

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto:

Processo **0019664-27.2018.8.26.0506**

Parte requerente: **CIA. HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO**

Parte requerida: **JOSÉ BARBOSA DA SILVA**

JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923, perito designado no processo acima, vem respeitosamente apresentar seu **LAUDO PERICIAL**, colocando-se desde já à disposição para eventuais esclarecimentos e ou informações complementares.

Honrado pela nomeação

Ribeirão Preto, 02 de fevereiro de 2022

José Carlos Spinelli Martins

Engenheiro Civil CREA 060.016148.4

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) nº.923

LAUDO PERICIAL que faz **JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS**, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923, perito compromissado no **PROCESSO 0019664-27.2018.8.26.0506**, tendo como parte requerente **COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO** e como parte requerida **JOSÉ BARBOSA DA SILVA**.

I – INTRODUÇÃO

1. O objetivo é avaliar-se o imóvel penhorado no processo, atendendo respeitáveis despachos de fls. **272** e **317**.

2. O trabalho será baseado em **VISTORIA LOCAL, EXAME DOS AUTOS, DOCUMENTAÇÃO RELATIVA AO IMÓVEL e ENTREVISTAS**.

3. Será composto pelas partes relacionadas no **ÍNDICE** abaixo:

<i>I - Introdução</i>	<i>Página 1</i>
<i>II – Descrição do imóvel</i>	<i>Página 2</i>
<i>III - Avaliação</i>	<i>Página 4</i>
IV – CONCLUSÃO – VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	Página 8
<i>ANEXO 1 – Relação de amostras</i>	<i>Página 9</i>
<i>ANEXO 2 – Planta do conjunto habitacional</i>	<i>Página 10</i>
<i>ANEXO 3 - Planta do apartamento periciado</i>	<i>Página 11</i>
<i>FOTOGRAFIAS – Páginas 12 e seguintes.</i>	

4. Ato realizado no dia **01/02/2022** conforme previamente agendado nos autos.

5. Conforme informado ao longo do processo, o apartamento a ser avaliado se encontra fechado há bastante tempo e o requerido não foi encontrado para receber intimação pessoal. Como consequência, o respeitável despacho de fls. **317** intimou ao perito seja feita avaliação por semelhança levando em conta as características dos apartamentos do condomínio.

6. Na vistoria realizada no dia e horário agendados, este perito realmente encontrou o apartamento fechado, recebendo informações do sr. sub-síndico, do sr. porteiro e de duas moradoras de que realmente o requerido ali não comparece há bastante tempo.

7. Diante disso, a avaliação será realizada como determinado no respeitável despacho de fls. **317** e explicado no final do item **5** anterior.

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Representação gráfica: Planta do Anexo 3, localizado conforme Índice
Representação fotográfica: Fotos 1 a 6, localizadas conforme Índice.

1. NATUREZA:

Apartamento situado em conjunto habitacional, de padrão médio a popular, nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto.

2. LOCALIZAÇÃO:

Avenida Primeiro de Maio 1386, Condomínio Dom Manuel da Silveira D'Elboux, Quadra "B", Bloco 28, Apartamento 22. Bairro Vila Virgínia, zona sudoeste da cidade, de ocupação mista, contendo comércio, residências, alguns edifícios de apartamentos e oficinas. O acesso se dá pela própria Avenida Treze de Maio, onde se encontra a portaria. O apartamento periciado, de número 22 (fotos 2, 3), encontra-se no segundo pavimento, observando-se que existem apartamentos também no pavimento térreo.

A planta do **ANEXO 2** mostra todo o conjunto habitacional. A seta vermelha mostra a entrada da Quadra B. O Bloco 28, onde está o apartamento periciado, é o primeiro, logo depois da entrada.

A Avenida Primeiro de Maio possui todos os melhoramentos públicos. O ponto é servido por transporte coletivo, através das linhas L106, EM136 e HM236. Distante 3.600 metros do centro da cidade.

3. CARACTERÍSTICAS DO CONJUNTO HABITACIONAL DENTRO DO QUAL FICA O IMÓVEL PERICIADO:

Trata-se de conjunto habitacional originalmente de padrão popular, empreendido pela COHAB Ribeirão Preto, formado por várias quadras, dentro das quais há vários edifícios, conforme mostra a planta do **ANEXO 2**, localizado conforme Índice. Idade aparente de 30 anos. Quase todos os apartamentos já foram reformados, ganhando com isso uma melhoria de padrão.

Entrada através de portaria e guarita, na Avenida Primeiro de Maio (foto 1). Vias internas de circulação com pavimentação asfáltica (fotos 4, 5). Estacionamento para os veículos dos moradores, cobertos com telhas metálicas sobre estrutura também metálica (foto 5). Mais algumas vagas de estacionamento para visitantes, em espaço ao lado da portaria, com piso de pedrinhas. Calçadas de acesso aos prédios com piso cimentado. Piso das vias internas de circulação de veículos e vagas dos moradores, asfaltado (foto 4).

Restante do espaço da quadra ocupado por jardins bem cuidados. Estado das vias dos jardins, das coberturas dos estacionamentos e das calçadas: bom.

O conjunto conta ainda com um escritório (foto 4) e um salão de festas, ambos em bom estado de conservação.

4. CARACTERÍSTICAS DOS EDIFÍCIOS:

Prédios de 4 pavimentos, contendo apartamentos no térreo e nos três superiores (foto 6). Paredes das fachadas rebocadas e pintadas (foto 6). Paredes internas e lajes das áreas comuns, rebocadas e pintadas (foto 3). Janelas de ferro perfilado, caixilhos de ferro tê-cantoneira (foto 6), portas de entrada aos apartamentos de madeira (fotos 2, 3). Servidos por calçadas de acesso, cimentadas, escadas externas e corredores auxiliares ligando as escadas às portas dos apartamentos. Pisos externos: parte cimentados, parte com ladrilhos e parte ajardinados. Piso do estacionamento: asfaltado. Estado de conservação regular.

Circulação vertical por escadas (foto 3), com pisos de ardósia, corrimãos de madeira apoiados em perfis metálicos (mesma foto). Sobre as escadarias, uma caixa d' água cilíndrica. Paredes dos halls e das caixas de escada rebocadas e pintadas. Pisos dos halls e das escadas em ardósia (foto 2).

5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFÍCIO (BLOCO 28):

Paredes externas com algumas trincas e fissuras. Pintura externa em estado de regular a mau. Segundo informação, está sendo estudada a possibilidade de se realizar uma nova pintura. Paredes internas das áreas comuns com pintura em estado regular. Pisos de ardósia em estado de bom a regular. Esquadrias externas em estado regular. Corrimãos das escadas com descascamentos e falhas da pintura. Portas externas dos apartamentos em estado variável, sendo que a do apartamento periciado está superficialmente avariada em sua parte inferior.

6. CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO:

As características a seguir serão a de um apartamento que chamaremos “padrão”, correspondendo à maioria dos apartamentos pesquisados na avaliação, atendendo assim ao respeitável despacho de fls. 317.

6.1 – Dependências:

Sala, dois quartos, banheiro, hall interno, cozinha e área de serviço.

6.2 – Materiais de construção

(sob a hipótese citada logo atrás no início deste item 6):

Forro de laje, rebocado e pintado sobre textura. Pisos de cerâmica esmaltada. Paredes internas do apartamento rebocadas e pintadas. Esquadrias externas: janelas em ferro perfilado, caixilhos em ferro tê-cantoneira. Portas internas, inclusive a de entrada: de madeira, sobre batentes metálicos. Instalações elétricas embutidas. Tomadas e interruptores do tipo tradicional. Um lavatório, uma bacia e um chuveiro no banheiro, com box de cortina. Uma pia com bancada de granito na cozinha. Um tanque de na área de serviço.

6.3 – Estado de conservação (mesma hipótese):

Entre bom e requerendo reparos simples.

7. ÁREAS E FRAÇÃO IDEAL:

Área útil: 55,08 m².

Área comum: 4,2075 m².

Área total: 59,2875 m².

Fração ideal: 0,2232142%.

8. TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Matrícula **130.043** no 1º. Cartório de Imóveis (autos, fls. 87).

III – AVALIAÇÃO

Será realizada pelo **método comparativo direto**, sempre o mais indicado pelo IBAPE quando se tem amostras de imóveis semelhantes negociados ou postos em negociação.

O procedimento é o seguinte:

1. PESQUISA DE MERCADO

Procuram-se imóveis, negociados ou ofertados, semelhantes ao que está sendo avaliado. Eles serão aqui denominados simplesmente AMOSTRAS enquanto o que está sendo avaliado será denominado OBJETO. A **RELAÇÃO DE AMOSTRAS** está registrada neste laudo no **ANEXO 1**, localizado conforme **Índice**.

2. TRATAMENTO DAS AMOSTRAS

2.1 - As amostras, ainda que semelhantes, não são exatamente iguais entre si e nem exatamente iguais ao objeto. Será portanto necessário contrabalançar as suas características para que se calcule corretamente o valor do objeto. Esta tarefa ou tratamento das amostras será feito por **inferência estatística**.

2.2 - A inferência estatística é um processo que procura uma equação matemática, denominada **equação inferencial**, que representa o comportamento do mercado, na região onde está o objeto, em função dos valores e das características das amostras colhidas. Essas características são também chamadas de **variáveis**, porque *variam* de imóvel para imóvel, como já dissemos. São, por exemplo: área do terreno, área de construção, etc.

2.3 – A primeira variável a ser considerada é **se o apartamento está ou não reformado**; e que tipo de reforma ele tem. Com efeito, hoje, praticamente **nenhum** dos apartamentos ainda está no seu estado **original** (o conjunto já tem mais de 30 anos). Todos eles praticamente **já receberam** portanto **alguma reforma**, a principal das quais é a troca de piso e de janelas. Há ainda alguns que, além de reformados, ainda receberam algum ou alguns **elementos adicionais de requinte**, como decorações especiais de gesso nos tetos, por exemplo, que já os levam para uma categoria de padrão superior. Esta variável, portanto, que na nossa avaliação será chamada simplesmente **“reformado”**, irá ponderar esta situação. As demais variáveis serão: **estado de conservação**, **área útil privativa**, **estágio de negociação** (se é negócio concretizado ou apartamento em oferta) e o **valor de negociação**, obtido na pesquisa de mercado.

O **valor da negociação** é uma variável dita **dependente**, porque ela depende das demais variáveis. As demais são ditas variáveis **independentes**.

2.4 - As variáveis podem ainda ser **quantitativas** e **não quantitativas**. As quantitativas são aquelas que podem ser representadas diretamente pelos seus valores. São por exemplo: área útil privativa e o valor de negociação. Já outras variáveis não têm diretamente um valor numérico. São por exemplo: “reformado”, estágio de negociação e estado de conservação. Para que possam entrar na equação, será necessário então criar **números** para representá-las. Esses números assim criados são chamados **códigos alocados**.

2.5 - Neste laudo, serão então criados os seguintes **códigos alocados**:

2.5.1 – Para a variável **“reformado”**, serão usados **3** códigos alocados:

- a) **“1”** : para apartamento ainda no seu estado original (que não há);
- b) **“2”** : para apartamento reformado;
- c) **“3”** : apartamento reformado e ainda com acréscimo de requinte adicional.

2.5.2 - Para o **estado de conservação**: será usado o coeficiente “C” da chamada Tabela de Heidecke, muito usada nos procedimentos de avaliação. Esta tabela institui um coeficiente para cada estado de conservação, conforme mostrado a seguir:

Estado de conservação	Coeficiente “C”
a) Novo	0,0000
b) Ótimo	0,0032
c) Bom	0,0252
d) Entre bom e “requer reparos simples”	0,0809
e) Requer reparos simples	0,1810
f) Entre reparos simples e importantes	0,3320
g) Requer reparos importantes	0,5260
h) Entre reparos importantes e sem valor	0,7520
i) Sem valor	1,0000

2.5.3 – Para o **estágio de negociação**, serão usados **2** códigos alocados:
“1” : para negócio concretizado;
“2”: para apartamento em oferta.

3. TABELA DE DADOS:

Uma vez identificadas as **variáveis**, insere-se a **TABELA DE DADOS**. Ela nada mais é do que a reprodução da **RELAÇÃO DE AMOSTRAS** do **ANEXO 1**, porém representando as variáveis **não quantitativas** pelos seus respectivos **códigos alocados**. Veja-se a seguir como ficou a **TABELA DE DADOS**:

Amostra	Estágio de Negociação	Reformado ?	Estado de Conservação	Área Útil (m2)	Valor (R\$)
1	2	2	0,0809	55,08	150.000,00
2	2	2	0,0809	55,08	160.000,00
3	2	2	0,0232	58,00	145.000,00
4	2	3	0,0232	55,08	150.000,00
5	2	2	0,1810	55,08	130.000,00
6	2	2	0,0809	55,08	159.000,00
7	2	3	0,0809	55,08	160.000,00
8	2	2	0,1810	55,08	135.000,00
9	2	2	0,1810	50,00	123.000,00
10	2	2	0,0809	55,08	147.000,00
11	2	2	0,1810	55,08	130.000,00
12	2	2	0,0809	55,08	150.000,00
13	2	2	0,0809	55,08	143.000,00
14	2	2	0,0809	55,08	155.000,00
15	2	3	0,0809	58,00	150.000,00
16	2	2	0,0809	55,08	140.000,00
17	1	2	0,0809	55,08	110.000,00
18	1	2	0,0809	55,08	120.000,00
19	2	2	0,5260	55,08	100.000,00
20	1	2	0,0809	55,08	110.000,00

4. EQUAÇÃO INFERENCIAL:

Uma vez inserida a tabela de dados, começa-se a calcular o valor da avaliação, usando como foi dito a inferência estatística, onde se vai procurar a **equação inferencial** representativa do comportamento do mercado em função das diversas variáveis. Antigamente essa tarefa era quase impossível devido à complexidade das operações matemáticas necessárias. Hoje, porém, com o avanço da tecnologia, isso se torna possível, graças a aplicativos criados para esse fim. Neste laudo, usaremos o aplicativo **X-Ren**, um dos mais utilizados pelos engenheiros de avaliação. Entrando pois com a tabela de dados no aplicativo, este faz a procura da **equação inferencial**, chegando então à **seguinte equação**:

Valor de Avaliação =
 +139126,5841
 +33575,86899 * Estágio de Negociação
 +3345,976897 * Reformado
 -110179,9017 * Estado Conservação
 -3147685,374 / Área Útil Privativa

Devemos notar que, na linguagem eletrônica:

- a) o símbolo * significa "multiplicação";
- b) o símbolo "/" significa "divisão".

5. APLICAÇÃO DA EQUAÇÃO INFERENCIAL AO OBJETO – - VALOR DA AVALIAÇÃO:

Conhecida a equação inferencial, basta substituírmos nela os valores das **variáveis** encontradas no **objeto de avaliação** (vide explicação sobre os códigos alocados das variáveis não quantitativas nos itens 2.5.1, 2.5.2 e 2.5.3, atrás):

Área de construção (Capítulo II, item 6): 158,05 m2.

Estágio de negociação: 1.

Reformado: 2.

Estado de conservação (vide Capítulo II, item 6.3): 0,0809.

Área útil privativa: 55,08 m2.

Substituindo agora, na equação inferencial, os nomes das variáveis pelos números que se acabou de mostrar e fazendo a conta, temos:

Valor de Avaliação =
 +139126,5841
 +33575,86899 * 1
 +3345,976897 * 2
 -110179,9017 * 0,0809
 -3147685,374 / 55,08 =
 = R\$ 113.333,33.

O **VALOR DE AVALIAÇÃO** procurado resultou, portanto, em: **R\$ 113.333,33.**
 Arredondando: **R\$ 113.300,00.**

6. VERIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A inferência estatística permite uma interessante verificação para testarmos seu resultado. Toma-se uma das amostras e considera-se a mesma como se fosse ela o objeto. E aplica-se, para ela, a equação inferencial. Espera-se que o resultado não seja muito diferente (até 20% para cima ou para baixo por exemplo) do preço que ela teve na pesquisa de mercado. O mesmo pode ser feito para todas as amostras. Caso em alguma delas essa proximidade não se manifeste, significa que: ou ela é uma amostra discrepante (que foi negociada por preço não condizente com a média do mercado) ou alguma variável não tem influência ponderável na composição do valor. O próprio aplicativo faz essa verificação.

Amostra	Valor da pesquisa de mercado	Valor calculado pela equação	Diferença	Diferença porcentual
1	150.000,00	146.909,20	3.090,79	2,06 %
2	160.000,00	146.909,20	13.090,79	8,18 %
3	145.000,00	156.143,66	-11.143,66	-7,68 %
4	150.000,00	156.612,55	-6.612,55	-4,40 %
5	130.000,00	135.880,19	-5.880,19	-4,52 %
6	159.000,00	146.909,20	12.090,79	7,60 %
7	160.000,00	150.255,17	9.744,82	6,09 %
8	135.000,00	135.880,19	-880,19	-0,65 %
9	123.000,00	130.074,00	-7.074,00	-5,75 %
10	147.000,00	146.909,20	90,79	0,06 %
11	130.000,00	135.880,19	-5.880,19	-4,52 %
12	150.000,00	146.909,20	3.090,79	2,06 %
13	143.000,00	146.909,20	-3.909,20	-2,73 %
14	155.000,00	146.909,20	8.090,79	5,21 %
15	150.000,00	153.132,26	-3.132,26	-2,08 %
16	140.000,00	146.909,20	-6.909,20	-4,93 %
17	110.000,00	113.333,33	-3.333,33	-3,03 %
18	120.000,00	113.333,33	6.666,66	5,55 %
19	100.000,00	97.868,12	2.131,87	2,13 %
20	110.000,00	113.333,33	-3.333,33	-3,03 %

Observa-se que nenhuma delas o valor calculado pela equação se afastou muito do valor vindo da pesquisa. As diferenças não chegaram nem a 10%, em nenhuma das amostras. Isso nos dá tranquilidade de que a avaliação pode ser considerada confiável.

IV – CONCLUSÃO VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Transcrevendo o resultado obtido no final do Capítulo III anterior, este perito chegou a um **valor de avaliação**, dentro do previsto no respeitável despacho de fls. **317**, igual a R\$ **113.300,00** (cento e treze mil e trezentos reais.)

Honrado pela nomeação

Ribeirão Preto, 02 de fevereiro de 2021.

José Carlos Spinelli Martins
Engenheiro Civil CREA 060.016148.4
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) nº.923

ANEXO I - RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

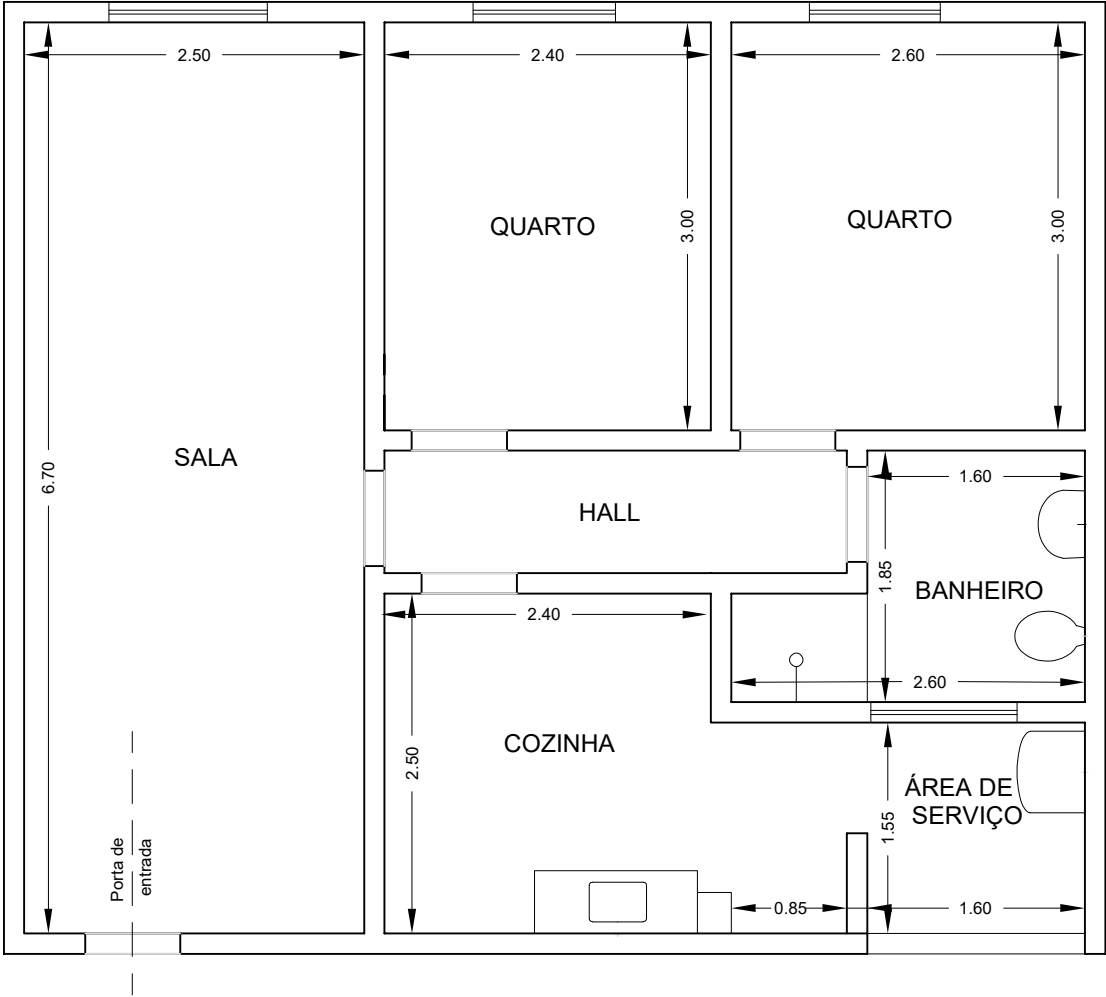
Amostra	Fonte de Informação	Área Útil (m2)	Valor (R\$)	Estágio de Negociação	Reformado ?	Estado de conservação
1	Nancy Negócios Imobiliários	55,08	150.000,00	Oferta	Reformado	Entre bom e reparos simples
2	Classic Imóveis	55,08	160.000,00	Oferta	Reformado	Entre bom e reparos simples
3	Piramid Imóveis	58,00	145.000,00	Oferta	Reformado	Bom
4	Sílvia. F. V. Rosa	55,08	150.000,00	Oferta	Diferenciado	Bom
5	Flema Gestão Imobiliária	55,08	130.000,00	Oferta	Reformado	Reparos simples
6	Índice Imóveis	55,08	159.000,00	Oferta	Reformado	Entre bom e reparos simples
7	Piramid Imóveis	55,08	160.000,00	Oferta	Diferenciado	Entre bom e reparos simples
8	Piramid Imóveis	55,08	135.000,00	Oferta	Reformado	Reparos simples
9	Sonia Ramalho Imóveis	50,00	123.000,00	Oferta	Reformado	Reparos simples
10	Larraz Imóveis	55,08	147.000,00	Oferta	Reformado	Entre bom e reparos simples
11	Lago Imobiliária	55,08	130.000,00	Oferta	Reformado	Reparos simples
12	Expansão Imóveis	55,08	150.000,00	Oferta	Reformado	Entre bom e reparos simples
13	Sequóia Imóveis	55,08	143.000,00	Oferta	Reformado	Entre bom e reparos simples
14	Sequóia Imóveis	55,08	155.000,00	Oferta	Reformado	Entre bom e reparos simples
15	Rose Imóveis	58,00	150.000,00	Oferta	Diferenciado	Bom
16	Rafidim Imóveis	55,08	140.000,00	Oferta	Reformado	Bom
17	Sr. Toninho, síndico do conjunto habitacional	55,08	110.000,00	Concretizado	Reformado	Entre bom e reparos simples
18	Sr. Toninho, síndico do conjunto habitacional	55,08	120.000,00	Concretizado	Reformado	Entre bom e reparos simples
19	Sr. Toninho, síndico do conjunto habitacional	55,08	100.000,00	Oferta	Reformado	Reparos importantes
20	Sra.Eliete, moradora do conjunto habitacional	55,08	110.000,00	Concretizado	Reformado	Entre bom e reparos simples

ANEXO 2

PLANTA GERAL DO CONJUNTO D. MANUEL DA SILVEIRA D'ELBOUX



ANEXO 3
PLANTA DO APARTAMENTO



FOTOGRAFIAS



FOTO 1
Vista frontal do conjunto habitacional D'Elboux, Quadra B



FOTO 2
Escada de circulação vertical, chagando-se à porta do apartamento periciado,
Indicada pela seta preta.



FOTO 3

Foto tirada na mesma posição da anterior, agora mostrando a parte superior da caixa de escada e o corrimão. A porta do apartamento periciado segue Indicada pela seta preta.



FOTO 4

Área comum do conjunto habitacional, vendo-se ao centro o escritório.



FOTO 5

Área comum do conjunto habitacional. À esquerda, as vagas para carros dos moradores.



FOTO 6

Vista externa do Bloco 28, onde está o apartamento periciado.