

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

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

J. DIGAM

Em

20/07/2011

GLADIS NAIRA CUVERO
 Juíza Substituta

1157 590 SEC 1807201123 1CV-08 0114340-00

AÇÃO: PROCEDIMENTO SUMÁRIO
AUTOS: 2003.012500 - 5 (2217/03)

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 **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SATURNO** e requerido **VERA MIRANDA RENCAO**, 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

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

- 1 - INTRODUÇÃO
- 2 - CONCEITOS GERAIS
- 3 - LOCALIZAÇÃO
- 4 - VISTORIA
- 5 - CÁLCULO E DETERMINAÇÃO DO VALOR
- 6 - CONCLUSÃO

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.

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

1 - INTRODUÇÃO

Trata-se o presente trabalho, na realização da avaliação determinando o justo valor de venda do seguinte imóvel, descrito no **TERMO DE PENHORA DE FLS. 193, MATRÍCULA 34082 (FLS. 28)**:

“... o apartamento de n. 1209, localizado no 12º andar do Edifício Saturno, situado na Av. Antonio Rodrigues, 88, nesta cidade e Comarca de São Vicente, com área útil de 92,32 m², área comum de 31,42 m², e a área total de 123,74 m², pertencendo-lhe, tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 1,199556% do todo, equivalente a 13,97 m², unidade autônoma situada na parte do fundo do edifício, com frente para a Av. Presidente Wilson e fundos com o apartamento de final 8, matrícula sob o n. 34082 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente”.

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

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

2.1 – DA ESCOLHA DA METODOLOGIA

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

“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**.

275


Luis Fernando Camargo Guimarães **Engenheiro Civil**

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”.

/

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

2.2 ANÁLISE E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

No condomínio, 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 BAIXA** 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 **MODERADO**.

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.

27

3 – LOCALIZAÇÃO



Imagem 1: Localização do imóvel avaliando, São Vicente.

9

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

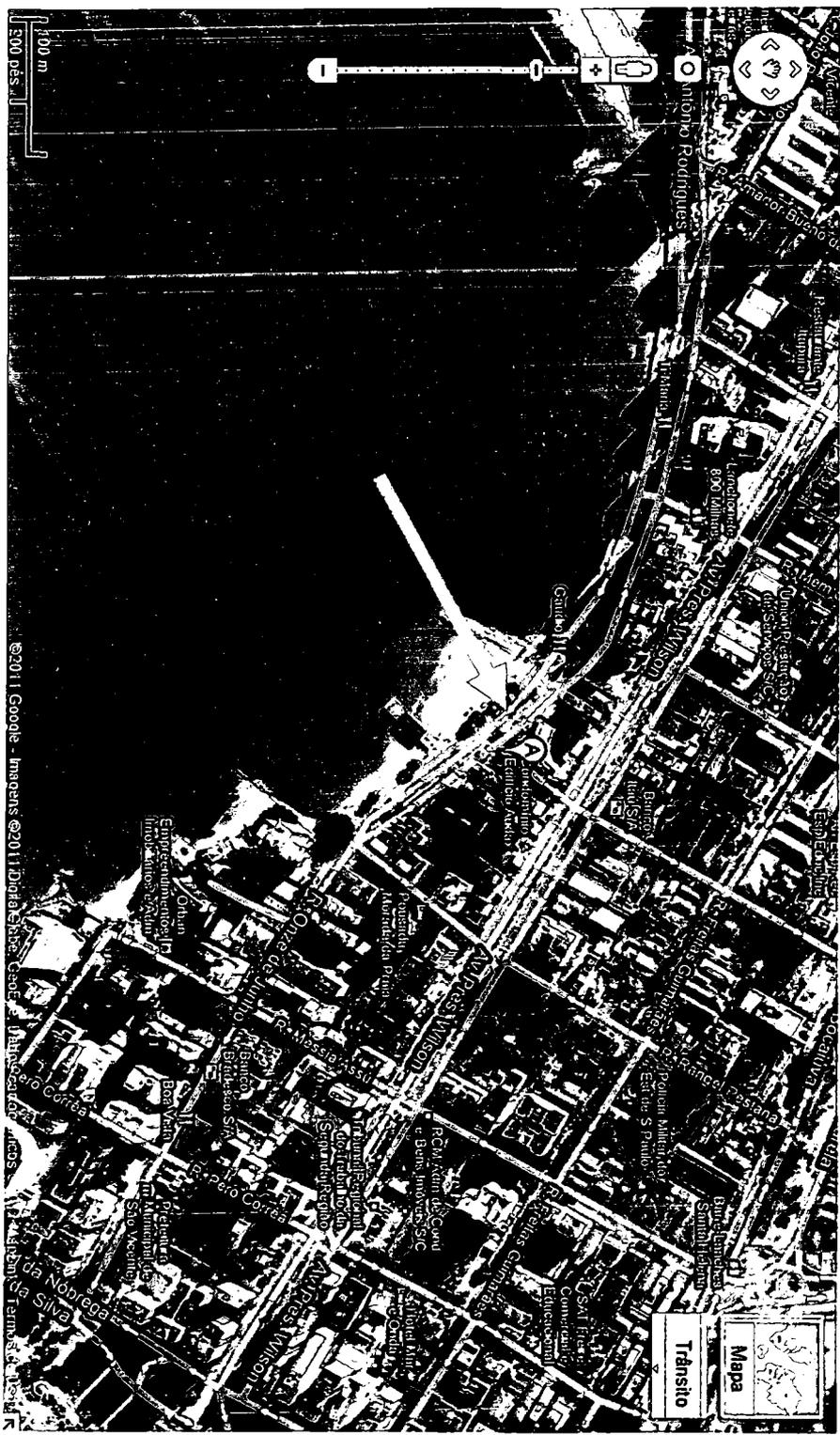


Imagem 2: Localização do imóvel avaliando, Av. Antonio Rodrigues, 88

Rua das Camélias 169, Retiro das Fontes - Atibaia - tel. 4412-0720
Av. General Câmara 5, cj. 601, Santos, SP, tel. 13-3219-2412

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

4 – VISTORIA E DEMAIS DILIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

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.*

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

4.1 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

O imóvel é objeto da MATRÍCULA 34082 do Cartório de Registro Imóveis da Comarca de São Vicente (FLS. 28).

O imóvel está localizado defronte a praia do Gonzaguinha, município de São Vicente, na Avenida Antonio Rodrigues, 88, São Vicente, apartamento 1209, 12º andar.

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

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, hospitais, shopping center, super-mercados, etc.

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil



FOTO 1: A ENTRADA PRINCIPAL PARA O IMÓVEL É FEITA PELA AVENIDA PRESIDENTE WILSON, VISTA DA AVENIDA DEFRONTE AO IMÓVEL.

282


Luis Fernando Camargo Guimarães **Engenheiro Civil**

4.2 – DO CONDOMÍNIO

O condomínio possui as seguintes características construtivas:

“Edifício atendendo a projeto arquitetônico com soluções simples tanto na estética da fachada como na distribuição interna dos apartamentos, quatro apartamentos por andar ou mais. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração simples. Áreas externas sem grandes afastamentos e jardins, não contém área de lazer, quadras de esportes, piscinas, etc. Fachadas com pastilhas, eventualmente combinado com detalhes. Unidades de 2 e três dormitórios, 1 vaga para estacionamento de uso coletivo”.

A

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil



VISTA DA FACHADA FRONTAL DO CONDOMÍNIO SATURNO

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

224
X

4.3 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO:

- Imóvel possuindo 3 dormitórios, 1 banheiro, cozinha, sala, área de serviço e vaga para garagem coletiva no condomínio.
- Instalações elétricas: Completas com circuitos independentes, componentes e acabamentos simples.
- Instalações hidráulicas: Completas dotadas de louças e metais de simples porém de boa qualidade.
- 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: **REGULAR - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES.**

Luis Fernando Camargo Guimarães Engenheiro Civil

4.4 – PESQUISA DE MERCADO

Data:	07/07/2011	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO VICENTE	
Endereço:	Av. Antonio Rodrigues, 88			
Empreendimento:	Imóvel Residencial			
Bairro:	Boa Vista			
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
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:	Oferta Natureza: OFERTA			
Modalidade:	R\$:250.000,00			
Valor:	R\$:250.000,00			
Dados do Terreno:	Área: N/F Frente: N/F Prof. Equiv.: N/F			
Área:	N/F			
Formato:	N/F Situação: Fração Ideal: N/F			
Topografia:	N/F			
Dados da Construção:	Padrão médio-C/Elevador Idade Estimada: Conservação: Regular			
Padrão:	Padrão médio-C/Elevador			
Área da Construção:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas: 0
Área Total:	Área Comum:		Área total: 123,00 m²	
Infra-Estrutura:	Guarita e vigilância			
Características:	3 dorm, sala, cozinha, banheiro,			
Descrição do Imóvel:	Condomínio em bom estado de conservação			
Fonte de Informação:	Contato: No local Site: Imobiliária: No local Fone: Endereço: NO LOCAL			

IMÓVEL SITUADO NO MESMO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO – 8º ANDAR

286

Luis Fernando Camargo Guimarães Engenheiro Civil

Data: **07/07/2011** Tipo: **APARTAMENTO TIPO**
 Estado: **SP** Município: **SAO VICENTE**
 Endereço: **Av. Antonio Rodrigues**
 Empreendimento: **Imóvel Residencial**
 Bairro: **Boa Vista**
 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: **Oferta** Natureza: **OFERTA**
 Valor: **R\$:280.000,00**
 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-C/Elevador** Idade Estimada: _____ Conservação: **Regular**
 Área da Construção: **m²** Vagas Descob.: **0** Vagas Cobertas: **0**
 Área Total: _____ Área Comum: _____ Área total: **130,00 m²**
 Infra-Estrutura: **Guarita e vigilância**
 Características: **3 dorm, sala, cozinha, banheiro,**
 Descrição do Imóvel: **Condomínio em bom estado de conservação**
 Fonte de Informação: _____
 Contato: **No local** Site: _____
 Imobiliária: **IMOBILIÁRIA SANVI** Fone: _____
 Endereço: _____

EDIFÍCIO COM AS MESMAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Data: **07/07/2011** Tipo: **APARTAMENTO TIPO**
 Estado: **SP** Município: **SAO VICENTE**
 Endereço: **Gonzaguinha**
 Empreendimento: **Imóvel Residencial**
 Bairro: **Boa Vista**
 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: **Oferta** Natureza: **OFERTA**
 Valor: **R\$:270.000,00**
 Dados da Construção: _____
 Padrão: **Padrão Simples-C/Elevador** Idade Estimada: _____ Conservação: **Regular**
 Área da Construção: **m²** Vagas Descob.: **0** Vagas Cobertas: **0**
 Área Total: _____ Área Comum: _____ Área total: **120,00 m²**
 Infra-Estrutura: **Guarita e vigilância**
 Características: **3 dorm, sala, cozinha, banheiro,**
 Descrição do Imóvel: **Condomínio em bom estado de conservação**
 Fonte de Informação: _____
 Contato: **No local** Site: _____
 Imobiliária: **IMOBILIÁRIA NOVO SÉCULO** Fone: **13-3467 6767**
 Endereço: **11 JUNHO**

EDIFÍCIO COM AS MESMAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

287

Luis Fernando Camargo Guimarães Engenheiro Civil

Data: **07/07/2011** Tipo: **APARTAMENTO TIPO**
 Estado: **SP** Município: **SAO VICENTE**
 Endereço: **Gonzaguinha**
 Empreendimento: **Imóvel Residencial**
 Bairro: **Boa Vista**
 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: **Oferta** Natureza: **OFERTA**
 Valor: **R\$:300.000,00**
 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-C/Elevador** Idade Estimada: _____ Conservação: **Regular**
 Área da Construção: **m²** Vagas Descob.: **0** Vagas Cobertas: **0**
 Área Total: _____ Área Comum: _____ Área total: **150,00 m²**
 Infra-Estrutura: **Guarita e vigilância**
 Características: **3 dorm, sala, cozinha, banheiro,**
 Descrição do Imóvel: **Condomínio em bom estado de conservação**
 Fonte de Informação: _____
 Contato: **No local** Site: _____
 Imobiliária: **IMOBILIÁRIA SANVI** Fone: _____
 Endereço: _____

EDIFÍCIO COM AS MESMAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Data: **07/07/2011** Tipo: **APARTAMENTO TIPO**
 Estado: **SP** Município: **SAO VICENTE**
 Endereço: **Gonzaguinha**
 Empreendimento: **Imóvel Residencial**
 Bairro: **Boa Vista**
 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: **Oferta** Natureza: **OFERTA**
 Valor: **R\$:250.000,00**
 Dados da Construção: _____
 Padrão: **Padrão Simples-C/Elevador** Idade Estimada: _____ Conservação: **Regular**
 Área da Construção: **m²** Vagas Descob.: **0** Vagas Cobertas: **0**
 Área Total: _____ Área Comum: _____ Área total: **110,00 m²**
 Infra-Estrutura: **Guarita e vigilância**
 Características: **3 dorm, sala, cozinha, banheiro,**
 Descrição do Imóvel: **Condomínio em bom estado de conservação**
 Fonte de Informação: _____
 Contato: **No local** Site: _____
 Imobiliária: **IMOBILIÁRIA NOVO SÉCULO** Fone: **13-3467 6767**
 Endereço: **11 JUNHO**

EDIFÍCIO COM AS MESMAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

238

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

AMOSTRAS R\$/m2	FONTE	TRANSPosição	ARQUITETÔNICO	INFLUENCIA	RESULTADO
2.032,52	0	0	0	0	2.032,52
2.153,85	- 215,38	0	0	- 215,38	1.938,47
2.250,00	- 225,00	0	0	-225,00	2.025,00
2.000,00	-200,00	0	0	- 200,00	1.800,00
2.272,73	- 227,27	0	0	- 227,27	2.045,46

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

2.032,52	1
1.938,47	2
2.025,00	3
1.800,00	4
2.045,46	5

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

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

A média das 5 amostras é: R\$ 1.972,29

$$\bar{X} = 1.972,29$$

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

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

$$S = 106,18$$

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

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$S \qquad \qquad \qquad 106,18$$

$$X \text{ máx.} = \bar{X} \pm t_c \frac{S}{\sqrt{n - 1}} = 1.972,29 \pm 1,54 \frac{106,18}{\sqrt{2}} =$$

min.

$$\sqrt{n - 1} \qquad \qquad \qquad 2$$

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

Substituindo os valores temos:

$$X \text{ máx} = 2.054,05$$

$$X \text{ mín} = 1.890,00$$

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

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

$$X_4 = 1.800,00$$

$$X_2 = 1.938,47$$

$$X_3 = 2.025,00$$

$$X_1 = 2.032,52$$

$$X_5 = 2.045,46$$

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

Para o valor Crítico de amostras: 1,65 (tabelado)

Amostra Limites: Menor – $X_4 = 1.800,00$

Maior - $X_5 = 2.054,46$

P/ $X_4 = 1.800,00$

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

$$\text{Desvio de } X4 = |X4 - \bar{X}| = |1.800,00 - 1.972,29| = 172,29$$

$$\frac{D4}{S} = \frac{172,29}{106,18} = 1,62 < 1,65$$

A AMOSTRA PERMANECE !

$$P / X5 = 2.045,46$$

$$X5 = |2.045,46 - 1.972,29| = 73,17$$

$$\frac{D5}{S} = \frac{73,17}{106,18} = 0,69 < 1,65$$

A AMOSTRA PERMANECE !

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

283

Como os elementos extremos do rol não são excluídos, os demais serão mantidos.

Temos também definido o intervalo de confiança do valor do imóvel:

VALOR MÁXIMO: R\$ 2.054,05/m²

VALOR MÍNIMO: R\$ 1.890,53/m²

A amplitude deste intervalo é: R\$ 163,52/m²

Dividiremos a amplitude em 3 classes, que será:

$$163,52/3 = 54,51$$

1ª classe: 1.890,53 – 1.945,04

2ª classe: 1.945,04 - 1.999,55

3ª classe: 1.999,55 - 2.054,06

Na 1ª classe há 1 amostra – 1.938,47

Na 2ª classe não há amostra

Na 3ª classe há 3 amostras – 2.025,00/2.032,52/2.045,46

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

Somatória dos Pesos = 4

Somatória dos valores ponderados = 8.041,45

8.041,45

A razão _____ nos dará o VALOR UNITÁRIO

4

PORTANTO TEREMOS UNITÁRIO MÉDIO: 2.010,36 R\$/M2

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 248.700,00 (DUZENTOS E QUARENTA E OITO MIL E SETECENTOS REAIS) – NÚMEROS REDONDOS

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

5 - CONCLUSÃO

Valor do imóvel localizado no 12º andar do Edifício Saturno, situado na Av. Antonio Rodrigues, 88, nesta cidade e Comarca de São Vicente, com área útil de 92,32 m2, área comum de 31,42 m2, e a área total de 123,74 m2, matrícula sob o n. 34082 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente”.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 248.700,00 (DUZENTOS E QUARENTA E OITO MIL E SETECENTOS REAIS) – NÚMEROS REDONDOS

PAGAMENTO À VISTA

MÊS DE REFERÊNCIA – MARÇO 2011.

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

TERMO DE ENCERRAMENTO

1 – Nada havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 26 (VINTE E SEIS) 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, 15 de JULHO de 2011.



Eng. Luis Fernando Camargo Guimarães

MEMBRO TITULAR DO IBAPE 1195

PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA