

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

PROCESSO 1050465-40.2017.8.26.0506

Parte requerente: CONDOMÍNIO HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO

Parte requerida: HAMILTON ANTÔNIO PINHEIRO DA SILVA.

JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS, Engenheiro Civil CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE-SP n°. 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, 28 de março 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) n°. 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 1050465-40.2017.8.26.0506 da 6ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto**, tendo como parte requerente **CONDOMÍNIO HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO** e como parte requerida **HAMILTON ANTÔNIO PINHEIRO DA SILVA**.

I – INTRODUÇÃO

1. O objetivo é realizar **avaliação do bem** penhorado à fls. 113 (um apartamento no Conjunto Habitacional João Rossi), atendendo respeitável despacho de fls..145.

2. O laudo será ilustrado com **ANEXOS** e **FOTOGRAFIAS**, localizados conforme o **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	Página 8
<i>V - FOTOGRAFIAS</i>	<i>Página 9 a 22</i>
<i>ANEXO I – Relação dos imóveis pesquisados</i>	<i>Página 23</i>
<i>ANEXO II – Localização do imóvel periciado na região</i>	<i>Página 24</i>
<i>ANEXO III – Planta do imóvel periciado</i>	<i>Página 25</i>

3. Perícia no local realizada em **18/03/2022** conforme agendado nos autos. Ausente o requerido.

4. **Observação:** O requerido não respondeu à intimação em observância à perícia que ocorreria, fato este que tornou adequada a presença do oficial de justiça para que o exercício da atividade pudesse ser executado. Por meio do profissional oficial de justiça é que foi possível acessar tanto ao condomínio quanto ao apartamento.

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA:

Localização: ANEXO II, localizado conforme Índice.

Planta do apartamento: ANEXO III, localizado conforme Índice.

REPRESENTAÇÃO FOTOGRÁFICA: FOTOS 1 a 15, localizadas conforme Índice.

1. NATUREZA:

Apartamento de padrão popular no conjunto habitacional denominado “João Rossi”, nesta cidade e comarca, em mau estado de conservação.

2. LOCALIZAÇÃO (:

Rua da Creche 270 Bloco 270-F, Apartamento 13B (foto 3).

Conjunto habitacional “João Rossi”, formado por grande quantidade de edifícios, do mesmo padrão, alguns reformados externamente e outros não (como é o caso daquele onde está o imóvel periciado). Constituem, portanto, um verdadeiro bairro ou uma mini-cidade. O espaço todo que abriga os edifícios é servido por diversas vias públicas, entre elas a Avenida Lygia Latuf Salomão, a principal que atravessa o conjunto (e que une a Avenida Independência ao bairro Nova Aliança, adjacente ao conjunto). Essa avenida divide o conjunto em duas partes: uma ao norte e outra ao sul.

3. PARTICULARIDADES:

3.1 - Os edifícios são de quatro pavimentos havendo apartamentos também nos pavimentos térreos. Há blocos com apartamentos de **3** dormitórios, em menor número; e blocos com apartamentos de **2** dormitórios (caso do apartamento periciado), em maior número. Cada apartamento tem direito a uma vaga de garagem. As garagens são em parte cobertas e em parte descobertas, havendo ainda algumas que são fechadas. A do apartamento periciado é coberta.

3.2 - O conjunto habitacional tem idade aparente de 35 anos. Quando foi entregue, os apartamentos tinham acabamento bem simples. Por esse motivo, muitos condôminos introduziram reformas e melhoramentos, tais como: colocação de piso de cerâmica esmaltada (piso frio), revestimento cerâmico nas paredes, alguns colocaram armários embutidos (apesar de os quartos serem pequenos e quase não comportarem comodamente este tipo de melhoramento) e cobriram suas garagens.

3.3 - O apoio comercial ao conjunto habitacional é fornecido por alguns vendedores com barraquinhas e pelos estabelecimentos localizados nas proximidades, dos quais os principais são: o denominado “Novo Mercado da Cidade”, a 600 metros, e o “Ribeirão shopping”, a 2.800 metros. Quase à frente de onde está o bloco do apartamento periciado, fica o Hospital Estadual de Ribeirão Preto. Zona sul da cidade. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos. Servido por transporte coletivo pelas linhas: K105 e K205.

4. TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Matrícula **144.859** do 1º. Cartório de Imóveis (autos, fls. 36).

Cadastro Municipal nº. **210.577**.

5. DIMENSÕES E ÁREAS:

Área útil privativa: 42,23 m²

Área comum: 6,25 m².

Área total: 48,48 m².

Fração ideal: 0,625000%,

6. DEPENDÊNCIAS DO APARTAMENTO:

Sala, 2 quartos, 1 banheiro, cozinha e área de serviço (ambientes padrão dos apartamentos de 2 quartos do Conjunto João Rossi). Possui direito a uma vaga de garagem.

7. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO:

Estrutura de alvenaria. Forros de laje.

Piso cerâmico em todos os ambientes.

Paredes do banheiro, cozinha e área de serviço com revestimento cerâmico até ao teto. Demais paredes pintadas a látex sobre reboco liso ou gesso. Decoração com papel de parede na sala.

Esquadrias externas de ferro perfilado. Portas de madeira. Instalações elétricas embutidas. Tomadas e interruptores do tipo tradicional. Sem presença de ar-condicionado. No banheiro, ausência de bacia, um lavatório e um chuveiro. Na cozinha, pia com bancada e gabinete. Um tanque na área de serviço.

8. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO APARTAMENTO:

Porta de entrada com fechadura quebrada, parte dos vidros quebrados e sinais de desgaste e vandalismo. Gabinete da cozinha em péssimo estado, com avarias e decomposição. Sinais de decomposição e perda do reboco e tinta do teto em diversos pontos. Nas paredes há diversos pontos de decomposição, perda de reboco, buracos e trincas. Nas portas apresentou-se descascamentos nas portas e batentes. No banheiro há buraco na parede com presença dos canos a vista, assim como no teto, sinais de decomposição.

Nestas condições, pode ser considerado, para efeito de avaliação de acordo com o que será explicado no Capítulo III adiante, item 2.6, como em “mau” estado de conservação.

9. DESCRIÇÃO DOS EDIFÍCIOS:

Os edifícios são servidos apenas por escadas externas, mas cobertas, degraus cimentados e com pintura cinza escura, gradis e corrimãos de ferros perfilados verticais. Não há elevadores. Cobertura dos edifícios em telhas cerâmicas. Estrutura mista, de concreto e alvenaria, com alguns fechamentos em elementos vazados. Esquadrias externas de ferro perfilado. Parte das portas de entrada dos apartamentos é de madeira (aplicação naturalmente feita pelo morador) sendo que o apartamento periciado, como vimos, possui porta de entrada em ferro perfilado e vidro (mesma foto). Paredes externas rebocadas e pintadas, com detalhes em tijolo à vista. Pisos externos constituídos por calçadas cimentadas, também pintadas em cinza escuro, e jardins precários. Portão de entrada, para este bloco, em ferrinhos verticais normalmente trancado, havendo necessidade de o visitante chamar por voz ou por telefone algum morador, para que este lhe venha a abrir o portão. A medição de água é individual (dispositivo aplicado recentemente), assim como a de energia. Muros externos em blocos aparentes.

III - AVALIAÇÃO

Será realizada pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, sempre o mais recomendado pelo IBAPE quando se tem amostras de imóveis semelhantes vendidos ou postos em negociação. Tem a vantagem de refletir diretamente o comportamento do mercado, reduzindo o subjetivismo do avaliador. O procedimento é o seguinte:

1. PESQUISA DE MERCADO:

1.1 - Realizada mediante procura de imóveis (no caso apartamentos) vendidos ou postos em negociação (daqui para diante denominados **"AMOSTRAS"**) a serem comparados com o que está sendo avaliado (daqui para diante denominado **"OBJETO"**).

1.2 - A **RELAÇÃO DAS AMOSTRAS** está no **ANEXO I**, localizado à página 23 deste trabalho, conforme Índice da primeira página deste laudo.

1.2.1 - Os dados da pesquisa de mercado são obtidos através de imobiliárias e entrevistas. Algumas informações podem vir incompletas ou inadequadas, obrigando o perito a deduções, complementações e retificações, com base no bom senso, para dar seguimento ao procedimento avaliatório.

2. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR:

2.1 - Trata-se do procedimento destinado inicialmente a **equilibrar** as diferentes características das amostras, já que nem todas naturalmente são iguais entre si e iguais ao objeto. E depois destinado ao **cálculo do valor de avaliação** do objeto.

2.2 – O procedimento a ser adotado para isso é o da **inferência estatística**.

2.3 - A inferência estatística é um procedimento que procura uma *equação*, denominada **EQUAÇÃO INFERENCIAL**, que mais se aproxime dos valores dos imóveis em função de suas diversas características (que daqui para diante serão chamadas **"VARIÁVEIS"**). Essa equação procurará, portanto, obter o **VALOR DO OBJETO em função de todas as VARIÁVEIS**.

2.4 - Essas **variáveis**, nesta avaliação, serão: estado de conservação, garagem (coberta ou descoberta), estágio de negociação (se negócio concretizado ou imóvel em oferta para venda) e o preço obtido na pesquisa.

2.5 - Algumas dessas **variáveis** podem ser representadas diretamente por valores numéricos, encontrados durante a pesquisa de mercado. Por exemplo: o preço de negociação. E outras variáveis são tratadas por meio de "códigos alocados", isto é, números que as representarão para poderem entrar na equação. São por exemplo: o estágio de negociação, o estado de conservação e o tipo de garagem.

2.6 – Os códigos alocados, nesta avaliação, serão os seguintes:

Garagem (descoberta ou coberta):

Descoberta = 1. Coberta = 2.

Estado de conservação:

Sem valor = 1 Mau = 2. Regular = 3. Bom = 4.

Estágio de negociação:

Em oferta = 2. Concretizado = 1.

No caso de negócios ofertados por um preço e que tenham recebido contraproposta, entra-se com a média dos dois valores e considera-se como negócio concretizado, com código alocado = 1. Exemplo: a Amostra 10, ofertada a 120.000,00 com contraproposta 115.000,00. Foi adotado no Anexo I o valor de 117.500,00.

2.7 - Conhecidas as amostras e as variáveis, a **PROCURA DA EQUAÇÃO INFERENCIAL** é feita por processamento eletrônico, com o uso de aplicativos apropriados específicos. Antigamente essa tarefa era quase inviável, pela complexidade do procedimento matemático. Hoje, porém, com a velocidade dos computadores e sua extraordinária capacidade de memorizar numerosos dados sucessivos, a viabilidade acontece. Neste laudo, será usado o aplicativo SISREN, um dos mais difundidos para a finalidade.

2.8 - Feita esta explicação inicial, apresentamos agora uma **tabela-resumo** dos dados obtidos no **RELAÇÃO DE AMOSTRAS do ANEXO I** (item 1.2 anterior), que é a relação de amostras obtidas na pesquisa de mercado. Ela se denomina **TABELA DE DADOS**. Os valores dessa tabela são, portanto, transcritos da **RELAÇÃO DE AMOSTRAS (ANEXO 2)**, sendo que em suas colunas **já estão os códigos alocados** referentes às variáveis especificadas no item 2.6.

Segue-se então a **TABELA DE DADOS**:

Amostra	Garagem descoberta ou coberta	Estado de conservação	Estágio de negociação	Preço
1	1	4	2	130.000,00
2	2	2	2	110.000,00
3	1	3	2	104.000,00
4	1	4	1	100.000,00
5	1	4	1	100.000,00
6	2	3	1	100.000,00
7	2	4	1	120.000,00
8	2	4	1	110.000,00
9	1	3	2	100.000,00
10	2	3	1	117.500,00
11	1	4	1	115.000,00
12	2	4	1	120.000,00
13	2	3	1	90.000,00
14	1	4	1	110.000,00
15	1	4	1	110.000,00
16	1	4	1	130.000,00
17	2	4	1	109.000,00
18	2	4	1	117.000,00
19	1	3	1	110.000,00

(Tabela de Dados – Continuação)

Amostra	Garagem descoberta ou coberta	Estado de conservação	Estágio de negociação	Preço
20	1	3	1	110.000,00
21	2	3	1	117.000,00
22	2	4	1	110.000,00
23	2	4	1	110.000,00
24	1	3	1	85.000,00
25	1	4	1	90.000,00
26	1	3	1	99.000,00
27	1	3	1	91.000,00
28	1	4	1	110.000,00
Objeto	2	2	1	A avaliar

2.7 - Entra-se então com esta tabela de dados no aplicativo e ele passa a procurar a **equação inferencial** mais condizente com a presente avaliação (a procura é feita pelo software através de um procedimento chamado “método dos mínimos quadrados”).

E o resultado é a seguinte **equação inferencial** procurada:

Valor de avaliação = 1/(
+1,443872419E-005
-6,483044865E-007 * Garagem
-8,599331173E-007 * Estado Conservação
-9,744469406E-007 * Estágio de negociação)

Devemos lembrar que, na linguagem eletrônica:

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

2.8 - Conhecida a equação inferencial, basta **substituírmos nela** os valores das **VARIÁVEIS** encontradas no **objeto de avaliação** (última linha da Tabela de Dados), usando o critério mostrado no item 2.6.

Valor de avaliação = 1/(
+1,443872419E-005
-6,483044865E-007 * 2
-8,599331173E-007 * 2
-9,744469406E-007 * 1)
= R\$ 95.713,91

2.10 - O **VALOR DE AVALIAÇÃO** procurado resultou, portanto, em **R\$ 95.713,91**
Arredondando, **R\$ 96.000,00**.

3. 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	Preço obtido na pesquisa de mercado	Valor calculado pela inferência estatística	Diferença	Diferença porcentual (%)
AMOSTRA 1	130.000,00	119.022,20	10.977,79	8,44 %
AMOSTRA 2	110.000,00	105.559,22	4.440,77	4,03 %
AMOSTRA 3	104.000,00	107.971,23	-3.971,23	-3,81 %
AMOSTRA 4	100.000,00	106.652,55	-6.652,55	-6,65 %
AMOSTRA 5	100.000,00	106.652,55	-6.652,55	-6,65 %
AMOSTRA 6	100.000,00	104.298,46	-4.298,46	-4,29 %
AMOSTRA 7	120.000,00	114.574,62	5.425,37	4,52 %
AMOSTRA 8	110.000,00	114.574,62	-4.574,62	-4,15 %
AMOSTRA 9	100.000,00	107.971,23	-7.971,23	-7,97 %
AMOSTRA 10	117.500,00	104.298,46	13.201,53	11,23 %
AMOSTRA 11	115.000,00	106.652,55	8.347,44	7,25 %
AMOSTRA 12	120.000,00	114.574,62	5.425,37	4,52 %
AMOSTRA 13	90.000,00	104.298,46	-14.298,46	-15,88 %
AMOSTRA 14	110.000,00	106.652,55	3.347,44	3,04 %
AMOSTRA 15	110.000,00	106.652,55	3.347,44	3,04 %
AMOSTRA 16	130.000,00	106.652,55	23.347,44	17,95 %
AMOSTRA 17	109.000,00	114.574,62	-5.574,62	-5,11 %
AMOSTRA 18	117.000,00	114.574,62	2.425,37	2,07 %
AMOSTRA 19	110.000,00	97.692,75	12.307,24	11,18 %
AMOSTRA 20	110.000,00	97.692,75	12.307,24	11,18 %
AMOSTRA 21	117.000,00	104.298,46	12.701,53	10,85 %
AMOSTRA 22	110.000,00	114.574,62	-4.574,62	-4,15 %
AMOSTRA 23	110.000,00	114.574,62	-4.574,62	-4,15 %
AMOSTRA 24	85.000,00	97.692,75	-12.692,75	-14,93 %
AMOSTRA 25	90.000,00	106.652,55	-16.652,55	-18,50 %
AMOSTRA 26	99.000,00	97.692,75	1.307,24	1,32 %
AMOSTRA 27	91.000,00	97.692,75	-6.692,75	-7,35 %
AMOSTRA 28	110.000,00	106.652,55	3.347,44	3,04 %

Como se vê, nenhuma delas se afastou muito do preço da pesquisa. Notamos que as diferenças, não chegaram nem a 20%, em nenhuma das amostras. E apenas em três delas (Amostras 13, 17 e 25) a diferença ultrapassou os 15%. Isso nos dá uma tranquilidade de que a avaliação pode realmente ser considerada coerente.

IV – C O N C L U S ã O VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Repetindo o resultado obtido no **Capítulo III**, item 2.10, este perito chegou a um valor de avaliação para o objeto periciado igual a **R\$ 95.713,91**.

Arredondando: **R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)**.

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 28 de março de 2022.

José Carlos Spinelli Martins
Engenheiro Civil CREA 016148.4
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) No. 923

V – FOTOGRAFIAS



Foto 1 – Conjunto João Rossi, vista externa do Bloco 270-F, onde está o apartamento periciado.



Foto 2 – Detalhe da fachada do Bloco 270-F



Foto 3 – Porta de entrada do apartamento periciado.



Foto 4 – Detalhe das escadas, no bloco onde está o apartamento periciado.

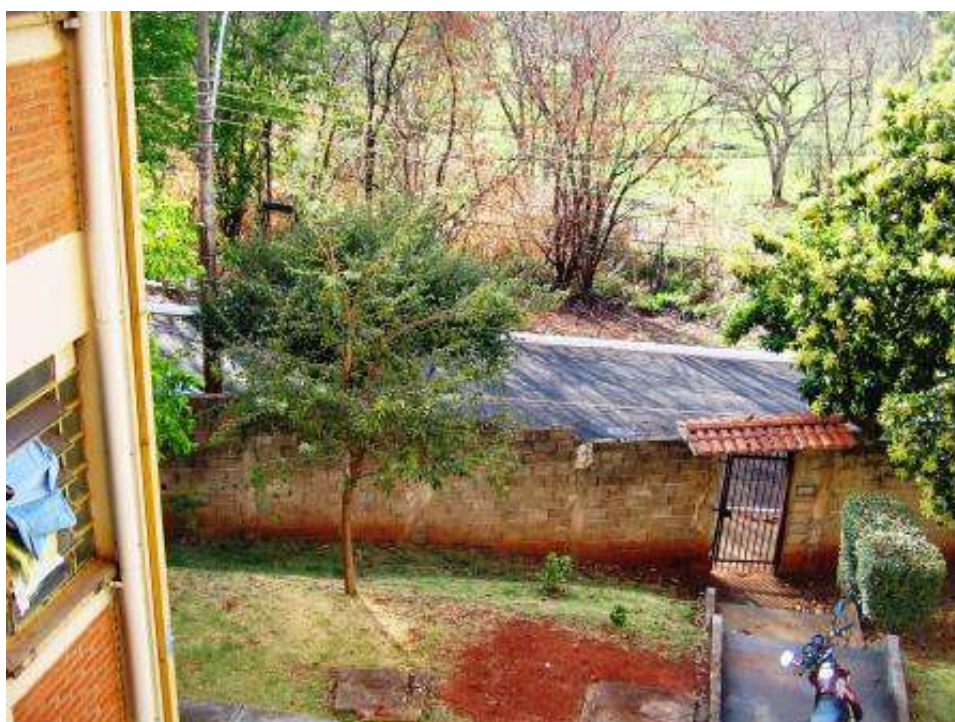


Foto 5 – Área externa do Bloco 270-F, onde está o apartamento periciado.
Ao fundo da foto, o muro divisório com a via pública e o portão, descrito no texto do laudo.

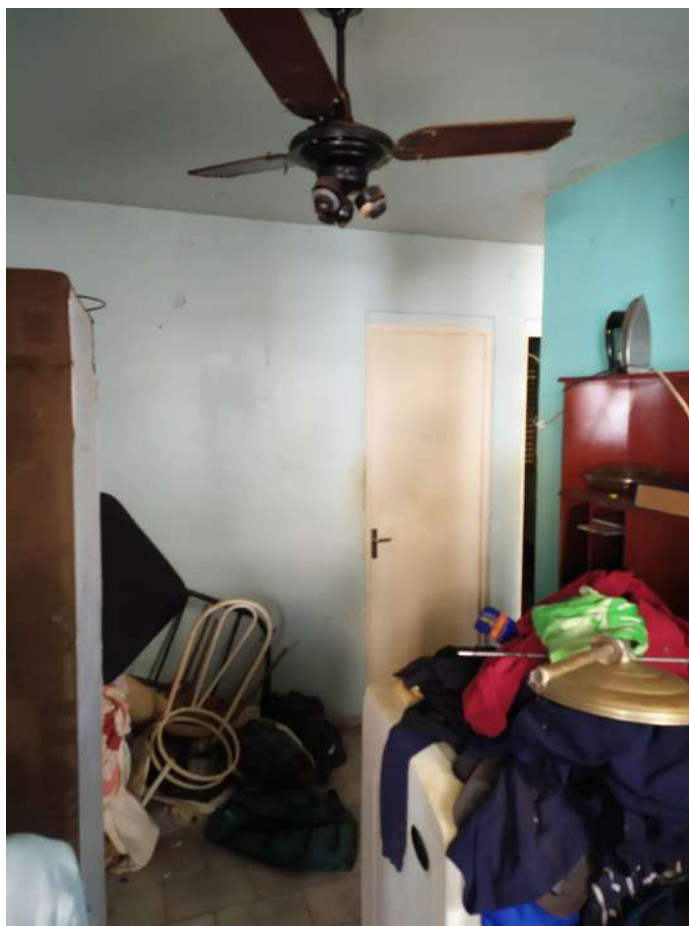


Foto 6 – Vista da sala a partir da porta de entrada do apartamento.



Foto 7 – Vista do corredor do apartamento.



Foto 8 – Um dos quartos do apartamento a partir da porta do mesmo.



Foto 9 – Detalhe para o banheiro do imóvel.



Foto 10 – Vista do banheiro do imóvel.



Foto 11 – Detalhe para a parede do corredor entre o banheiro à esquerda e a cozinha à direita.



Foto 12 – Detalhe para teto do banheiro.



Foto 13 – Vista da cozinha à direita a partir da entrada do ambiente.



Foto 14 – Área de serviço localizada ao fundo da cozinha.



Foto 15 – Vista da cozinha do ângulo ao fundo do ambiente.

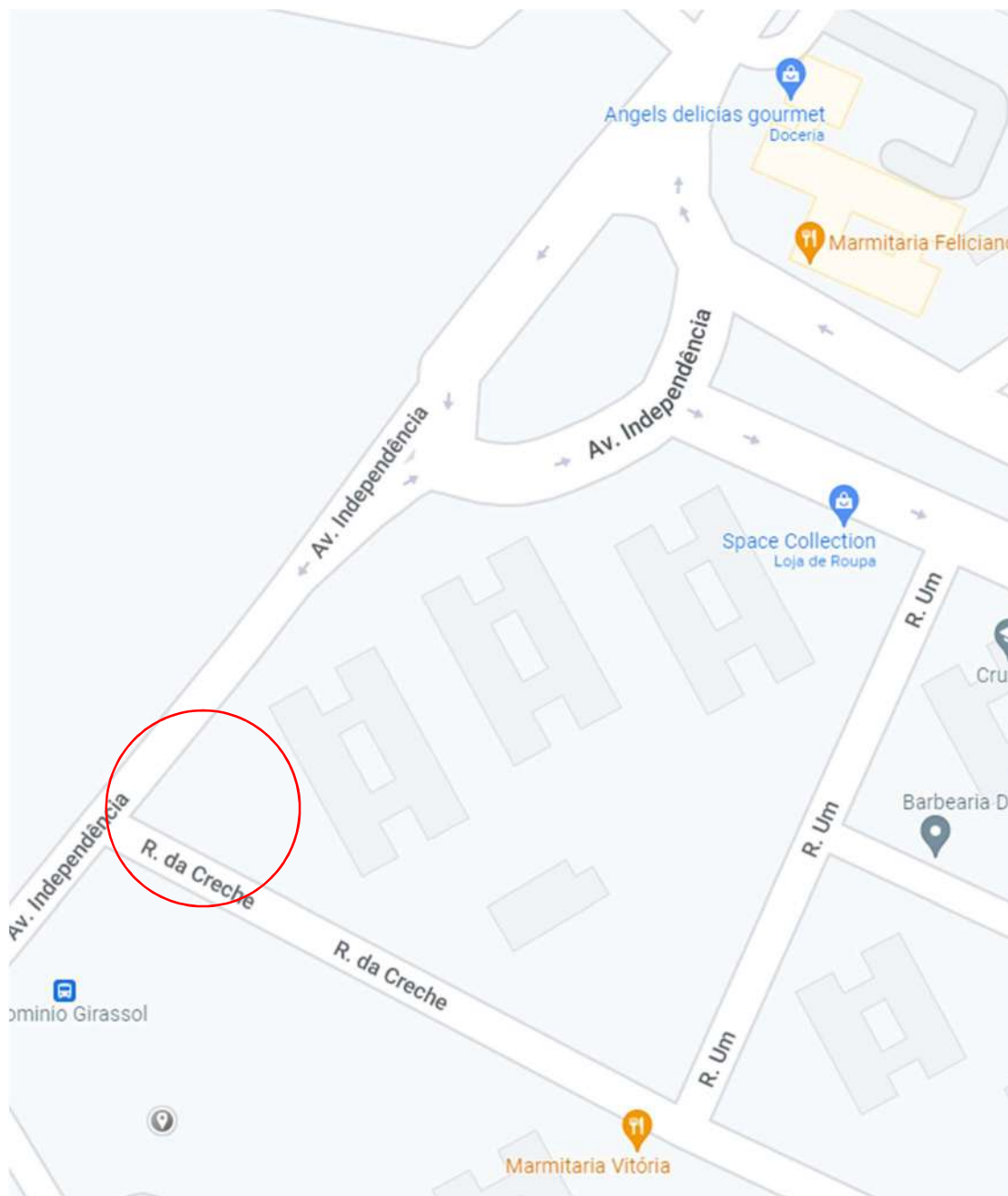
ANEXO I - RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

Amostra	DESCRIÇÃO	Fonte de Informação	Preço - R\$	Estágio de negociação	Estado	Garagem
1	Rua da Creche, Bloco 270-F. Apartamento em bom estado.	Sra. Angelina, moradora do Ap.22A	130.000,00	Concretizado	Bom	Não informado
2	Rua Antonio Rodrigues de Almeida 516 Ap.20B	Sra. Neusa, síndica.	110.000,00	Concretizado	Mau	Coberta
3	Rua Antonio Frederico Ozanam 1245 - Ap.40A	Sra. Neusa, síndica.	104.000,00	Concretizado	Regular	Descoberta
4	Rua Antonio Frederico Ozanam 1245 - Ap.10A	Sra. Neusa, síndica.	100.000,00	Oferta	Bom	Descoberta
5	Rua da Fazenda , apartamento em bom estado.	Felizardo Imóveis	100.000,00	Oferta	Bom	Não informado
6	Rua Antonio Frderico Ozanam	Oportunite Imóveis	100.000,00	Oferta	Regular	Coberta
7	Rua Antonio Frederico Ozanam, Bloco 30	Piramid Imóveis	120.000,00	Oferta	Bom	Coberta
8	Rua Antonio Rodrigues de Almeida .	Piramid Imóveis	110.000,00	Oferta	Bom	Coberta
9	Rua da Fazenda, Bloco 395-D, Ap.31A	Allela Imobiliária	100.000,00	Concretizado	Regular	Descoberta
10	Apartamento no Bloco 65-B	Sra. Sebastiana, proprietária	117.500,00	Semiconcretizado	Regular	Coberta
11	Rua da Creche, Bloco 355-B	Piramid Imóveis	115.000,00	Oferta	Bom	Não informado
12	Av. Lígia Salomão, Bloco 200-B	Sra. Andrea, corretora	120.000,00	Oferta	Bom	Coberta
13	Rua da Fazenda, Bloco 395-D	Fabiane Imóveis	85.000,00	Concretizado	Regular	Coberta
14	Rua da Creche, Bloco 270-A	Fabiane Imóveis	65.000,00	Oferta	Regular	Descoberta
15	Rua da Creche 355B 3o.andar	Gláucia Bazan Imóveis	90.000,00	Oferta	Regular	Coberta
16	Rua Antonio Frederico Ozanam 1o. Andar.	Índice Imóveis	110.000,00	Oferta	Bom	Não informado
17	Av. Lígia Latuf Salomão	Fortes Guimarães	110.000,00	Oferta	Bom	Descoberta
18	Rua Antonio Rodrigues de Almeida, 2o.andar	Brandão Consultoria Imobiliária	130.000,00	Oferta	Bom	Descoberta
19	Rua da Fazenda	Dinardi Imóveis	109.000,00	Oferta	Bom	Coberta
20	Av. Lígia Latuf Salomão	Dinardi Imóveis	117.000,00	Oferta	Bom	Coberta
21	Rua da Fazenda	Sinésio Imóveis	110.000,00	Oferta	Regular	Descoberta
22	Rua da Creche	Trade Imobiliária	110.000,00	Oferta	Regular	Não informado
23	Av. Lígia Latuf Salomão	Brandão Consultoria Imobiliária	117.000,00	Oferta	Regular	Coberta
24	João Rossi	Classic Imóveis	110.000,00	Oferta	Bom	Coberta
25	João Rossi	Classic Imóveis	110.000,00	Oferta	Bom	Coberta
26	Rua Antônio Frederico Ozanam, 123	Viva Real	85.000,00	Oferta	Regular	Não Informado
27	Avenida Lygia Latuf Salomão	Viva Real	90.000,00	Oferta	Bom	Não Informado
28	Jardim João Rossi	Viva Real	99.000,00	Oferta	Regular	Não Informado
29	Jardim João Rossi	Viva Real	91.000,00	Oferta	Regular	Não Informado
30	Jardim João Rossi	Viva Real	110.000,00	Oferta	Bom	Não Informado

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO

(Círculo vermelho)



ANEXO III

PLANTA DO APARTAMENTO PERICIADO

