

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.**

Processo Digital nº 0012619-79.2016.8.26.0590

Classe/Assunto : Cumprimento de Sentença

Requerente : Condomínio Edifício Prainha

Requerida : Ana Lourdes de Vasconcelos

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos supra
referendados, após vistoria ao imóvel, pesquisa imobiliária e
estudos que se fizeram necessários, vem respeitosamente a
Vossa Excelência, apresentar o seu trabalho, consubstanciado
no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que,

Pede Juntada.

São Vicente (SP), 21 de outubro de 2021

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

1 – OBJETIVO :

O presente laudo técnico, tem como objetivo a **avaliação de um bem imóvel de uso residencial**, tipo apartamento, situado no perímetro urbano do Município de São Vicente – SP.

2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS :

- Informa a inicial, que a **requerida** é proprietária do **apartamento nº 406** no condomínio **autor** e está inadimplente com as obrigações condominiais.
- Foi anexado o **Termo de Penhora** de fls. 163, referente aos direitos possessórios que a **requerida** possui sobre o imóvel,
- No **r. despacho de fl. 161**, o signatário foi nomeado **Perito** pelo D. Juízo, para avaliação do imóvel em questão; não foram indicados assistentes técnicos nem formulados quesitos pelas partes.

3 – VISTORIA :

A vistoria ao imóvel em questão, foi realizada no dia **23/09/21 às 10h:30´**, conforme previamente agendado à fl. 337, na presença da sub-síndica **Sr^a Heloísa Helena Ferreira**; foi obtido registro fotográfico, que segue em anexo ao final do laudo, para ilustrar a situação constatada.

3.1 - Localização:

O imóvel está situado à **Avenida Eng^o Saturnino de Brito nº 24 apto. 406, no 4º andar ou 5º pavimento, do Condomínio Edifício Prainha**, Bairro Parque Prainha, Município de São Vicente/SP.

3.2 - Padrão construtivo:

Trata-se de unidade em condomínio residencial vertical, de **padrão simples com elevador** (conforme classificação do trabalho denominado **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”**, do IBAPE/SP).

3.3 – Infraestrutura Urbana :

O local conta com os melhoramentos públicos principais e necessários: rede de água, esgoto, energia domiciliar e iluminação pública, telefonia, vias de

acesso pavimentadas, coleta de lixo, transporte coletivo na via adjacente e distâncias relativas aos comércios e equipamentos públicos (praças, escolas, etc.).

3.4 - Situação:

A **unidade avalianda** situa-se no **4º andar ou 5º pavimento do Edifício Prainha**, com vista direta (frente) para o mar, para a via pública e para a Ponte Pênsil, um dos cartões postais do município.

3.5 - Pavimentos:

O condomínio tem uso residencial, possuindo apenas 01 **bloco com apartamentos**, com 02 elevadores – social e de serviço, no total de 117 unidades distribuídas em 15 andares tipo; no 1º pavimento - **térreo**, estão o quadro de medidores, portões, interfone, bicicletário, 05 vagas de garagem para carros e 13 vagas de garagem cobertas para motos, e 03 vagas descobertas para carros, sendo todas coletivas e insuficiente para todos os condôminos.

A partir do 2º pavimento estão os 15 andares residenciais, mais o ático com a casa de máquinas dos elevadores, o reservatório superior e o telhado.

3.6 - Estado de conservação:

A unidade avalianda apresenta **estado de conservação regular**, assim como também as áreas comuns do próprio edifício; verificam-se anomalias que necessitam ser reparadas de imediato, para que o imóvel restabeleça suas condições ideais de habitabilidade; observam-se falhas no revestimento do teto da cozinha, da parede da sala e do dormitório (sob a janela), no revestimento sobre a passagem da sala para cozinha; fechadura de porta danificada; além disso, há necessidade de serviços gerais de manutenção e modernização, necessários em toda edificação; mas no caso em tela, deve ser instalado um lavatório no banheiro, e, substituído o quadro de disjuntores, serviços que consideramos essenciais.

3.7 – Idade Aparente :

O Condomínio Edifício Prainha e a unidade avalianda aparentam **25 anos** de construção.

3.8 – Áreas :

Área útil (A_u)..... **33,91 m²**

Fração ideal terreno..... **5,67 m²**

() áreas extraídas da Inscrição do Cadastro Imobiliário da Prefeitura de São Vicente, pois não há matrícula disponível.*

3.9 – Proprietário(s) :

Conforme a **Ficha de Dados Cadastrais da Prefeitura**, o proprietário do imóvel é a **Construtora CRO OMENA LTDA**; a **requerida** tem os direitos possessórios sobre a unidade.

3.10 – Características construtivas :

O apartamento avaliando possui 1(um) dormitório, sala, cozinha e banheiro; a vaga de garagem é coletiva e insuficiente para todos os condôminos, localizada no pavimento térreo do edifício.

Estrutura: em concreto armado moldado “in loco”.

Revestimentos: fachada revestida em cerâmica cor verde e branca; o hall com porcelanato nas cores marrom e bege; no térreo a parte externa é em cerâmica na cor branca, pintura nas cores branca e verde; internamente, as áreas secas - sala /corredor / dormitório, são revestidas em massa fina; nas áreas molháveis – banheiro, cozinha, as paredes são revestidas de azulejos até o teto.

Vedações: alvenarias de blocos ou tijolos na forma convencional.

- Pisos:** cerâmicos em todos os ambientes.
- Louças e metais:** louças/metals sanitários de padrão simples.
- Esquadrias:** portas e batentes de madeira; as janelas da sala, cozinha, quarto e os vitrôs do banheiro são de alumínio.
- Pintura:** tinta látex sobre massa fina nas áreas secas e em todos os tetos; pintura esmalte nas esquadrias de madeira.

Observações :

- Toda a mobília e utensílios domésticos não estão incluídos na avaliação, podendo ser retirados.
- Os armários do quarto e da cozinha não estão vinculados ao imóvel e podem ser retirados, pois não integram o valor da avaliação.
- O imóvel foi avaliado, consoante metodologia ditada pela **ABNT NBR 14653:2/2004**; consideramos como relevante o seu estado de conservação, as áreas comuns do edifício e sua localização.

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

O objetivo é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características semelhantes tanto quanto possível ao imóvel avaliando. São definidas as variáveis, relevantes para a formação de valor.

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

4.1.1.1 – Variável dependente : preço total ou unitário, formas de pagamento, etc,

4.1.1.2 – Variáveis independentes : área, frente, localização (bairro, logradouro, etc.) e econômicas (como oferta ou transação).

4.1.2 – Levantamento de dados de mercado

O objetivo é obter uma amostra que explique o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e/ou proprietários dos imóveis.

4.1.3 – Tratamento de dados

Podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

4.1.3.a – tratamento por fatores

Devem ser indicados pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis;
- b) identificação das fontes de informação, no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.1.3.b – tratamento científico :

devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

4.2 – Método involutivo

O **método involutivo**, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas a seguir:

4.2.1 – Vistoria

4.2.1.1 – Caracterização da região :

4.2.1.2 – Caracterização do terreno

4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias

4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas

No caso de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1.

4.2.1.5 – Situações especiais

4.2.1.5a – Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes.

4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador o motivo deve ser justificado. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter.

4.3 – Método da renda

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4.

4.3.1 – Estimação das receitas e despesas

4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa

4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade

4.3.4 – Estimação do valor do imóvel

4.4 – Método evolutivo

4.4.1 – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB). FC, \text{ onde:}$$

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da *ABNT NBR 14653-4*.

4.5.1 – Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção por orçamento, com citação das fontes consultadas.

4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

4.5.2 – Método comparativo direto de custo

A utilização desse método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o signatário entende que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, é sem dúvida o mais recomendável para o presente laudo.

5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

A pesquisa de valores foi composta por **22 elementos** referentes a vendas; para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 05 variáveis e sendo consideradas 04: 03 independentes e 01 dependente conforme demonstrado a seguir:

VALOR TOTAL - Variável independente representando o **valor total de venda de mercado do imóvel**, expresso em **reais**, com **redução de 5%** em relação ao preço pretendido pelos vendedores e corretores, face a supervalorização normalmente atribuída por eles.

VALOR UNITÁRIO - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em **R\$ / m²** de área construída.

ÁREA PRIVATIVA - Variável independente quantitativa que expressa a área construída em m².

SETOR URBANO - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel em relação à Planta Genérica de Valores de São Vicente.

I.F. = 126,39 (avaliando).

TOTAL DE VAGAS – Variável independente qualitativa que expressa o número de vagas de garagem disponíveis da seguinte forma : se o imóvel conta com 1 vaga coberta (=70); **o prédio possui garagem mas não é suficiente para todos (=50)**; o imóvel não conta com vaga de automóveis, eventualmente só para motos e bicicletas (= 0,1).

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 22
- Número de dados considerados: 19

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8134152 / 0,8134152
- Coeficiente Determinação: 0,6616442
- Fisher-Snedecor: 9,78
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 63% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

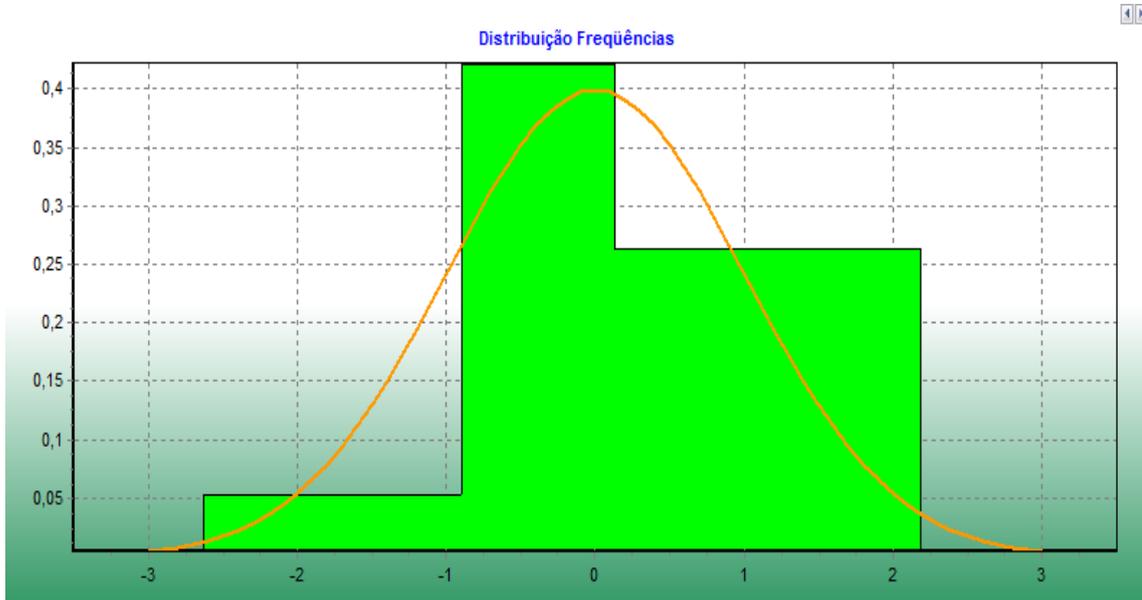
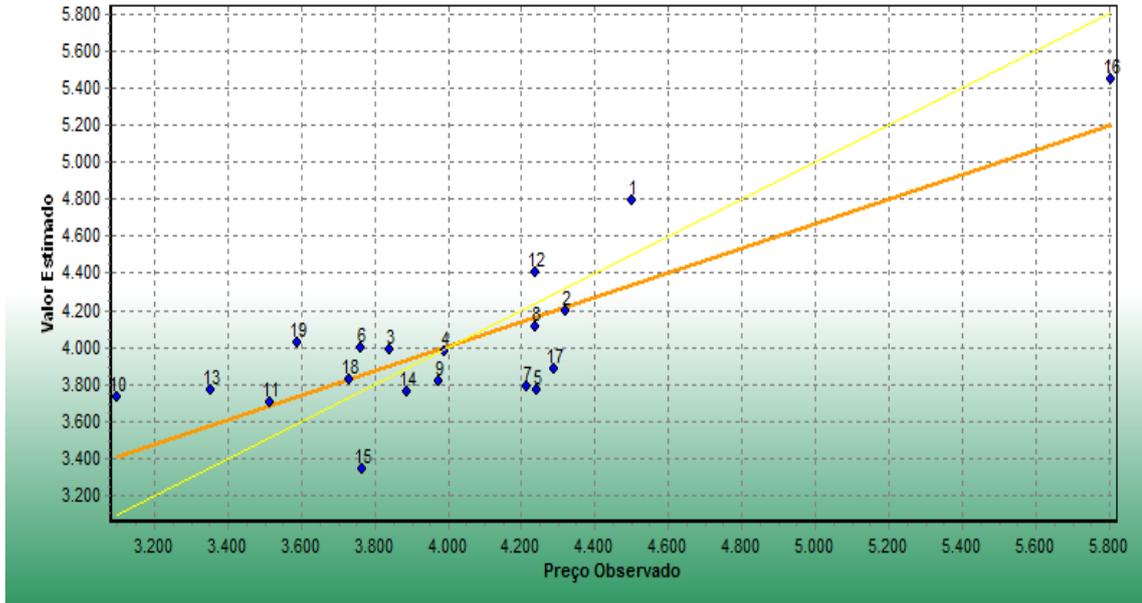
Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Total Vagas	1/x	-1,43	17,29
• Setor Urbano	ln(x)	2,25	3,97
• Área Total	1/x ²	5,17	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = $-1292,813094 - 25,57725027 / \text{Total Vagas} + 663,77569 * \ln(\text{Setor Urbano}) + 1882458,401 / \text{Área Total}^2$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Total Vagas		
Setor Urbano	0,17	0,34
Área Total	0,28	0,45
Valor Unitário	0,06	0,35
• Setor Urbano		
Área Total	-0,08	0,47
Valor Unitário	0,24	0,50
• Área Total		
Valor Unitário	0,72	0,80



Grau de fundamentação e precisão
 Abaixo, a tabela 1 da **NBR 14.653-2/2004**:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos)	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros (1 ponto)
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes (2 pontos)	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo (2 pontos)	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida (3 pontos)	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite a fronteira amostral, para	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30% (1 ponto)
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10% (1 ponto)

Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 14 pontos:
Grau I.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau Correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%

Em função do exposto, o Laudo apresenta grau de fundamentação "I" e grau de precisão "III" conforme Norma NBR 14.653-2/2004.

6 – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO :

Com base no que foi exposto no presente laudo e nos valores apurados do **Anexo 2**, concluímos pelo **valor mínimo de mercado para o imóvel avaliando**, considerando o seu estado de conservação e a deficiência de título (direitos possessórios) :

R\$ 94.438,08

*(noventa e quatro mil, quatrocentos e trinta e oito reais e oito centavos)
válido para outubro / 2021*

Tendo cumprido com o mister que lhe foi designado e, nada mais havendo a acrescentar, o signatário finaliza o presente **laudo de avaliação**, que segue digitado no anverso de 18 (dezoito) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 21 de outubro de 2021

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Vista da fachada frontal do Edifício Prainha



Foto 2 - Vista em detalhe da entrada e acesso às garagens do edifício



Foto 3 - Veículos estacionados no recuo frontal do edifício



Foto 4 - Corredor lateral esquerdo



Foto 5 - Entrada principal do edifício

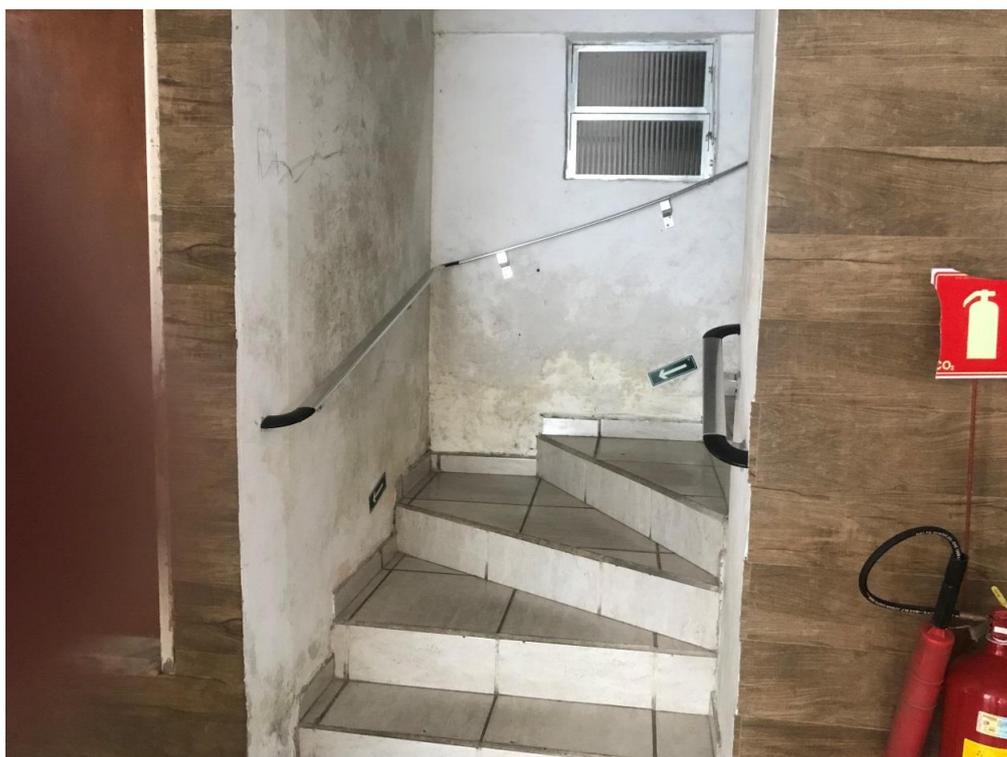


Foto 6 - Escadaria de acesso aos andares junto ao hall social

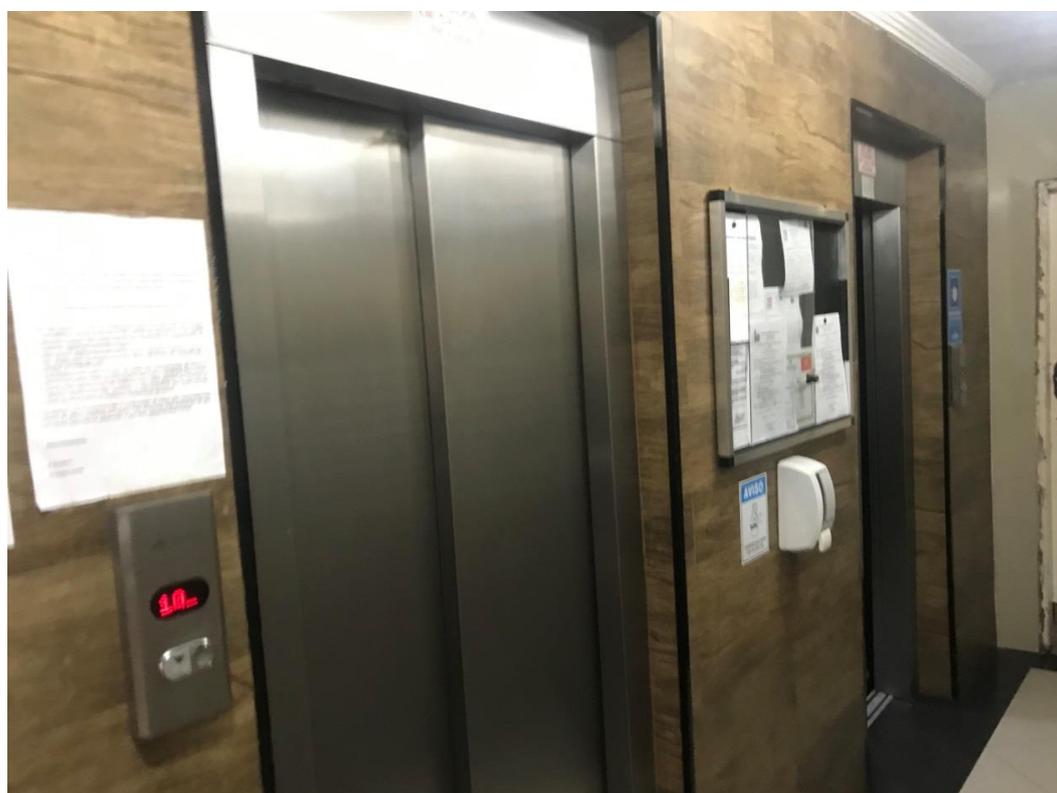


Foto 7 - Hall dos elevadores social e de serviço



Foto 8 - Elevadores social e de serviço no andar do imóvel avaliando



Foto 9 - Corredor de acesso ao imóvel avaliando; observam-se falhas no revestimentos sob as janelas



Foto 10 - Porta de entrada do apartamento 406; revestimento da parede foi rebocado recentemente



Foto 11 - Vista parcial da sala



Foto 12 - Danificações no revestimento da parede da sala.



Foto 13 - Vista da cozinha; revestimento com azulejos até o teto e estado geral regular



Foto 14 - Detalhe da pia da cozinha; tampo e cuba em mármore sintético



Foto 15 - Outra vista da cozinha em sentido oposto



Foto 16 - Vista do banheiro; há um tanque de louça ao invés do lavatório



Foto 17 - Revestimento da parede do quarto danificado



Foto 18 - Outra vista do quarto, mostrando a mesma danificação



**Foto 19 - Pintura das paredes apresenta em geral péssimo estado;
porta danificada junto a fechadura**



Foto 20 - Outra vista da sala junto a porta de entrada



Foto 21 - Detalhe do quadro de disjuntores, totalmente incompatível com as normas técnicas vigentes e de segurança



Foto 22 - Revestimento sobre a passagem da porta em péssimo estado



Foto 23 - Teto da cozinha em péssimo estado devido a umidade do pavimento sobrejacente

A N E X O II

- **RELATÓRIO DE ESTIMATIVAS**
- **PESQUISA IMOBILIÁRIA**

Estimativas**Modelo****Endereço**

Endereço: Av. Engº Saturnino de Brito
Complemento: 24, apto. 406 - Ed. Prainha
Bairro: Parque Prainha
Município: São Vicente
UF: SP

Variáveis

Total Vagas = 50,0
Setor Urbano = 126
Área Total = 33,9100

Valor Unitário

Máximo IC (21,64%): 4.322,95
Médio: 3.553,96
Mínimo IC (21,64%): 2.784,96

Valor Total

Máximo IC: 146.591,57
Médio: 120.514,82
Mínimo IC: 94.438,08

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Total Va...	Sector Urb...	* Valor Total	Área Total	Valor Unitário
1	Av. Emb. Pedro de Toledo, 530	Ed. Bristol, c/ garagem, lazer compl. - pis...	Gonzaguinha	Víctor	3324-8732	70,0	1.352	171.000,00	38,0000	4.500,00
2	Av. Manoel da Nóbrega	Todo reformado; ó. estado; s/garagem	Itararé	Falcão Ass. Im.	3500-8479	0,1	1.335	190.000,00	44,0000	4.318,18
3	R. Pero Corrêa, 298	bom estado; s/garagem	Itararé	Altair	(11) 97710-6258	0,1	1.168	180.500,00	47,0000	3.840,42
4	Av. Manoel da Nóbrega	bom estado; s/garagem	Itararé	Leandro	97402-0069	0,1	1.334	199.500,00	50,0000	3.990,00
5	Av. Américo Brasileiro	Todo reformado; ó. estado; com garagem	Centro	Lisiane	99167-2154	50,0	828	237.500,00	56,0000	4.241,07
6	Av. Pres. Wilson, 175	c/ elevador e sem garagem	Centro	Fabiana	99735-6701	0,1	1.241	180.500,00	48,0000	3.760,42
7	Av. Américo Brasileiro	Ed. dolores Diz; bom estado e c/ gar.	Centro	MMK Neg. Im.	3224-4491	50,0	828	231.800,00	55,0000	4.214,54
8	Rua Cel. Pinto Novaes	prédio c/ lazer total, piscina, gar.	Itararé	Adriana	3239-4222	70,0	1.200	220.400,00	52,0000	4.238,46
9	Rua Frei Gaspar, 253	Ed. Montese; vazio; c/ garagem	Centro	Fábio	(61) 99269-6067	70,0	674	194.750,00	49,0000	3.974,50
10	Av. Presidente Wilson	bom estado; sem garagem	Centro	Josué	(11) 98216-0537	0,1	749	142.500,00	46,0000	3.097,83
11	Rua João Ramalho	reformado; c/ garagem	Centro	Márcia	99185-3749	50,0	595	175.750,00	50,0000	3.515,00
12	Rua Visconde do Rio Branco	frente, c/ varanda; c/garagem	Centro	Márcia	99185-3749	50,0	670	156.750,00	37,0000	4.236,50
13	Rua Gonçalo Monteiro	bom estado; com garagem	Itararé	Antonio César	99781-0101	50,0	687	171.000,00	51,0000	3.352,94
14	Praça 22 de Janeiro	sem garagem; c/ elevador	Biquinha	OLX cód.889484229	anúncio	0,1	690	171.000,00	44,0000	3.886,36
15	Rua Padre Anchieta	reformado; sem garagem	Centro	Maria Aparecida	99702-9775	0,1	581	199.500,00	53,0000	3.764,15
16	Rua Dr. Cláudio Luiz da Costa	frente ao mar; bom estado; sem gar.	Itararé	Valente Imob.	3323-8881	0,1	774	156.750,00	27,0000	5.805,55
17	Rua Onze de Junho, 195	Resid. Las Brisas; ó. estado; c/gar.	Boa Vista	Futura Im.	97415-9398	70,0	1.168	266.000,00	62,0000	4.290,32
18	Av. Presidente Wilson	próx. praia; com garagem	Itararé	Thais	98186-7872	50,0	907	209.000,00	56,0000	3.732,14
19	Av. Presidente Wilson	bom estado; com garagem	Itararé	Valente Im.	3323-8881	50,0	749	161.500,00	45,0000	3.588,88
• 20	Pça Barão do Rio Branco, 94	Ed. Silpius; sem garagem	Centro	Luma	99205-3247	0,1	792	128.250,00	48,0000	2.671,87
• 21	Av. Presidente Wilson, 802	Ed. Presidente; bom estado c/ gar.	Centro	Sandra	(12) 99641-8111	50,0	1.005	133.000,00	39,0000	3.410,25
• 22	Rua da Constituição	sala c/ varanda; com garagem	Itararé	Renata	(11) 95960-6050	70,0	365	266.000,00	57,0000	4.666,66