

372
C

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

Processo nº. 0025126-58.2005.8.26.0590

Ordem nº 1880/2005

Ação: Procedimento Ordinário

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SATURNO

Requerida: ELOY VALLES PRIETO e Outro


00 2451 110091 R-15093000 ET 7053 065

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, Perito Judicial nomeado nos autos supra referendados, após
as necessárias diligências e estudos 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), 15 de agosto de 2013



ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

1 - OBJETIVO DO LAUDO :

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

2 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

- A presente ação foi promovida pelo condomínio requerente, tendo em vista o débito dos réus com as despesas condominiais.
- O imóvel em questão está matriculado sob nº. 113.367 no Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente – SP. (v. fls. 358/359).
- Cópia da Convenção Condominial (fls. 08/27).
- Às fls. 360, o signatário foi honrado pelo D. Juízo com a nomeação de perito avaliador.
- Não há indicação de assistentes técnicos, nem quesitos formulados pelas partes.

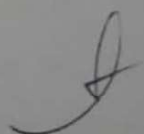
374
C

3 - VISTORIA:

Após análise dos autos, o signatário dirigiu-se ao imóvel em questão, para realização da vistoria, conforme agendado às fls. 369.

Fomos atendidos pelo zelador do edifício - Sr. Wallace, que após várias tentativas de contato via interfone, todas sem êxito, acompanhou o perito até o 16º andar, onde se localiza a unidade em questão; como também não fomos atendidos, os trabalhos restringiram-se a vistoria das áreas comuns.

Após alguns dias, retornamos ao local, quando então se encontrava a moradora do apartamento - Srª Ana, que afirmou ser inquilina do proprietário. Os trabalhos então se desenvolveram normalmente, quando procuramos obter todos os elementos de interesse à lide, como as próprias características da unidade avalianda, sua localização, serviços comunitários existentes, bem como todos os detalhes e informações que contribuíram para formar a nossa convicção sobre o valor do imóvel. Foram obtidas algumas fotos internas do imóvel e das áreas externas do edifício, que seguem anexadas ao final para ilustrar melhor o presente trabalho.



3.1 - Localização:

O imóvel "sub-júdice" está situado à Av. Antonio Rodrigues nº 88, apto. 1608, no 16º andar ou 17º pavimento do Edifício SATURNO, no bairro Boa Vista em São Vicente - SP.

3.2 - Proprietário(s):

Consta no R.5 da matrícula já mencionada, que foi transmitido o usufruto do imóvel, por venda feita em 21/11/90, a Annita Prieto Valles e Marcos Valles Prieto Lujan; na R.06, está registrada a penhora do imóvel, face a ação de Execução movida pelo Banco Sudameris do Brasil S/A, cf. mandado expedido em 24/06/2002 pelo MM. Juiz da 3ª Vara Cível de Santos/SP.

3.3 - Padrão construtivo:

Trata-se de unidade com padrão construtivo médio, de uso estritamente residencial.

3.4 - Infraestrutura:

O local possui rede de água potável, esgoto, energia e iluminação pública, telefonia, vias drenadas e pavimentadas, coleta de lixo, serviço de correios e transporte coletivo; verificam-se também diversos comércios nas imediações, inclusive no pavimento térreo do próprio prédio.

36
C

O edifício tem acesso pela Av. Antonio Rodrigues (frente principal) e pela Av. Presidente Wilson, com testada voltada para a Praia do Gonzaguinha, portanto com ótimo recurso turístico.

3.5 - Situação:

A unidade avalianda situa-se no 16º andar ou 17º pavimento do Edifício Saturno, com vista para a face lateral do edifício.

3.6 - Pavimentos:

O Edifício Saturno possui 132 apartamentos distribuídos em 16 pavimentos, sendo 9 unidades do 1º ao 13º andar, e 5 unidades do 14º ao 16º andar é o caso da unidade avalianda. Todas os apartamentos são servidos por 4 elevadores, sendo 2 de uso social e 2 (dois) de serviço.

No térreo estão a portaria, hall de estar e de elevadores, administração, zeladoria, depósito de materiais, 31 (trinta e uma) vagas de garagem coletivas e não garantida a todos; pequenos comércios com acesso pela parte frontal do edifício; no 17º andar está sendo construída área coberta com churrasqueira e, acima desse pavimento está o ático, a casa de máquinas e o reservatório superior.

337
C

3.7 - Estado de conservação:

A unidade avalianda não apresenta bom estado de conservação, necessitando reparos corretivos e de modernização.

3.8 - Idade:

O Condomínio Edifício SATURNO aparenta uma idade de 35 anos.

3.9 - Áreas:

| | |
|---|----------------------|
| Área útil | 48,62 m ² |
| Área comum | 16,54 m ² |
| Área construída total | 65,61 m ² |
| Área construída equivalente : $48,62 + 0,50 \times 16,54 = 56,89 \text{ m}^2$ * | |
| * área adotada na avaliação | |

Fração ideal de 0,631742 % no terreno e coisas comuns do edifício.

3.10 - Características construtivas :

O apartamento avaliando possui um dormitório, sala (utilizada como dormitório), cozinha, área de serviço, hall interno de distribuição e banheiro; assim como todas as unidades do edifício, não tem vaga assegurada na garagem.

Estrutura:
Vedações:

em concreto armado moldado "in loco".

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

Revestimentos:

a fachada é revestida em cerâmica/pastilhas na parte frontal; internamente, as áreas secas são revestidas com massa fina; o banheiro social e a cozinha são revestidos com azulejos até o teto.

Pisos:

as áreas secas, quarto, sala e hall de distribuição tem piso em tacos de madeira; o restante do apartamento tem piso cerâmico de qualidade inferior.

Louças e metais:

louças coloridas e metais sanitários de padrão simples.

Esquadrias:

as portas e batentes são de madeira; a sala, banheiro e cozinha tem esquadrias de madeira.

Pintura:

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

Obs.: Os armários da cozinha não estão vinculados ao imóvel, e estão em más condições; o box do banheiro é de alumínio/placas de acrílico.

O imóvel tem estado de conservação apenas regular, com manchas de umidade nas paredes e tetos da área de serviço; carece de reparos de razoável monta, sobretudo correção dos vazamentos, instalações hidráulicas, elétricas e pintura geral.

375
C

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

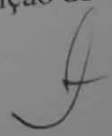
1.1. – Identificação das variáveis do modelo

1.1.1 – Variável dependente :

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

1.1.2 – Variáveis independentes :

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, gradouro, distância a pólo de influência, entre outros) e econômicas (como certa ou transação, época e condição do negócio – à vista ou à prazo).



380
C

Recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

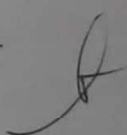
- a) por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas (por exemplo: aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* (por exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- c) por meio de 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 tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

As fontes devem ser diversificadas e no caso de avaliações judiciais, é obrigatória a identificação das fontes.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.



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.

3.1 - tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais conhecidas 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 em função 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.

2 - MÉTODO INVOLUTIVO:

O método involutivo, conforme definido em 2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas a seguir:

2.1 - Vistoria

2.1.1 - Caracterização da região

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, 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, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazo.
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

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.

4.1.3 - 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.

4.1.4 - 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.

4.1.5 - Situações especiais

4.1.5a - 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 menção no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia.

4.1.5b - 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 - Projeto hipotético

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

12.3 - 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.

12.4 - 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.

12.5 - Levantamento do custo de produção do projeto hipotético :

Este levantamento 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 :

Outras, as seguintes despesas:

Podem ser incluídas, quando pertinentes, entre

- 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 deve ser proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital.

4.2.8 - Prazos

No caso de 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, também, 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:

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

- 350
C
- 141 - É o valor do imóvel;
142 - É o valor do terreno;
143 - É o valor da benfeitoria;
144 - É o fator de comercialização.

142 - 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.

143 - 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 superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.

144 - 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 de custo 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:

$$S = Ap + S^e (Aq_1 \cdot P)$$

Onde:

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

Aq_1 é a área construída de padrão diferente;

P 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

Para a estimativa do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

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

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;

352
3

é o orçamento de fundações especiais;
é o orçamento de fundações diretas;
é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;
é a taxa de administração da obra;
é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da
construção;
é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado

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.

5.1.3b – Levantamento dos quantitativos

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

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.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

elementos referentes a vendas.

A pesquisa de valores foi composta por

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:

3.1 - 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 superestimativa citada no sub-item 4.1.2 da pág. 9 deste laudo, exceto as ofertas nº 01, 03 e 12 que se tratam de transações concretizadas.

VALOR UNITÁRIO - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em $\text{R\$}/\text{m}^2$ de área construída.

ÁREA TOTAL - Variável independente quantitativa que expressa a área construída total em m^2 .

SETOR URBANO - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel em relação à Planta Genérica de Valores de São Vicente de 2012, ou seja, aquela praticada pela Prefeitura Municipal para fins de tributação.

TOTAL VAGAS - Variável independente que indica a quantidade e qualidade das vagas de garagem disponíveis ao imóvel (soma dos itens individuais), definidos da seguinte forma:
0 - Imóvel sem vaga de garagem;
1 - Vaga de garagem descoberta;
2 - Vaga de garagem coberta;

DORMITÓRIOS - Variável independente dicotômica que indica se o imóvel é do tipo sala-living (=0), ou do tipo 1 dormitório/sala (=1).

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 22
- Número de dados considerados: 19

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8840561 / 0,7553167
- Coeficiente Determinação: 0,7815551
- Fisher-Snedecor: 12,52
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 68% dos resíduos situados entre -1 e $+1 \sigma$
- 94% 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

Correlações

Total Vagas
Setor Urbano
Área Total
Dormitórios

| <u>Equação</u> | <u>t-Observado</u> | <u>Sig.</u> |
|----------------|--------------------|-------------|
| x | -2,30 | |
| x ² | -2,31 | 3,75 |
| x ² | 6,80 | 3,69 |
| x | -4,67 | 0,01 |
| | | 0,04 |

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = 1/(+1,053044199E-007 -4,453287754E-010 * Total Vagas -
1,68492828E-014 * Setor Urbano² +2,919386233E-011 * Área
Total² -6,444566183E-008 * Dormitórios)^{1/2}

Correlações entre variáveis

Isoladas

Influência

Total Vagas
Setor Urbano
Área Total
Dormitórios
Valor Unitário

| | |
|-------|------|
| -0,13 | 0,46 |
| 0,24 | 0,61 |
| -0,17 | 0,58 |
| 0,07 | 0,52 |

Setor Urbano
Área Total
Dormitórios
Valor Unitário

| | |
|-------|------|
| 0,16 | 0,58 |
| -0,16 | 0,56 |
| -0,00 | 0,52 |

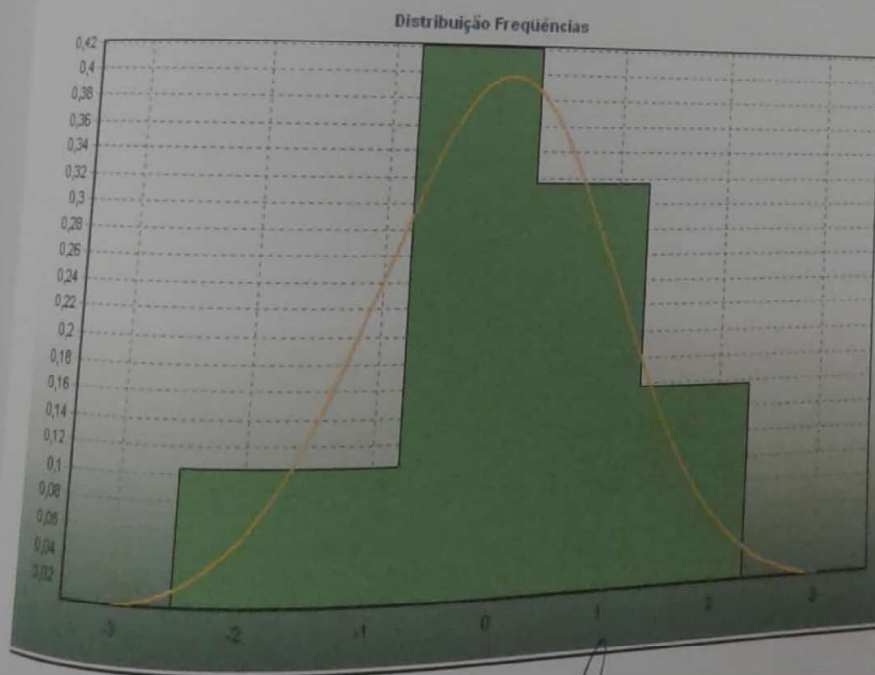
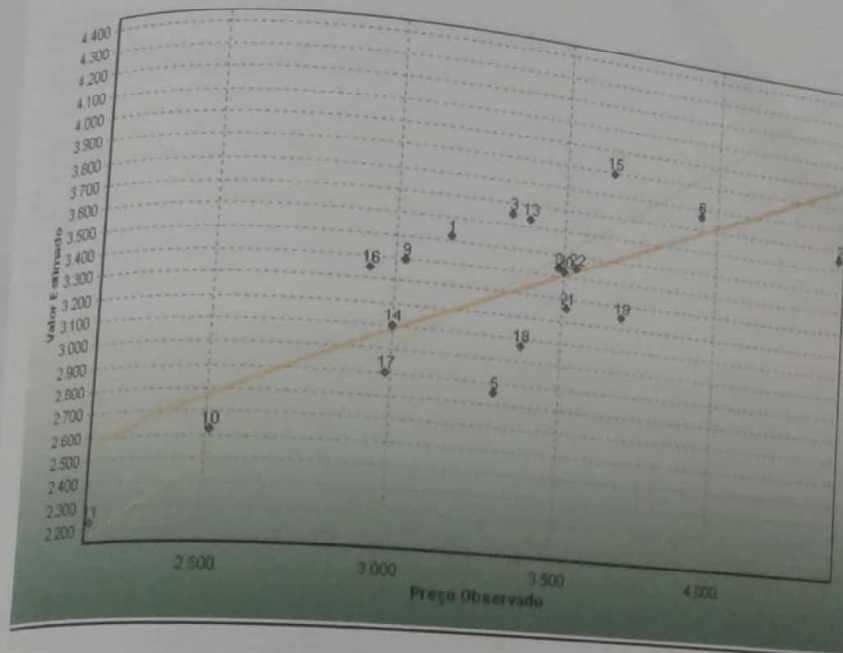
Área Total
Dormitórios
Valor Unitário

| | |
|------|------|
| 0,33 | 0,82 |
| 0,65 | 0,88 |

Dormitórios
Valor Unitário

| | |
|-------|------|
| -0,24 | 0,78 |
|-------|------|

353
C



Grau de fundamentação e precisão
Abaixo, a tabela 1 da NBR 14.653-2/2004 :

| Descrição | Grau | | |
|---|--|---|---|
| | III | II | I |
| Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos) | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma |
| 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) |
| 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) |
| 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 |
| 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 | 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 |
| 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% |
| Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados | 1% | 5% (2 pontos) | 10% |

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

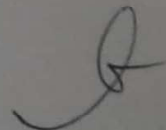
Tabela 2 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

| 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 | $\leq 30\%$ | 30% a 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.



401
3

6 - CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO :

Com base no que foi exposto no presente laudo e nos valores apurados entre mínimo, médio e máximo (Anexo 2), concluímos pelo valor médio de mercado que o imóvel avaliando pode alcançar, tendo em vista o precário estado de conservação do imóvel :

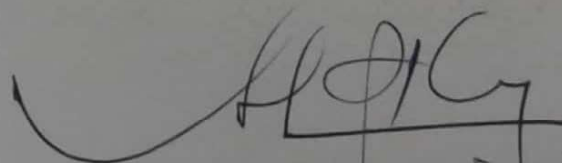
R\$ 177.000,00

(cento e setenta e sete mil reais), em números redondos
válido para a data do laudo.

Nada mais havendo a acrescentar, o signatário encerra o presente laudo, que segue impresso no anverso de 30 (trinta) folhas deste papel, todas numeradas e rubricadas, sendo a primeira e esta última datadas e assinadas para os devidos fins.

Acompanham anexos ao final, inclusive fotos.

São Vicente (SP), 15 de agosto de 2013



ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

ANEXO 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Ivaro Pereira Barbosa Neto
Engenheiro Civil
CRA / SP 0800663594

403
C



403
C
Alvaro Pereira Barbosa Neto
Engenheiro Civil
CREA / SP 0600663594

Foto 1 - Vista geral do Edifício SATURNO, com frente para a Praia do Gonzaguinha.

404
©



Foto 2 - Outra vista frontal em detalhes, mostrando os comércios no pavimento térreo, junto a entrada social.

405

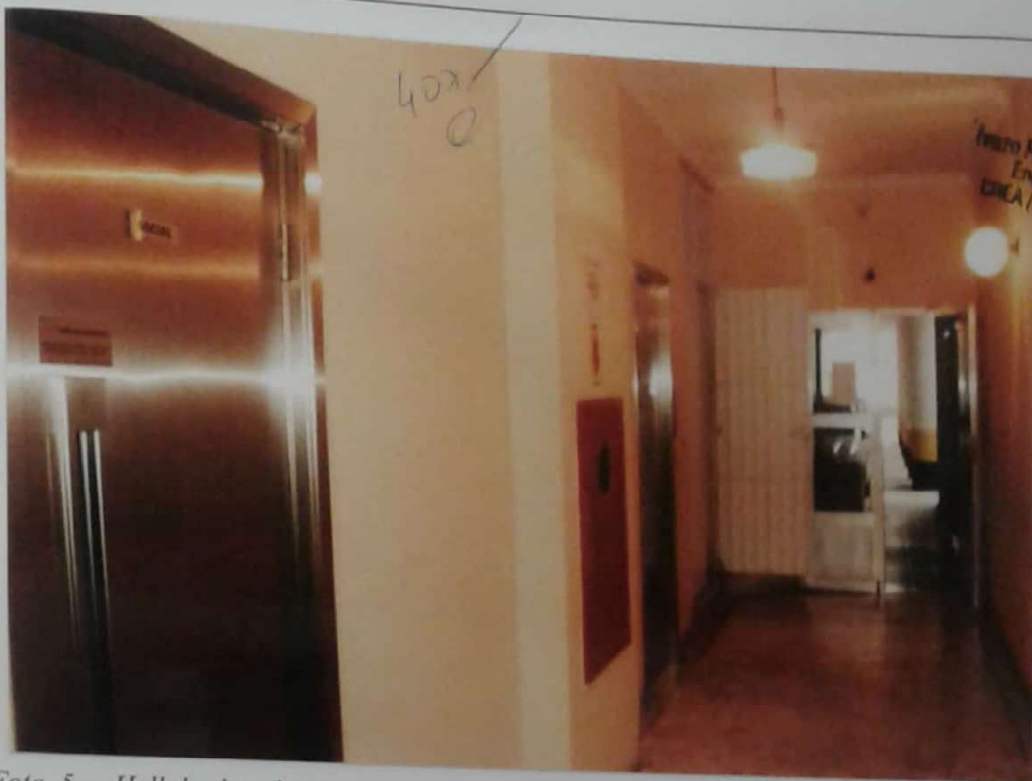


Foto 3 - Entrada social do edifício, voltada para Avenida Antonio Rodrigues.



Foto 4 - Sala de estar no térreo, que compõe o hall social do edifício.

402/408
C



Alvaro Pereira Barbosa Neto
Engenheiro Civil
CREA/SP 0600663594

Foto 5 - Hall de elevadores e passagem para garagem coletiva.



Alvaro Pereira Barbosa Neto
Engenheiro Civil
CREA/SP 0600663594

Foto 6 - Garagem coletiva, com acesso pela Avenida Presidente Wilsoml.

407/418



Alvaro Pereira L. Barbosa
Engenheiro Civil
CREA/SP 0600663594

Foto 7 - Área coberta com churrasqueira, em construção na cobertura, para uso comum dos condôminos.



Alvaro Pereira L. Barbosa Neto
Engenheiro Civil
CREA/SP 0600663594

Foto 8 - Idem foto anterior, parte descoberta.

11
Q



Alvaro Pereira Barbosa Neto
Engenheiro Civil
CREA/SP 0600663594

Foto 9 - Porta de entrada do aptº 1608, no 16º andar, objeto da perícia.

612/4

Alvaro Pereira Barbosa Neto
Engenheiro Civil
CREA/SP 0600663594



Foto 10 - Hall de entrada do apartamento avaliando; a porta fechada dá acesso a sala, transformada em quarto.



Foto 11 - Outra vista do hall.

Alvaro Pereira Barbosa Neto
Engenheiro Civil
CREA/SP 0600663594

614
C



Alvaro Pereira Barbosa Neto
Engenheiro Civil
CREA/SP 0600663594

Foto 12 - Aspecto do banheiro, que requer reformas de manutenção e modernização.

415/416
Q

Alvaro Pereira Barbosa Neto
Engenheiro Civil
CREA/SP 0600663594



Foto 13 - Outra vista do banheiro, completo, com box de alumínio, mas carecendo reparos.



Alvaro Pereira Barbosa Neto
Engenheiro Civil
CREA/SP 0600663594

Foto 14 - Armários da cozinha, de sobrepor, em péssimo estado.

41x
C



41x
C
Alvaro Pereira Barbosa Neto
Engenheiro Civil
CREA/SP 0600663594

Foto 15 - Outra foto da cozinha, que também requer reformas de manutenção e modernização.



Foto 16 - Vista da área de serviço, com paredes e teto impregnados de umidade, aparentemente não sanada.



Foto 17 - Aspecto que se verifica sob o tanque, evidencia necessidade de reformas.

420

Ívaro Pereira Barbosa Neto
Engenheiro Civil
CREA / SP 0800663594

420



Foto 18 - Vista geral da Praia do Gonzaguinha e Ponte Pênsil, obtida da cobertura do edifício, onde está sendo executada área de lazer coberta com churrasqueira.