

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

Processo Digital nº: 1013956-52.2017.8.26.0590

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial –
Despesas Condominiais**

Exequente : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESIDENTE**

Executado : **FELIPE FERRAZ DINIZ**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe,
após vistoria ao imóvel, pesquisas e estudos pertinentes a
questão, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência,
apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no
seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que,
Pede Juntada.

São Vicente (SP), 09 de maio de 2024.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

1 – OBJETIVO :

Trata o presente **laudo técnico**, da avaliação de um bem imóvel, de características e uso residencial, do tipo apartamento, situado no perímetro urbano do Município de São Vicente – SP.

2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

- A presente demanda foi promovida pelo **condomínio exequente**, em razão dos débitos condominiais do **executado**.
- Foi anexada cópia da **Matrícula nº 126.585**, referente o imóvel penhorado, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP – (v. fls. 59/61).
- Termo de Penhora e Depósito à fl. 691.
- O signatário foi nomeado Perito pelo D. Juízo, para proceder a avaliação do imóvel em questão, nos termos de fl. 688.

3 – VISTORIA :

Após análise dos autos, o signatário dirigiu-se ao imóvel em questão no dia **20/03/2024** às **09:30h**, para realização da vistoria.

O **executado** já aguardava o perito na portaria do **edifício**, onde se localiza a unidade avalianda; o mesmo acompanhou toda a vistoria interna do imóvel.

Procuramos obter todos os elementos de interesse à lide, obtendo documentação fotográfica que segue juntada aos anexos, para melhor ilustrar este trabalho.

3.1 - Localização:

O imóvel em questão, está situado à **Av. Presidente Wilson, 802, apto. 811, no 8º andar ou 9º pavimento do Condomínio Ed. Presidente**, em São Vicente - SP.

3.2 - Proprietário(s):

Consta na **R.03** da matrícula, que o imóvel em questão foi adquirido por Maria Adélia Galves em 04/01/1999.

3.3 - Padrão construtivo :

Trata-se de unidade de padrão construtivo simples, com elevador, uso estritamente residencial.

3.4 - Infraestrutura:

O local possui todos os melhoramentos públicos : rede de água, esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, vias drenadas e pavimentadas, coleta de lixo, serviço de correios e transporte coletivo na própria via onde está o imóvel - Av. Presidente Wilson; comércio intenso e diversificado em toda a extensão da avenida; do ponto de vista turístico possui ótima localização, próximo a orla da Praia do Gonzaguinha.

3.5 - Situação:

A unidade avalianda situa-se no **8º andar** ou **9º pavimento** do **Edifício PRESIDENTE** com vista direta para a via pública.

3.6 - Pavimentos:

O imóvel é do **tipo sala-living**, com banheiro e cozinha; não tem área de serviço; o prédio tem **306 unidades** distribuídas em 17 pavimentos-tipo; são apenas 118 vagas de garagem para todos os condôminos, sendo 76 vagas no térreo e 42 no mezanino, onde se localizam também sanitários para os funcionários e um salão de festas com banheiro privativo; no térreo estão a portaria, hall social e hall dos 3 elevadores (social e 2 de serviço), mais escadaria, vagas para motos e quadros de energia.

3.7 - Estado de conservação:

O imóvel não apresenta **bom estado de conservação**; azulejos quebrados e forro de madeira improvisado no banheiro; falta de peças cerâmicas no piso da sala; instalações necessitando revisão geral, assim como pintura de paredes, tetos e esquadrias.

3.8 - Idade:

O **Edifício PRESIDENTE** e a **unidade avalianda**, tem idade aparente igual a **45 anos**.

3.9 - Áreas:

Área útil	26,79 m²
Área comum	12,13 m²
Área total	38,92 m²
Fração ideal	4,082 m²

Obs.: *As informações acima foram obtidas na matrícula do imóvel já citada, que se encontra anexada aos autos.*

3.10 – Características construtivas :

O imóvel é um apartamento do tipo sala-living, contendo um ambiente que funciona como dormitório e sala, cozinha e banheiro.

- Estrutura:** em concreto armado moldado “in loco”.
- Vedações:** alvenarias na forma convencional.
- Revestimentos:** a fachada é revestida em ladrilhos de cor azul e branca; internamente, as áreas secas são revestidas com massa fina; banheiro e cozinha com azulejos até o teto, box em acrílico;
- Pisos :** cerâmica no dormitório/sala e na cozinha e banheiro.
- Louças e metais :** de padrão bom; lavatório do banheiro social tem tampo em granito; há pequeno gabinete com espelho.
- Instalações:** hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes, tetos, na forma convencional, nos padrões convencionais.
- Esquadrias :** janelas e vitrôs em alumínio/ferro
- Pintura :** tinta látex nas paredes e nos tetos.

Observações :

- O imóvel não está habitado; não há mobília nem eletrodomésticos, somente pequeno armário no banheiro, sem valor, não considerado na avaliação.
- O box do chuveiro é fechado com portas de acrílico; forro de madeira improvisado, sem pintura, no banheiro.
- A avaliação foi feita com base na **NBR 14.653-2/2004**, considerando-se como principais aspectos a sua localização e seu estado de conservação.

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

O objetivo da pesquisa é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características tanto quanto possível semelhantes ao imóvel avaliando, usando-se as evidências disponíveis.

São definidas as variáveis relevantes para explicar a formação de valor.

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

4.1.1.1 – Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

4.1.1.2 – Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância a pólo de influência, etc.) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou à prazo).

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- a) por meio de codificação, através de variáveis dicotômicas :
“maior do que” ou menor do que”, “sim” ou “não”;
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* (padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- c) por meio de códigos alocados (padrão baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

4.1.2 – Levantamento de dados de mercado

O levantamento de dados visa obter uma amostra representativa, para explicar 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, em geral atribuídas pelos corretores e proprietários dos imóveis.

4.1.3 – Tratamento de dados

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- **tratamento por fatores:** homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme a seguir;
- **tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

4.1.3.a – tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente 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 levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última 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

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, 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

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas, sociais, usos anteriores atípicos ou estigmas.
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante de solo e condições ambientais.
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência.
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município;
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

4.2.1.2 – Caracterização do terreno

- localização: situação na região e via pública, com indicação de limites e confrontações.
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.
- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo.
- infra-estrutura urbana disponível.
- restrições físicas e legais ao aproveitamento.

4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias

- aspectos construtivos, qualitativos e quantitativos, comparados com a documentação disponível.
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.
- condições de ocupação.

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 ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia.

4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. 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 ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

4.2.2 – Projeto hipotético

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

4.2.3 – Pesquisa de valores

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

4.2.4 – Previsão de receitas

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em pesquisa, considerados a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

4.2.5 – Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

Corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

4.2.6 – Previsão de despesas adicionais

Podem ser incluídas, entre outras, as seguintes despesas:

- a) compra do imóvel;
- b) administração do empreendimento, inclusive vigilância;
- c) impostos e taxas;
- d) publicidade;
- e) a comercialização de unidades.

4.2.7 – Margem de lucro do incorporador

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital.

4.2.8 – Prazos : Na adoção dos modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

4.2.9 – Taxas

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

4.2.10 – Modelo

A avaliação poderá ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a) por fluxos de caixa específicos;
- b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c) com a aplicação de modelos estáticos.

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

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas as despesas para sua manutenção e operação, impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração.

4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio.

4.3.4 – Estimação do valor do imóvel

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

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.

4.4.2 – A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

4.4.3 – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.**4.4.4 – Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.**

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 (NBR 12721)

4.5.1.2a – Vistoria : Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

4.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na **ABNT NBR 12721**, para os casos de prédios em condomínio:

$$S = Ap + S^n (Aq_i . P_i) , \quad \text{onde :}$$

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

A_{qi} é a área construída de padrão diferente;

P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na **ABNT NBR 12721**.

4.5.1.2c – Estimação do custo de construção

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{[CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)]}{S} (1 + A) (1 + F) (1 + L)$$

C custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB custo unitário básico;

OE orçamento de elevadores;

OI orçamento de instalações especiais

Ofe orçamento de fundações especiais;

Ofd orçamento de fundações diretas;

S área equivalente de construção, cf. ABNT NBR 12721;

A taxa de administração da obra;

F percentual ref. custos financeiros durante a construção;

L percentual ref. ao lucro ou remuneração da construtora.

4.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado

4.5.1.3a – Vistoria

A vistoria detalhada da benfeitoria tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

4.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

4.5.1.3c – Pesquisa de custos

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas.

4.5.1.3d – Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

4.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria

O custo da reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

4.5.2 – Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos 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 perito considera que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

A pesquisa de valores foi composta por 15 elementos, todos referentes a vendas de apartamentos: **tipo sala-living**.

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 a seguir :

5.1 – Variáveis adotadas - descrição :

VALOR TOTAL - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em reais.

Obs.: Foi deduzido um percentual de 5% sobre o valor postulado pelos proprietários e corretores, em razão da superestimativa citada no sub-item 4.1.2 da pág. 9 deste laudo.

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

ÁREA TOTAL - Variável independente quantitativa que expressa a área construída (privativa) em m².

TOTAL VAGAS - Variável independente qualitativa codificada que expressa a quantidade e a qualidade de vagas de garagem disponíveis da seguinte forma :

o imóvel não possui vaga (0,1); o imóvel possui vaga coberta e descoberta mas não garantida (50); imóvel possui uma vaga coletiva ou privativa coberta (70).

Unidade avalianda = 50

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

Índice Fiscal local = 1005,00

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 15
- Número de dados considerados: 12

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9600646 / 0,8390899
- Coeficiente Determinação: 0,9217241
- Fisher-Snedecor: 31,40
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 75% dos resíduos situados entre -1 e $+1 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+1,64 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+1,96 \sigma$

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	x^2	5,75	0,04
• Setor Urbano	$1/x^2$	3,93	0,44
• Total Vagas	x	-2,21	5,83

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = $1/(\quad +1,935798156E-009 +4,895490601E-011 * \text{Área Total}^2 +0,002057460679 / \text{Setor Urbano}^2 -3,156283192E-010 * \text{Total Vagas})^{1/2}$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Total		
Setor Urbano	-0,01	0,79
Total Vagas	-0,40	0,40
Valor Unitário	0,74	0,90
• Setor Urbano		
Total Vagas	-0,45	0,27
Valor Unitário	0,57	0,81
• Total Vagas		
Valor Unitário	-0,73	0,62

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	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes (1 ponto)
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% (3 pontos)	20%	30%
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 :

Com base no que foi exposto no presente laudo, entre os **valores mínimo, médio e máximo apurados no Anexo 2**, considerando as características, localização e estado de conservação do imóvel avaliando, **concluimos que o seu valor total de mercado é de :**

R\$ 175.407,18

(cento e setenta e cinco mil, quatrocentos e sete reais e dezoito centavos)

válido para maio/ 2024.

7 – ENCERRAMENTO :

Nada mais havendo a acrescentar, e tendo cumprido com o mister que lhe foi designado, o signatário encerra o presente trabalho, que segue digitado no anverso de 28 (vinte e oito) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos ao final.

São Vicente (SP), 09 de maio de 2024.

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 – Fachada do Cond. Edifício Presidente, voltada para Av. Presidente Wilsom



Foto 2 – Portaria e entrada do Edifício Presidente.



Foto 3 – Hall de entrada social e acesso aos 3 elevadores



Foto 4 – Hall social do 9º pavimento, onde se localiza o apartamento avaliando; os elevadores não param exatamente nos andares



Foto 5 – Escadaria tipo que atende todos os pavimentos



Foto 6 – Porta única de entrada da unidade avalianda, nº 811.



Foto 7 – A unidade teve de ser aberta por chaveiro, conforme determinado na r. decisão de fl. 725



Foto 8 – Vista da sala-living do imóvel; trecho de piso foi removido



Foto 9 – Vista oposta a da fotografia anterior; à direita localiza-se a cozinha e o banheiro.



Foto 10 – A unidade tem vista para a Praia do Gonzaguinha.



Foto 11 – Vista da cozinha; revestimentos de padrão antigo



Foto 12 – Vista em sentido contrário da foto anterior;
ao fundo o banheiro; faltam azulejos na parede



Foto 13 – Banheiro está com forro de chapa compensada, de forma improvisada; revestimentos de azulejos danificados



Foto 14 – Detalhe do forro do teto, com chapa de madeira compensada, denotando reparo inacabado.



Foto 15 – Entrada do salão de festas no mezanino do condomínio.



Foto 16 – Vista interna do salão de festas do condomínio;
notam-se alguns reparos no teto e nas paredes.



Fotos 17 e 18 – Vagas de garagens no pavimento térreo



Fotos 19 e 20 – Vagas de garagens no mezanino

A N E X O 2

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

Estimativas

Modelo

Endereco

Endereço: Av. Presidente Wilson, 802
Complemento: 811
Bairro: Gonzaguinha
Município: São Vicente
UF: SP

Variáveis

Área Total = 26,7900
Setor Urbano = 1.005
Total Vagas = 50,0

Valor Unitário

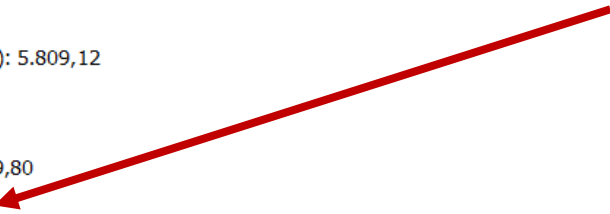
Máximo IC (17,07%): 7.665,16
Médio: 6.547,48
Mínimo IC (11,28%): 5.809,12

Valor Total

Máximo IC: 205.349,80
Médio: 175.407,18
Mínimo IC: 155.626,39

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda



Dado	Endereço	Comple...	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	* Valor Total	Sector Urbano	Total Vagas	Valor Unitário
1	Praça 22 de Janeiro		Centro	Duarte	99113-8504	43,0000	150.000,00	689	0,1	3.313,95
2	Rua João José Florindo da Silva		Itararé	Chave Sant...	3227-3467	28,0000	195.000,00	774	50,0	6.616,07
• 3	Av. Emb. Pedro de Toledo		Gonzaguin...	Família Im...	3232-1954	38,0000	189.000,00	1.502	0,1	4.725,00
• 4	Rua Dr. José Francisco Valença	81	Itararé	Fernando S...	99193-5555	35,0000	185.000,00	774	0,1	5.021,42
5	Praça 22 de Janeiro		Centro	Ana Lys	99707-7690	35,0000	140.000,00	689	0,1	3.800,00
6	Praça 22 de Janeiro	336	Centro	Ana Lys	99707-7690	42,0000	150.000,00	689	50,0	3.392,85
7	Rua Freitas Guimarães	567	Boa Vista	Falcão Imob.	99211-3197	28,0000	170.000,00	828	50,0	5.767,85
8	Av. Emb. Pedro de Toledo		Centro	Newcore	(11) 4580-4...	35,0000	158.890,00	1.502	50,0	4.312,72
9	Rua José Bonifácio		Centro	Ana Lys	99707-7690	35,0000	140.000,00	674	0,1	3.800,00
10	Rua Martim Afonso		Centro	Roseli	97401-4020	25,0000	140.000,00	599	50,0	5.320,00
11	Rua João José Florindo da Silva	27	Itararé	Adel	99730-3929	35,0000	172.000,00	774	50,0	4.668,57
12	Rua Marquês de São Vicente		Centro	Maria Fran...	98803-9403	34,0000	110.000,00	208	0,1	3.073,52
13	Rua Frei Gaspar		Centro	Newcore	(11) 4580-4...	35,0000	179.480,00	650	50,0	4.871,60
• 14	Rua Jacob Emmerich		Centro	Stella Burns	99606-9966	35,0000	199.000,00	465	50,0	5.401,42
15	Rua João José Florindo da Silva		Itararé	Família Im...	3232-1954	30,0000	228.000,00	774	50,0	7.220,00

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

Processo Digital nº: 1013956-52.2017.8.26.0590

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial –
Despesas Condominiais**

Exequente : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESIDENTE**

Executado : **FELIPE FERRAZ DINIZ**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe,
atendendo aos termos do **r. despacho de fl. 814**, vem mui
respeitosamente a Vossa Excelência, **apresentar seus**
esclarecimentos sobre a impugnação de fls. 801/802.

Termos em que,

Pede Juntada.

São Vicente (SP), 18 de julho de 2024

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

>IMPUGNAÇÃO DO REQUERIDO – fls. 801/802 :

Alega a i. patrona do **requerido**, que de acordo com o **item 8.3.2.** da **ABNT NBR 14653-2:2004**, a amostra deve ser composta por elementos semelhantes ao avaliando; no seu entendimento, o rol do **Anexo “2”** do **laudo de avaliação**, não serve para tal finalidade.

>ESCLARECIMENTOS :

Há um equívoco na interpretação da norma técnica. O **item 8.3.2.** supra citado, na referida norma, é um dos itens previstos no **item 8.3. Métodos para Identificar o Custo de um imóvel :**

8.3.1. Método da quantificação do custo

8.3.2. Método comparativo direto de custo (que corresponde ao item 4.5.2. do laudo), conforme abaixo transcrito :

4.5.2 – Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos 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.

O método utilizado no **laudo pericial**, conforme consta à pág. 22 (fl. 757 dos autos), é o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, **item 8.2.1. da ABNT NBR 14653-2:2010.**

E conforme previsto no **item 8.2.1.1**, ... ***no planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis, com características tanto quanto possível (grifei), semelhantes ao imóvel avaliando, usando-se toda a evidência disponível.***

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Assim procedemos no laudo pericial.

Coletamos uma pesquisa atualizada com **15 (quinze) elementos amostrais**, todos referentes a venda de apartamentos **tipo sala-living**, inseridos na mesma região geo-econômica de São Vicente.

Como é de praxe, as distorções entre os elementos e o objeto avaliando, foram ajustadas pelas variáveis indicadas no **item 5.1** do laudo : **03 independentes e 01 dependente.**

Procedidos os cálculos por inferência estatística, o **laudo pericial** alcançou **grau de fundamentação “I” e grau de precisão “III” conforme NBR 14.653-2.**

Compilando os **valores mínimo, médio e máximo apurados no Anexo 2**, concluímos por adotar o **valor médio apurado.**

Nem seria possível atribuir o valor máximo, sobretudo porquê, o estado de conservação do apartamento, requer reparos importantes e significativos, à título de manutenção e modernização.

>ENCERRAMENTO :

Face o exposto, ratificamos na íntegra todo o **laudo pericial** apresentado, inclusive o seu valor de mercado :

- **apartamento nº 811 - 8º andar - Edifício Presidente**

• **R\$ 175.407,18**

(cento e setenta e cinco mil, quatrocentos e sete reais e dezoito centavos) maio/2024

Cumprindo ao determinado no **r. despacho de fl. 814**, o perito encerra o presente trabalho complementar, que segue digitado no anverso de 4 (quatro) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

São Vicente (SP), 18 de julho de 2024

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:
(13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente6cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	1013956-52.2017.8.26.0590
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Edifício Presidente
Executado:	Felipe Ferraz Diniz e outros

Justiça Gratuita

A impugnação ao laudo de avaliação do imóvel devedor de despesas condominiais, formulada pelo executado Wagner às fls. 801/802 não se sustenta, posto ter sido baseada em mero entendimento pessoal.

Assim é que o impugnante afirma entender que o documento de fl. 783, inserido no laudo avaliatório, não seria suficiente para o cumprimento do item 8.3.2, da Norma ABNT NBR 14653-2.

Ora, conforme explanado pelo Avaliador Judicial às fls. 817/820, o método apontado pelo impugnante é o Método Comparativo Direto de custo, enquanto aquele efetivamente aplicado ao trabalho de avaliação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, no qual são utilizadas amostras de imóveis com características semelhantes, tanto quanto possível, ao imóvel avaliando.

Assim sendo, o quadro ou planilha de fl. 783 se mostra adequado à norma técnica, fazendo menção a 15 imóveis localizados em ruas e bairros próximos ao do imóvel avaliando.

No mais, o impugnante não apresentou qualquer elemento técnico, muito menos outro tipo de pesquisa, capaz de inferir as conclusões do Avaliador Judicial.

Sob esses fundamentos, afasto a impugnação e homologo o laudo de avaliação, que atribuiu ao imóvel devedor o valor de R\$ 175.407,18, em maio de 2024.

Intimem-se as partes e, preclusa esta decisão, tornem para deliberações acerca da venda do imóvel em hasta pública.

São Vicente, 20 de agosto de 2024.

ARTUR MARTINHO DE OLIVEIRA JÚNIOR
Juiz de Direito