

EXMO. SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

PROCESSO N. 1008622-58.2016.8.26.0562

Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços

- Condomínio e Edifício Ana Patricio
- Elidio de Jesus Toito e outro

EDUARDA AUADA TREIAL MANZOLI, Engenheira Civil, registrada no CREA-SP sob n.º506.925.082-7, Perita Judicial nomeada e compromissada nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO
PERICIAL**

ÍNDICE

1ª PARTE: PRESSUPOSTOS.

- 1 - Requerente.
- 2 - Requerido.
- 3 - Objetivo do trabalho.
- 4 - Objeto da avaliação.
 - 4.1 - Individualização.
 - 4.2 - Informações complementares.
- 5 - Metodologia.
 - 5.1 - Prescrições normativas.
 - 5.2 - Nível de rigor.

2ª PARTE: LEVANTAMENTO DE DADOS. VISTORIA.

- 6 - Caracterização da região.
 - 6.1 - Aspectos físicos.
 - 6.2 - Aspectos ligados à infra-estrutura urbana.
 - 6.3 - Equipamentos comunitários.
- 7 - Caracterização do terreno imóvel avaliando.
 - 7.1 - Aspectos físicos.
 - 7.2 - Infra-estrutura urbana.
 - 7.3 - Equipamentos comunitários disponíveis.
 - 7.4 - Classificação do imóvel.
 - 7.5 - Utilização atual, legal e econômica.
- 8 - Caracterização das edificações e benfeitorias.
 - 8.1 - Aspectos funcionais.
 - 9.2 - Aspectos Ambientais.
- 9 - Vistoria.

3ª PARTE : AVALIAÇÃO.

- 10 - Valor do Imóvel.
- 11 – Conclusão

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE. Documentos de comprovação anexados ao laudo.

1ª PARTE: PRESSUPOSTOS

1. **Requerente:** Condomínio e Edifício Ana Patricio

2. **Requerente:** Elidio de Jesus Toito e outro

3. **Objetivo do trabalho:** Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel urbano, assim entendendo-se:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.”

4. Objeto da Avaliação**4.1 - Individualização.**

Trata-se de avaliar o apartamento sob nº 11, Bloco A, do Edifício Ana Patricio, situado à Rua Dr. Armando Sales de Oliveira, nº 81, bairro Boqueirão, Município de Santos/SP. O imóvel está devidamente registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matrícula sobre o nº2.303.

A localização do imóvel encontra-se assinalada na Planta de localização objeto da figura 01.

Eng^a Eduarda Auada Treial Manzoli



Figura 01:- A localização do imóvel está assinalada pelo círculo destaque.

Av. Campos Sales, 91, apto 12 – Centro – Mongaguá/SP
 Telefone: (13) 9 9793-0675 – Email: duda_manzoli@hotmail.com

4.2 - Informações complementares.

4.2.1 - Na presente avaliação, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

4.2.2 - A signatária não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

4.2.3 - Não foram efetuados investigações específicas relativas, a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

5. Metodologia:

5.1 - Prescrições normativas.

O presente trabalho atende às seguintes normas:

5.1.1 - “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” NBR – 14653-1, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.2 - “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos” NBR – 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.3 - “Normas para Avaliação de Imóveis” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5.1.4 - “Direito sobre Imóveis - IVS230”, do IVSC - Conselho Internacional de Normas de Avaliação.

5.2 - Grau de Fundamentação e Precisão: A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT, pois satisfaz a todas as exigências.

**2ª PARTE: LEVANTAMENTO DE DADOS
VISTORIA****6. Caracterização da região****6.1 - Aspectos Físicos**

Relevo :- plano.

Solo, subsolo :- não foi dado a conhecer.

6.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

6.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, escola, posto de saúde, posto policial, comércio, etc.

7. Caracterização do imóvel avaliando**7.1 - Aspectos físicos**

Relevo : plano.

Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.

Localização : meio de quadra

Matrícula nº2.303 do 2º CRI de Santos: o imóvel possui uma parte ideal equivalente a 1/76 no terreno; e as suas dimensões e confrontações descritas e caracterizadas na respectiva especificação e convenção condominial.

7.2 - Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infraestrutura urbana da região.

7.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido por todos os equipamentos comunitários da região.

7.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente os imóveis estão sendo utilizados para fim residencial, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º730 de 11 de Julho de 2011 que disciplina e ordena O Uso e Ocupação do Solo, o imóvel está localizado na “ZO – Zona da Orla”.



Figura 02:- Cópia parcial da Planta de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

7.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

8. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

8.1 - Aspectos físicos

O apartamento n.º 11 está localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Ana Patrício, com a seguinte divisão interna: sala dois ambientes, 3 (três) dormitórios, sendo 1 (um) suíte, dois terraços, banheiro social, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.

No interior do apartamento possui piso cerâmico na sala e carpete de madeira nos dormitórios, carpete de madeira na sala e dormitórios, nas áreas úmidas em piso cerâmico com paredes azulejadas até o teto. Esquadrias são de alumínio. Área de recuo em cacos de cerâmica, fachada em pastilhas. O apartamento sofreu alteração na planta, com o acréscimo de um banheiro no dormitório, virando suíte.

Conforme consta no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matrícula sobre o nº2.303, o imóvel possui uma área construída de 138,08m², a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo e arquitetônico do imóvel classificado, segundo o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, sendo “Apartamento Padrão Médio sem elevador”. Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 15 (quinze) anos e o estado de conservação “Entre regular e reparos simples”.

8.2 - Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

8.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

9. VISTORIA

Nomeada por V. Ex.^a e devidamente compromissada em servir nos autos, a Perita Judicial dirigiu-se ao local em tela no dia 12/04/2019 (sexta-feira) às 8h30, na presença da Sra. Isa Maria, para vistoriar o imóvel e proceder a avaliação. Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.

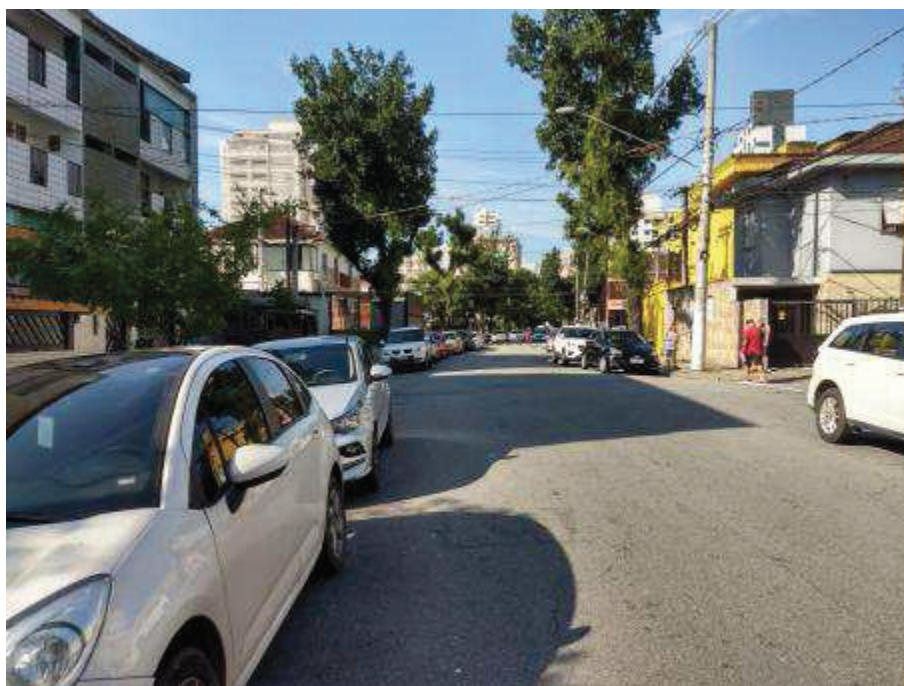


FOTO 1: Vista do logradouro do imóvel Rua Dr. Armando Sales de Oliveira.



FOTO 2: Fachada do imóvel.



FOTO 3: Identificação do empreendimento.



FOTO 4: Acesso aos blocos dos empreendimentos.



FOTO 5: Identificação do bloco A e seus apartamentos.

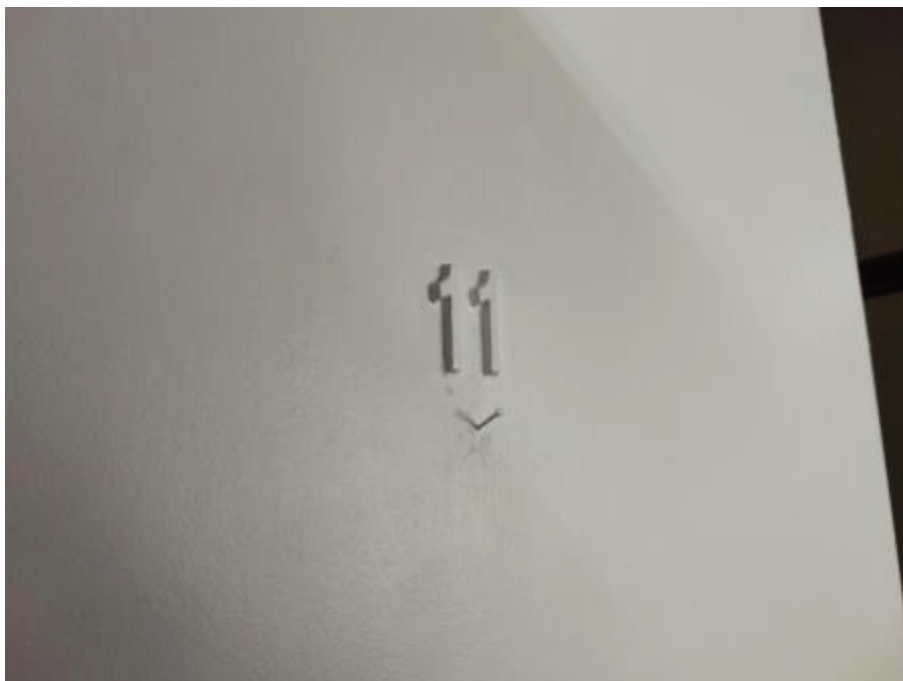


FOTO 6: Identificação do apartamento.



FOTO 7: Vista da sala de estar do imóvel.

Eng^a Eduarda Auada Treial Manzoli



FOTO 8: Vista da sala de jantar do imóvel.



FOTO 9: Vista do dormitório 1 do imóvel.

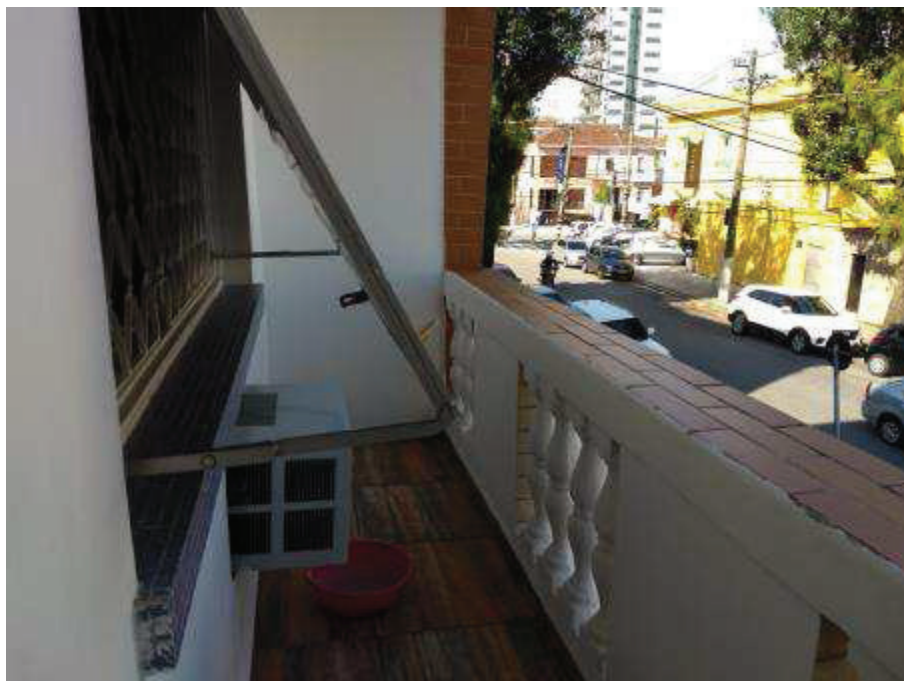


FOTO 10: Vista da varanda com acesso pelo dormitório 1.

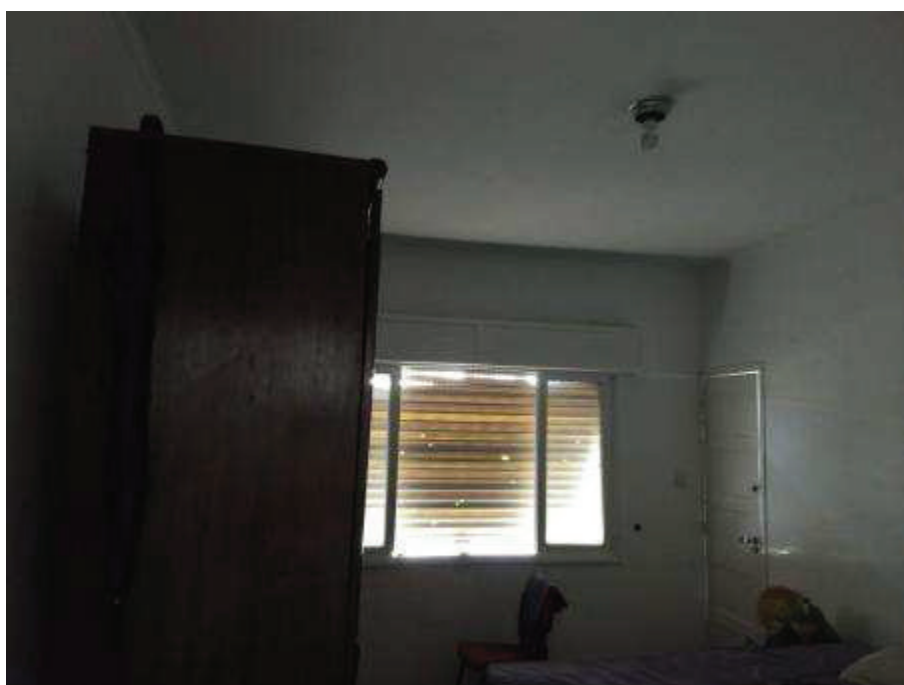


FOTO 11: Vista do dormitório 2 do imóvel.

Eng^a Eduarda Auada Treial Manzoli



FOTO 12: Vista do dormitório da suíte do imóvel.



FOTO 13: Vista do acesso ao banheiro da suíte do imóvel.



FOTO 14: Vista do banheiro da suíte do imóvel.

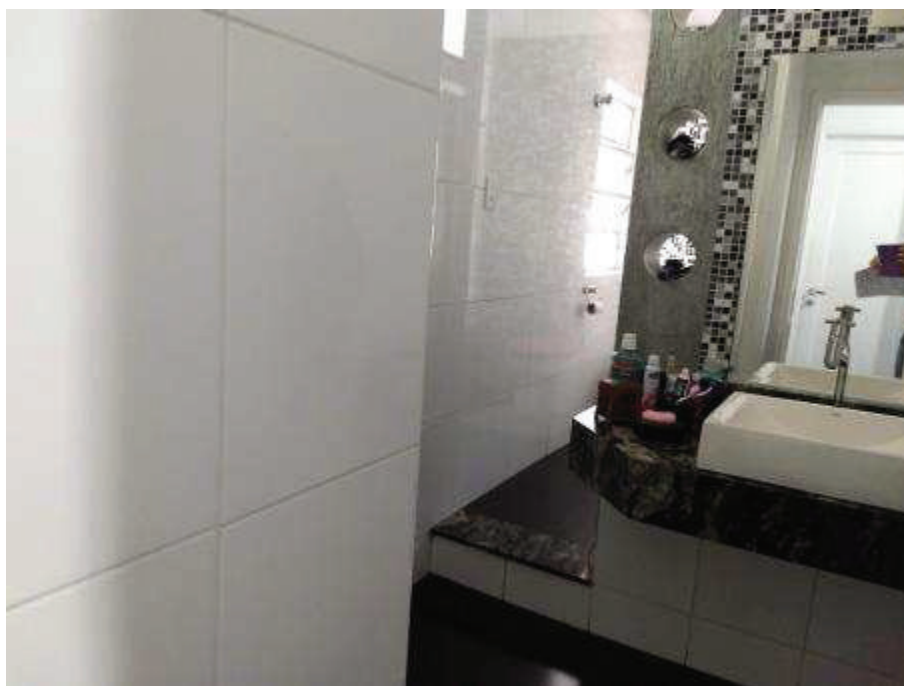


FOTO 15: Vista do lavatório do banheiro social do imóvel.

Eng^a Eduarda Auada Treial Manzoli

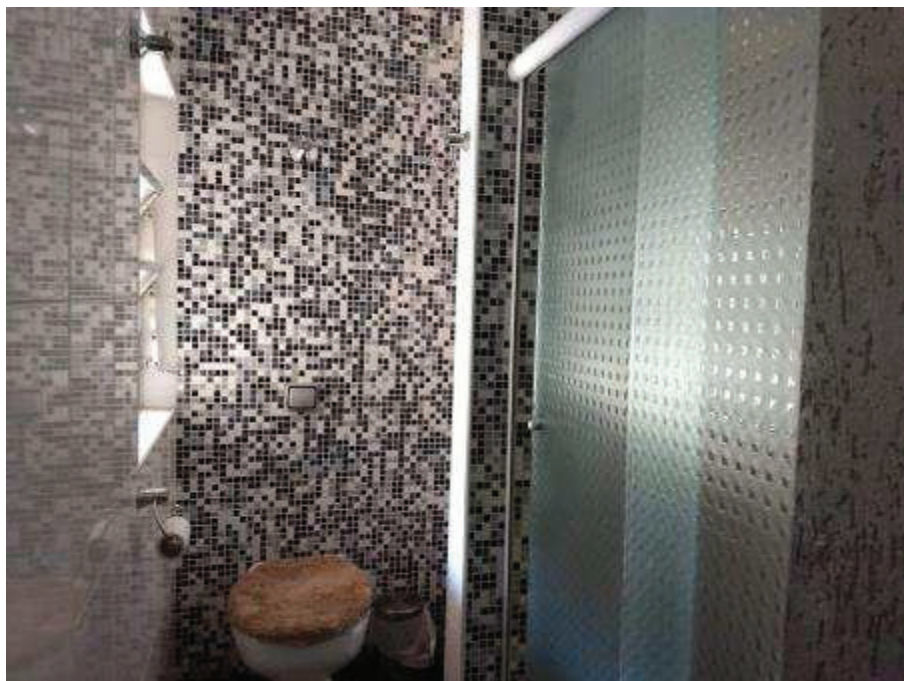


FOTO 16: Outra vista do banheiro social visando área de banho.



FOTO 17: Vista da cozinha do imóvel.

Eng^a Eduarda Auada Treial Manzoli

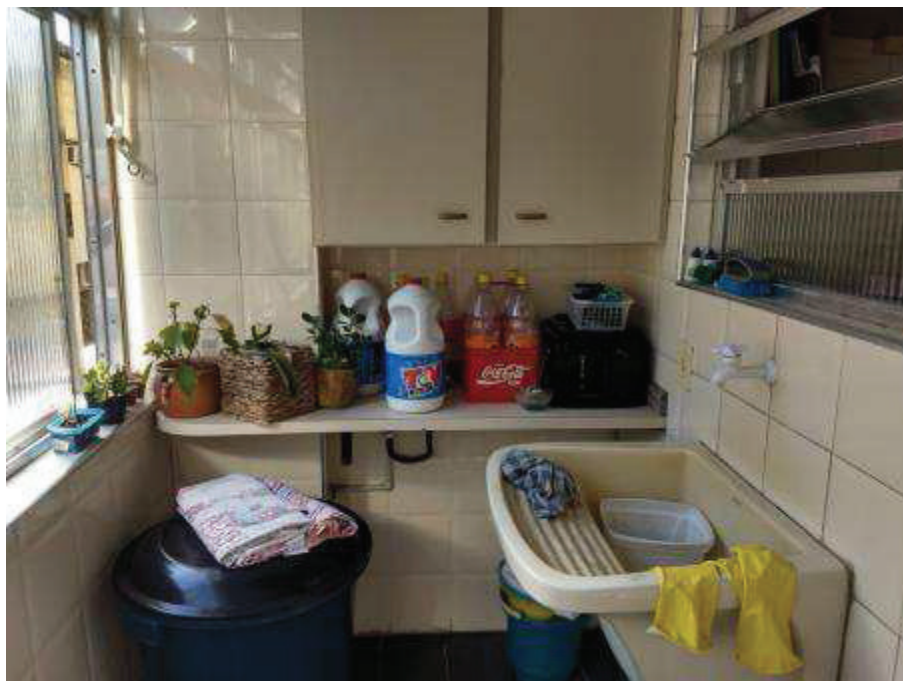


FOTO 18: Vista da área de serviço do imóvel.



FOTO 19: Vista do banheiro de serviço do imóvel.

10. VALOR DO IMÓVEL

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS - Tratamento Científico

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Deve-se ter sempre presente o que preceitua as Normas Brasileiras NBR-14653-1 - “Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais” e NBR-14653-2 - “Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos”, a propósito deste Método:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado...”

“No caso de comparação direto de dados de mercado, identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

“... A composição da amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.”

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervém na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Para superar as diversidades ainda remanescentes empregou-se a metodologia conhecida como Inferência Estatística assim definida na NBR-14653-1.

"3.32 - modelo de regressão:

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras".

Para se alcançar à convicção do valor de mercado dos imóveis, estabeleceu-se uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do Método dos Mínimos Quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

O comportamento do valor de mercado do terreno do imóvel foi estudado em relação às seguintes variáveis:

X1) ÁREA TOTAL: Área total edificada medida em metros quadrado.

X2) PADRÃO DEPRECIADO (Pdp): Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescência e do estado de conservação) das amostras utilizadas.

X3) ELEVADOR: Variável dicotômica que indica se as amostras contam com acesso vertical facilitando por elevadores, da seguinte forma:

0 - Amostra não conta com Elevador;

1 - Amostra conta com Elevador;

X4) ANO: Variável que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente da seguinte forma: 1=2014, 2=2015, 3=2016 e 4=2017/2018/2019.

X5) Índice de Fiscal (IF): Valores extraídos da última edição da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, indicando o posicionamento das amostras nas zonas geoeconômicas da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em R\$/m².

Convém esclarecer, primeiramente, que foi aplicado em cada valor total das amostras em oferta, um deságio de 10% para compensar a elasticidade natural das mesmas, já os elementos de transações não foram aplicados o deságio.

10.1 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos objeto do ANEXO 01.01/01.03.

10.2 - Análise Estatística

1ª Etapa - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 01.01/01.03), onde constam os dados dos elementos comparativos.

Eng^a Eduarda Auada Treial Manzoli

2ª Etapa:- Para a determinação da Regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor de mercado do imóvel em função da **Área Total, Padrão Depreciado, Elevador, Ano e Índice Fiscal**, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Diferencial.

Pesquisados diversos modelos matemáticos, estes foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo não tendencioso. Encontrou-se uma função de regressão do tipo:

$$\text{Valor Total} = (+182,0845174 + 1,543876865 * \text{Área Total} + 13,97082996 * \text{Padrão Dp}^2 + 26,5932287 * \text{Elevador} + 19,3639145 * \text{ANO} + 2,495010191 * \text{IF } 2017\frac{1}{2})^2$$

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9467536 isto é, 94,67% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados são explicadas pela regressão.

4ª Etapa:- Testes dos Regressores.

Para se verificar se os atributos considerados realmente influenciam a formação do valor de mercado, procedeu-se ao teste dos regressores. Consiste em admiti-los, por hipótese, iguais a zero, isto é, que os atributos considerados não exercem influência sobre o valor de mercado.

No caso presente, a significância atingida para o regressor “Área Total” foi de 0,01%, para o regressor “Padrão depreciado - Pdp” foi de 0,01%, para o regressor “Elevador” foi de 1,32%, para o regressor “Ano” foi de 0,01% e

para o regressor “Índice fiscal” foi de 0,01%, demonstrando que ocorre claramente uma influência desses atributos sobre a formação do valor de mercado.

5ª Etapa:- Análise da Variância.

Para verificar se existe uma relação entre as 6 (seis) variáveis estudadas, procedeu-se ao teste da variância. Como o nível de significância atingido foi de 0,01%, os dados decisivamente rejeitam a hipótese da não existência de relação entre as variáveis, ao nível de confiança de 99,99%.

6ª Etapa:- Resíduos.

Examinados os valores originais e estimados, verifica-se que os resíduos são pequenos e, observa-se uma aleatoriedade na distribuição dos resíduos, conferindo confiabilidade ao modelo.

Os comprovantes de cálculo são objetos do ANEXO 02.01/02.05.

Considerando os testes estatísticos realizados e as observações dos resíduos, conclui-se que o modelo matemático encontrado retrata uma situação fidedigna para o valor de mercado do imóvel avaliando.

10.3 - Cálculo do Valor do imóvel

Para determinação do valor de mercado, e com base nas características do avaliando, adotaram-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

- **Área total** : **138,08m²**
- **Padrão Depreciado (Pdp)** : **1,62**

Variável Pdp foi obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel e a Depreciação do imóvel. O padrão construtivo e arquitetônico do imóvel será classificado, segundo o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, sendo “Apartamento Padrão Médio sem elevador; Coef. = 1,98”. Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 15 (quinze) anos e o estado de conservação “Entre regular e reparos simples” e Foc =0,8204.

- **Elevador** : **0 (Não)**
- **Ano** : **4 (2019)**
- **IF** : **R\$2.413,00/m²**

Substituindo-se os valores expostos anteriormente na equação de regressão tem-se estimado o valor de mercado do imóvel:

R\$ 399.353,68. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

Ou arredondando-se ao limite de $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

VI ~ R\$400.000,00 - DATA BASE:-ABRIL/2019

10.4 – Especificação da avaliação

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: **Grau III** (Vide ANEXO 03).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos foi de 18 pontos, conforme critério definido na norma (Vide ANEXO 04). Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau III**.

11. CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, o valor de mercado do imóvel Apartamento nº 11, Bloco A do Edifício São Patrício, situado a Rua Doutor Armando Sales, nº81, bairro Boqueirão, Município de Santos/SP, é de:

R\$400.000,00 (Quatrocentos mil reais)

DATA BASE:-ABRIL/2019

TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita Judicial dando por concluído o seu trabalho apresenta o respectivo laudo digitado no anverso de 26 (vinte e seis) folhas deste papel, todas assinadas digitalmente para os fins de direito.

Santos, 16 de abril de 2019

Eduarda Auada Treial Manzoli
Eng^a Civil – CREA 506.925.082-7

APÊNDICE**RELAÇÃO DE ANEXOS**

- 01 - Elementos de pesquisa e Arquivo Resumo.
- 02 - Função de Regressão.
- 03 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.
- 04 - Grau de Fundamentação.