

1616
Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

264
J

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

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

J. DIGAM

Em 16/06/2015

Marco Antonio Barbosa de Freitas
Juiz de Direito

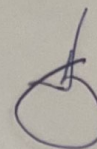
AÇÃO: PROCEDIMENTO SUMÁRIO

AUTOS: 590.01.2008.022108-6 (1126/08)

Luis Fernando Camargo Guimarães, engenheiro civil registrado no CREA 6ª Região sob o n. 0682393388/D, nomeado por V.Exa. como perito judicial nos autos supra mencionado, tendo como requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARANI** e requerido **JOSÉ ANTONIO GOMES BATISTA**, 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:

BIBLIOGRAFIA: Engenharia de Avaliações - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBRAPP - 13ª Edição - Pós Graduação em Perícia e Avaliações de Engenharia - F.A.P.

LAUDO



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

IMÓVEL (MATRÍCULA FLS. 152)

"O APARTAMENTO N° 16, localizado no 1° andar ou 2° pavimento do edifício situado na RUA GUARANI n°. 639, nesta cidade e comarca de São Vicente, possuindo a área total construída de 86,54m², área útil de 53,12m², área comum de 33,22m², com uma participação no terreno de 63,74m²".

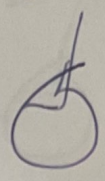
*BIBLIOGRAFIA: Engenharia de Avaliações – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Editora PINI.
Apostilas – 13° Turma – Pós Graduação em Perícias e avaliações de Engenharia – FAAP.*

1 - INTRODUÇÃO

Trata-se o presente trabalho, na realização da avaliação e da determinação do justo valor de venda do seguinte imóvel:

IMÓVEL (MATRÍCULA FLS. 153):

“O APARTAMENTO Nº16, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do edifício situado na RUA GUARANI nº. 639, nesta cidade e comarca de São Vicente, possuindo a área total construída de 86,34m², área útil de 53,12m², área comum de 33,22m², com uma participação no terreno de 53,74m²”.



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

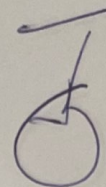
2.1 - DA ESCOLHA DA METODOLOGIA

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-14.653-1 e Grau de Fundamentação adotado é o de GRAU I.



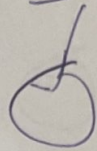
A metodologia aplicável ao presente trabalho é em função básica da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

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 podem ser classificados como **APARTAMENTO RESIDENCIAL**.

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

Conforme a pesquisa realizada, podemos definir como **QUANTIDADE SATISFATÓRIA** dos elementos que servem como amostras para o avaliador utilizar no Método Comparativo Direto.

O imóvel avaliando está inserido em região com mercado de imóveis com características de 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, imóveis localizados no mesmo ambiente onde é possível se fazer à comparação direta, e aplicando os fatores de homogeneização quando necessários.

Imagem 1: localização do imóvel avaliando.



273
/

uis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

3 - LOCALIZAÇÃO

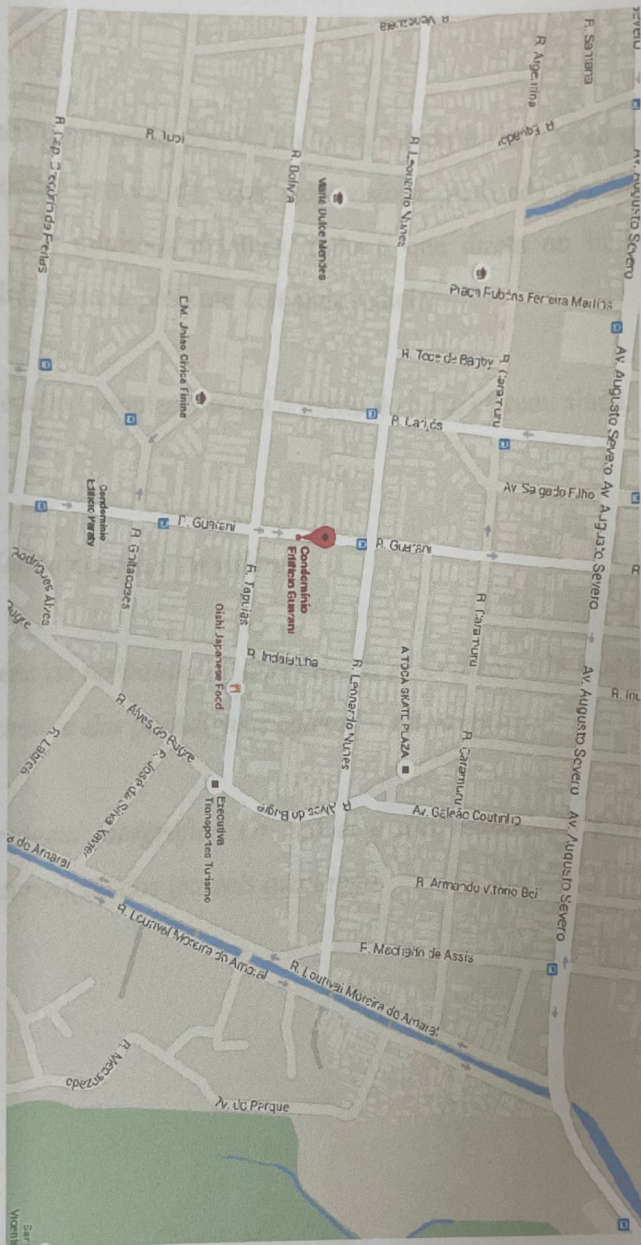


Imagem 1: localização do imóvel avaliando.

Rua das Camélias, 169 – Retiro das Fontes – Atibaia – S.P. – tel. 11-4412-0720

JUST
SAC

274

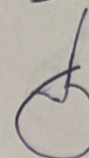
Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

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 dos imóveis avaliando.*



**4.1 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS BENS
AVALIANDO:**

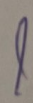
O imóvel é objeto da matrícula 125007 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.

O imóvel está localizado com frente para a Rua Guarani, sob nº. 639, apartamento nº 16, e está inserido na malha urbana do município de São Vicente, formada por construções de padrão construtivo médio, possuindo na região intensidade de tráfego de veículos média, com padrão comercial e atratividade considerado 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.

Num raio de 1km do imóvel avaliando encontram-se padarias, farmácias, hospitais, shopping, super-mercados, etc.

FOTOGRAFIA VISTA DO LOGRADOURO DEFRONTE O IMÓVEL AVALIANDO.



Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

270
F



FOTO 1: VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.



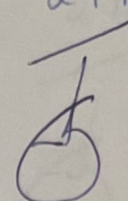
FOTO 2: VISTA DO LOGRADOURO DEFRENTE O IMÓVEL AVALIANDO.

Rua das Camélias, 169 - Retiro das Fontes - Atibaia - S.P. - tel. 11-4412-0720

10

l

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

277


- O imóvel possui área útil de 53,12 m².
- Instalações elétricas: Completas com circuitos independentes, componentes e acabamentos simples.
- Instalações hidráulicas: Completas dotadas de louças e metais simples.
- Revestimento das paredes: Pintura em látex sobre massa corrida.
- Revestimento do piso: Cerâmico.
- Portas: madeira estruturada, com ferragens de padrão simples.
- Estado de conservação: REGULAR
- Idade aparente: 20 anos.

278
/

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

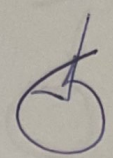
4.4 – PESQUISA DE MERCADO

Data:	09/06/2015	Tipo:	APARTAMENTO RESIDENCIAL	
Estado:	SP	Município:	SÃO VICENTE	
Endereço:	PARQUE SÃO VICENTE			
Empreendimento:				
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	OFERTA	Natureza:	VENDA	
Valor:	R\$ 175.000,00			
Dados do Terreno:				
Área:		Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:				
Padrão:		Idade Estimada:	Conservação:	Regular
Área da Construção:	75m ²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas: 1
Área Total:			Área Comum:	Área Total:
Infra-Estrutura:				
Fonte de Informação:				
Contato:				
Imobiliária:	Rocha	Fone: (13) 3464-3209		
Site:				

Data:	09/06/2015	Tipo:	APARTAMENTO RESIDENCIAL	
Estado:	SP	Município:	SÃO VICENTE	
Endereço:	PARQUE SÃO VICENTE			
Empreendimento:				
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	OFERTA	Natureza:	VENDA	
Valor:	R\$:175.000,00			
Dados do Terreno:				
Área:		Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:				
Padrão:		Idade Estimada:	Conservação:	Regular
Área da Construção:	65m ²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas: 1
Área Total:			Área Comum:	Área Total:
Infra-Estrutura:				
Fonte de Informação:				
Contato:				
Imobiliária:	Brisamar Imóveis	Fone: (13) 3468-6699		
Site:	http://www.brisamarimoveis.com.br/			

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

279



Data:	09/06/2015	Tipo:	APARTAMENTO RESIDENCIAL	
Estado:	SP	Município:	SÃO VICENTE	
Endereço:	PARQUE SÃO VICENTE			
Empreendimento:	Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto			
Dados Econômicos:	Modalidade:	Valor:	Natureza:	
	OFERTA	R\$:180.000,00	VENDA	
Dados do Terreno:	Área:	Formato:	Topografia:	
		N/F		
Dados da Construção:	Padrão:	Idade Estimada:	Conservação:	
			Regular	
Área da Construção:	65m²	Vagas Descob.:	Cobertas:	
Área Total:		Área Comum:	Área Total:	
Fonte de Informação:				
Contato:				
Imobiliária:	Sanvii Imóveis	Fone:	(13) 3468-6699	
Site:	http://www.sanviimoveis.com.br/			

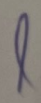
FATOR ÁREA: Observa-se junto ao mercado imobiliário que, de um modo geral, à medida que aumentam as áreas diminuem proporcionalmente os valores unitários das transações e ofertas. Para a correção dos valores pesquisados em função as dimensões das áreas, será utilizada a expressão do modelo matemático consagrado de autoria do Engenheiro Antonio Sergio Abusabman - ELTORA PINI:

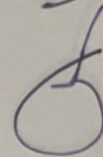
$$F_1 = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}^{0,24}}{\text{área do imóvel avaliado}} \right)$$

Quando a diferença for inferior a 30%

$$F_2 = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}^{0,23}}{\text{área do imóvel avaliado}} \right)$$

Quando a diferença for superior a 30%





5 - CÁLCULO E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

5.1 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

FATOR FONTE: Utilizado em função da elasticidade do mercado, adotado como unitário para amostras com transações comerciais realizadas e como 0,90 para amostras em oferta.

FATOR ÁREA: Observa-se junto ao mercado imobiliário que, de um modo geral, à medida que aumentam as áreas diminuem proporcionalmente os valores unitários das transações e ofertas. Para a correção dos valores pesquisados em função as dimensões das áreas, será utilizada a expressão do modelo matemático consagrado de autoria do Engenheiro Antonio Sergio Abunahman – EDITORA PINI:

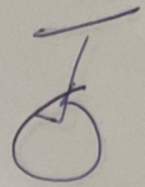
$$F_a = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliando}} \right)^{0,25}$$

Quando a diferença for inferior a 30% e

$$F_a = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliando}} \right)^{0,125}$$

Quando a diferença for superior a 30%.





HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Amostra	Valor/m ²	F _{fonte}	F _{área}	Resultado
1	2.333,33	0,90	1,04	2.199,28
2	2.692,31	0,90	1,02	2.487,86
3	2.769,23	0,90	1,02	2.558,95

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

1	2.199,28
2	2.487,86
3	2.558,95

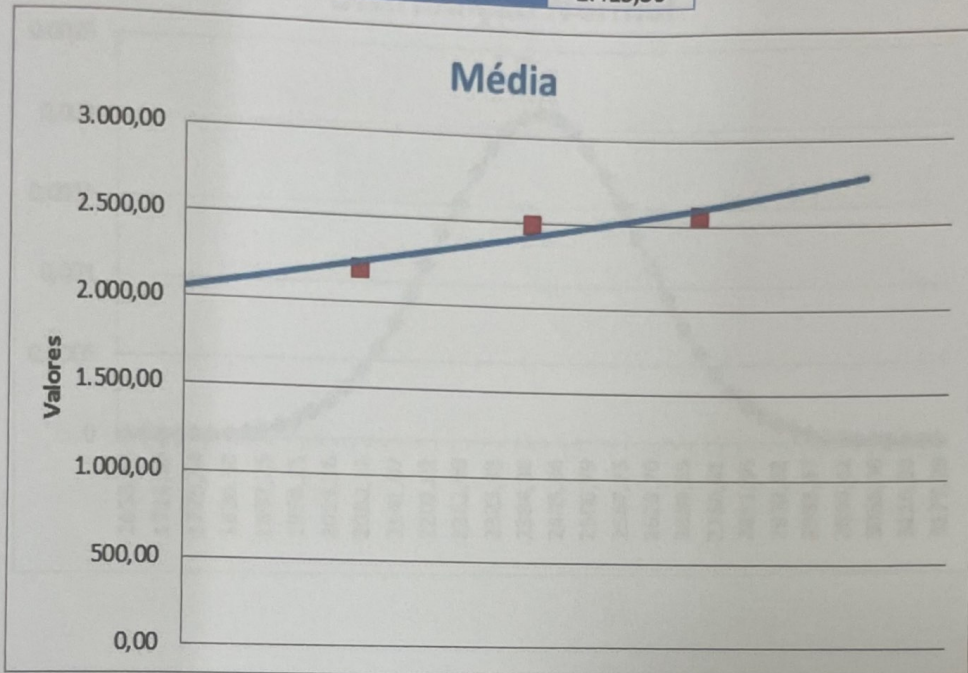
4.5 - VERIFICAÇÃO DA PERTINÊNCIA DAS AMOSTRAS E CÁLCULO DO VALOR MÉDIO (Vq), MÁXIMO (Vq_{máx}) E MÍNIMO (Vq_{mín}).

A média das amostras é dada pela fórmula:

$$\bar{X} = \frac{\sum(X_1 + X_2 + \dots + X_n)}{n}$$

282
/

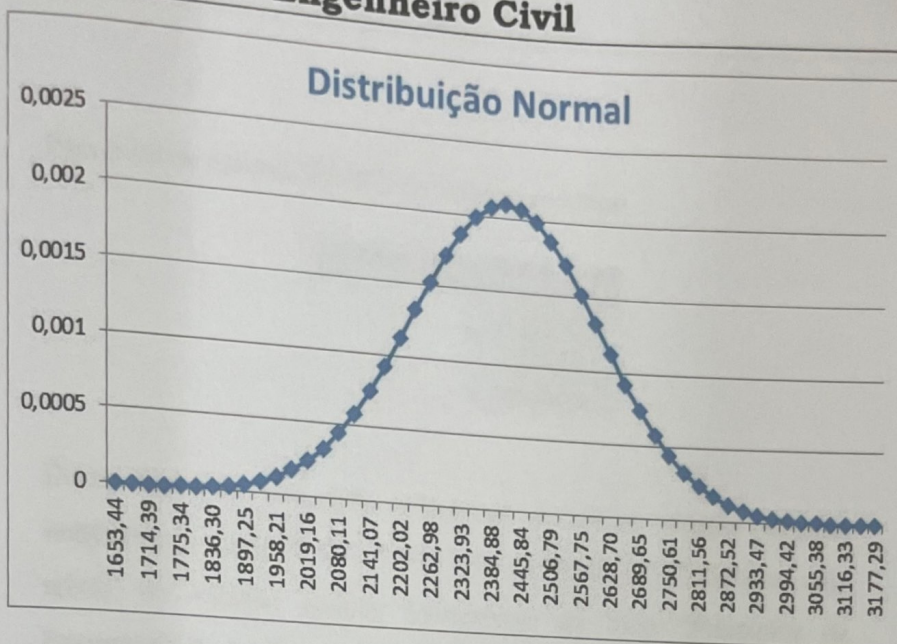
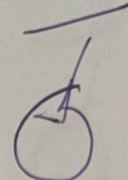
Média 2.415,36



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

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

Desvio Padrão 190,48



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.

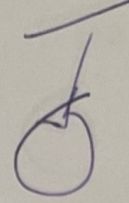
Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

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

onde, tc = valores percentis para distribuição t de Student com 3 amostras e 80% de confiança = 1,88 (tabelado).

Substituindo os valores temos:

Valor Máximo	2.670,09
Valor Mínimo	2.160,63



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

Amostra	Valor/m ²
1	2.199,28
2	2.487,86
3	2.558,95

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.

Para o valor Crítico de amostras: 1,38(tabelado)

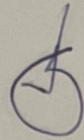
Amostra Limites: Menor - $X_1 = 2.199,28$
Maior - $X_3 = 2.558,95$

$$P / X_1 = 2.199,28$$

$$\text{Desvio de } X_1 = |X_1 - \bar{X}| = 216,09$$

$$\frac{D_1}{S} = 1,13 < 1,38$$

A AMOSTRA PERMANECE!



$$P/X_3 = 2.558,95$$

$$\text{Desvio de } X_3 = |X_3 - \bar{X}| = 143,58$$

$$\frac{D_3}{S} = 0,75 < 1,38$$

A AMOSTRA PERMANECE!

Como os elementos extremos do rol foram mantidos, os demais também são mantidos.

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

Intervalo de confiança	
Valor Máximo	2.558,95
Valor Mínimo	2.199,28

A amplitude deste intervalo é: R\$ 359,67/m²

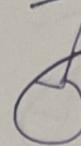
Dividiremos a amplitude em 3 classes, que será:

$$359,67 / 3 = 119,89$$

	DE	ATÉ
1ª Classe	2.199,28	2.319,17
2ª Classe	2.319,17	2.439,06
3ª Classe	2.439,06	2.558,95

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

286



Na 1ª classe há 1 amostra – 2.199,28

Na 2ª classe há 0 amostras

Na 3ª classe há 2 amostras – 2.487,86 / 2.558,95

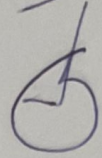
Somatória dos pesos	5
Somatória dos Valores Ponderados	12.292,89

A razão $\frac{12.292,89}{5}$ nos dará o VALOR DO IMÓVEL

PORTANTO TEREMOS UNITÁRIO MÉDIO: R\$ 2.458,58/M²

ando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

209



6 - CONCLUSÃO

Valor do imóvel situado à Rua Guarani, nº 639, apto. 16, bairro Jardim São Vicente, perímetro urbano desta cidade e comarca de São Vicente, com área útil de 53,12 metros quadrados e área total de 86,34 metros quadrados, Matrícula 125007 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente S.P.

R\$ 132.124,02 (CENTO E TRINTA E DOIS MIL, CENTO E VINTE REAIS) – NÚMEROS REDONDOS

MÊS DE REFERÊNCIA – JUNHODE 2015.

PAGAMENTO A VISTA.