

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

Processo Digital nº 0005743-40.2018.8.26.590

Classe-Assunto: **Cumprimento de Sentença**

Requerente : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULO CÉSAR**

Requerida : **CÁTIA FERNANDA DE MORAES TARDEGO**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe,
após vistoria ao imóvel em questão e pesquisa junto ao
mercado imobiliário, vem mui respeitosamente a Vossa
Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho,
consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que,

Pede Juntada.

São Vicente (SP), 05 de dezembro de 2019

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

1 – OBJETIVO :

O presente laudo, tem como objetivo a **avaliação de um bem imóvel de uso residencial**, tipo apartamento, situado no perímetro urbano do Município de São Vicente – SP.

2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS :

- A requerida é proprietária de uma **unidade** no condomínio autor; face as razões expostas nos autos, foi determinado o **Termo de Penhora** de fls. 29.
- O imóvel em questão é objeto da **Matrícula nº 44.277** do CRI de São Vicente/SP., anexada às fls. 21/26;
Inscrição Cadastral Imobiliária – 14.00055.0082.00449.007
- No **r. despacho de fls. 72**, o signatário foi nomeado **Perito** pelo D. Juízo, para avaliação do imóvel em questão; não foram indicados assistentes técnicos nem formulados quesitos pelas partes.

3 – VISTORIA :

O signatário dirigiu-se ao imóvel em questão, conforme agendamento prévio, no dia **16/10/2019 às 09h:00'**; trata-se de um condomínio de 3 pavimentos e sem portaria; os trabalhos foram acompanhados pelo representante do requerente; foi obtido registro fotográfico, que segue em anexo para melhor ilustrar a situação constatada.

3.1 - Localização:

O imóvel está situado à **Rua João Ramalho nº 449 apto. 14 , 1º andar ou 2º pavimento do Condomínio Edifício PAULO CÉSAR**, Bairro Centro, Município de São Vicente/SP.

3.2 - Padrão construtivo:

Trata-se de unidade em condomínio residencial vertical de pequeno porte, de **padrão simples e sem elevador** (conforme classificação do trabalho denominado **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP**).

3.3 - Infraestrutura:

O local conta com os todos os melhoramentos públicos : rede de água e esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, todas as vias de acesso pavimentadas, coleta de lixo, transporte coletivo, comércio diversificado e intenso nas imediações.

3.4 - Situação:

A unidade avalianda situa-se no 1º andar ou 2º pavimento do edifício, com vista indireta para a via pública.

3.5 - Pavimentos:

O condomínio tem uso residencial, possui 2 (dois) blocos – “A” e “B”, com 12 apartamentos (6 un. / bloco).

No térreo, estão o quadro de medidores, portões de entrada, interfone, depósito, vagas de garagem coletiva, coberta e indeterminada; há também uma vaga fechada, voltada para parte frontal, privativa do aptº 31.

3.6 - Estado de conservação:

A unidade avalianda não apresenta bom estado de conservação, assim como também o próprio edifício, que carece de manutenção nas áreas comuns, sobretudo na garagem (v. fotos 8 e 12); na área privativa, o banheiro tem situação crítica, necessitando reposição de azulejos e eliminação de infiltrações oriundas do pavimento sobrejacente, que causam esboroamento do revestimento e pintura do teto; o teto dos dormitórios apresenta imperfeições e manchas; danificações na base do tanque; a unidade avalianda necessita reparos gerais de manutenção : revisão das instalações hidráulicas e elétricas, pintura geral e modernização dos ambientes, com eventual troca de pisos, reposição de azulejos, louças e metais sanitários.

Nas áreas comuns, observamos ferragens expostas na estrutura e graves infiltrações, que estão comprometendo a estrutura do prédio; essas danificações, além de afetar a solidez da edificação, prejudica a estética e deprecia todas as unidades.

3.7 - Idade:

O **Conjunto Residencial** e a unidade avalianda aparentam **50 anos** de construção.

3.8 – Áreas (*) :

Área útil	54,54 m²
Área comum	<u>27,01 m²</u>
Área construída total	81,55 m²
Fração ideal de terreno	6,93319 % do todo

(*) *dados obtidos na matrícula do imóvel*

3.9 – Proprietário(s) :

Conforme **R.09** da referida matrícula, a requerida e o Sr. Luis Alberto Lopes Jastre, adquiriram o imóvel em **04/12/2001**.

3.10 – Características construtivas :

O apartamento avaliando possui 2 dormitórios, sala, hall interno, cozinha, área de serviço e banheiro; a vaga de garagem é coletiva, coberta e indeterminada, mas atende todos os condôminos.

Estrutura: em concreto armado moldado “in loco”.

Revestimentos: fachada revestida em cerâmica colorida e pastilhas brancas; internamente, as áreas secas (sala /hall / dormitório) são revestidas em massa fina; o banheiro está sem revestimento de azulejos; a cozinha e área de serviço tem azulejos até o teto.

- Vedações:** alvenarias de blocos de concreto e/ou tijolos na forma convencional.
- Pisos:** cerâmicos em todos os ambientes.
- Louças e metais:** louças/metais sanitários de padrão simples.
- Esquadrias:** portas e batentes de madeira; janelas dos dormitórios em madeira; vitrôs do banheiro, da cozinha, área de serviço e janela da sala em alumínio.
- Pintura:** tinta látex sobre massa fina na sala, nos dormitórios, hall interno e nos tetos; pintura esmalte nas esquadrias de madeira.

Observações :

- **Toda a mobília e utensílios domésticos não estão contemplados na avaliação.**
- **No edifício há uma cobertura – apartamento nº 31, com piscina e garagem privativa fechada no térreo.**
- **O imóvel foi avaliado, consoante metodologia adiante indicada, considerando o seu estado de conservação, as áreas comuns do edifício e sua localização.**

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

O objetivo é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características semelhantes tanto quanto possível ao imóvel avaliando. São definidas as variáveis, relevantes para a formação de valor.

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

4.1.1.1 – Variável dependente : preço total ou unitário, formas de pagamento, etc,

4.1.1.2 – Variáveis independentes : área, frente, localização (bairro, logradouro, etc.) e econômicas (como oferta ou transação).

4.1.2 – Levantamento de dados de mercado

O objetivo é obter uma amostra que explique o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando 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

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;
- **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

Devem ser indicados 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;
- b) identificação das fontes de informação, 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 :

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 :

4.2.1.2 – Caracterização do terreno

4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias

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.

4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador o motivo deve ser justificado. 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.

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

4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa

4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade

4.3.4 – Estimação do valor do imóvel

4.4 – Método evolutivo

4.4.1 – A composição do valor total do imóvel avaliando 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:

$VI = (VT + VB). FC$, 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.

4.5 – 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)

4.5.2 – Método comparativo direto de custo

A utilização desse método 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 **22 elementos** referentes a vendas de **apartamentos de 2 dormitórios**, todos com fins residenciais, localizados em prédios sem elevador e com uma vaga de garagem; para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 05 variáveis, 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 uma **redução de 5%** em relação ao preço pretendido pelos vendedores e corretores, face a supervalorização normalmente por eles atribuída.

VALOR UNITÁRIO - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em **R\$ / m²** de área construída.

ÁREA TOTAL - Variável independente quantitativa que expressa a área construída em m² (considerada apenas a área privativa).

SETOR URBANO - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel, obtido na **Planta Genérica de Valores de São Vicente - I.F. = 674,25** (avaliando).

ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Variável qualitativa que expressa o estado de conservação do imóvel através do seguinte padrão: alto (=1), médio (=3), ruim (=5)

➤ Informações Complementares:

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 22
- Número de dados considerados: 20

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8803282 / 0,8592640
- Coeficiente Determinação: 0,7749778
- Fisher-Snedecor: 18,37
- Significância modelo: 0,01

Durbin-Watson:

1,84 - Setor Urbano
Não auto-regressão 90%

Normalidade dos resíduos:

- 70% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

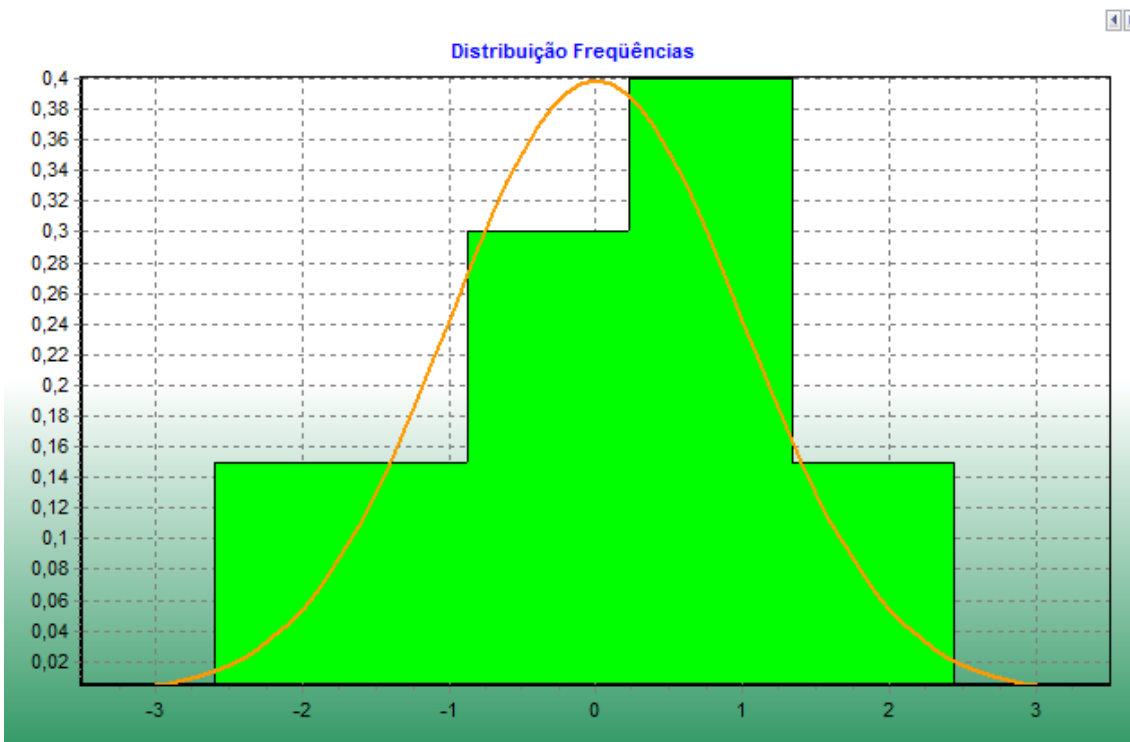
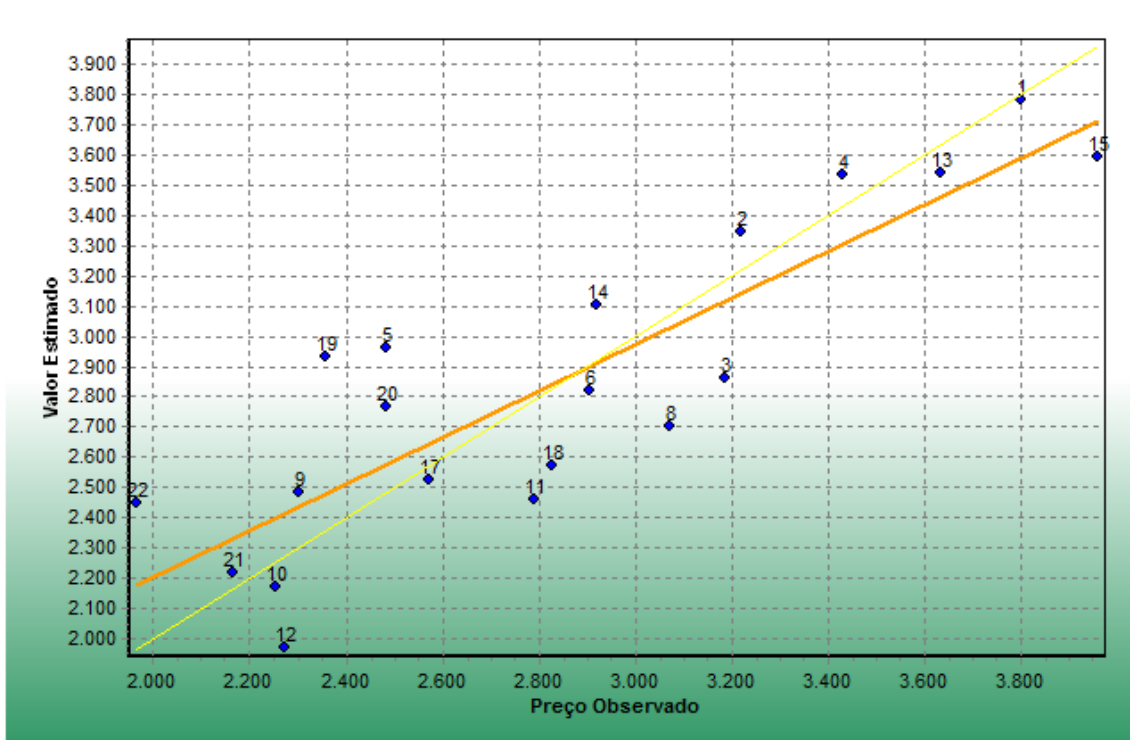
Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Setor Urbano	$\ln(x)$	3,29	0,46
• Área Total	$1/x^2$	4,93	0,01
• Estado Conservação	x	-2,05	5,66

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = ($-6481251,7 + 1891113,427 * \ln(\text{Setor Urbano})$
 $+ 2,787153479E+010 / \text{Área Total}^2 - 565789,8277 * \text{Estado}$
 $\text{Conservação})^{1/2}$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Setor Urbano		
Área Total	0,22	0,39
Estado Conservação	-0,27	0,11
Valor Unitário	0,61	0,64
• Área Total		
Estado Conservação	-0,05	0,36
Valor Unitário	0,70	0,78
• Estado Conservação		
Valor Unitário	-0,39	0,46



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 paradigma
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 a fronteira amostral, para	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 α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10% (3 pontos)	20%	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 16 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 “III” conforme NBR 14.653-2/2004.

6 – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO:

Com base na vistoria e no que foi apresentado no laudo, dentre os valores apurados no Anexo 2, **considerando a localização e o estado de conservação do imóvel avaliando e das áreas comuns do edifício**, concluímos que o seu valor de mercado é de :

R\$ 179.401,76

(cento e setenta e nove mil, quatrocentos e um reais e setenta e seis centavos), válido para dezembro/2019

Tendo cumprido com o mister que lhe foi designado, nada mais havendo a acrescentar, o Perito encerra o presente trabalho, que segue digitado no anverso de 19 (dezenove) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 05 de dezembro de 2019

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 – Fachada do Edifício Paulo César



Foto 2 – Detalhe da fachada



Foto 3 – Vista interna da garagem privativa do aptº 31



Foto 4 – Corredor de passagem lateral do prédio



Foto 5 – Idem foto anterior do outro lado



Foto 6 – Depósito e vista parcial da garagem



Foto 7 – Medidores de energia no térreo



Foto 8 – Ferragens expostas na estrutura do prédio



Foto 9 – Porta de acesso as unidades, inclusive aptº avaliando



Foto 10 – Vista parcial da garagem coletiva



Foto 11 – Idem foto anterior



Foto 12 -- Área comum no térreo; graves infiltrações atingindo a estrutura do prédio



Foto 13 - Detalhe típico das escadarias



Foto 14 – Dormitório “1”



Foto 15 – Idem acima; o armário não é vinculado ao imóvel



Foto 16 – Dormitório "2"

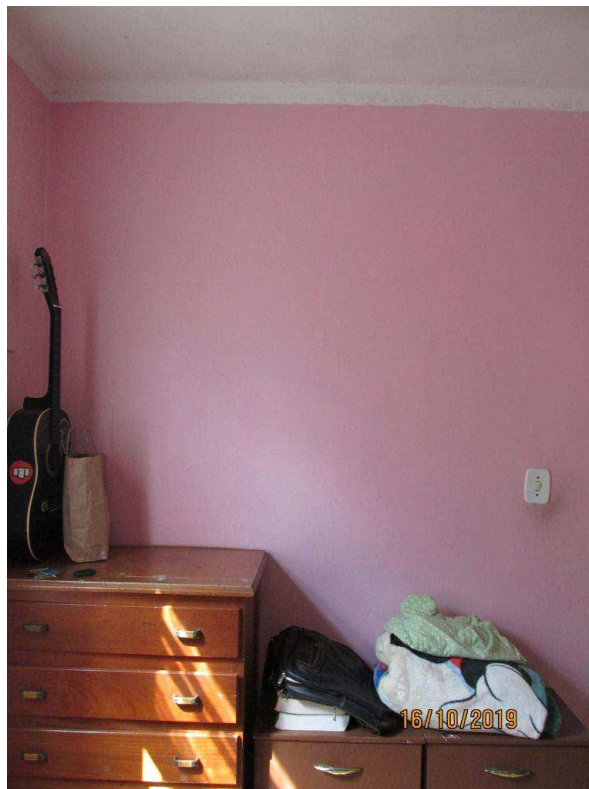


Foto 17 – Idem foto acima



Foto 18 – Vista do banheiro, sem o revestimento de azulejos



Foto 19 – Idem foto acima



Foto 20 – Esboroamento do revestimento do teto do banheiro devido a infiltrações



Foto 21 – Área de serviço



Foto 22 – Vista da cozinha

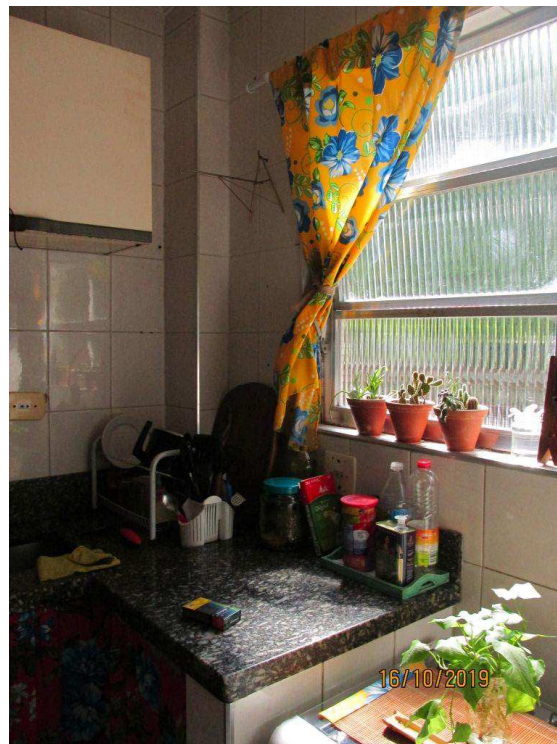


Foto 23 – Idem foto acima, observada em sentido oposto

A N E X O 2

- **Relatório de estimativas**
- **Pesquisa Imobiliária**

Estimativas

Modelo**Endereço**

Endereço: Rua João Ramalho

Complemento: 449 apto. 14 - 1º andar - Edif. Paulo César

Bairro: Centro

Município: São Vicente

UF: SP

Variáveis

Setor Urbano = 674

Área Total = 54,54

Estado Conservação = 5

Valor Unitário

Máximo IC (6,10 %): 3.732,80

Médio: 3.518,07

Mínimo IC (6,50 %): 3.289,36

Valor Total

Máximo IC: 203.587,14

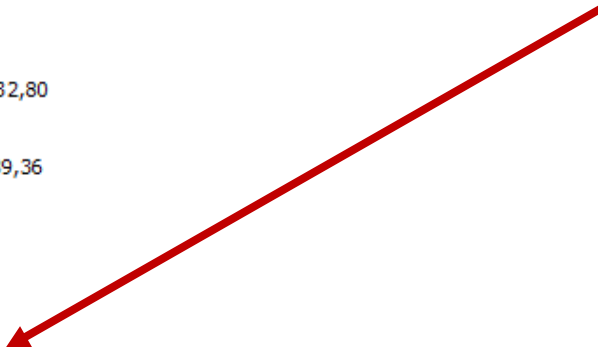
Médio: 191.875,89

Mínimo IC: 179.401,76

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Selo...	Área T...	* Valor Total	Estad...	Valor Uni...
1	Av. Presidente Wilson	2 dorm. s/elev 1 vg.	Centro	Manuela - corret.	3468-2145	607	55,00	209.000,00	1	3.800,00
2	Rua Dom Lara	2 dorm. s/elev 1 vg.	Vila Valença	Manuela - corret.	3468-2145	335	62,00	199.500,00	1	3.217,74
3	Rua Benedito Calixto	2 dorm. s/elev 1 vg.	Centro	Achei Imóveis	3288-1140	749	85,00	270.750,00	3	3.185,29
4	Rua Messia Assú	2 dorm., pr. 3 and., 1 vg.	Itararé	Nilsom	99737-9946	803	59,00	202.350,00	3	3.429,66
5	Rua Campos de Bury	2 dorm. s/elev 1 vg.	Centro	Rodrigo	3301-9732	239	65,00	161.500,00	3	2.484,61
6	Rua João Ramalho	2 dorm., 1 vg. e sem elevador	Centro	Marcelo	(11)98252-7 ..	453	90,00	261.250,00	1	2.902,77
7	Rua José Gonçalves da Mota Jr	2 dorm., pr. 3 and., 1 vg.	Vila Valença	Vêja Imóveis	98150-2528	305	63,00	237.500,00	3	3.769,84
8	Rua Caiobi	2 dorm. s/elev 1 vg.	Jardim Paraíso	DUTY Imóveis	3028-9000	110	65,00	199.500,00	3	3.069,23
9	R. Stélio Machado Loureiro	2 dorm., pr. 3 and., 1 vg.	V. N. Sra. Fátima	Célia Regina	98154-0354	99	64,00	147.250,00	5	2.300,78
10	Praça Oswaldo Cruz	2 dorm. s/elev 1 vg.	Pq. S. Vicente	Litoral House	4141-9292	197	83,00	187.150,00	5	2.254,81
11	Av. Pérsio de Queiróz Filho	2 dorm. s/elev 1 vg.	Catiapoã	Dirceu	3289-8564	187	80,00	223.250,00	3	2.790,62
12	Rua Guarany	2 dorm. s/elev 1 vg.	Pq. S. Vicente	Newcore Imóveis	(11)98925-1...	104	92,00	209.000,00	3	2.271,73
13	Rua Frei Gaspar	2 dorm. s/elev 1 vg., novo	Pq. S. Vicente	Aguapehú Neg.	3472-3951	197	51,00	185.250,00	3	3.632,35
14	Rua Dom Lara	2 dorm. s/elev 1 vg.	Vila Valença	DUTY Imóveis	3028-9000	335	70,00	204.250,00	1	2.917,85
15	Av. Quintino Bocaiuva	2 dorm. s/elev 1 vg.	Centro	Lupa Im.	3227-6814	640	60,00	237.500,00	1	3.958,33
16	Rua Bento Viana	2 dorm, 1 suíte. s/elev 1 vg.	Parque Bitarú	Consultare Im.	3041-5555	249	63,00	256.500,00	3	4.071,42
17	Rua Osias Isidoro dos Santos	2 dorm. s/elev 1 vg.	Catiapoã	Emerson Terra	3026-1150	235	72,00	185.250,00	5	2.572,91
18	Av. Cap. Antônio de Moura	2 dorm. s/elev 1 vg.	Parque Bitarú	Lupa Im.	3227-6814	208	77,00	217.550,00	3	2.825,32
19	Rua João Ramalho	2 dorm., 1 vg. e sem elevador	Centro	Home Cons.	3251-1599	674	79,00	186.200,00	3	2.356,96
20	Rua Campos de Bury	2 dorm. s/elev 1 vg.	Centro	Rodrigo	3301-9732	239	65,00	161.500,00	5	2.484,61
21	Rua Nicolino Somoni	2 dorm. s/elev 1 vg.	Pq. São Vicente	Consultare Im.	3041-5555	74	75,00	171.000,00	3	2.166,00
22	Rua Guarany	2 dorm. s/elev 1 vg.	Pq. S. Vicente	RN Im.	3284-1613	104	87,00	171.000,00	0	1.965,52