

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

Processo nº. 1004225-37.2014.8.26.590/01

Classe-Assunto : **Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais**

Requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS**

Requerido: **Espólio de ÉLBER HERMÓGENES e Outro**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,

engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos supra referendados, após vistoria ao imóvel em questão, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, 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), 19 de setembro de 2018

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 Espólio requerido é proprietário de um apartamento no condomínio autor; consoante os termos da inicial está inadimplente com as despesas condominiais.
- O imóvel tem a **Matrícula nº 77.807** do CRI de São Vicente.
- Foi expedido o Termo de Penhora e Depósito, em 31/07/2017, cf. fls. 68 dos autos.
- Às fls. 141, o signatário foi nomeado Perito pelo D. Juízo, para avaliação do imóvel em questão.

3 – VISTORIA DO IMÓVEL :

A vistoria do imóvel ocorreu conforme previamente agendado, no dia **26/07/2018** às **09h:00**; os trabalhos transcorreram normalmente, sendo acompanhados pelo Sr. Dennis Hermógenes.

Foram obtidos todos os elementos de interesse à lide, inclusive série de fotos que vão juntadas ao Anexo “1”, visando melhor ilustrar a situação constatada.

3.1 - Localização:

O imóvel em questão, localiza-se à Rua Henrique Ablas nº 60 aptº 32, no 3º andar ou 4º pavimento do **Edifício ARATANS**, no perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente - SP.

3.2 - Padrão construtivo:

Trata-se de unidade de padrão construtivo médio, com elevador e uso estritamente 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; a região

é servida por comércios diversificados e transporte coletivo nas imediações; o imóvel localiza-se próximo à Praça 22 de Janeiro (Biquinha) e está inserido na **Zona UP3A1 – Zona de Urbanização Preferencial – Indústria, Comércio e Serviços.**

3.4 - Situação:

A unidade avalianda situa-se no 3º. andar ou 4º pavimento do **Condomínio Edifício ARATANS**, com vista direta para a via pública.

3.5 - Estado de conservação:

O imóvel não apresenta boas condições de conservação, sendo constatada a necessidade de intervenções envolvam serviços de manutenção e de modernização : revisão das instalações elétricas e hidráulicas; trocas de revestimentos, marcenaria nos armários e esquadrias e pintura geral.

3.6 - Idade:

O **Condomínio Edifício ARATANS**, bem como a unidade avalianda, tem idade aparente igual a **35 anos**, face o estado de conservação e os tipos de acabamentos.

3.7 - Áreas:

Área útil	95,5000 m²
Área comum	<u>44,7268 m²</u>
Área total	140,2268 m²
Área equivalente : $A_u + 0,50 A_c =$	117,8600 m²

Fração ideal **2,1637 %**

Obs.: Os dados acima são obtidos na matrícula do imóvel.

3.8 – Características construtivas :

O imóvel possui sala com varanda anexa, 2 dormitórios sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, dep. empregada, área de serviço e uma vaga de garagem coletiva.

As **56 unidades** são distribuídas em 2 blocos de apartamentos – Blocos “A” e “B”, em 7 (sete) andares tipo, 4 apartamentos por andar em cada bloco; além dos pavimentos-tipo, temos o térreo, subsolo de garagens e cobertura (ático), onde estão a casa de máquinas e caixa d'água superior, no total de 10 pavimentos.

Vedações: alvenarias de blocos e/ou tijolos, assentados com argamassa.

Esquadrias : portas e batentes de madeira; vitrôs de banheiro e cozinha de alumínio; janela do dormitório com folhas de correr em madeira e persiana.

Pintura : látex PVA sobre massa fina nas paredes e sobre reboco nos tetos, em todas as áreas secas.

Instalações : hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes e pisos, na forma padrão das concessionárias.

Revestimentos: cozinha, banheiro e área tem azulejos decorados até o teto, com cantoneiras de gesso junto ao teto.

Pisos : pisos cerâmicos nas áreas molháveis; tacos de madeira na sala e nos dormitórios.

Observações :

- O imóvel contém mobília e diversos eletrodomésticos que não estão contemplados na presente avaliação.
- Os armários da cozinha e de um dos dormitórios são removíveis, e não fazem parte da 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;
- 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.

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 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.

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.

4.4.2 – 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 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 de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721, para os casos de prédios em condomínio:

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

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 :

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

S

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 **30 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 10% sobre o valor postulado pelos proprietários/corretores, em razão da super estimativa citada no sub-item 4.1.2 da pág. 8 deste laudo.

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 total em m².

TOTAL VAGAS - Variável independente qualitativa codificada que expressa a quantidade e a qualidade de vagas de garagem disponíveis da seguinte forma : imóvel não possui vagas (0,1); imóvel possui uma vaga de garagem (70).

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 335,00.**

SUÍTES - Variável independente quantitativa que indica se o imóvel possui ou não suíte.

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 30
- Número de dados considerados: 22

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9533013 / 0,7824569
- Coeficiente Determinação: 0,9087834
- Fisher-Snedecor: 42,34
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 68% 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

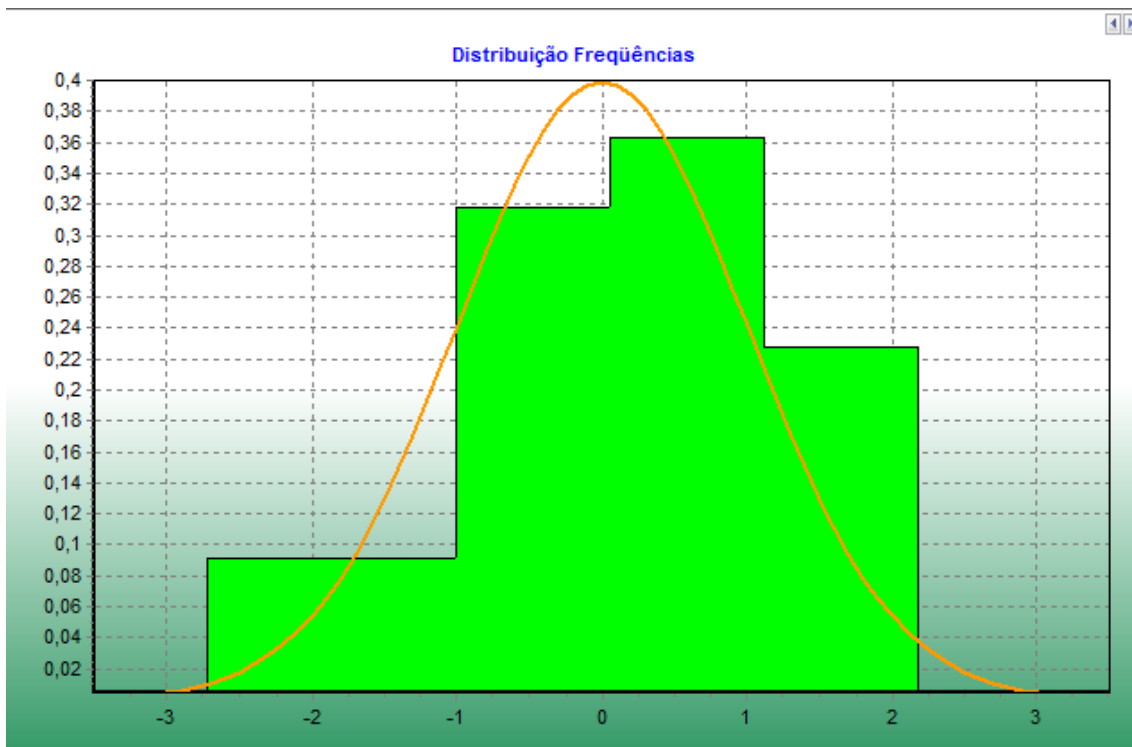
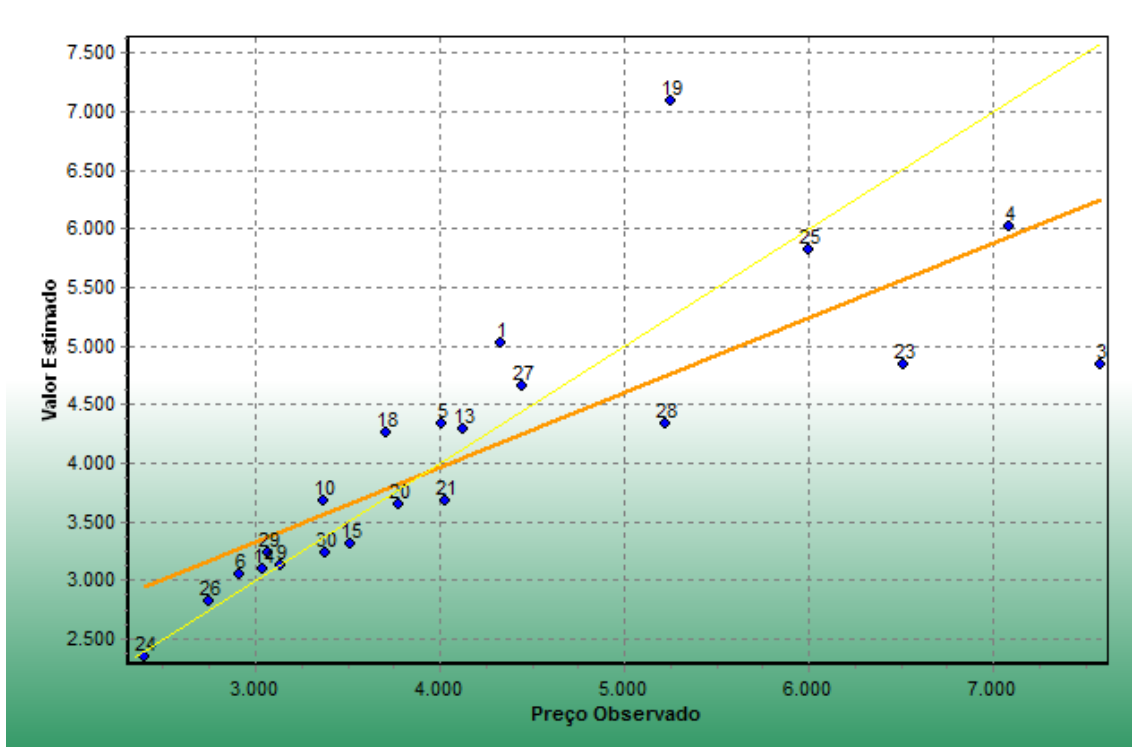
<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Setor Urbano	$1/x^2$	6,21	0,01
• Área Total	x	7,76	0,01
• Total Vagas	x	-10,63	0,01
• Suíte	x	-1,32	20,31

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = $1/(\text{+2,750537159E-008} + \text{+0,004439228788} / \text{Setor Urbano}^2$
 $\text{+1,375945731E-009} * \text{Área Total} - \text{1,203758477E-009} * \text{Total}$
 $\text{Vagas} - \text{8,330973287E-009} * \text{Suíte})^{1/2}$

Correlações entre variáveis**Isoladas Influência**

• Setor Urbano		
Área Total	-0,27	0,82
Total Vagas	0,23	0,83
Suíte	0,00	0,19
Valor Unitário	0,14	0,83
• Área Total		
Total Vagas	0,12	0,86
Suíte	-0,26	0,14
Valor Unitário	0,42	0,88
• Total Vagas		
Suíte	0,11	0,22
Valor Unitário	-0,65	0,93
• Suíte		
Valor Unitário	-0,36	0,31



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	Extrapolção	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%	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 “III” conforme Norma NBR 14.653-2/2004.

6 – CONCLUSÃO :

Com base no que pudemos apurar durante os trabalhos, diante dos valores indicados no **Anexo 2**, e tendo em vista o estado de conservação do imóvel avaliando, bem como o comportamento atual do mercado imobiliário, concluímos pelo valor médio de mercado apurado no referido anexo, isto é:

R\$ 329.035,90

(trezentos e vinte e nove mil, trinta e cinco reais e noventa 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 29 (vinte e nove) folhas, todas numeradas e rubricadas, sendo a primeira e esta última datadas e assinadas para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 19 de setembro de 2018.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO

FOTOGRAFICA



Foto 1 - Fachada do Edifício ARATANS



Foto 2 - Detalhe da fachada



Foto 3 - Entrada social do Bloco "A" no térreo e portaria



Foto 4 - Parte das vagas de garagem no pavimento térreo



Foto 5 - Outra vista da garagem no pavimento térreo



Foto 6 - Vagas de garagem no subsolo



Foto 7 - Garagem no subsolo – espaço para motos



Foto 8 - Outra vista da garagem coletiva



Foto 9 - Hall de elevadores no térreo



Foto 10 - Hall de elevadores e escadaria



Foto 11 - Vista do salão de festas



Foto 12 - Cozinha do salão de festas



Foto 13 - Hall social e portaria interna



Foto 14 - Sala de estar social no térreo – área comum dos condôminos



Foto 15 - Sala



Foto 16 – Outra vista da sala em sentido oposto



Foto 17 - Varanda anexa a sala e frontal a via pública

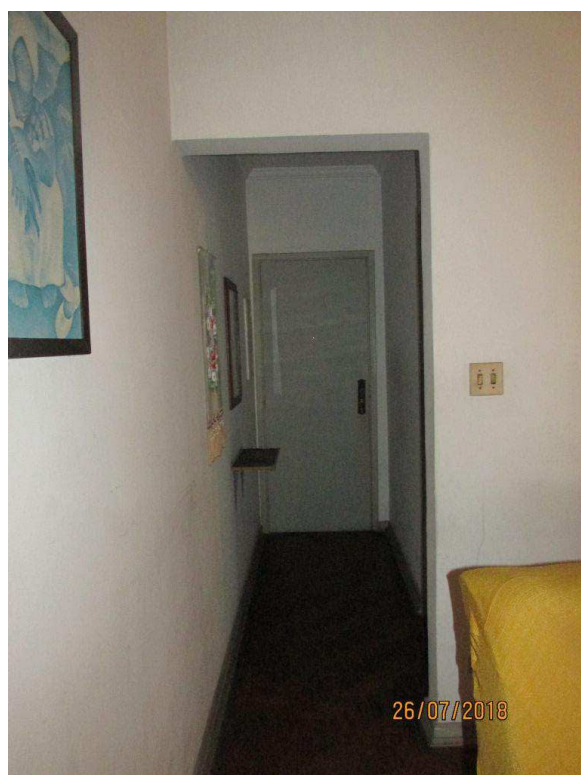


Foto 18 - Hall interno dos ambientes



Foto 19 - Dormitório com armário embutido



Foto 20 – Banheiro da suíte

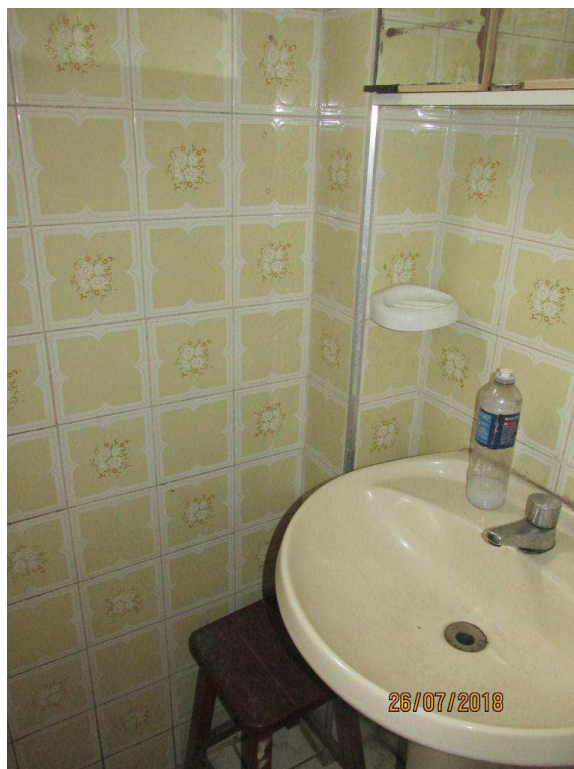


Foto 21 - Outra vista do banheiro da suíte



Foto 22 - Vista do outro dormitório; armário não vinculado ao imóvel



Foto 23 - Banheiro completo

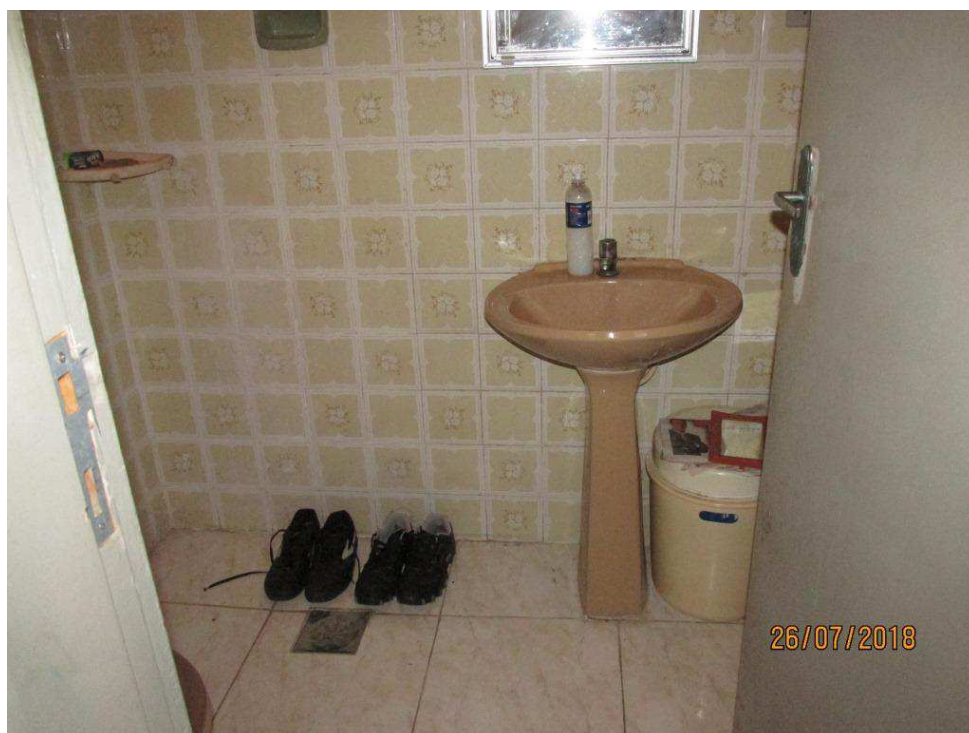


Foto 24 - Outra vista do mesmo banheiro



Foto 25 - Vista da cozinha



Foto 26 - Outra vista da cozinha, no sentido contrário



Foto 27 – Área de serviço



Foto 28 - Manchas de infiltrações no teto na área de serviço

A N E X O 2

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

Estimativas

Modelo**Endereço**

Endereço: Rua Henrique Hablas

Complemento: 60, apto. 32

Bairro: Centro

Município: São Vicente

UF: SP

Variáveis

Setor Urbano = 335

Área Total = 117,8600

Total Vagas = 70,0

Suíte = 2,00

Valor Unitário

Máximo IC (6,06%): 2.960,86

Médio: 2.791,75

Mínimo IC (5,13%): 2.648,65

Valor Total

Máximo IC: 348.967,68

Médio: 329.035,90

Mínimo IC: 312.170,61

Parâmetros

Nível de Confiança: 80 %

Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Sector ...	Área Total	* Valor Total	Total ...	Suite	Valor Un. it...
1	Rua Onze de Junho	2 dorm./ 1 suite; 1 vg., lazer total	Itararé	Bela vista	3467-4543	1.252	80,0000	385,000,00	70,0	2,00	4.331,25
2	Rua Pero Corrêa	2 dorm. 1 suite, lateral, AE	Itararé	Prime	3385-2627	1.164	73,0000	330,000,00	0,1	2,00	4.068,49
3	Rua Cel. Pinto Novaes	2 dorm; 1 vg; lazer completo	Itararé	Prime Santos	3385-2627	1.201	76,0000	640,000,00	70,0	1,00	7.578,94
4	Rua Cel. Pinto Novaes	Ed. Ventana; 2 d./suite; 1 vg; c/lazer	Itararé	Mocarpe	3468-4109	1.201	71,1700	560,000,00	70,0	2,00	7.081,63
5	Rua Rio de Janeiro	2 d./suite, c/ lazer, 1 vg. e elev.	Jd. Indep.	Anunciante	3284-9393	295	55,0000	245,000,00	70,0	2,00	4.009,09
6	Rua Onze de Junho	2 d./suite c/ elev. s/gar.	Itararé	M.Bullo Im.	97401-8615	1.168	68,0000	220,000,00	0,1	2,00	2.911,76
7	Rua Pero Corrêa	2 dorm., frente, 16º andar, c/ gar.	Itararé	M.Bullo Im.	97401-8615	1.240	90,0000	270,000,00	70,0	1,00	2.700,00
8	Rua Cel. Pinto Novaes	2 dorm., novo, c/lazer, 1 vg.	Itararé	M.Bullo Im.	97401-8615	1.201	91,2300	545,000,00	70,0	1,00	5.376,52
9	Rua Cidade de Guarujá	2 dorm., 1vg, c/elev.	Vila Cascatinha	M.Bullo Im.	97401-8615	250	70,0000	244,000,00	70,0	1,00	3.137,14
10	Rua Pero Corrêa	2 dorm., 11º andar c/ gar.	Itararé	Sônia	98103-1244	1.240	99,0000	370,000,00	70,0	1,00	3.363,63
11	Avenida Presidente Wilsom	2 dorm., 10º andar, s/gar.	Itararé	Renata	81231-9712	907	112,0000	260,000,00	0,1	1,00	2.089,28
12	Rua Padre Anchieta	2 dorm., c/gar., elev. e varanda	Centro	Odete	98161-8321	582	120,0000	255,000,00	70,0	1,00	1.912,50
13	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm./ 1 vg., fte. ao mar	Itararé	Painel Imóveis	3371-2560	1.335	85,0000	390,000,00	70,0	1,00	4.129,41
14	R. Amador Bueno da Ribeira	2 dorm., c/ elev. e gar.	Itararé	Anunciante	3226-4200	1.053	120,0000	405,000,00	70,0	1,00	3.037,50
15	Rua Benedito Calixto	2 dorm., c/ elev., sem gar.,	Gonzaguinha	Anunciante	(11)3097-0789	1.168	50,0000	195,000,00	0,1	1,00	3.510,00
16	R. Ver. Lourival Moreira do Amaral	2 dorm., 1 vg., elev.	Pq. São Vicente	Anunciante	99773-5243	244	72,0000	139,000,00	70,0	1,00	1.737,50
17	Av. Prefeito José Monteiro	2 dorm., 1 vg., elev.	Vila Valença	Anunciante	99644-2728	369	82,0000	210,000,00	70,0	1,00	2.304,87
18	Rua Rangel Pestana	2 dorm., 1 vg., elev., s/festas	Centro	Anunciante	3468-2145	1.168	85,0000	350,000,00	70,0	1,00	3.705,88
19	Avenida Presidente Wilsom	2 dorm., fte. mar, 1 vg., c/ ele.	Itararé	Fernanda	(11)94797-3770	1.364	60,0000	350,000,00	70,0	1,00	5.250,00
20	Av. Antonio Rodrigues	2 dorm., 13º andar, c/gar.	Gonzaguinha	Anunciante	3371-2560	1.378	100,0000	420,000,00	70,0	1,00	3.780,00
21	Av. Manoel de Nóbrega	2 d./suite, 1vg, varanda, c/DE	Itararé	Anunciante	99644-2728	1.335	105,0000	470,000,00	70,0	2,00	4.028,57
22	Rua Saldanha da Gama	2 dorm./suite; c/gar. e elev.	Itararé	Anunciante	99797-4400	1.168	85,0000	320,000,00	70,0	2,00	3.388,23
23	Rua Cel. Pinto Novaes	2 dorm., novo, c/lazer, 1 vg.	Itararé	Anunciante	3131-2210	1.201	76,0000	550,000,00	70,0	1,00	6.513,15
24	Av. Manoel de Nóbrega	2 dorm., c/ elev., sem gar.	Itararé	Anunciante	3473-7652	1.335	116,0000	309,000,00	0,1	1,00	2.397,41
25	Rua Freitas Guimarães	2 d./suite, 1 vg., c/ elev., reformado	Itararé	RCM Imóveis	3579-1501	745	69,0000	460,000,00	70,0	2,00	6.000,00
26	Rua Dr. José Francisco Valença	2 dorm., frente, c/ elev., sem gar.	Itararé	Torres Prime	3271-3779	774	72,0000	220,000,00	0,1	1,00	2.750,00
27	Av. Manoel de Nóbrega	2 d./suite, 1vg. qto.+wc empr.; c/ AE	Itararé	Painel Imóveis	3371-2560	1.335	85,0000	420,000,00	70,0	2,00	4.447,05
28	Av. Marechal Deodoro	2 dorm./suite, c/ lazer total	Vila Valença	RCM Imóveis	3579-1501	360	67,0000	389,000,00	70,0	2,00	5.225,37
29	Rua Henrique Ablas, 60 aptº 23	2 dorm., no prédio da unidade avali...	Centro	Sr. Eduardo	Portaria edif.	335	88,0000	300,000,00	70,0	1,00	3.068,20
30	Rua Henrique Ablas, 60 aptº 33	2 dorm., no prédio da unidade avali...	Centro	Sr. Eduardo	Portaria edif.	335	88,0000	330,000,00	70,0	1,00	3.375,00