

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2.^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

- PROCESSO DIGITAL n.º: 1018380-85.2021.8.26.0562
- CLASSE – ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
- Condomínio Edifício Piazza San Marco.
- Nelson Fernandes Filho.

Z U L E I K A M A I A

Arquiteta, registrada no CAU-SP sob n.º16.796-7, 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:

L A U D O

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.

2ª PARTE - LEVANTAMENTO DE DADOS. VISTORIA.

- 1 - Caracterização da região.
 - 1.1 - Aspectos físicos.
 - 1.2 - Aspectos ligados à infra-estrutura urbana.
 - 1.3 - Equipamentos comunitários.
- 2 - Caracterização do terreno imóvel avaliando.
 - 2.1 - Aspectos físicos.
 - 2.2 - Infra-estrutura urbana.
 - 2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis.
 - 2.4 - Classificação do imóvel.
 - 2.5 - Utilização atual, legal e econômica.
 - 2.6 - Classificação do imóvel
- 3 - Caracterização das edificações e benfeitorias.
- 4 - Vistoria.

3ª PARTE – AVALIAÇÃO

- 1 – Valor do Imóvel. Método Comparativo de Dados - Tratamento Científico.
 - 1.1 - Elementos Coletados
 - 1.2 – Análise estatística
 - 1.3 - Cálculo do Valor de mercado do imóvel
 - 1.4 - Especificação da avaliação

4ª PARTE – CONCLUSÃO

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE. Documentos de comprovação anexados ao laudo.

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.

1 - **Requerente**: - Condomínio Edifício Piazza San Marco.

2 - **Requerido**: - Nelson Fernandes Filho.

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 nº82, do Edifício Residencial Piazza San Marco, situado à Rua Amaral Gurgel, nº67, bairro Ponta da Praia, no Município de Santos/SP.

O imóvel está registrado na Matrícula nº64.249 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

A localização do imóvel encontra-se assinalada na figura 01 adiante.



Figura 01: - A localização do imóvel está assinalada.

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 efetuadas 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

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1 - Aspectos Físicos

Relevo : - plano.
Solo, subsolo : - não foi dado a conhecer.

1.2 - 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.

1.3 - Equipamentos comunitários.

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

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

Relevo : plano.
Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.
Localização : meio de quadra.
Formato : regular.

Matrícula nº64.249 do 2º C.R.I de Santos o imóvel, possui uma fração equivalente a 4,37% do terreno, as suas dimensões e confrontações descritas e caracterizadas na respectiva especificação e convenção condominial.

2.2 - Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infraestrutura urbana da região.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

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

2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está sendo utilizados para fins residenciais, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º1.006 de 16 de Julho de 2018 que disciplina e ordena O Uso e Ocupação do Solo, o imóvel está localizado na "ZO – Zona da Orla".

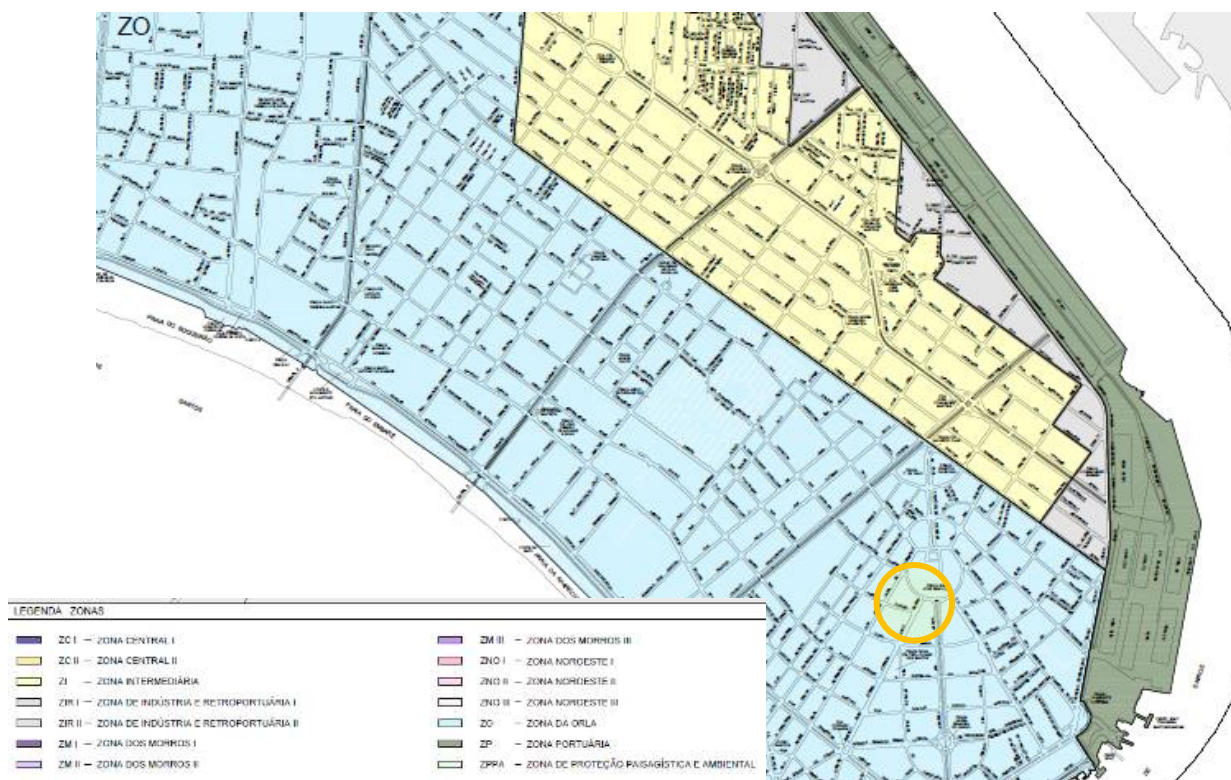


Figura 02: - Cópia parcial da Planta de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O **apartamento n°82** está localizado no 8º andar ou 9º pavimento do Edifício Residencial Piazza San Marco e possui a seguinte divisão interna: sala, 3 (três) dormitórios, sendo 1 (um) suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência de empregada completo. O imóvel possui 1 vaga de garagem.

No interior do apartamento possui piso taco de madeira nos dormitórios e piso cerâmico na sala, e nas áreas úmidas piso cerâmico e parede com azulejo até o teto, área do dormitório e sala com massa com pintura à base de látex; esquadrias de alumínio. Fachada em pastilha.

Conforme consta no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matrícula sobre o n°64.249, o imóvel possui uma área útil de 129,80m², área de garagem de 12,00m², área comum de 32,60m² e área total de 174,40m².



O padrão construtivo e arquitetônico do imóvel classificado, segundo o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, sendo “Apartamento Padrão Médio com elevador”. Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação “Intermediário – entre regular e reparos simples”.

4 - VISTORIA

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 01: - Vista da fachada do empreendimento.



FOTO 02:- Vista do logradouro do imóvel.



FOTO 03:- Vista da sala do imóvel.



FOTO 04:- Vista do dormitório 1 do imóvel.



FOTO 05:- Vista do banheiro social do imóvel.

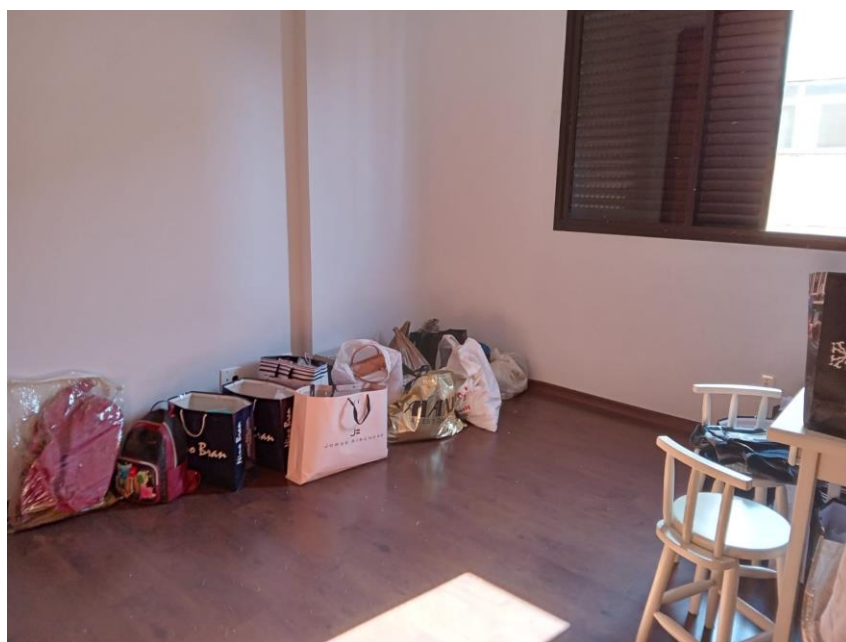


FOTO 06:- Vista do dormitório 2 do imóvel.



FOTO 07:- Vista do banheiro da suíte 1 do imóvel.

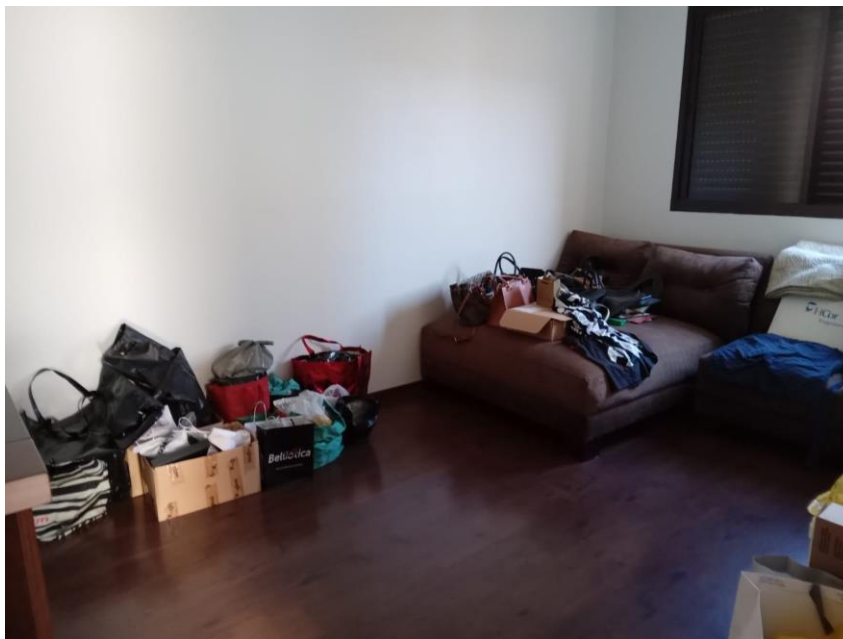


FOTO 08:- Vista do dormitório 3 do imóvel.



FOTO 09:- Vista da cozinha do imóvel.



FOTO 10:- Vista da área de serviço do imóvel.

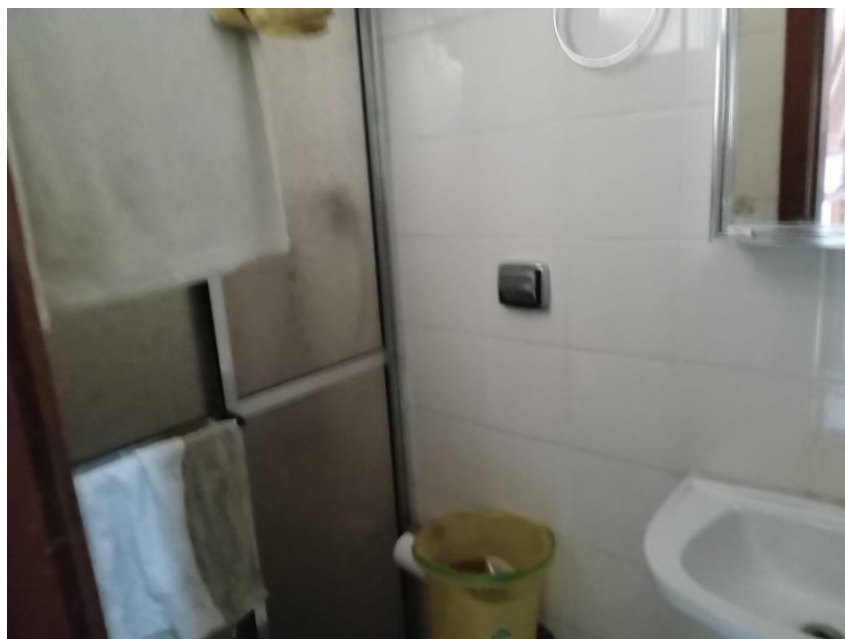


FOTO 11:- Vista do banheiro de serviço do imóvel.

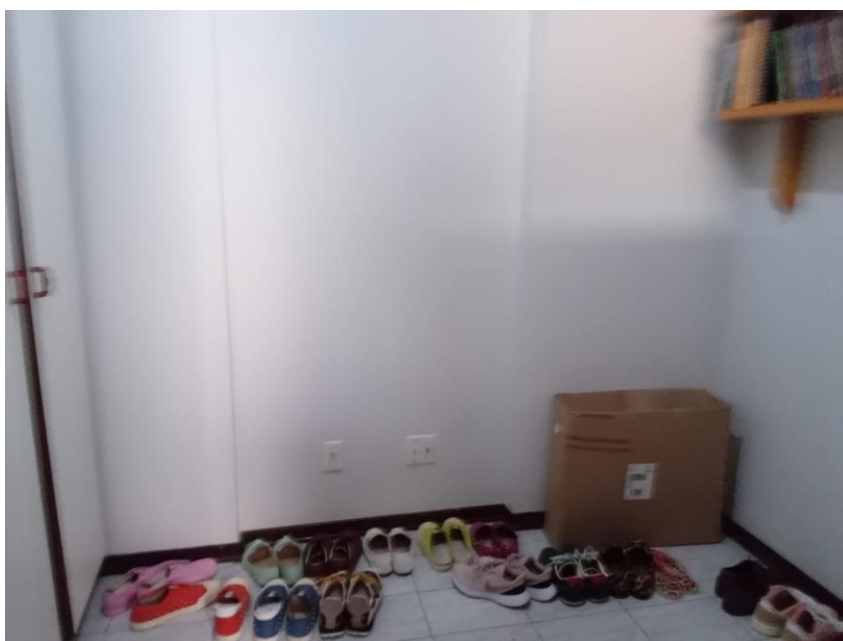


FOTO 12:- Vista do quarto de empregada do imóvel.

3ª PARTE: - AVALIAÇÃO
GENEALIDADES

Nesta 3ª PARTE, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de MAIO/2022.

No caso presente, para determinação do valor do imóvel será utilizada a Metodologia de Comparativo Direto de Mercado, a partir de uma coleta de dados do mercado imobiliário.

1 – 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 evidencia disponível.”

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afins 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-14653-1:2001.

"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 do imóvel, 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 PRIVATIVA: Área privativa do imóvel medida em metros quadrado.

X2) VAGAS: Variável quantitativa que indica o número de vagas de garagem pertencente ao imóvel.

X3) DORMITÓRIOS: Variável quantitativa referente ao número de dormitórios do imóvel.

X4) 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.

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.

X6) Data do Evento: Variável que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. Sendo 1 = 2019; 2 = 2020; 3 = 2021 e 4 = 2022.

X7) LAZER: Variável quantitativa que indica o número de áreas de lazer pertencente ao condomínio onde situa o imóvel, sendo:

0 – sem área de lazer;

1 – 1 área lazer (piscina ou salão de festas);

2 – pelo menos 2 áreas de lazer (piscina e salão de festas ou quadra);

X9) Andar: Variável que indica a posição do imóvel no prédio, sendo 1 = 1º ao 5º andar; 2 – 6º ao 10º andar; 3 – 11º andar ao 15º andar; 4 – acima do 16º andar

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.

1.1 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos objeto do ANEXO 01.01/01.06.

1.2 - Análise Estatística

1ª Etapa - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 02.01/02.08), onde constam os dados dos elementos comparativos.

2ª Etapa:- Para a determinação da Regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor de mercado do imóvel em função da **Área Privativa, Vagas de Garagem, Dormitórios, Padrão Depreciado, Índice Fiscal, Data, Área de Lazer e Andar**, 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:

Valor total = e⁺(+10,61099273 +0,1362051008 * Area privativa^{1/2} +0,1247319451 * Vagas -0,3692617849 / Dormitórios +0,03508369445 * Padrão Construtivo² +0,01180255423 * Indice Fiscal^{1/2} +0,1812558564 * Data^{1/2} +0,08130134101 * Lazer +0,007789767959 * Andar²)

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9386492 isto é, 93,86% 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 privativa" foi de 0,01%, para o regressor "Vagas de garagem" foi de 0,01%, para o regressor "Dormitórios" foi de 0,03%, para o regressor "Padrão Construtivo" foi de 0,01%, para o regressor "Índice Fiscal" foi de 0,01%, para o regressor "Data" foi de 0,01%, para o regressor "Lazer" foi de 0,33% e para o regressor "Andar" foi de 1,73%, 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 9 (nove) 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 02.01/02.08.

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.

1.3 - AVALIAÇÃO

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 privativa** : **129,80m²**
- **Vagas de garagem** : **1 (1 vaga de garagem)**
- **Dormitórios** : **4**
- **Padrão Depreciado (Pdp)** : **1,49**

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-com Elevador: Coef. = 1,93". Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 20 (vinte) anos e o estado de conservação " Intermediário – entre regular e reparos simples" e Foc = 0,77.

- **Índice Fiscal** : **R\$ 2678,00/m²**
- **Data do Evento** : **4 (2022)**
- **Área de Lazer** : **2 (possui piscina e salão de festas)**
- **Andar** : **2 (6º andar)**

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

R\$ 667.245,36. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03.

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

VI ~ R\$665.000,00.

1.4 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE PRECISÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos foi de 17 pontos, conforme critério definido na norma (Vide ANEXO 04). Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau III.

(Continua às fls. 26)

4ª PARTE: - CONCLUSÃO

1 - CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor do **Apartamento nº 82, do Condomínio Edifício Piazza San Marco**, situado a Rua Amaral Gurgel, nº67, bairro Gonzaga, Município de Santos /SP.

R\$665.000,00 (Seiscentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)

DATA DE REFERÊNCIA: - MAIO/2022

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerra esta perita o presente laudo de 27 (vinte e sete) folhas de papel digitalizadas, para todos os fins de direito.

Santos, 31 de maio de 2022.

ZULEIKA MAIA
ARQUITETA
CAU--SP N.º16.796-7

APÊNDICE **RELAÇÃO DE ANEXOS**

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