

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO GUARUJÁ

1

Processo Digital nº: **0001166-53.2018.8.26.0223**

Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**

Exequente: **CONDOMINIO EDIFICIO SOLARIS**

Executado: **ARGENE MARIA COLI DA CRUZ**

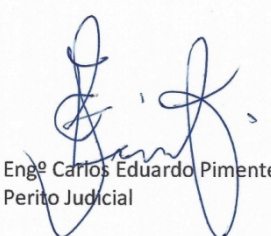
CARLOS EDUARDO PIMENTEL, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2, perito judicial nomeado no processo em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exaª o resultado do trabalho de avaliação do valor de mercado do imóvel penhorado Apartamento nº 23 do Edifício Solaris, sito à Rua Uruguai nº 403, Guarujá/SP, matrícula 52.341.

Requer a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** no processo em referência.

Requer expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, **fls. 117/118**.

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 17 de setembro de 2019.



Engº Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Apartamento nº 23

Edifício Solaris

Rua Uruguai nº 403

Guarujá/SP

MATRÍCULA 52.341 CRI Guarujá

RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado do imóvel apto. nº 23 do Edifício Solaris, sito à Rua Uruguai nº 403, Guarujá/SP, matrícula 52.341 é de:

Valor total
(em números comerciais)

R\$ 430.000,00

(Quatrocentos e trinta mil reais)
Para setembro de 2019

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

O modelo de regressão linear obtido na avaliação, após o tratamento científico por inferência estatística dos dados pesquisados, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação, atingiu o **Grau de Fundamentação - Nível III** e o **Grau de Precisão - Nível III** da Tabela 1 do item “9.2” da NBR 14.653 – Parte 2.

OBJETIVO DO LAUDO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação ao valor de mercado do imóvel Apartamento nº 23 do Edifício Solaris, sito à Rua Uruguai nº 403, Guarujá/SP, matrícula 52.341, objeto da penhora nos autos do processo nº 0001166-53.2018.8.26.0223, em tramite pela 2ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP.

5

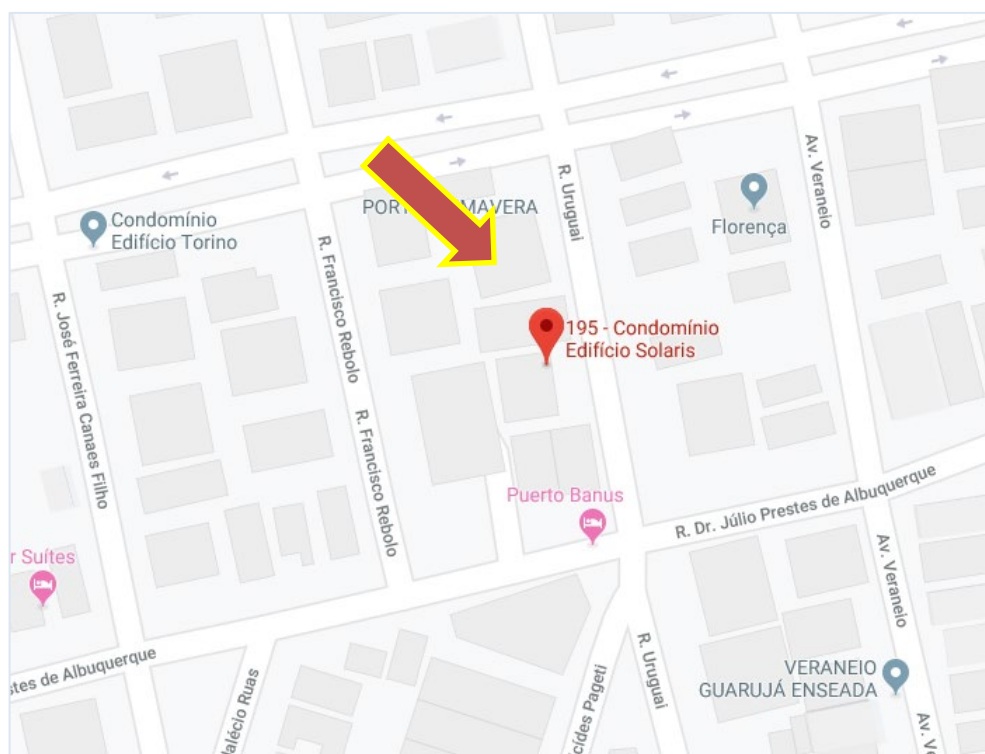
2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 21/08/19, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil.

Foi acompanhada pela Arq. Maria Thereza Pimentel, assistente deste perito, pelo zelador do Condomínio, Sr. Josimar e pelo i. patrono Dr. Roberto.

2.1 – Localização

O imóvel objeto da penhora está localizado na Rua Uruguai, sob o nº 403, na quadra completada pela Rua Francisco Rebolo, Rua Dr. Júlio Prestes de Albuquerque e Avenida do Parque. Trata-se de área residencial, próxima da região praia da Enseada, com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia). A seguir foto aérea e mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6



2.2 – Caracterização

O Edifício Solaris trata-se de um condomínio residencial composto por quatro (4) pavimentos tipo, distribuídos por três (3) apartamentos por andar, totalizando doze (12) unidades autônomas. O 5º pavimento é composto por área de lazer recém reformada, com salão de festas, churrasqueira, piscina, sauna e W.C's. O Edifício conta com garagem demarcada no térreo.

O apartamento avaliando nº 23 está situado no 2º andar do Edifício Solaris. Possui área útil total de 105,94 m², área comum de 95,60 m², área total construída de 201,54 m² e fração ideal de terreno de 8,34%.

É distribuído pelas seguintes dependências: sala com cristaleira embutida (original da construção), cozinha com entrada de serviço independente, área de serviço, quarto de empregada, W.C, três dormitórios (sendo uma suíte) e banheiro social. O imóvel possui direito a 1 vaga de garagem demarcada.

Tem como acabamentos pintura a látex sob massa corrida nas paredes das áreas secas, azulejos até o teto nas áreas molhadas e piso cerâmico em todo o imóvel.

O imóvel pode ser classificado como “apartamento padrão médio com elevador”. A seguir, registro fotográfico da data da vistoria:

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.3 – Registro fotográfico da vistoria**

7



Foto 1 – Entrada do imóvel avaliando



Foto 2 – Vista da sala



Foto 3 – Vista da cozinha

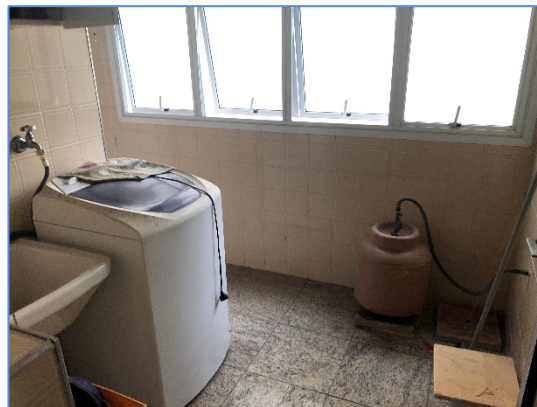


Foto 4 – Vista da área de serviço

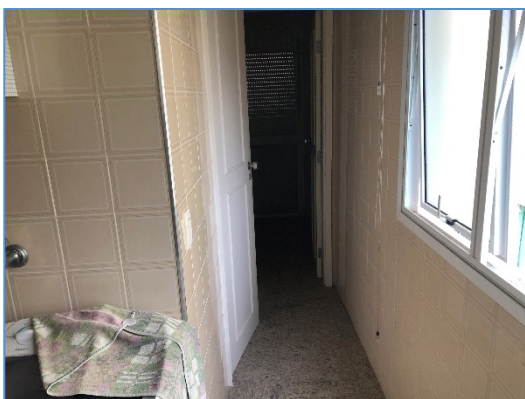


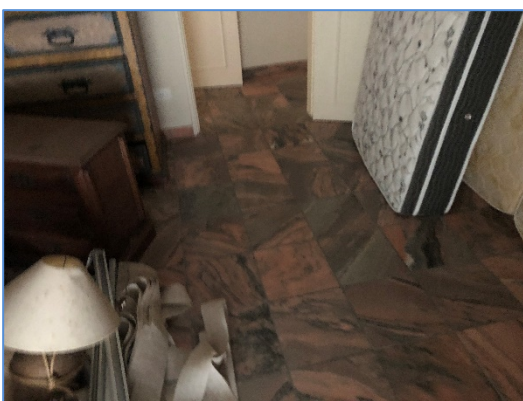
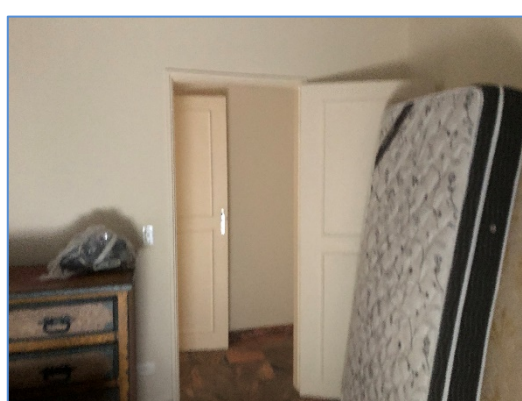
Foto 5 – Vista da área de serviço



Foto 6 – Vista do Quarto de empregada

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

8

**Foto 7 – W.C empregada****Foto 8 – Vista da cozinha****Foto 9 – Vista da sala****Foto 10 – Corredor de circulação dos dormitórios****Foto 11- Dormitório 1****Foto 12- Dormitório 1**

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

9

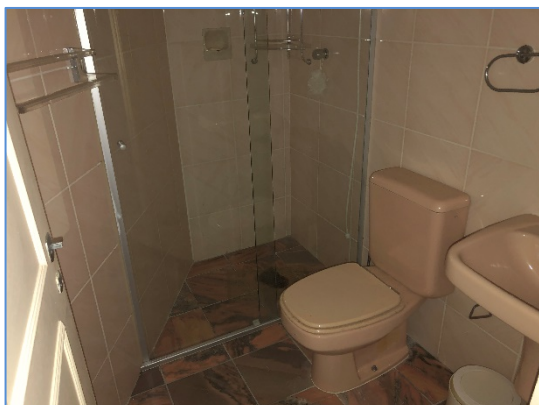


Foto 13 – Banheiro social



Foto 14 – Dormitório 2



Foto 15 – Suíte



Foto 16 – Suíte

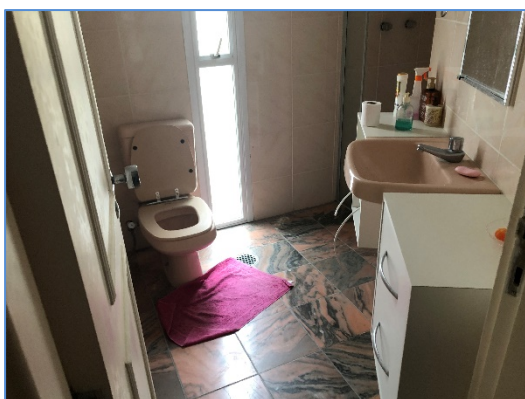


Foto 17- Banheiro da suíte

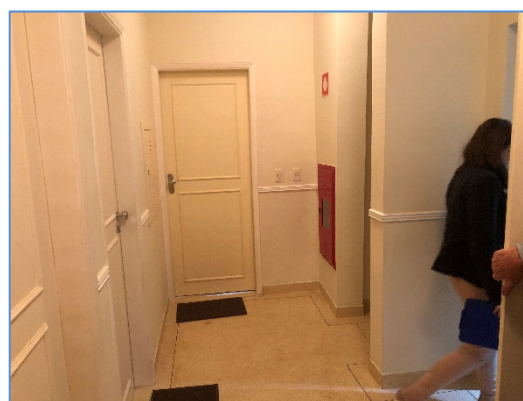


Foto 18- Corredor de circulação do 2º andar

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

10



Foto 19 – salão de festas da área de lazer do 5º pavimento



Foto 20 – Picina



Foto 21 – área da churrasqueira



Foto 22 – garagem do terreo



Foto 23- Hall social



Foto 24- Fachada do Edifício Solaris

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

12

3.1 – Escolha do método avaliatório

Conceitua-se valor de mercado como a quantia mais provável na qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre duas pessoas interessadas a vender e comprar, tendo como preço aquele indicado pelo mercado vigente.

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, pesquisados das mais diversas fontes (imobiliárias, anúncios em internet, placas no local etc.), totalizando **18 elementos**. Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da inferência estatística.

3.2 – Composição da amostra de dados comparativos

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **18 elementos de apartamentos a venda na praia da Enseada**.

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de classificados de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet. Todas as fontes foram identificadas e declinadas. Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário. Não foi considerada nenhuma opinião subjetiva dos informantes dos dados pesquisados.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de setembro de 2019.

A seguir tabela com os **18 elementos** amostrais utilizados no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

13

	Endereço	Preço ofertado	Valor total (desc. fator oferta)	Fonte de informação
1	Av. Alm. Tamandaré nº 903 - Ed. Ligia	R\$ 300.000,00	R\$ 270.000,00	Guarujá beach imoveis - (013) 3357-5586 REF E592
2	Av. Almirante Tamandaré c/ Av. Gerson Maturani - Ed porto Prince	R\$ 430.000,00	R\$ 387.000,00	Guarujá beach imoveis - (013) 3357-5586 REF E716
3	Avenida Atlântica, 188	R\$ 300.000,00	R\$ 270.000,00	ANUNCIANTE Roberta Dolacio - (15) 99111-3131
4	Rua Colombia 388	R\$ 200.000,00	R\$ 180.000,00	ANUNCIANTE - CARLOS BETIOL (19) 98315-0356
5	Rua Colômbia, 480 Ed Cabralia	R\$ 195.000,00	R\$ 175.500,00	Lamarca Imóveis - REF. B 1799
6	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250 - Ed. Curuca	R\$ 240.000,00	R\$ 216.000,00	ANUNCIANTE MILTON FATUCH JUNIOR - (11)
7	Rua Abdala Daiggi, 139	R\$ 330.000,00	R\$ 297.000,00	ANUNCIANTE Rodrigo Kalil Zarif - (11) 99522-4029
8	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667 - Ed. Ilha de Dhelos	R\$ 950.000,00	R\$ 855.000,00	ANUNCIANTE MARCO TOLEDO - (11) 3849-3211
9	Avenida Dom Pedro I, 986	R\$ 500.000,00	R\$ 450.000,00	ANUNCIANTE Dario Caleffi - (11) 94254-1126
10	Rua Francisco Rebolo 216 esquina Rua Abdalla Daige	R\$ 390.000,00	R\$ 351.000,00	ANUNCIANTE ANDRE LUIZ M DA SILVEIRA - (13) 99681-
11	Avenida Gérson Maturani, 604	R\$ 250.000,00	R\$ 225.000,00	Lamarca Imóveis - REF. B 1765
12	Avenida Dom Pedro I, 1085	R\$ 215.000,00	R\$ 193.500,00	Paravani Imóveis - (13) 98811-1143
13	Rua Bolívia, 315	R\$ 290.000,00	R\$ 261.000,00	Lamarca Imóveis - COD. B 4639
14	Rua Tuías, 50	R\$ 255.000,00	R\$ 229.500,00	M.RONDON - CONSTRUTORA E
15	Rua Argentina, 300	R\$ 270.000,00	R\$ 243.000,00	Gallo Imobiliária Ltda - COD. AP006169
16	Rua Silvio Daige, 225	R\$ 370.000,00	R\$ 333.000,00	AR GOLD imóveis - COD. 23
17	Avenida Santa Maria, 275	R\$ 350.000,00	R\$ 315.000,00	ACESSO NEGOCIOS - COD. JD673 F
18	Avenida Santa Maria, 743	R\$ 280.000,00	R\$ 252.000,00	PREDIAL IMOVEIS LTDA - COD. AP3879

14

14

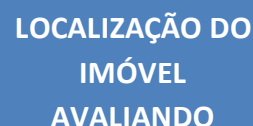


Foto aérea de localização dos dados amostrais (pinos amarelos) em relação ao imóvel avaliando (pino vermelho)

3.3 – Escolha das variáveis

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

3.3.1 – Variável dependente

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao “Valor total” do bem ofertado. Portanto, a variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “Valor total”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral.

Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**3.3.2 - Variáveis independentes**

15

• Variável independente quantitativa “Área total”

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m².

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior a área, maior a valorização do imóvel (influência positiva).

A área útil do imóvel avaliando, conforme matrícula nº 52.341 CRI Guarujá é de 105,94 m².

• Variável independente proxy “Padrão Construtivo”

Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”.

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior o fator, melhor a classificação do padrão construtivo do imóvel (influência positiva).

Para o imóvel avaliando foi considerado fator “2,05” correspondente ao enquadramento como “Apartamento padrão médio com elevador”.

Endereço	Area total	Padrão construtivo
Apto. 23 do Edifício Solaris - Rua Uruguai nº 403	105,94	2,05

Foram utilizadas as respectivas áreas úteis dos 18 elementos pesquisados, que formaram o modelo matemático.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

	Endereço	Area total	Padrão construtivo	Valor total
1	Av. Alm. Tamandaré nº 903 - Ed. Ligia	70,00	2,00	270.000,00
2	Av. Almirante Tamandaré c/ Av. Gerson Maturani 360 - Ed porto Prince	102,00	2,00	387.000,00
3	Avenida Atlântica, 188	65,00	2,16	270.000,00
4	Rua Colombia 388	48,00	2,00	180.000,00
5	Rua Colômbia, 480 Ed Cabralia	70,00	1,69	175.500,00
6	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250 - Ed. Curuca	62,00	1,85	216.000,00
7	Rua Abdala Daiggi, 139	82,00	1,93	297.000,00
8	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667 - Ed. Ilha de Dhelos	160,00	2,16	855.000,00
9	Avenida Dom Pedro I, 986	110,00	2,00	450.000,00
10	Rua Francisco Rebolo 216 esquina Rua Abdalla Daige	79,00	2,16	351.000,00
11	Avenida Gérson Maturani, 604	68,00	1,92	225.000,00
12	Avenida Dom Pedro I, 1085	66,00	1,69	193.500,00
13	Rua Bolívia, 315	90,00	1,70	261.000,00
14	Rua Tuías, 50	112,00	1,69	229.500,00
15	Rua Argentina, 300	120,00	1,69	243.000,00
16	Rua Silvio Daige, 225	94,00	1,93	333.000,00
17	Avenida Santa Maria, 275	100,00	1,90	315.000,00
18	Avenida Santa Maria, 743	100,00	1,69	252.000,00

16

3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**3.4 - Memória de cálculo****3.4.1 – Informações****Modelo do SisDEA**

Modelo:	Apto. 23 do Edifício Solaris - Rua Uruguai nº 403
Data de criação:	17/09/2019
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Apartamentos

Dados do modelo:	18
Dados utilizados:	18
Variáveis do modelo:	3
Variáveis utilizadas:	3

3.4.2 – Estatísticas

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9718529 / 0.9931710
Coeficiente de determinação:	0.9444981
Fisher - Snedecor:	127.63
Significância do modelo (%):	0.01

O “coeficiente de correlação” do modelo adotado é igual a “0.9718529” significando que a probabilidade da variação do “Valor Total” estimado para o imóvel é explicada pela função de regressão em 97,18% em relação aos atributos e variáveis considerados.

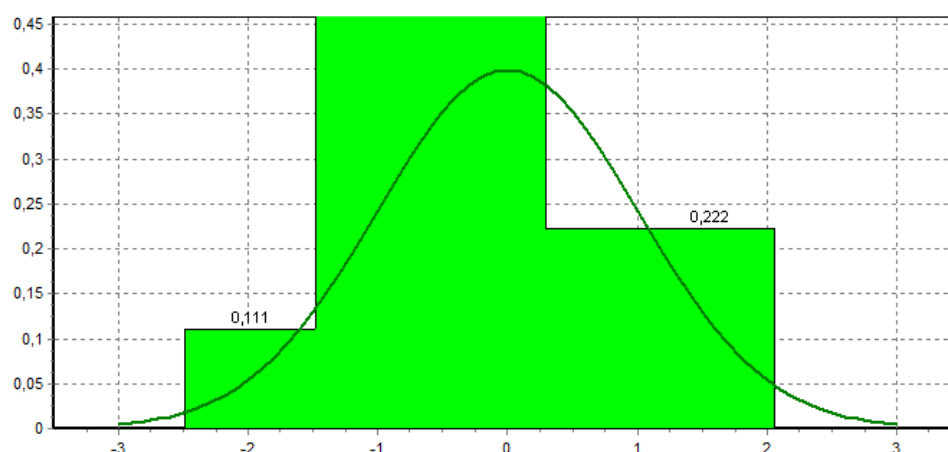
A “significância do modelo” é de 0,01 ou 1,00%, ou seja, indica que este percentual é o nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor (127,63).

3.4.3 – Normalidade dos resíduos

Resíduos são as diferenças entre os valores pesquisados e os estimados, após a regressão linear. A “normalidade da distribuição dos resíduos” é verificada e examinada pela análise do gráfico do histograma dos resíduos amostrais padronizados, verificando se guarda semelhança com a forma da curva normal, como no presente caso, e também pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados com as probabilidades da distribuição normal “padrão” nos intervalos de 68%, 90% e 95% para atender aos pressupostos da norma. O que se confirma. Isto pode ser observado na Tabela e Gráfico seguintes:

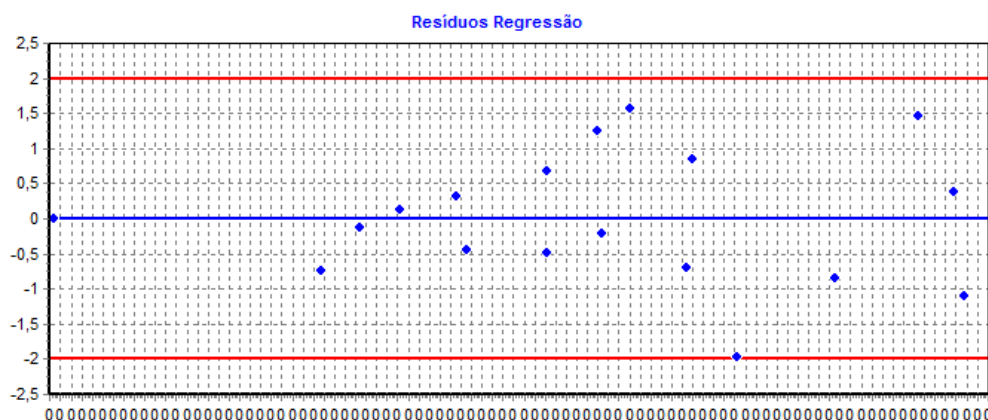
3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%



3.4.4 – Outliers

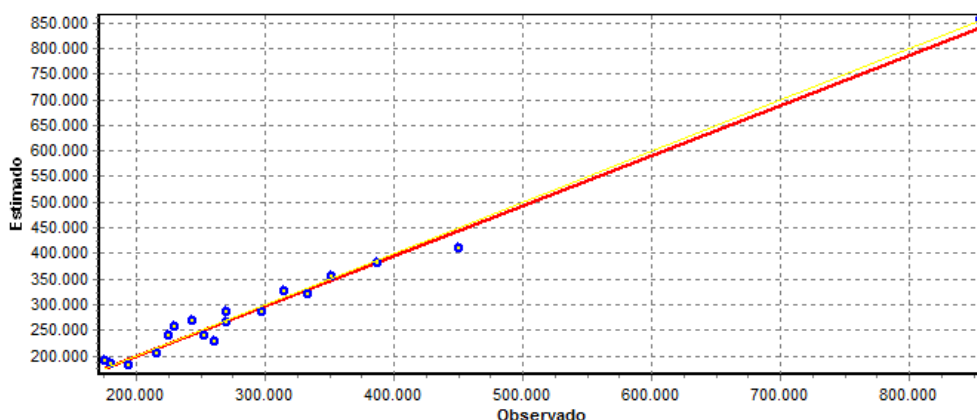
Os “outliers”, que são pontos fora de série ou pontos atípicos da amostra, demonstrados pelos pontos fora da linha vermelha do gráfico a seguir. No presente não ocorreram outliers.



3.4.5 – Aderência

No gráfico de aderência é possível observar o quanto o modelo se ajustou aos elementos de pesquisa coletados e utilizados no modelo. Quanto mais a linha amarela se aproxima da linha vermelha melhor é a aderência do modelo, ou seja, menor é a discrepância entre os dados observados (ofertados pelo mercado imobiliário) e os dados estimados pelo modelo de regressão linear.

3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL



3.4.6 - Significância das variáveis

Estes testes paramétricos se referem às hipóteses formuladas sobre os parâmetros populacionais, que são as variáveis. No caso foram utilizadas três variáveis independentes e uma variável dependente, “Valor Total”, que é o preço do imóvel pesquisado e ofertado.

As variáveis foram transformadas e o nível de significância está abaixo de 30%, enquadrando-se nos pressupostos básicos das Normas da ABNT. Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial as seguintes variáveis se mostraram consistentes e significativas:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	12.73	0.01
Padrão construtivo	1/x ²	10.94	0.01
Valor total	1/y	-7.50	0.01

3.4.7 – Equação de regressão

$$1/\text{Valor total} = -3.674631076\text{E-}006 + 0.0002558126475 / \text{Área total} + 1.514736692\text{E-}005 / \text{Padrão construtivo}^2$$

3.4.8 - Tabela de Fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	18
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	LAUDO GRAU III
Grau de Fundamentação III do Laudo pois a significancia das variáveis está abaixo de 10% Grau de Precisão III pois a amplitude do modelo <30% (12,93%)				

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

4- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão abaixo tem-se:

Endereço	Area total	Padrão construtivo
Apto. 23 do Edifício Solaris - Rua Uruguai nº 403	105,94	2,05

Foram utilizadas as respectivas áreas úteis dos 18 elementos pesquisados, que formaram o modelo matemático.

$$1/\text{Valor total} = -3.674631076\text{E-}006 + 0.0002558126475 / 105,94 + 1.514736692\text{E-}005 / 2,05^2$$

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
430.000,00	426.542,35	400.733,67	455.904,22

Valor total
(em números comerciais)

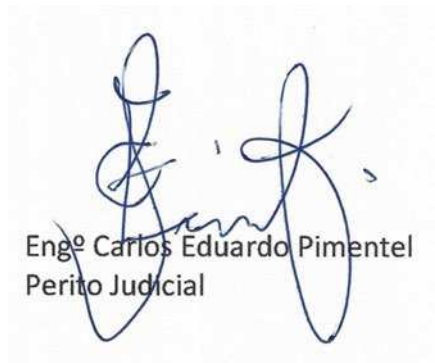
R\$ 430.000,00

(Quatrocentos e trinta mil reais)
Para setembro de 2019

TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com vinte e duas (22) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, 150 DPI, sendo esta última assinada pelo perito judicial.

Santos, 17 de setembro de 2019.



Engº Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial

22