

231

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Civil da Comarca de São Vicente – S.P.

J. Ciência às partes.

São Vicente, 1º.08.16.

Marco Antonio Barbosa de Freitas
Juiz de Direito

AÇÃO: PROCEDIMENTO SUMARIO

AUTOS: 590.01.2007.010379 - 8 (1424/07)

Luis Fernando Camargo Guimarães, engenheiro civil registrado no CREA 6ª Região sob o n. 0682393388/D, perito judicial nos autos supra mencionado, tendo como requerente **CONDOMINIO BAHAMAS** e requerido **ABILIO A MARQUES FILHO**, após realizar as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, vem mui respeitosamente apresentar seu parecer técnico através do seguinte:

LAUDO

Q 232

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

1 - INTRODUÇÃO

1 - INTRODUÇÃO

2 - CONCEITOS GERAIS

3 - LOCALIZAÇÃO

4 - VISTORIA

5 - CÁLCULO E DETERMINAÇÃO DO VALOR

6 - CONCLUSÃO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

"Apartamento n° 92, localizado no 9° andar, do EDIFÍCIO BILAMAS, o qual tem o n° 1178 na Avenida Manoel da Nobrega n. 1178, nesta cidade, contendo a área útil de 97,871 m², área comum de 38,84 m², somando área total de 136,715 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,67% no terreno e demais coisas de seu e proprietários comuns, na Município e Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo."

*BIBLIOGRAFIA: Engenharia de Avaliações – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Editora PINI.
Apostilas – 13º Turma – Pós Graduação em Perícias e avaliações de Engenharia – FAAP.*

233

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

2 - CONCEITOS GERAIS E PROCEDIMENTOS PARA
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - NBR - 14653-2

1 - INTRODUÇÃO

Trata-se o presente trabalho, na realização da avaliação determinando o justo valor de venda do seguinte imóvel, conforme **AUTO DE PENHORA**, às fls. 104:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

“Apartamento n° 93, localizado no 9° andar, do EDIFÍCIO BAHAMAS, o qual tem o n° 1170 na Avenida Manoel da Nobrega n. 1170, nesta cidade, contendo a área útil de 97,875 m², área comum de 38,64 m², somando área total de 136,515 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,03% no terreno e demais coisas de uso e propriedades comuns, no Município e Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo.”

234

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

2 - CONCEITOS GERAIS E PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - NBR - 14653-2

A metodologia aplicável ao processo avaliativo é em função básica de natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações disponíveis no mercado.

2.1 - DA ESCOLHA DA METODOLOGIA

A pesquisa de mercado contém dois tipos de dados, os característicos e atributos ou variáveis que contribuem para a variação do valor.

O conceito básico para a avaliação de um bem consiste na:

análise técnica realizada no mesmo ambiente do imóvel avaliado, desenvolvendo a pesquisa dos dados estruturais para os dados de mercado.

“Análise técnica realizada por Engenheiro de Avaliações para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

A Metodologia a ser escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis.

Para a identificação do valor de mercado, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1 da NBR-14.653 e Grau de Fundamentação adotado é o de GRAU I.

l

23

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

2.2 - ANÁLISE E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A metodologia aplicável ao presente trabalho é em função básica da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A pesquisa de mercado contém além dos preços, as características e atributos ou variáveis que contribuam para a variação do valor.

No presente trabalho, para evitar possíveis distorções, foram colhidas as amostras localizadas no mesmo ambiente do imóvel avaliando, direcionando a pesquisa dos dados amostrais para os imóveis com as características mais convergentes possível.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO:

“É o valor aplicável onde o bem possa ser cortejado com outros similares à venda, ou na melhor aproximação metodológica em mercados mais restritos. Sua aplicação preponderará na maior parte das avaliações de imóveis urbanos e bens isolados”.

2.2 – ANÁLISE E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel em tela possui característica própria e pode ser classificado como **APARTAMENTO RESIDENCIAL**.

Nos arredores, verificamos a existência de ofertas de imóveis à venda com as mesmas características do imóvel avaliando e da realização de transações comerciais recentes.

Embora satisfatória, conforme com a pesquisa realizada, podemos definir como **QUANTIDADE SATISFATORIA** os elementos que servem como para o avaliador para utilizar no Método Comparativo Direto.

O imóvel avaliando está inserido em uma região com mercado de imóveis com características com absorção do bem pelo mercado definido como **MÉDIO**.

De uma maneira lógica o avaliador deve ter como base às ofertas de imóveis com a mesma vocação comercial, isto é apartamentos localizados no mesmo ambiente onde é possível se fazer à comparação direta, e a partir aplicando os fatores de homogeneização quando necessários.

237

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

3 – LOCALIZAÇÃO

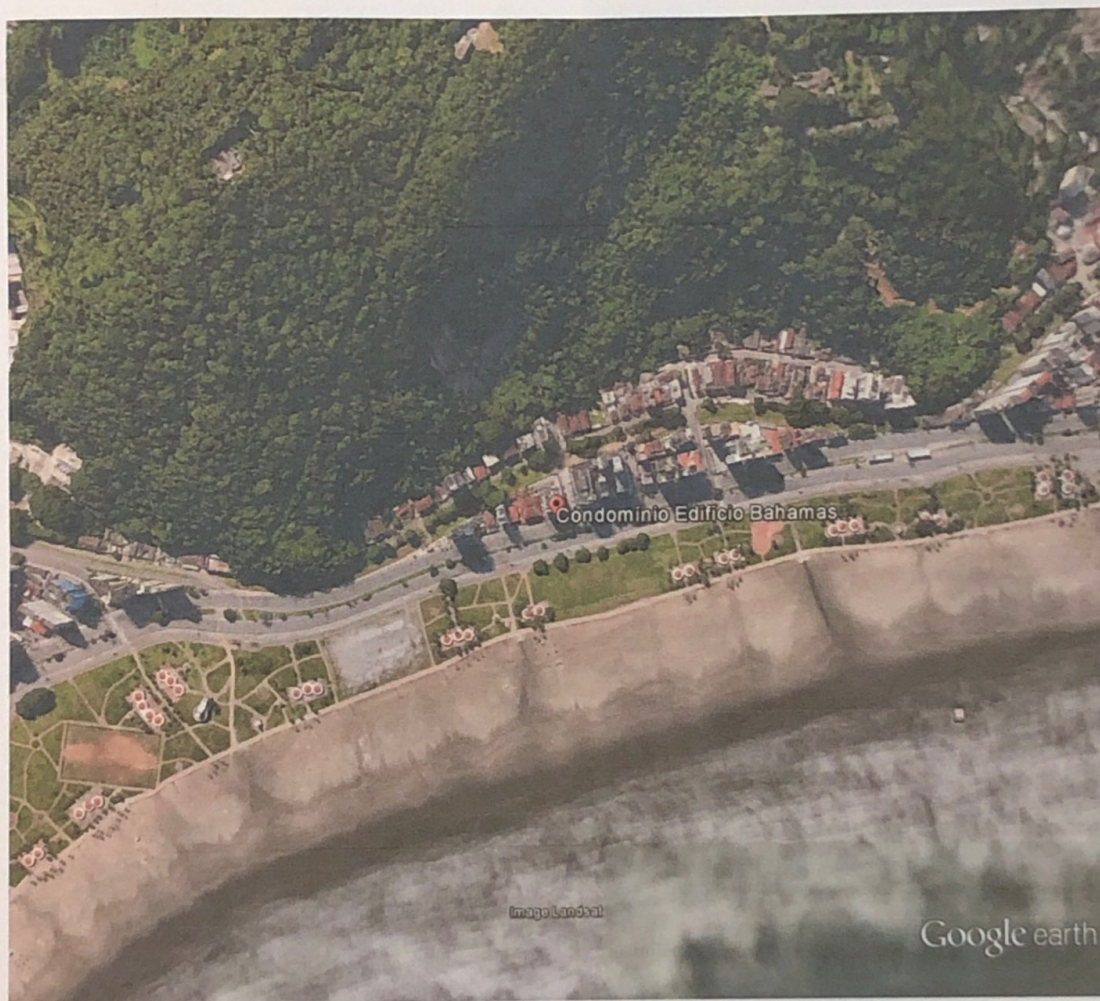


Imagem 1: Localização do imóvel avaliando.

l

238

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

4 – VISTORIA E DEMAIS DILIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

AVALIANDO:

Devidamente nomeado por V.Exa., o signatário dirigiu-se ao imóvel em estudo, onde através de detalhada vistoria realizada no local, pode observar nos mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente demanda judicial.

Em diligências complementares o perito do juízo efetuou ainda:

- *Detalhada pesquisa de valores.*
- *Diligências no intuito de obter dados específicos relativos ao imóvel avaliando e dos paradigmas coletados na pesquisa.*
- *Reportagem fotográfica do imóvel e das redondezas para melhor caracterização do imóvel avaliando.*

278

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

4.1 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

O imóvel está inserido na malha urbana do município de São Vicente formada por construções de padrão construtivo médio possuindo intensidade de tráfego de veículos e pedestres considerado com médio, com padrão comercial e atratividade considerada como médio.

A região possui toda infra-estrutura urbana como asfalto, água, telefone, etc. e não há fatores depreciativos tais como riscos de enchentes, patologias construtivas, etc.

Há próximo ao imóvel avaliando, padarias, farmácias, super-mercados, etc.

240

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil



FOTOS 1 E 2: VISTA INTERNA DO IMÓVEL

241

4.3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO:

- Imóvel possui 2 dormitórios, sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro, hall interno de circulação, WC e quarto de empregada, área de serviço.
- Instalações elétricas: Completas com circuitos independentes, componentes e acabamentos simples.
- Instalações hidráulicas: Completas dotadas de louças e metais simples.
- Revestimento de parede: Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso.
- Revestimento do piso: Cerâmico.
- Portas: madeira estruturada, com ferragens de padrão simples sem exibir detalhes decorativos.
- Estado de conservação: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES.

242

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

4.4 – PESQUISA DE MERCADO

Data:	28/04/2016	Tipo:	APARTAMENTO		
Estado:	SP	Município:	SAO VICENTE		
Endereço:	itarare				
Empreendimento:	Imóvel Residencial apartamento				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	TRANSAÇÃO	Natureza:	VENDA		
Valor:	R\$:215.000,00				
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	Padrão Simples	Idade Estimada:	Conservação:	Regular	
Área da Construção:	m ²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas:	0
Área Total:		Área Comum:	Área Total:	58,00 m ²	
Infra-Estrutura:	N/F				
Características:					
Descrição do Imóvel:	Condomínio em bom estado de conservação				
Fonte de Informação:					
Contato:					
Imobiliária:	Bela vista imoveis	Fone:	3467 4543		
Site:					

243

Luis Fernando Camargo Guimarães Engenheiro Civil

Data:	28/04/2016	Tipo:	APARTAMENTO		
Estado:	SP	Município:	SAO VICENTE		
Endereço:	Itarare				
Empreendimento:	Imóvel Residencial apartamento				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	TRANSAÇÃO	Natureza:	VENDA		
Valor:	R\$:250.000,00				
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F		Fração Ideal:		N/F
Dados da Construção:					
Padrão:	Padrão Simples	Idade Estimada:	Conservação:		Regular
Área da Construção:	m ²	Vagas Descob.:	Vagas Cobertas:		0
Área Total:		Área Comum:	Área Total:		55,00 m ²
Infra-Estrutura:	N/F				
Características:					
Descrição do Imóvel:	Condomínio em bom estado de conservação				
Fonte de Informação:					
Contato:					
Imobiliária:		Fone:	333278193		
Site:					

Data:	28/04/2016	Tipo:	APARTAMENTO		
Estado:	SP	Município:	SAO VICENTE		
Endereço:	Itarare				
Empreendimento:	Imóvel Residencial apartamento				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	TRANSAÇÃO	Natureza:	VENDA		
Valor:	R\$:255.000,00				
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F		Fração Ideal:		N/F
Dados da Construção:					
Padrão:	Padrão Simples	Idade Estimada:	Conservação:		Regular
Área da Construção:	m ²	Vagas Descob.:	Vagas Cobertas:		0
Área Total:		Área Comum:	Área Total:		60,00 m ²
Infra-Estrutura:	N/F				
Características:					
Descrição do Imóvel:	Condomínio em bom estado de conservação				
Fonte de Informação:					
Contato:					
Imobiliária:	Bela vista imoveis	Fone:	3467 4543		
Site:					

244

Luis Fernando Camargo Guimarães Engenheiro Civil

Data: 28/04/2016 Tipo: APARTAMENTO
Estado: SP Município: SAO VICENTE
Endereço: CENTRO
Empreendimento: Imóvel Residencial apartamento
Melhoramento Urbano:
Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto
Dados Econômicos:
Modalidade: TRANSAÇÃO Natureza: VENDA
Valor: R\$:270.000,00
Dados do Terreno:
Área: N/F Frente: N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato: N/F Situação:
Topografia: N/F Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:
Padrão: Padrão Simples Idade Estimada: Conservação: Regular
Área da Construção: m² Vagas Descob.: 0 Vagas Cobertas: 0
Área Total: Área Comum: Área Total: 59,00 m²
Infra-Estrutura: N/F
Características:
Descrição do Imóvel:
Fonte de Informação:
Contato:
Imobiliária: Fone: 3467 4543
Site:

Data: 28/04/2016 Tipo: APARTAMENTO
Estado: SP Município: SAO VICENTE
Endereço: itarare
Empreendimento: Imóvel Residencial apartamento
Melhoramento Urbano:
Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto
Dados Econômicos:
Modalidade: TRANSAÇÃO Natureza: VENDA
Valor: R\$:235.000,00
Dados do Terreno:
Área: N/F Frente: N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato: N/F Situação:
Topografia: N/F Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:
Padrão: Padrão Simples Idade Estimada: Conservação: Regular
Área da Construção: m² Vagas Descob.: 0 Vagas Cobertas: 0
Área Total: Área Comum: Área Total: 53,00 m²
Infra-Estrutura: N/F
Características:
Descrição do Imóvel: Condomínio em bom estado de conservação
Fonte de Informação:
Contato:
Imobiliária: Bela vista imoveis Fone: 3467 4543
Site:

245

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Valor/m ²	F fonte/ Font	F área	F infra-estr	F transp	F cons.	Resultado
3.269,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	2.950,92
4.677,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	4.209,30
5.882,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	5.293,80
3.733,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	3.359,70
5.131,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	4.617,90

De posse dos dados levantados no mercado, foram consideradas os seguintes elementos devidamente homogeneizados, em função do fator de elasticidade de mercado, localização, arquitetônico:

1	2.950,92
2	4.209,30
3	5.293,80
4	3.359,70
5	4.617,90

4.5 - VERIFICAÇÃO DA PERTINÊNCIA DAS AMOSTRAS E CÁLCULO DO VALOR MÉDIO (Vq), MÁXIMO (Vqmáx) E MÍNIMO (Vqmín).

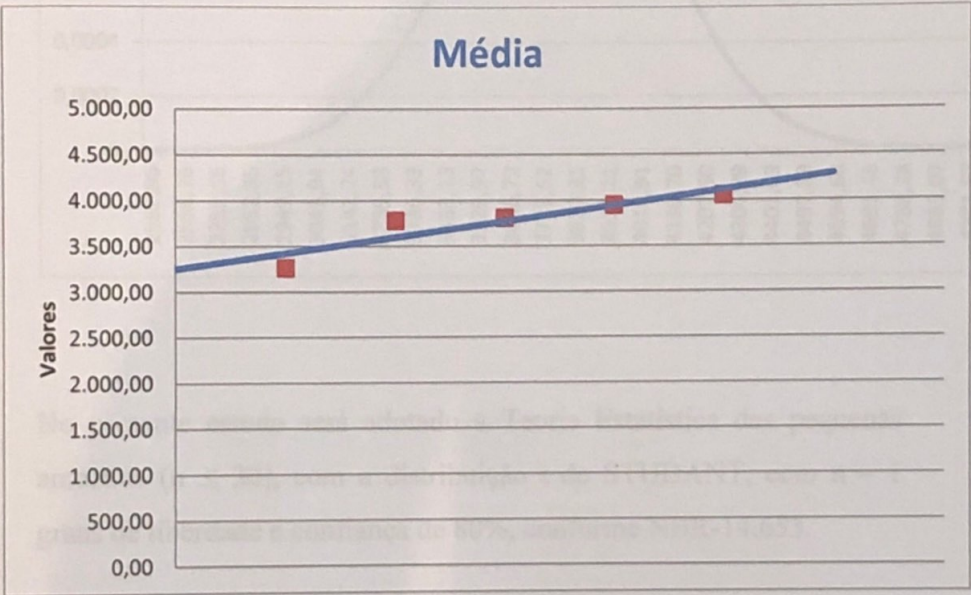
246

Luis Fernando Camargo Guimarães

Engenheiro Civil

Média 4.086,32

A média das 5 amostras é: R\$ 3.771,91



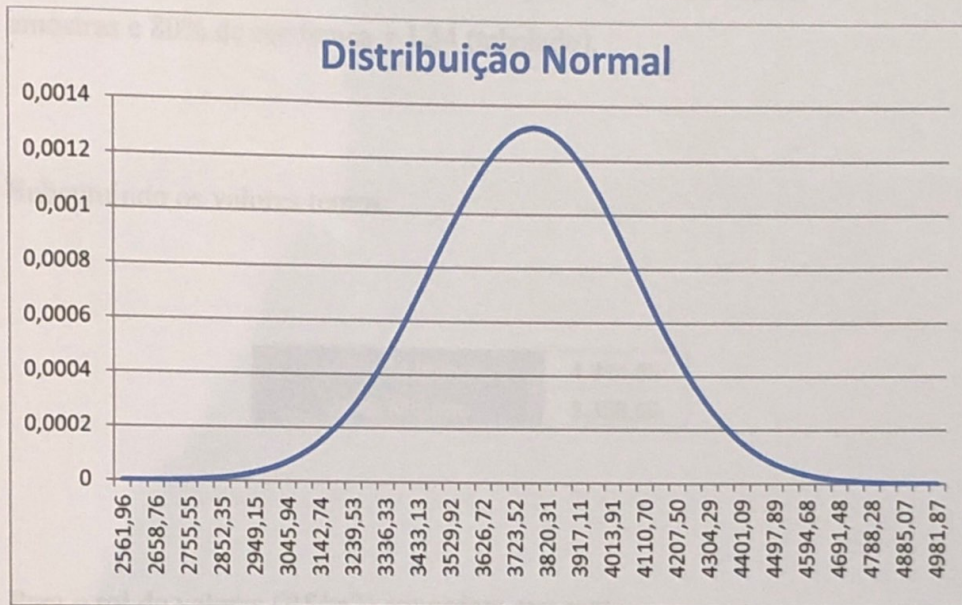
Desvio padrão "S" (Standard Deviation) é dado pela fórmula:

$$S = \sqrt{\frac{\sum(X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

Desvio Padrão 945,10

247

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil



No presente estudo será adotado a Teoria Estatística das pequenas amostras ($n \leq 30$), com a distribuição t de STUDANT, com $n - 1$ graus de liberdade e confiança de 80%, conforme NBR-14.653.

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{min}^{max} = \bar{X} \pm tc \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

248

Luis Fernando Camargo Guimarães Engenheiro Civil

onde, t_c = valores percentis para distribuição t de Student com 5 amostras e 80% de confiança = 1,54 (tabelado).

Substituindo os valores temos:

Valor Máximo	4.814,05
Valor Mínimo	3.358,60

Para o rol de valores (R\$/m²) em ordem crescente:

Ordem crescente	D
2.950,92	1.135,41
3.359,70	726,62
4.209,30	122,98
4.617,90	531,58
5.293,80	1.207,48

Deste Universo amostral, testaremos se existe alguma amostra impertinente, através do Critério de exclusão de Chauvenet, cuja tabela de valores críticos encontra-se no livro "Princípios de Engenharia de Avaliações" do Eng. Alberto Lélío Moreira.

248

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

Intervalo de confiança	
Valor Máximo	5.293,80
Valor Mínimo	2.950,92

	DE	ATÉ	VALORES				Peso	
asse	2.950,92	3.731,88	2.950,92	3.359,70	0,00	0,00	0,00	2,00
asse	3.731,88	4.512,84	0,00	0,00	4.209,30	0,00	0,00	1,00
asse	4.512,84	5.293,80	0,00	0,00	0,00	4.617,90	5.293,80	2,00

de 35,44 m², compreendendo uma total de 136,515 m².

Somatória dos pesos	9
Somatória dos Valores Ponderados	36.653,93

R\$ 395.000,00 (TREZENTOS E CINCO MIL REAIS)

VALOR UNITÁRIO MÉDIO	R\$ 4.072,66
----------------------	--------------

PAGAMENTO À VISTA.

PORTANTO TEREMOS UNITÁRIO MÉDIO: R\$ 4.072,00 /M²

MÊS DE REFERÊNCIA - JULHO DE 2016.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 395.000,00 (TREZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS).

250

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

5 - CONCLUSÃO

Valor do apartamento nº 93, localizado no 9º andar, do EDIFÍCIO BAHAMAS, o qual tem o nº 1170 na avenida Manoel da Nobrega n. 1170, nesta cidade, contendo a área útil de 97,875 m², área comum de 38,64 m², somando área total de 136,515 m².

RS 395.000,00 (TREZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS).

PAGAMENTO À VISTA.

MÊS DE REFERÊNCIA – JULHO DE 2016.

251

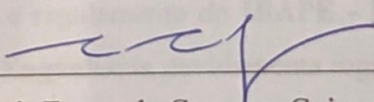
Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

TERMO DE ENCERRAMENTO

1 – Nada havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 21 (VINTE E UM) folhas impressas de um lado só, todas devidamente rubrica das sendo a última datada e assinada pelo signatário.

2 – O signatário coloca-se ao inteiro dispor de V. Exa. para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Vicente, 29 de MAIO de 2016.



Eng. Luis Fernando Camargo Guimarães

MEMBRO TITULAR DO IBAPE 1195

PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA