

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

Processo Digital nº. 1005808-81.2019.8.26.0590

**Classe / Assunto : Execução de Título Extrajudicial –
Despesas Condominiais**

Exequente : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONJ. REINO UNIDO

Executado : JOSÉ VICTOR RODRIGUES JÚNIOR

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em
epígrafe, após vistoria ao imóvel, pesquisas e estudos
pertinentes a questão, 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), 23 de outubro de 2020

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial**

1 – OBJETIVO :

Trata o presente laudo técnico, 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:

- A presente demanda foi promovida pelo condomínio requerente, em razão da existência de débitos condominiais por parte do requerido, conforme divulgado na inicial.
- Foi anexada aos autos, cópia da **Matrícula nº 116.772** do imóvel em questão, registrada junto ao **Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP** – (v. fls. 16/22).
- Averbada a Penhora conforme **Av.14/116.772** em 13/03/2018; **Termo de Penhora e Depósito**, nos termos de fl. 90.
- O **Perito** foi nomeado pelo **D. Juízo**, consoante a r. decisão de fl. 103, para efetuar a avaliação do imóvel em questão.

3 – VISTORIA :

Após análise dos autos, o signatário dirigiu-se ao imóvel em questão no dia **16/09/2020**, para realização da vistoria, conforme previamente agendado à fl. 122.

O perito foi atendido primeiramente na portaria do edifício pelo zelador – **Sr. Felipe**, e, após nossa identificação, o mesmo nos acompanhou até a unidade em questão; fomos atendidos então pelo **Sr. José Victor**, nesta requerido.

Procuramos obter todos os elementos de interesse à lide, vistoriando detidamente a área privativa e posteriormente as áreas comuns do condomínio, obtendo documentação fotográfica, que segue juntada aos anexos, para ilustrar tudo o que foi constatado.

3.1 - Localização:

O imóvel em questão, está situado à **Rua José Bonifácio nº. 147 apto. 210, Bloco “C”**, no 2º andar ou 4º pavimento do Edifício Liverpool, o qual faz parte integrante de um conjunto de 3 blocos de apartamentos residenciais, denominado **Condomínio Edifício Conjunto REINO UNIDO**, no Bairro Gonzaguinha, Município e Comarca de São Vicente - SP.

3.2 - Proprietário(s):

Consta na **R.08** da matrícula, que o imóvel em questão foi adquirido pelo requerido em 27/04/2001, com parte do valor financiado junto à Caixa Econômica Federal, na mesma data.

3.3 - Padrão construtivo:

Trata-se de unidade de padrão construtivo normal, com características e uso estritamente residencial.

3.4 - Infraestrutura:

O local possui rede de água, esgoto, energia e iluminação pública, telefonia, vias pavimentadas, coleta de lixo e serviço de correios; transporte coletivo próximo (Rua Pe. Anchieta e R. Jacob Emmerich); comércio intenso nas imediações, estando o condomínio praticamente vizinho ao Shopping Brisamar.

3.5 - Situação:

A unidade avalianda situa-se no 2º. andar ou 4º pavimento do **Edifício LIVERPOOL**, que é um dos 3 blocos integrantes do Conjunto Residencial, localizado no fundo do terreno; a unidade tem vista indireta para a via pública.

3.6 - Pavimentos:

O Condomínio Reino Unido é constituído por 3 blocos de apartamentos :

- Edifício Oxford – Bloco “A” , possui 20 apartamentos, sendo 2 unidades por andar, do 1º ao 10º andar;
- Edifício Manchester – Bloco “B” , possui 63 apartamentos, sendo 7 unidades por andar, do 1º ao 9º andar;
- Edifício Liverpool – Bloco “C” , possui 99 apartamentos, sendo 11 unidades por andar, do 1º ao 9º andar; estando o imóvel avaliando inserido neste Bloco.

3.7 - Estado de conservação:

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não se verificando nenhuma irregularidade que mereça ser destacada, exceto manutenções de praxe.

3.8 - Idade:

O Condomínio Edifício REINO UNIDO e a unidade avalianda, tem idade aparente estimada em 30 (trinta) anos.

3.9 - Áreas:

Área útil	51,710 m ²
Área de garagem	12,000 m ²
Área comum	<u>37,404 m²</u>
Área construída total	101,114 m²
Fração ideal	0,461 % do todo

3.10 – Características construtivas :

O imóvel é do tipo sala-living, havendo uma divisória em gesso acartonado - dry-wall, dividindo o ambiente em 2 quartos e a sala; cozinha tipo americana integrada com a sala; banheiro e área de serviço; todas as unidades tem direito a uma vaga de garagem coletiva, coberta, não demarcada, exceto o **Bloco “A”**, que tem vagas demarcadas.

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 pastilhas na cor branca; internamente, as áreas secas são revestidas com massa fina; banheiro e cozinha são revestidos com azulejos até o teto, lisos na cozinha e área de serviço, decorados no banheiro.

- Pisos :*** granilite em todos os ambientes.
- Louças e metais :*** de boa qualidade, padrão normal; bacia sanitária com caixa acoplada.
- Instalações :*** hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes e tetos, na forma convencional, nos padrões das concessionárias.
- Esquadrias :*** janelas e vitrôs em alumínio; portas e batentes em madeira.
- Pintura :*** tinta acrílica nas paredes e látex nos tetos; verniz nas esquadrias de madeira (portas e batentes).

Observações :

- O imóvel possui mobília e eletrodomésticos que **não fazem parte da avaliação.**
- Os armários de madeira do dormitório e da cozinha **não estão vinculados ao imóvel; portanto, não fazem parte da avaliação,** podendo, eventualmente, ser removidos.
- O box do chuveiro é fechado com acrílico /alumínio.
- A avaliação foi feita com base na ***NBR 14.653- 1 e 2/2004***, considerando-se a sua localização e estado de conservação.

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

O objetivo da pesquisa 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 relevantes para explicar a formação de valor.

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

4.1.1.1 – 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.

4.1.1.2 – Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de 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, através de variáveis dicotômicas : “maior do que” ou menor do que”, “sim” ou “não”;
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* (padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- c) por meio de códigos alocados (padrão 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, em geral atribuídas pelos corretores e 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, sociais, 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, 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 e quantitativos, comparados com a documentação disponível.
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.
- condições de ocupação.

4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas

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

4.2.1.5 – Situações especiais

4.2.1.5a – Vistoria por amostragem

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

4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria

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

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

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

4.2.2 – Projeto hipotético

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

4.2.3 – Pesquisa de valores

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

4.2.4 – Previsão de receitas

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

4.2.5 – Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

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

4.2.6 – Previsão de despesas adicionais

Podem ser incluídas, 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 as despesas para 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:

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

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

4.4.2 – A aplicação do método evolutivo exige que:

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

4.4.3 – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento 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 (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:

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

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

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

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

S

C custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB custo unitário básico;

OE orçamento de elevadores;

OI orçamento de instalações especiais

Ofe orçamento de fundações especiais;

Ofd orçamento de fundações diretas;

S área equivalente de construção, cf. ABNT NBR 12721;

A taxa de administração da obra;

F percentual ref. custos financeiros durante a construção;

L percentual ref. 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 perito considera que o ***MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO***, é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

A pesquisa de valores foi composta por **22 elementos**, todos referentes a vendas de apartamentos do tipo sala-living.

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 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 e corretores, em razão da superestimativa citada no sub-item 4.1.2 da pág. 9 deste laudo.

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

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

GARAGEM - Variável independente qualitativa que expressa se o imóvel tem ou não garagem, sendo:

(=0,1) – não possui garagem;

(=50) – possui garagem descoberta, coletiva, e eventualmente insuficiente para todos;

(=70) – possui garagem coberta;

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

Índice Fiscal local = 674,25

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 22
- Número de dados considerados: 14

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8700068 / 0,8674428
- Coeficiente Determinação: 0,7569118
- Fisher-Snedecor: 10,38
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 71% dos resíduos situados entre -1 e $+1 \sigma$
- 92% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+1,64 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+1,96 \sigma$

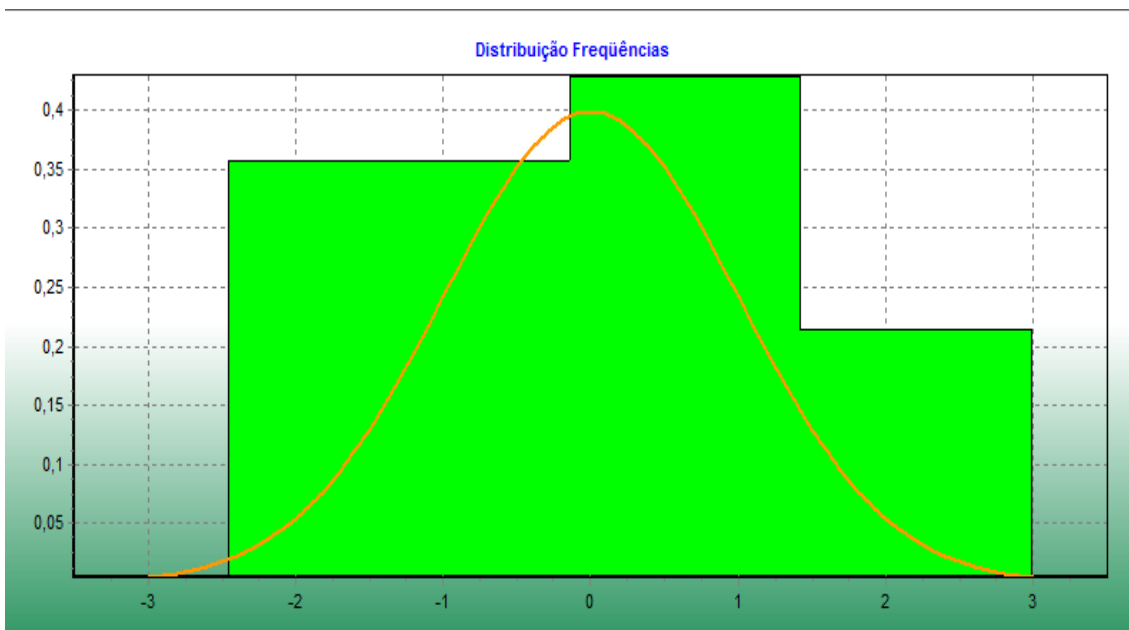
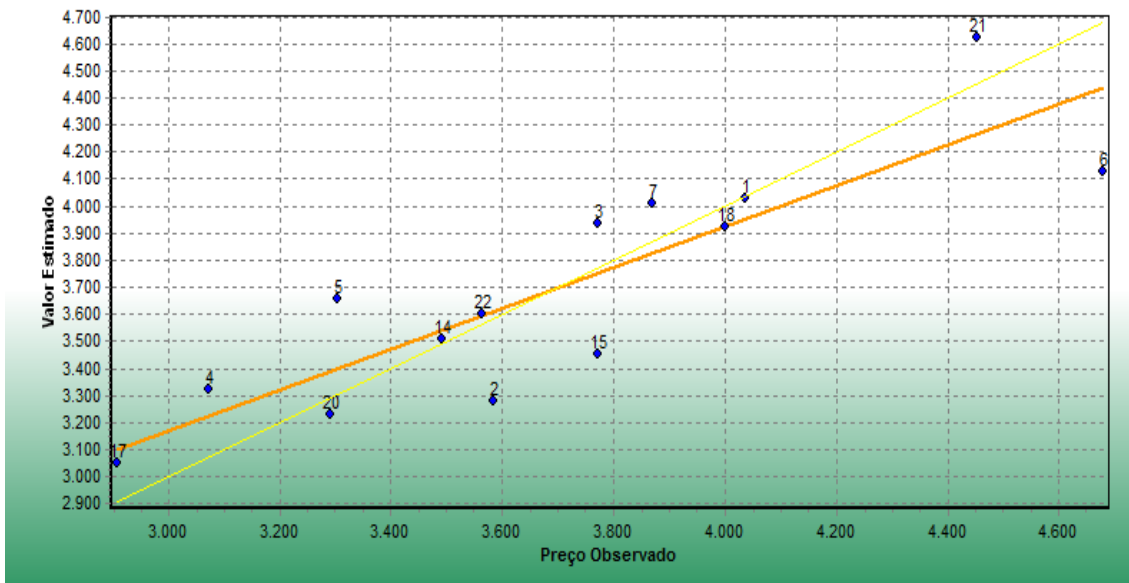
Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Total Vagas	x^2	2,76	2,00
• Setor Urbano	x^2	2,51	3,11
• Área Total	x^2	-3,21	0,93

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = ($+60,99853417 + 0,001587746359 * \text{Total Vagas}^2 + 4,853504453E-006 * \text{Setor Urbano}^2 - 0,003506904335 * \text{Área Total}^2$)

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Total Vagas		
Setor Urbano	0,23	0,15
Área Total	0,63	0,84
Valor Unitário	0,27	0,66
• Setor Urbano		
Área Total	-0,17	0,22
Valor Unitário	0,70	0,62
• Área Total		
Valor Unitário	-0,40	0,71



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	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
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%	30% (1 ponto)
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 12 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 foi exposto no presente laudo, nos valores mínimo, médio e máximo apurados no Anexo 2, considerando as características, localização e estado de conservação do imóvel avaliando, concluimos pelo valor máximo de mercado que é de :

R\$ 210.233,70

(duzentos e dez mil, duzentos e trinta e três reais e setenta centavos)

válido para outubro / 2020.

7 – ENCERRAMENTO :

Nada mais havendo a acrescentar, e tendo cumprido com o mister que lhe foi designado, o signatário encerra o presente trabalho, que segue digitado no anverso de 29 (vinte e nove) folhas numeradas, tudo assinado digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos ao final.

São Vicente (SP), 23 de outubro de 2020

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA



Foto 1 - Vista frontal do Bloco "C" – Edifício Liverpool, situado no fundo do terreno do Conjunto Residencial REINO UNIDO, onde se localiza a unidade avalianda



Foto 2 - Vista lateral do Bloco "A", único integrante do Conjunto Residencial, com frente direta para a via pública



Foto 3 - Detalhe da entrada social do condomínio e portaria



Foto 4 - Portaria geral e acesso de moradores e visitantes



Foto 5 - Entrada do Bloco "C" – Edifício Liverpool, onde se localiza a unidade avalianda



Foto 6 - Acesso a elevadores e escadaria no subsolo - garagem

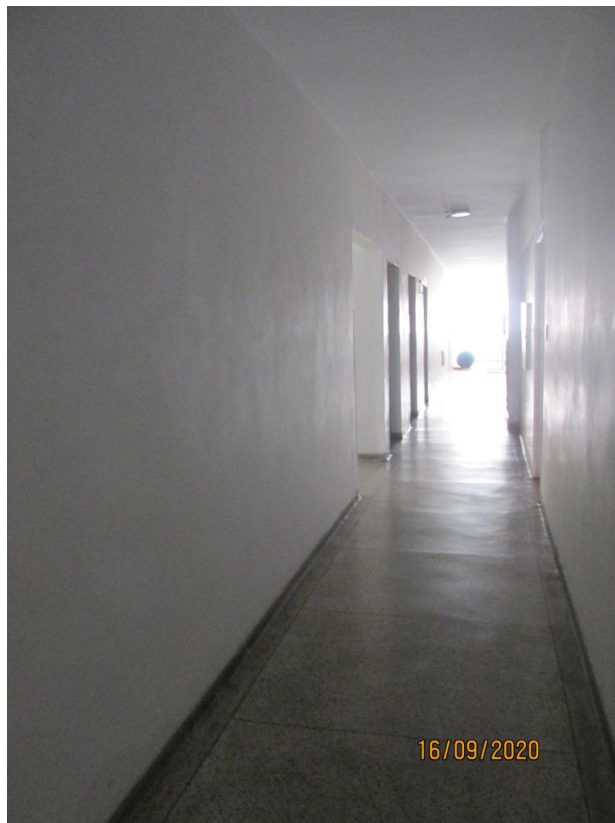


Foto 7 - Circulação interna no andar do apartamento avaliando



Foto 8 - Porta de entrada do imóvel avaliando – aptº 210

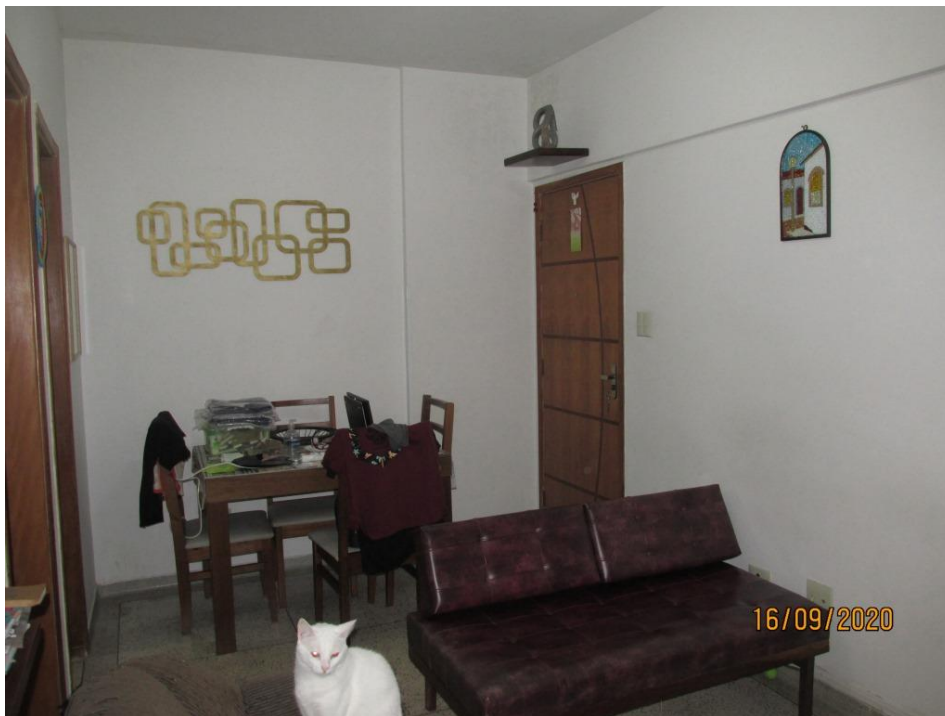


Foto 9 - Vista parcial da sala



Foto 10 - Idem foto anterior no sentido contrário e balcão da cozinha tipo americana



Foto 11 - Vista interna da cozinha



Foto 12 - Idem foto anterior - cozinha

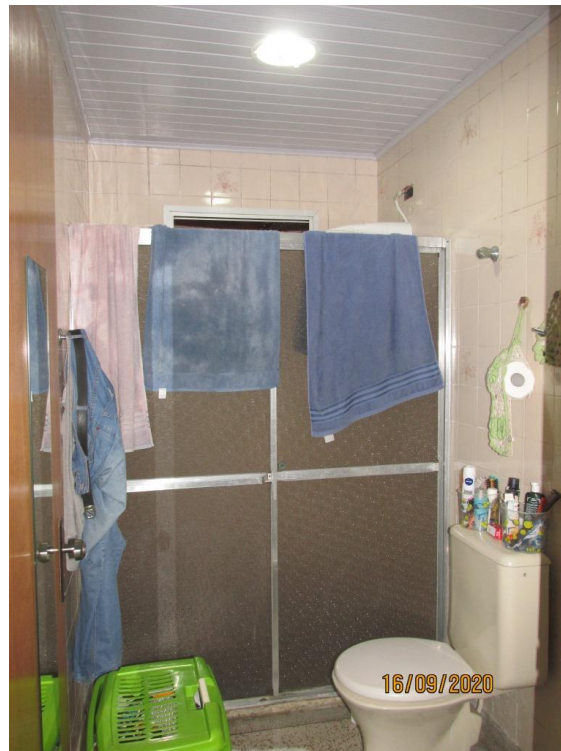


Foto 13 - Banheiro completo com box em acrílico / alumínio



Foto 14 - Paredes do banheiro revestidas com azulejos



Foto 15 - Área de serviço com mesmo padrão de acabamento do banheiro



Foto 16 - Vista do ambiente adaptado em quarto



Foto 17 - Vista do mesmo quarto e parede em drywall, dividindo com outro ambiente, que é usado também como quarto

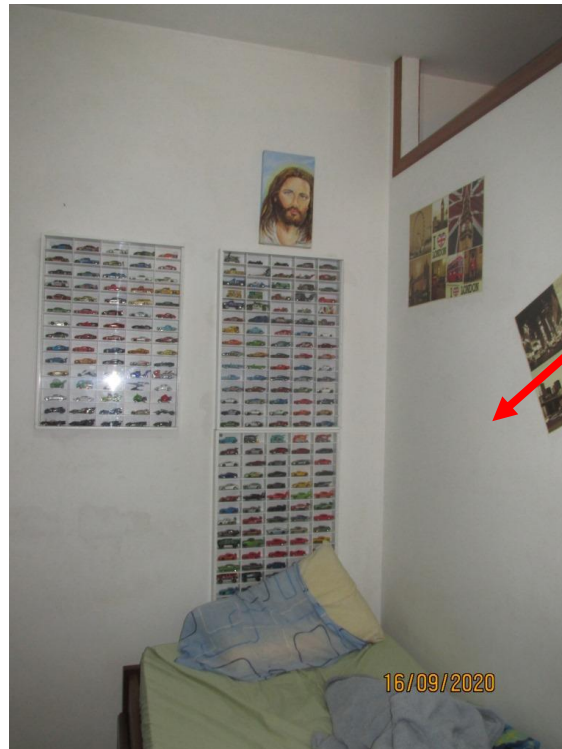


Foto 18 - Vista do "2º quarto", criado pela divisória com drywall



Foto 19 - garagem coletiva no mezanino, subjacente ao Bloco "C"



Foto 20 - Idem foto anterior



Foto 21 - Medidores de gás natural, abastecimento por tubulações oriundas da via pública



Foto 22 - Rampa de acesso para veículos entre mezanino e térreo



Foto 23 - Vagas de garagem coletiva no térreo



Foto 24 - Outra vista da garagem coletiva no térreo



Foto 25 - Garagem coletiva no subsolo



Foto 26 - Idem foto anterior



Foto 27 - Entrada do Bloco "B" do Conjunto Residencial

A N E X O 2

- **RELATÓRIO DE ESTIMATIVAS**
- **PESQUISA IMOBILIÁRIA**

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Rua José Bonifácio

Complemento: 147, apto. 210 - 2º andar - Bloco C

Bairro: Gonzaguinha

Município: São Vicente

UF: SP

Variáveis

Total Vagas = 70,0

Setor Urbano = 674

Área Total = 51,7100

Valor Unitário

Máximo IC (7,12%): 4.065,62

Médio: 3.795,31

Mínimo IC (6,88%): 3.534,29

Valor Total

Máximo IC: 210.233,70

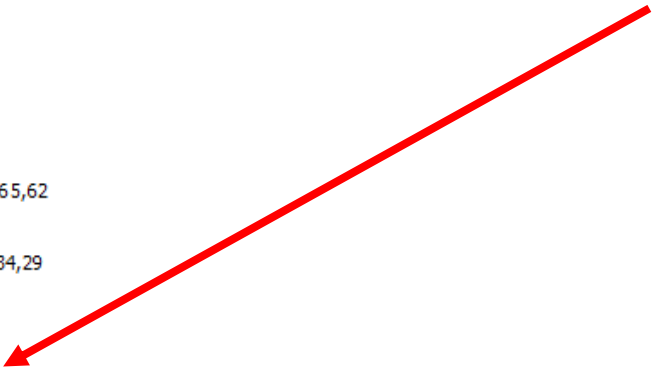
Médio: 196.255,72

Mínimo IC: 182.758,54

Parâmetros

Nível de Confiança: 80 %

Estimativa pela: Moda



Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Total V...	Sector ...	* Valor Total	Área To...	Valor Unit...
1	Av. Presidente Wilson	s/living, 4º andar ; vaga não gar.	Itararé	Casa & Jardins	3285-4848	50,0	922	161.500,00	40,0000	4.037,50
2	Av. Presidente Getúlio Vargas	sala/quarto conjugado	Morro dos Bar...	Rafael	(11)99485-1969	0,1	335	125.400,00	35,0000	3.582,86
3	Rua Jacob Emmerich	s/living reformado	Centro	Eduardo	99740-6066	50,0	650	132.050,00	35,0000	3.772,86
4	Rua Marquês de São Vicente	s/living dividido	Itararé	Francisca	98877-3369	0,1	374	104.500,00	34,0000	3.073,53
5	Rua Prof. Delfino Stockler de Lima	s/living dividido c/ garagem	Itararé	Consultare Im.	3041-5555	50,0	774	152.000,00	46,0000	3.304,35
6	Av. Presidente Wilson	s/living reformado; 17º andar	Gonzaguinha	José Teixeira	(19)3835-3175	50,0	1.005	187.150,00	40,0000	4.678,75
7	Av. Presidente Wilson, 802 ap. 1705	Ed. Presidente - s/living	Gonzaguinha	Carlos	(11)4551-3713	0,1	1.005	104.500,00	27,0000	3.870,37
8	Rua Gonçalo Monteiro	s/living dividido s/ gar.	Itararé	Casa & Jardins	3285-4848	0,1	687	142.500,00	31,0000	4.596,77
9	Praça Barão do Rio Branco	s/living dividido s/ gar.	Centro	Rogério Ang...	3395-5900	0,1	792	142.500,00	35,0000	4.071,42
10	Rua Martim Afonso	s/living dividido s/ gar.	Centro	Marco Anton...	3469-3111	0,1	674	152.000,00	37,0000	4.108,11
11	Av. Manoel da Nóbrega	s/living, fte. ao mar, reformado, s/ gar.	Itararé	Diego Ricci	98207-2557	0,1	1.309	161.500,00	32,0000	5.046,87
12	Rua João Ramalho	Flat Palladium, reformado; s/living	Centro	Só Flats	(11)3059-0846	70,0	749	95.000,00	48,0000	1.979,17
13	Rua Messia Assú	s/living dividido s/ gar.	Itararé	Duarte Imóveis	3323-1641	0,1	803	175.750,00	39,0000	4.506,41
14	Praça 22 de Janeiro	s/living s/ gar.	Gonzaguinha	Casa & Jardins	3285-4848	0,1	690	118.750,00	34,0000	3.492,65
15	Rua Jacob Emmerich	s/living reformado	Centro	Eduardo	99740-6066	0,1	650	132.050,00	35,0000	3.772,86
16	R. José Bonifácio, 33 - Ed. Lord	s/living dividido s/ gar.	Gonzaguinha	anunciante	(11)982123762	0,1	674	83.600,00	33,0000	2.533,33
17	Praça 22 de Janeiro	s/living dividido s/ gar.; bom estado c/ AE	Gonzaguinha	Cida Correia	997029775	0,1	690	139.500,00	48,0000	2.908,25
18	Rua Frei Gaspar	s/living dividido com gar.; bom estado c...	Centro	Cida Correia	997029775	50,0	749	152.000,00	38,0000	4.000,00
19	Rua Cândido Rodrigues	s/living rev. p/1 dorm. com gar.; reform...	Centro	Cida Correia	997029775	50,0	749	118.750,00	36,0000	3.298,61
20	Rua José Bonifácio, 147 ap. 407	s/living reformado, mobiliado	Gonzaguinha	zelador cond...	portaria	70,0	674	209.000,00	63,5200	3.290,30
21	R. Presidente Franklim Delano Roose...	s/living adap. p/1 qto.; c/ AE; 1 vg.	Itararé	Vitor Peres	99758-3001	50,0	1.168	142.500,00	32,0000	4.453,12
22	Rua da Constituição, 123	s/living, reformada, excelente estado	Itararé	Diego	98817-7242	50,0	365	142.500,00	40,0000	3.562,50



Lemos & Tambucci
Assessoria Especializada em Leilões

PARECER TÉCNICO PROCESSUAL

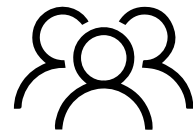


PROCESSO Nº	VARA	FORO
<u>1005808-81.2019.8.26.0590</u>	6ª VARA CÍVEL	FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Débito da Ação: R\$ 54.423,66 em setembro/2022

Partes



Exequente: Condomínio Edifício Conjunto Reino Unido

Executados: Jose Victor Rodrigues Junior e Nanci Da Corte Ayres Rodrigues

Terceiros Interessados: Caixa Econômica Federal-CEF,
Ocupante do Imóvel;
e Fazenda Pública Do Município De São Vicente/SP

Citação: Fls. 68 e 70 dos autos.





Lemos & Tambucci
Assessoria Especializada em Leilões

PARECER TÉCNICO PROCESSUAL



PROCESSO Nº

1005808-81.2019.8.26.0590

VARA

6ª VARA CÍVEL

FORO

FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

Penhora

Termo de Penhora: Fls. 90 dos autos
Intimação da Penhora: Fls. 94 dos autos.

Avaliação

Laudo Técnico: Realizado por perito técnico às
Fls. 121/177 dos autos.

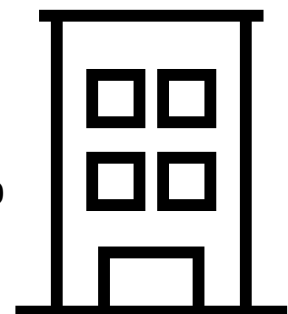
Valor de Avaliação: R\$ 210.233,70, em outubro de
2020.

Intimação da Avaliação: Fls. 196/197 dos autos.



Descrição do bem

Direitos que o executado possui sobre o imóvel de Matrícula nº 116.772 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.





Lemos & Tambucci
Assessoria Especializada em Leilões

PARECER TÉCNICO PROCESSUAL



PROCESSO Nº	VARA	FORO
<u>1005808-81.2019.8.26.0590</u>	6ª VARA CÍVEL	FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

Ônus: A PENHORA DO BEM ENCONTRA-SE ÀS FLS. 90 DOS AUTOS, BEM COMO NA AV. 15 DA MATRÍCULA. CONSTA, NA R. 13, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DO CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF.

Informações Complementares: CONFORME INFORMAÇÃO APRESENTADA PELO CREDOR FIDUCIÁRIO (FLS. 208/209) O VALOR DO DÉBITO JUNTO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL EM MAIO DE 2021, ERA DE R\$ 49.555,56.

Contribuinte nº 13-00006-0017-00147-332

Dívida Tributária em aberto: no valor total de R\$ 64.271,26, sendo R\$ 61.781,19 inscrito em dívida ativa (fls. 256), bem como o saldo remanescente referente ao exercício de 2022.





Lemos & Tambucci
Assessoria Especializada em Leilões

PARECER TÉCNICO PROCESSUAL



PROCESSO Nº	VARA	FORO
<u>1005808-81.2019.8.26.0590</u>	6ª VARA CÍVEL	FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

Condições do leilão

Valor mínimo para venda: R\$ 175.317,35 (2º leilão)



Forma de Pagamento: À vista, parcelado na forma do artigo 895, CPC (pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses) ou pelos créditos – exequente.

Obs: o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.





Av. Paulista, 1079

8º andar - Bela Vista

São Paulo / SP



Parecer Técnico do Especialista

- Haja vista que os procedimentos para validação do ato foram cumpridos, qualificamos o LOTE como juridicamente e processualmente VIÁVEL.

- O interessado em arrematar o imóvel deve observar que arrematará os direitos sobre o apartamento, visto que consta débito de alienação fiduciária em aberto no valor de R\$ 49.555,56 em maio de 2021, sendo que esse valor poderá ficar a cargo do arrematante.

Compete ao interessado em arrematar o imóvel verificar os débitos de condomínio e tributários em aberto à época da arrematação.

O interessado em arrematar o imóvel poderá contratar profissional capacitado para auxiliar na resolução das questões acima mencionadas.

A L&T fica a disposição para eventuais esclarecimentos de possíveis serviços adicionais no caso de arrematação.

OBS: Este parecer tem caráter estritamente informativo, sendo assim, compete ao interessado no bem checar todas as informações constantes nesse documento, bem como as possíveis atualizações dos dados.

São Paulo, 02 de dezembro de 2022.

L&T - Assessoria Especializada em leilões.



contato@letassessoria.com.br



(11) 96854-2364

(11) 96594-9196



www.letassessoria.com.br