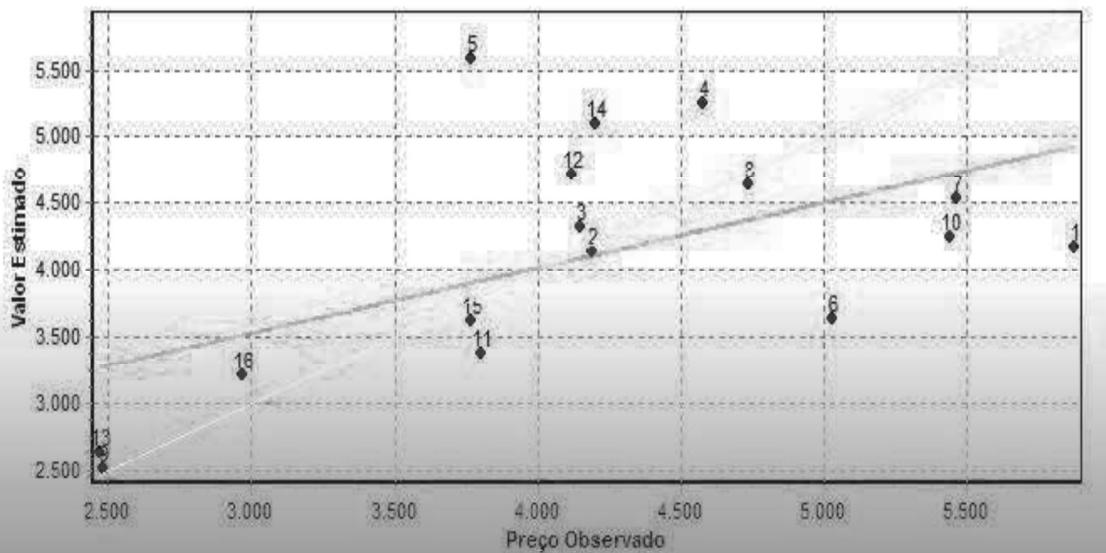
**Outliers do Modelo: 0**

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Padrão Acabamento	$x^2$	3,42	0,50
• Setor Urbano	$1/x^{1/2}$	1,90	8,14
• Área Total	$x^2$	2,63	2,18

**Equação de Regressão - Direta:**

Valor Unitário = 1/( -4,228895541E-008 +3,643245535E-009 \* Padrão Acabamento<sup>2</sup>  
+4,844869883E-007 / Setor Urbano<sup>1/2</sup> +1,120933838E-011 \*  
Área Total<sup>2</sup>)<sup>1/2</sup>

<b><u>Correlações entre variáveis</u></b>	<b><u>Isoladas</u></b>	<b><u>Influência</u></b>
• Padrão Acabamento		
Setor Urbano	0,46	0,02
Área Total	0,19	0,25
Valor Unitário	0,78	0,70
• Setor Urbano		
Área Total	-0,17	0,50
Valor Unitário	0,50	0,48
• Área Total		
Valor Unitário	0,45	0,61



**Grau de fundamentação e precisão**

Abaixo, a tabela 1 da NBR 14.653-2/2004:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos)	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros (1 ponto)
3	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 (2 pontos)	3 ( $k+1$ ), onde $k$ é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo (2 pontos)	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida (3 pontos)	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 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente	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 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20% (2 pontos)	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10% (1 ponto)

**Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 14 pontos : Grau I.**

**Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau Correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

**Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%

**Em função do exposto, o Laudo apresenta grau de fundamentação “I” e grau de precisão “I” conforme Norma NBR 14.653-2/2004.**

## **6 – CONCLUSÃO :**

Com base no que foi exposto no presente laudo e nos valores apurados entre mínimo, médio e máximo (Anexo 2), concluímos que o valor de mercado para o imóvel avaliado é de :

**R\$ 183.632,03**

**(cento e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e dois reais e três centavos), válido para a data do laudo.**

**7 - ENCERRAMENTO :**

Nada mais havendo a acrescentar e,  
acreditando ter cumprido com o honroso mister, o signatário encerra o  
presente trabalho, que segue impresso no anverso de 28 (vinte e oito)  
folhas, todas numeradas, assinadas para os devidos fins.

Acompanham 2 anexos ao final.

São Vicente (SP), 17 de julho de 2017.

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
**Perito Judicial**

# A N E X O      1

## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 – Portão social e acesso de veículos do Residencial Cidade Jardim.



Foto 2 – Fachada do Edifício; a seta indica o Bloco “D”.



Foto 3 - Área de estacionamento atrás do Bloco “D”.



Foto 4 – Área de estacionamento atrás do Bloco “C”.



Foto 5 – Caixa d’água inferior situada entre os Blocos.



Foto 6 – Entrada Social do Bloco “D”.



Foto 7 – Acesso único ao apartamento avaliado.



Foto 8 – Sala do apartamento.



Foto 9 – Idem foto anterior, observada em sentido contrário.



Foto 10 – Hall interno de circulação.



Foto 11 – Vista de um dos dormitórios do apartamento.



Foto 12 – Vista do outro dormitório.



Foto 13 – Banheiro social, completo, com box de vidro.



Foto 14 – Tomada da cozinha.



Foto 15 – Vista da cozinha em sentido oposto.



Foto 16 – Cozinha e área de serviço conjugadas.

## A N E X O 2

- Relatório de estimativas
- Pesquisa Imobiliária

## Estimativas

### **Modelo**

#### **Endereço**

Endereço: Rua Érico Veríssimo  
Complemento: nº 708 - apto. 4 - Bloco D  
Bairro: Jóquei Clube  
Município: São Vicente  
UF: SP

#### **Variáveis**

Padrão Acabamento = 3  
Setor Urbano = 62  
Área Total = 53,1100

#### **Valor Unitário**

Máximo IC (19,66%): 4.137,45  
Médio: 3.457,57  
Mínimo IC (12,35%): 3.030,58

#### **Valor Total**

Máximo IC: 219.740,44  
Médio: 183.632,03  
Mínimo IC: 160.954,20

#### **Parâmetros**

Nível de Confiança: 80%  
Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Com...	Bairro	Infor...	Telefone	P...	Setor ...	Área Total	* Valor To...	Valor Unit...
<b>1</b>	Alameda Ari Barroso	n/f	Ilha Porchat		95609-5503	3	217	55,0000	340,000,00	5.872,72
<b>2</b>	Rua Rangel Pestana	n/f	Centro		(11) 98162-5748	3	922	68,0000	300,000,00	4.191,17
<b>3</b>	Rua Rio de Janeiro	n/f	Jcl. Independência		3284-9393	3	276	55,0000	240,000,00	4.145,45
<b>4</b>	Av. Marechal Deodoro	n/f	Vila Valença		98212-8805	1	346	66,0000	318,000,00	4.577,27
<b>5</b>	Rua Morvan Dias de Figueiredo	n/f	Vila Votoruá		98121-2828	1	216	58,0000	230,000,00	3.767,24
<b>6</b>	Alameda 28 de Setembro	n/f	Ilha Porchat		3232-1954	3	217	68,0000	360,000,00	5.029,41
<b>7</b>	Av. Pres. Wilson	n/f	Itararé		(11) 2384-2733	3	749	60,0000	345,000,00	5.462,50
<b>8</b>	Av. Manoel da Nóbrega	n/f	Itararé		3226-1313	3	965	60,0000	299,000,00	4.734,16
<b>9</b>	Rua Érico Veríssimo	n/f	Vl. Jockey Clube		4141-9090	5	62	65,0000	170,000,00	2.484,61
<b>10</b>	Rua Jacob Emmerich	n/f	Centro		(11) 2946-9556	3	492	62,0000	355,000,00	5.439,51
<b>11</b>	Rua Pero Correa	n/f	Itararé		95644-2728	3	893	85,0000	340,000,00	3.800,00
<b>12</b>	Rua Onze de Junho	n/f	Itararé		3232-1954	3	1.168	60,0000	260,000,00	4.116,66
<b>13</b>	Rua Tenente Durval do Amaral	n/f	Catiapóã		3877-9753	5	238	75,0000	195,000,00	2.470,00
<b>14</b>	Rua Amador Bueno da Ribeira	n/f	Gonzaguinha		3394-6030	3	749	52,0000	280,000,00	4.201,92
<b>15</b>	Rua Coronel Silva Teles	n/f	Pq. São Vicente		3202-2918	3	103	58,0000	230,100,00	3.768,87
<b>16</b>	Praça 22 de Janeiro	n/f	Centro		3394-6030	3	591	88,0000	275,000,00	2.968,75



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO VICENTE**  
**FORO DE SÃO VICENTE**  
**6ª VARA CÍVEL**  
**Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 84, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:**  
**(13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente6cv@tjsp.jus.br**

**DECISÃO**

Processo nº: **1005742-43.2015.8.26.0590/01**  
 Classe - Assunto **Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Residencial Cidade Jardim**  
 Executado: **Alex Augusto Umgarelli Silva**

As seguidas impugnações formuladas pelo exequente ao laudo de avaliação do imóvel penhorado se mostraram apenas parcialmente pertinentes.

Digo parcialmente porque o Avaliador Judicial atribuiu relevância aos argumentos da parte e, por duas vezes, sempre baseado em critérios estritamente técnicos, reduziu o valor atribuído ao bem no primeiro laudo.

Assim é que a avaliação inicial de R\$ 183.632,03 passou para R\$ 159.794,01, em junho de 2018.

Mas a razão do exequente para por aí.

Afinal, o laudo de avaliação copiado de outro processo judicial (fls. 142/167) atribuiu o valor de R\$ 105.000,00 a um apartamento semelhante, mas há pouco mais de dois anos (setembro de 2016).

O contrato particular de compra e venda copiado às fls. 168/183, que retrata a venda de outro apartamento do condomínio exequente por R\$ 108.000,00, também mostra-se de pouca importância, porque data de um ano e meio atrás e, como dito, envolveu particulares, cujos interesses podem influenciar o preço.

Ademais, não custa lembrar que a venda do imóvel penhorado em hasta pública poderá ocorrer por até 70% do valor da avaliação.

Sob todos esses fundamentos, homologo o laudo de avaliação de fls. 232/243 e fixo o valor do imóvel penhorado em R\$ 159.794,01, para junho de 2018.

Intimem-se as partes e, decorrido o prazo para interposição de recurso contra esta decisão, tornem conclusos para a designação de gestora para a realização de praças eletrônicas.

São Vicente, 2 de outubro de 2018.

**ARTUR MARTINHO DE OLIVEIRA JÚNIOR**  
**Juiz de Direito**