

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

207  
C

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

Processo nº. 0006341-77.2007.8.26.0590

Ordem nº 0503/2007

Classe-Assunto : Procedimento Sumário – Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Edifício Residencial Paraty

Requerido: Margarida Gerulina de Araujo Dias e Outro

**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.**

590 FSVC-16.00064606-6 040316 0354 66

Termos em que,  
Pede Juntada.

São Vicente (SP), 02 de agosto de 2016



**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 deste Município e Comarca de São Vicente – SP.

2 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS :

- A ré é proprietária de um apartamento no condomínio autor, adquirido nos termos da R.1 da matrícula nº 104.448; consoante noticiado na inicial, está inadimplente com as despesas condominiais.
  
- O imóvel tem a **matrícula** supra referida, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, cf. cópia às fls. 113.
  
- Foi anexado os boletos de cobrança de condomínio de Out/2005 a Jan/2007 do Condomínio Edifício Residencial Paraty, conforme fls. 17/35; Convenção condominial as fls. 10/15.
  
- Às fls. 83, o signatário foi nomeado Perito avaliador pelo D. Juízo do imóvel em questão; não foram indicados assistentes técnicos nem formulado quesitos pelas partes.

207  
Q

**3 - VISTORIA :**

O signatário dirigiu-se ao imóvel, conforme previamente agendado, no dia 06/06/2016 às 09h:30; porém, não foi possível a vistoria interna da unidade, visto que não foi atendido as chamadas via interfone. Apenas na 3ª visita ao local, no dia 27/06/2016 às 08h:00, o signatário foi atendido pela filha da requerida, Srª Renata.

Foram obtidas fotografias do imóvel para ilustrar suas condições atuais; o edifício possui 19 apartamentos divididos em 03 Blocos (1/2/3), com 06 (seis) unidades/andar, sendo 02 apartamentos por Bloco do 1º ao 3º andares e 1(hum) apartamento no térreo do Bloco 3.

**3.1 - Localização:**

O imóvel está localizado à Rua Guarany nº 416 aptº 36, no 3º andar ou 4º pavimento do Condomínio Edifício Residencial Paraty, Bairro Parque São Vicente, perímetro urbano do Município de São Vicente - SP.

**3.2 - Padrão construtivo:**

A unidade avalianda, assim como as demais unidades do edifício, podem ser consideradas de padrão simples, sem 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; possui pequenos comércio nas imediações.

**3.4 - Situação:**

A unidade em questão, situa-se no 3º. andar ou 4º pavimento do Condomínio Edifício Residencial Paraty, com vista indireta para a via pública.

**3.5 - Estado de conservação:**

O estado geral de conservação é regular, carecendo de modernização dos ambientes e reparos de pequena monta como: revisão das portas e batentes, troca do piso de um dos Quartos, aplicação de novos materiais, etc.

**3.6 - Idade:**

A idade aparente é igual a 30 anos.

**3.7 - Proprietário:**

Conforme consta da R.1 da matrícula nº 104.448, a ré é a legítima proprietária através de Escritura lavrada no Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente-SP.

**3.8 - Áreas:**

Área útil .....	57,423 m <sup>2</sup>
Área comum .....	<u>21,383 m<sup>2</sup></u>
Área total .....	78,806 m <sup>2</sup>
Fração ideal de terreno.....	5,263157% do todo

**Obs.:** Os dados acima foram extraídos da matrícula supra referida.

**3.9 – Características construtivas :**

O imóvel é constituído de sala, 02 (dois) dormitório, hall de circulação, banheiro, cozinha e área de serviço com W.C.; garagem coletiva e não garantida, pois o condomínio dispõe de vagas para no máximo 14 automóveis, todas no térreo, para atender aos 19 apartamentos; as características dos acabamentos são as seguintes :

- 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 e muro frontal com azulejos; internamente, as áreas secas (sala e dormitórios) são revestidas com massa fina; os banheiros, a cozinha e área de serviço são revestidos com azulejos até o teto.
- Pisos:** hall social no térreo tem piso cerâmico; as escadas, o hall dos andares tem piso granilite.
- Louças e metais:** louças coloridas e metais sanitários de padrão simples.
- Esquadrias:** as portas e batentes são de madeira; o banheiro têm vitrô de alumínio basculante; a sala e a área

212  
C

de serviço tem janela de alumínio 4 fls. "de correr"; a janela dos dormitórios é de alumínio tipo veneziana.

**Pintura:** látex sobre massa corrida nas áreas secas e tetos; pintura esmalte nas esquadrias (portas e batentes).

**Obs.: O mobiliário existente no imóvel, bem como demais objetos de uso doméstico pertencentes ao réu, não estão computados na presente avaliação.**

#### **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 avaliando, 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 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**

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;



215  
e

- 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;

216  
C

- 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.

*[Handwritten signature]*

**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.



2ª  
C

**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.



220  
C

**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 atividade***

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.

222  
C

#### 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:

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

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, 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, podendo ser maior ou menor do que a unidade, em função da situação de mercado.

4.4.3 – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, deve ser analisada a questão do sub-aproveitamento ou super aproveitamento do terreno, demonstrando os cálculos correspondentes.





223  
C

4.4.4 – Quando 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 estimação 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 em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721, para os casos de prédios em condomínio:

224  
3

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

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

Aq<sub>i</sub> é a área construída de padrão diferente;

P<sub>i</sub> 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 :

$$C = [ CUB + OE + OI + (Of_e - Of_d) ] (1 + A) (1 + F) (1 + L)$$

S

C = custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB = custo unitário básico;

OE = orçamento de elevadores;

OI = orçamento de instalações especiais como : geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, urbanização, projetos, etc;

Of<sub>e</sub> = orçamento de fundações especiais;

Of<sub>d</sub> = orçamento de fundações diretas;

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

A = taxa de administração da obra;

F = percentual relativo aos custos financeiros durante a construção;

L = 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.

226  
C

**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.

Será aplicado no presente caso, o item **4.1.3.b – tratamento científico** e as variáveis a serem utilizadas, tem a finalidade de homogeneizar a pesquisa imobiliária à condição do imóvel avaliando.

227  
C

**5 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :**

A pesquisa de valores foi composta por 15 elementos referentes a vendas.

Para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa SISREN, VERSÃO 1.92, tendo sido utilizadas 06 variáveis e sendo consideradas 05: 04 independentes e 01 dependente conforme demonstrado a seguir:

**5.1 - Variáveis adotadas - descrição:**

**VALOR TOTAL** - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em reais.

Obs.: Foi deduzido um percentual de 5% sobre o valor postulado pelos proprietários/corretores, em razão da super estimativa citada no sub-item 4.1.2 da pág. 7 deste laudo.

**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, com base na Planta Genérica de Valores de São Vicente de 2012; o setor fiscal do imóvel avaliando é 104,50.

228  
B

**PADRÃO DE ACABAMENTO** - Variável independente qualitativa que indica o padrão construtivo do imóvel, sendo caracterizados por: alto (=1), médio (=3) ou simples (=5).

**ELEVADOR** - Variável independente dicotômica que indica se o imóvel conta com elevador (=1) ou não (= 2).

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 15
- Número de dados considerados: 14

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,9558547 / 0,9579474
- Coeficiente Determinação: 0,9136582
- Fisher-Snedecor: 23,81
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 78% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 100% 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

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREAVSP 0600663594

229  
0

<u>Varáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	1/x½	8,06	0,01
• Setor Urbano	1/x	-2,26	5,03
• Elevador	x	-1,90	8,92
• Padrão Acabamento	x	-2,75	2,24

**Equação de Regressão - Direta:**

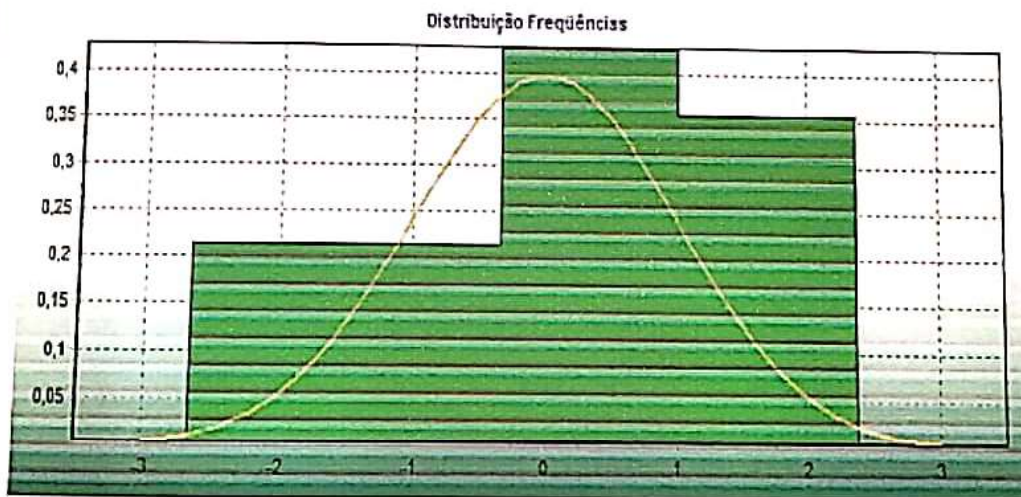
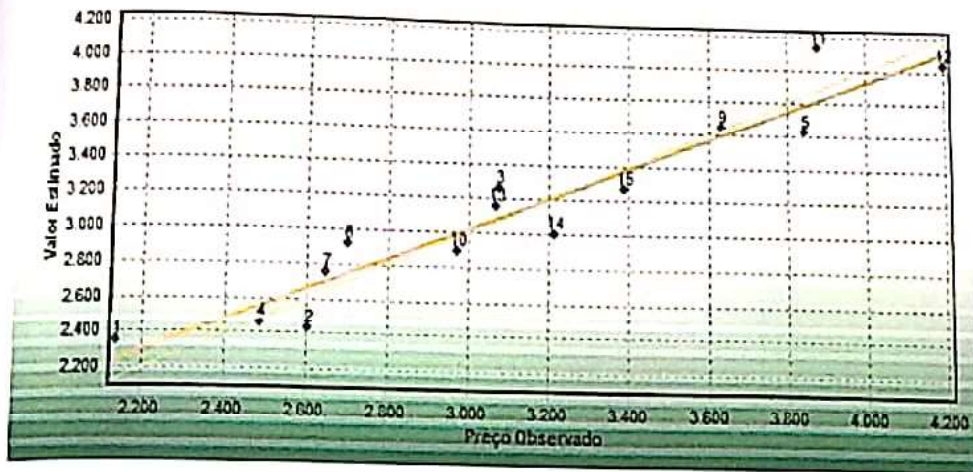
Valor Unitário = ( -13294482,29 + 278944551,4 / Área Total½ - 211054504 / Setor Urbano - 1790616,591 \* Elevador - 1432548,099 \* Padrão Acabamento)½

**Correlações entre variáveis**

	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Total		
Setor Urbano	0,08	0,55
Elevador	0,32	0,58
Padrão Acabamento	0,21	0,65
Valor Unitário	0,66	0,94
• Setor Urbano		
Elevador	0,32	0,30
Padrão Acabamento	0,56	0,12
Valor Unitário	-0,48	0,60
• Elevador		
Padrão Acabamento	0,56	0,09
Valor Unitário	-0,26	0,54
• Padrão Acabamento		
Valor Unitário	-0,47	0,68



230  
C



✓



23  
C

**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	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes (1 ponto)
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 $\alpha$ (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% (3 pontos)

*Handwritten mark*

232  
C

Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 15 pontos : Grau III.

**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 "III" e grau de precisão "III" conforme, Norma NBR 14.653-2/2004.

U

6 - CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO:

Com base no que pudemos verificar durante os trabalhos, diante dos valores mínimo, médio e máximo, indicados no Relatório de Estimativas, considerando o estado de conservação do imóvel avaliando, bem como o comportamento atual do mercado imobiliário, concluímos pelo valor médio de mercado igual a :

**R\$ 188.210,71**

(cento e oitenta e oito mil, duzentos e dez reais e setenta e um centavos), válido para a data do laudo

Nada mais havendo a acrescentar, o signatário encerra o presente trabalho, que segue impresso no anverso de 27 (vinte e sete) folhas, todas numeradas e rubricadas, sendo a primeira e esta última datadas e assinadas para os devidos fins.

Segue 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 02 de agosto de 2016



**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
Perito Judicial

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

234  
C

# A N E X O 1



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

235  
C



Foto 1 - Vista frontal do Edifício PARATY, onde se localiza a unidade avalianda.

236/237  
C



Foto 2 - Vista do pavimento térreo utilizado como garagem dos condôminos



Foto 3 - Idem foto anterior, mostrando ao fundo na parede o quadro de medidores de energia; as fotos 1, 2 e 3 foram obtidas na 1ª diligência agendada, em 06/06/16.

238/239  
C



Foto 4 - Idem fotos anteriores, mostra em detalhe o péssimo estado dos pisos cerâmicos da garagem, no térreo.



Foto 5 - Outra vista da garagem no térreo do edifício.

240/241  
O



Foto 6 - Área da garagem, no fundo do edifício; estado de conservação é regular.



Foto 7 - Revestimento esborado das paredes na escadaria.



242  
e



Foto 8 - Porta de acesso à unidade avalianda.

243  
C

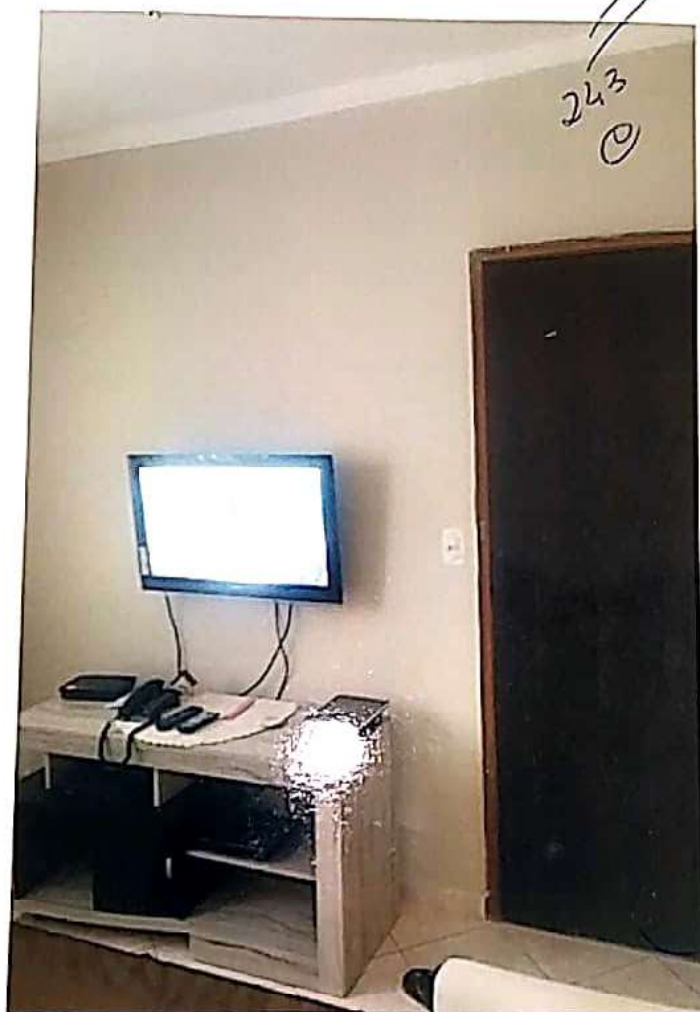


Foto 9 - Vista da sala do apartamento em questão.

244  
⊙



244  
⊙

J

*Foto 10 - Porta da sala do apartamento em questão, com danificações na parte inferior.*

245/246  
C

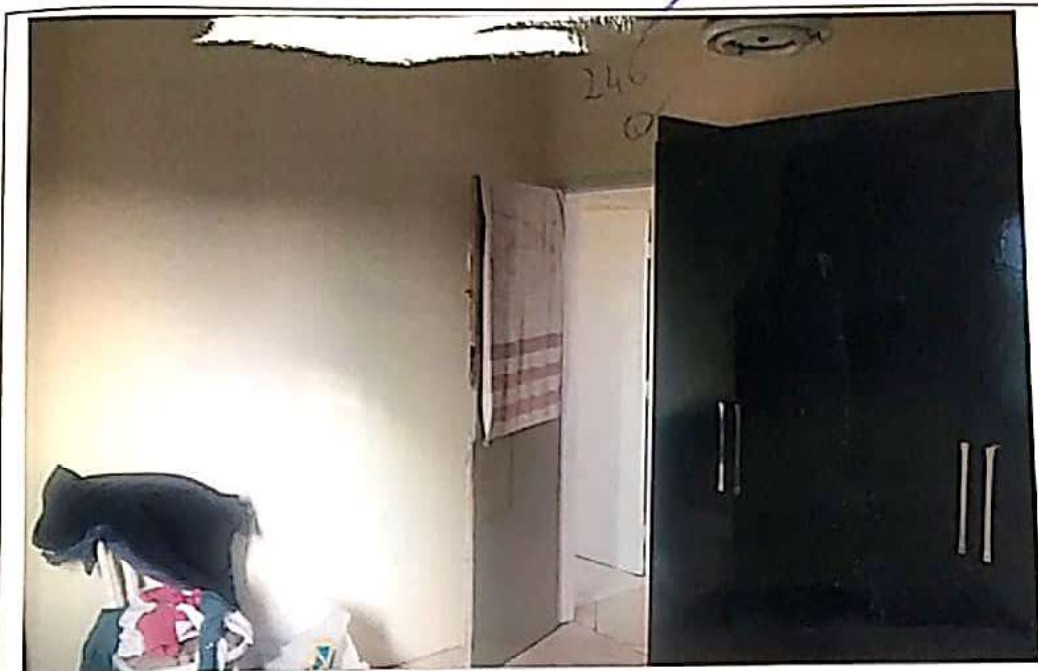


Foto 11 - Vista de um dos dormitórios; porta descascada; armários não vinculados ao imóvel.



Foto 12 - Desgaste do rejunte no piso do dormitório da foto anterior.

24x  
e



Foto 13 - Vista do outro dormitório; janela em alumínio veneziana.

248  
C



Foto 14 - Banheiro com revestimento em azulejos até o teto; louças coloridas cor marrom; não há box para o chuveiro.

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594.

249  
C



Foto 15 - Vista parcial da cozinha, também com azulejos até o teto; não há armários vinculados ao imóvel.

250  
Q



Foto 16 - Vista da cozinha, por outro ângulo; estado de conservação regular.



25'



Foto 17 - Área de serviço, com mesmo padrão de revestimento da cozinha e fechamento com janela de alumínio; W.C. externo com porta sanfonada.

252  
e



*Foto 18 - Vista da cozinha e da área de serviço, com comunicação entre si através de abertura na parede.*

253  
C

# A N E X O 2



- Relatório de estimativas
- Pesquisa Imobiliária

254  
O

Dado	Endereço	Co...	Bairro	Informante	Telefone	Área ..	Se...	Elevador	* Valor To...	Pa...	Valor Unit...
1	Rua Guarany	639	Pq. São Vicente	Macedo Im...	3494-5471	78,0000	104	2	166.500,00	5	2.134,61
2	Rua Tamolios	121	Pq. São Vicente	Marques C...	3233-2211	76,0000	103	2	198.000,00	5	2.605,26
3	Rua Carlos Gomes	294	Pq. São Vicente	Cadema Im...	97407-5327	60,0000	157	2	184.500,00	5	3.075,00
4	Rua Alberto Veiga	30	Vila Jockey Clube	Sérgio	11 98782-7327	76,0000	57	1	189.000,00	5	2.486,84
5	Rua Bento Viana	794	Pq. Bitarú	Lit. Plaza l...	3592-1252	59,0000	228	1	226.800,00	5	3.844,06
6	Av. Antonio Emmerich	683	Vl. Cascatinha	Correto Im...	3323-8939	80,0000	481	1	216.000,00	5	2.700,00
7	Av. Antonio Emmerich	683	Vl. Cascatinha	Correto Im...	3323-8939	85,0000	481	1	225.000,00	5	2.647,05
* 8	Av. Prefeito José Monteiro	800	Jd. Independência	Romar Emp...	3222-5563	80,0000	320	2	261.000,00	5	3.262,50
9	Rua Morvan Dias de Figueire...	209	Vl. São Jorge	Rafael	3237-3738	52,0000	157	2	189.000,00	5	3.634,61
10	Av. Emb. Pedro de Toledo	593	Gonzaguinha	Emilio	3468-3825	100,0000	1.352	1	297.000,00	3	2.970,00
11	Av. Emb. Pedro de Toledo	397	Gonzaguinha	Ricardo	3232-9008	58,0000	1.352	1	225.000,00	3	3.879,31
12	Praça 22 de Janeiro	331	Biquinha	Casa e Jard...	3285-4848	60,0000	591	1	252.000,00	3	4.200,00
13	Praça 22 de Janeiro	331	Biquinha	Casa e Jard...	3285-4848	88,0000	591	1	270.000,00	3	3.068,18
14	Rua Visconde de Rio Branco	322	Centro	Casa e Jard...	3285-4848	70,0000	670	2	225.000,00	5	3.214,28
15	Rua Péro Correa	291	Itararé	RCM Imóveis	3579-1501	85,0000	1.168	1	288.000,00	3	3.388,23

255  
C

## Estimativas

### Modelo

#### Endereço

Endereço: Rua Guarany  
Complemento: 416 - apto. 36 - 3º andar  
Bairro: Parque São Vicente  
Município: São Vicente  
UF: SP

#### Variáveis

Área Total = 57,4200  
Setor Urbano = 104  
Elevador = 2  
Padrão Acabamento = 5

#### Valor Unitário

Máximo IC (4,65%): 3.430,15  
Médio: 3.277,79  
Mínimo IC (4,88%): 3.117,98

#### Valor Total

Máximo IC: 196.959,44  
Médio: 188.210,71  
Mínimo IC: 179.034,97

#### Parâmetros

Nível de Confiança: 80%  
Estimativa pela: Moda