

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Guarujá/SP.

Processo nº 0011717-73.2010.8.26.0223/01

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob o nº 0601731580/D, Perito Judicial, nomeado para servir nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMINIO EDIFICIO CHATEAU MARVILLE** move contra **MAURICIO ANTONIO DOS SANTOS**, em curso por esse D. Juízo, tendo realizado às vistorias, pesquisas e estudos pertinentes ao caso em pauta, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no **LAUDO** em anexo.

Nestes termos, pede juntada.

Guarujá, 06 de setembro de 2021

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

1. - OBJETIVO

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel, conforme indicado no Termo de Penhora anexo às fls.182 dos autos.

Assim, identificaremos o mais provável valor de mercado para locação do imóvel utilizando-se de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra.

O valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, in verbis:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. ”

2. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e pesquisas obtidos pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, assim como do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou técnica, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

Não foram realizadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo deste trabalho.

3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende às seguintes normas:

NBR – 14.653- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
“Avaliação de Bens”, Parte 1: Procedimentos Gerais, Parte 2: Imóveis Urbanos.

“Normas para Avaliação de Imóveis”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Nível de Fundamentação: Grau II

Nível de Precisão: Grau III

4. - VISTORIA

Devidamente compromissado nos autos, este Perito compareceu, dia 17 de junho de 2021, as 11:00 horas, no endereço do imóvel avaliando (Apartamento nº 53), unidade privativa do Edifício “Chateau Marville”, localizado na Rua Abdala Daige, nº 139, Bairro Cidade Atlântica, Guarujá/SP.

Nesta ocasião, acompanhado do zelador e do assistente técnico do foi investigado e constatado tudo o que direta ou indiretamente pudesse colaborar para a avaliação do imóvel em tela.

Com efeito, procedemos a vistoria do bem avaliando, nos termos da norma da ABNT NBR 14.653:2019, com o objetivo de conhecê-lo e caracterizá-lo, além de verificar sua adequação ao seu segmento de mercado.

Em seguida realizamos a coleta de dados (elementos comparativos), constituindo uma amostra para tratamento estatístico e extração do modelo matemático que indicaria o valor provável de mercado do paradigma avaliando.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

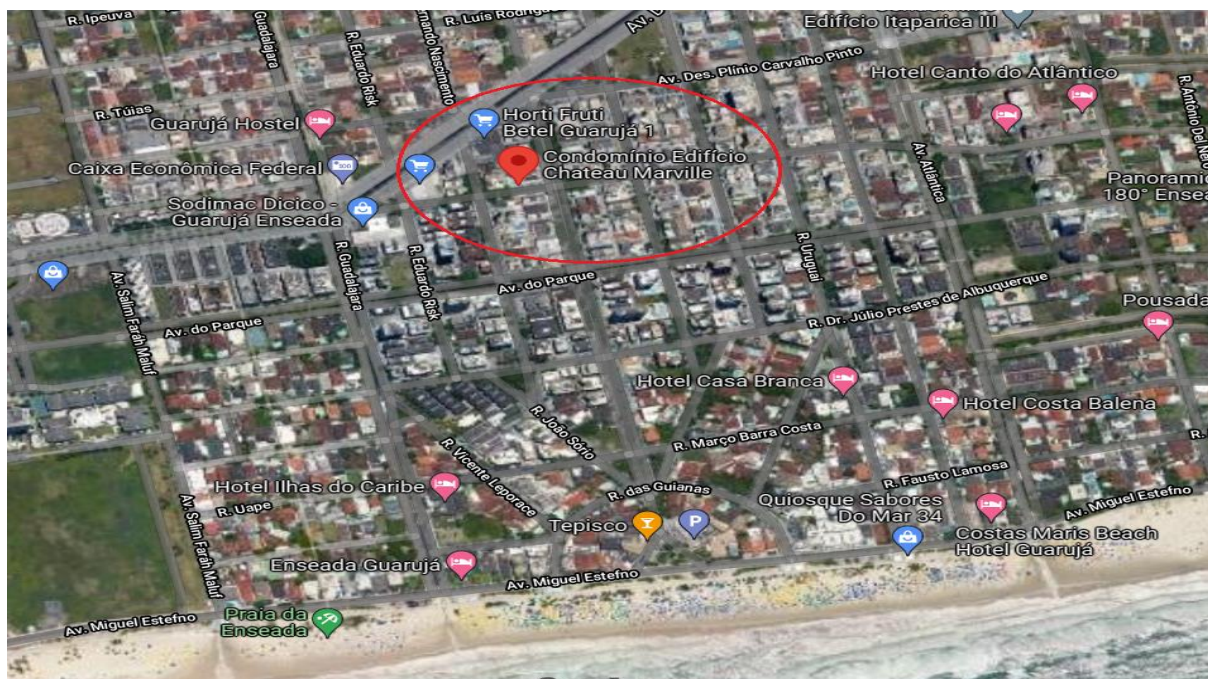
O imóvel avaliando localizam-se no bairro da Enseada, próximo da orla da Praia da Enseada. A região pertence a ZMG (Zona Mista Guarujá), Macrozona Urbana, Região Administrativa III, Zona de Alta Densidade.

O Setor de Urbanização Qualificada caracteriza-se pelo uso residencial, atividades econômicas diversificadas e infraestrutura consolidada.

A divisão do território do Município do Guarujá está definida na Lei Complementar 156/2013, em 4 (quatro) regiões, sendo o bairro Cidade Atlântica I pertencente a Região III (Leste), juntamente com os bairros Vila Júlia/São Miguel, Vale da Morte, Jardim Três Marias, Vila Baiana, Cidade Atlântica II, Barreira do João Guarda, Cantagalo, Pedreira Matarazzo, Vila Rã, Vila do Sossego, Areião, D.E.R, Vila Bandeirantes, Morro do Bio, Mar e Céu, Maré Mansa, Praia do Perequê, Perequê.

A região tem topografia plana e é dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como rede de água potável, rede de iluminação, distribuição de energia elétrica, pavimentação, telefonia, transportes, etc.

A seguir apresentamos a imagem aérea da região onde está situado o imóvel avaliando.



6. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial (apartamento nº 53) localizado no 5º andar (6º Pavimento) do “Condomínio Edifício Chateau Marville”, edificado em estrutura convencional de concreto armado, composto de 6 (seis) pavimentos, sendo: Térreo, 4 (quatro) pavimentos “Tipo” e 1(um) pavimento de cobertura.

O Edifício tem revestimento externo e interno com argamassa convencional, massa corrida com pintura látex acrílico, esquadrias de alumínio natural e vidros comuns incolor.

O Edifício tem idade real de 37 (trinta e sete) anos, podendo ser classificado com padrão superior, segundo o Estudo de Valores de Venda para imóveis na Baixada Santista (EJV-Santos) e encontra-se em estado regular de conservação necessitando de reparos nas fachadas.

O imóvel avaliando encontra-se em estado deficiente de conservação, necessitando de reparos simples a importantes, com vazamentos, infiltrações pelo teto e paredes, além dos revestimentos obsoletos conforme demonstraremos nas fotografias obtidas na vistoria realizada in loco.

O Apartamento tem a seguinte distribuição interna no 6º Pavimento: Sala, Terraço, lavabo, 3 (três) dormitórios, cozinha, área de serviços, dependências de empregados e área coberta com churrasqueira e piscina.

A unidade ainda ocupa, sem averbação na matrícula, a área de cobertura, na laje superior ao 6º Pavimento, com terraço, salão de jogos e 1 (uma) suíte.

As instalações elétricas e hidráulicas do imóvel estão, aparentemente, em funcionamento. Contudo, em razão das infiltrações pelo teto, parte das instalações elétricas deverão ser recuperadas em face aos danos aparentes.

A unidade avalianda está descrita na Certidão de Matrícula nº 40906 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá, com área útil interna de 109, 85 m²; área útil externa de 151,81 m²; área de propriedade exclusiva e vinculada de 25,00 m², área comum de 106,50 m². totalizando a área construída de 393,164 m² e uma fração ideal de terreno de 8,197%, cabendo o direito de uso de 2(duas) vagas na garagem coletiva do edifício, individuais e determinadas.

21

fls. 138

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.r guaruja.com.br

OFICIAL DESIGNADA: DRA. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA Pagina 1 de 9

CNPJ: 51.080.695/0001-08

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**

matricula **40906** ficha **01**

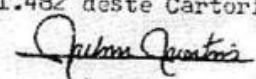
Dr. Gumercindo Maria Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -

Guarujá, 25 de Maio de 1984

Imóvel:- Apartamento de cobertura nº 53, localizado no 5º andar ou - 5º pavimento do Edifício Chateau Marville, situado à Rua Abdala Daigge nº 139, no loteamento Cidade Atlântica, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, confrontando com quem da avenida Venezuela olhepara o prédio, do lado direito com uma área livre lateral, do lado esquerdo com o apartamento de cobertura nº 51, nos fundos com o poço de iluminação e ventilação, hall de circulação e parte com o apartamento de cobertura nº 52, na frente com a área de recuo da construção em relação ao alinhamento da Avenida Venezuela, com a área útil interna de 109,850ms2, a área útil externa de 151,810ms2, área de propriedade exclusiva e vinculada de 25,00ms2, área comum de 106,504ms2 totalizando 393,164ms2 de área construída, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal de 8,197% do seu todo. Sendo de propriedade exclusiva desta unidade, ao mesmo sendo vinculada e demarcada, a vaga dupla nº 53, localizada no andar térreo ou 1º pavimento, com a área útil de 25,00ms2, confrontando com quem da avenida Venezuela entra para o prédio pela área lateral direita de manobra de autos e olha para a esquerda, na frente com a área referida, nos fundos parte com a vaga 24, numa lateral com a vaga dupla 52 e na outra com as vagas 46 e 34. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0223-003-031.-

Proprietária:- NOVA MORADIA S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, com sede em Santos-SP, a Rua XV de Novembro nº 62, inscrita no CCC/ME sob nº 46.770.871/0001-95.-

Registro Anterior:- Matrícula nº 31.482 deste Cartório.-

O escrevente autorizado 

A seguir apresentamos relatório fotográfico que melhor ilustra a situação do imóvel avaliando:



FOTO 01 - Vista parcial das fachadas frontais do "Condomínio Edifício Chateau Marville".



FOTO 02 - Vista parcial da Rua Abdala Daige, onde se situa a fachada frontal principal.



FOTO 03 - Vista parcial da Av. Venezuela, onde se situa outra fachada frontal do edifício.



FOTO 04 – Vista parcial interna de salão de jogos (área comum do edifício) no térreo.

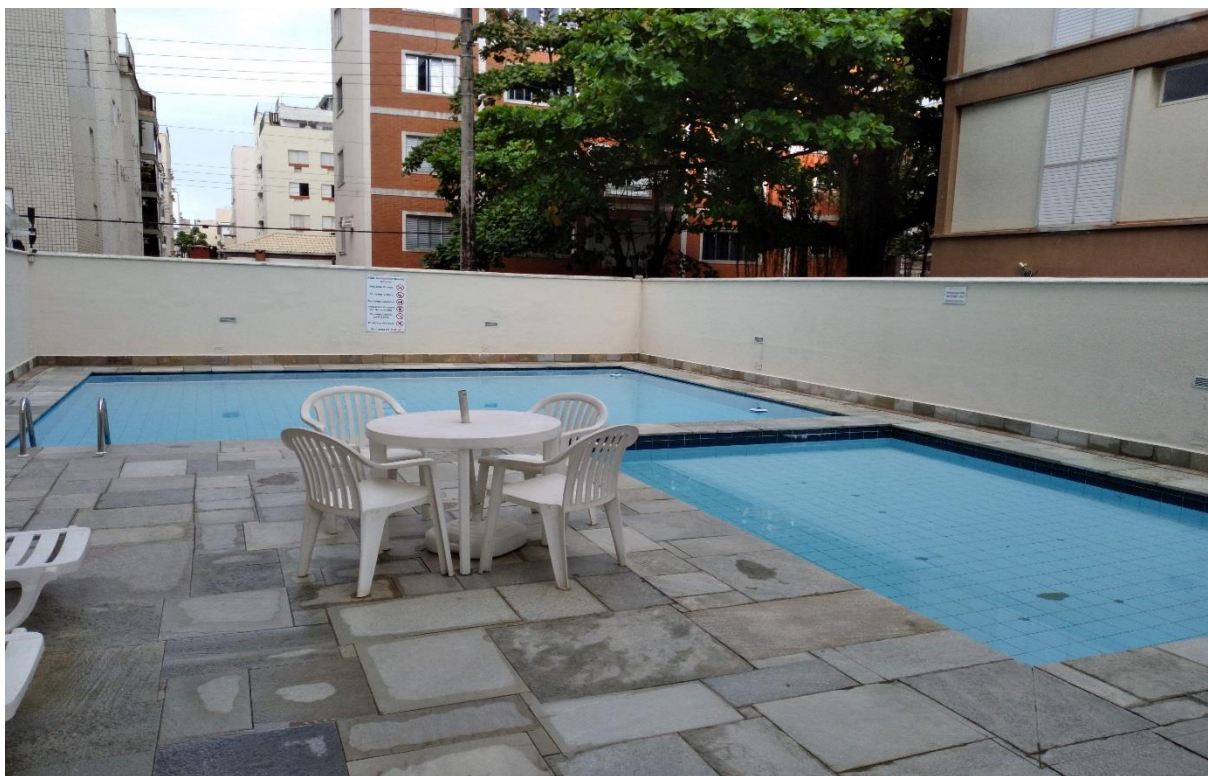


FOTO 05 – Vista parcial da área externa do edifício (pavimento térreo) e a piscina de uso comum.



FOTO 06 – Vista parcial da área externa do edifício (pavimento térreo) e as churrasqueiras..



FOTO 07 – Vista parcial da área interna do imóvel avaliando (Sala de Estar).



FOTO 08 – Vista Interna parcial interna do imóvel avaliando (Sala de Jantar).

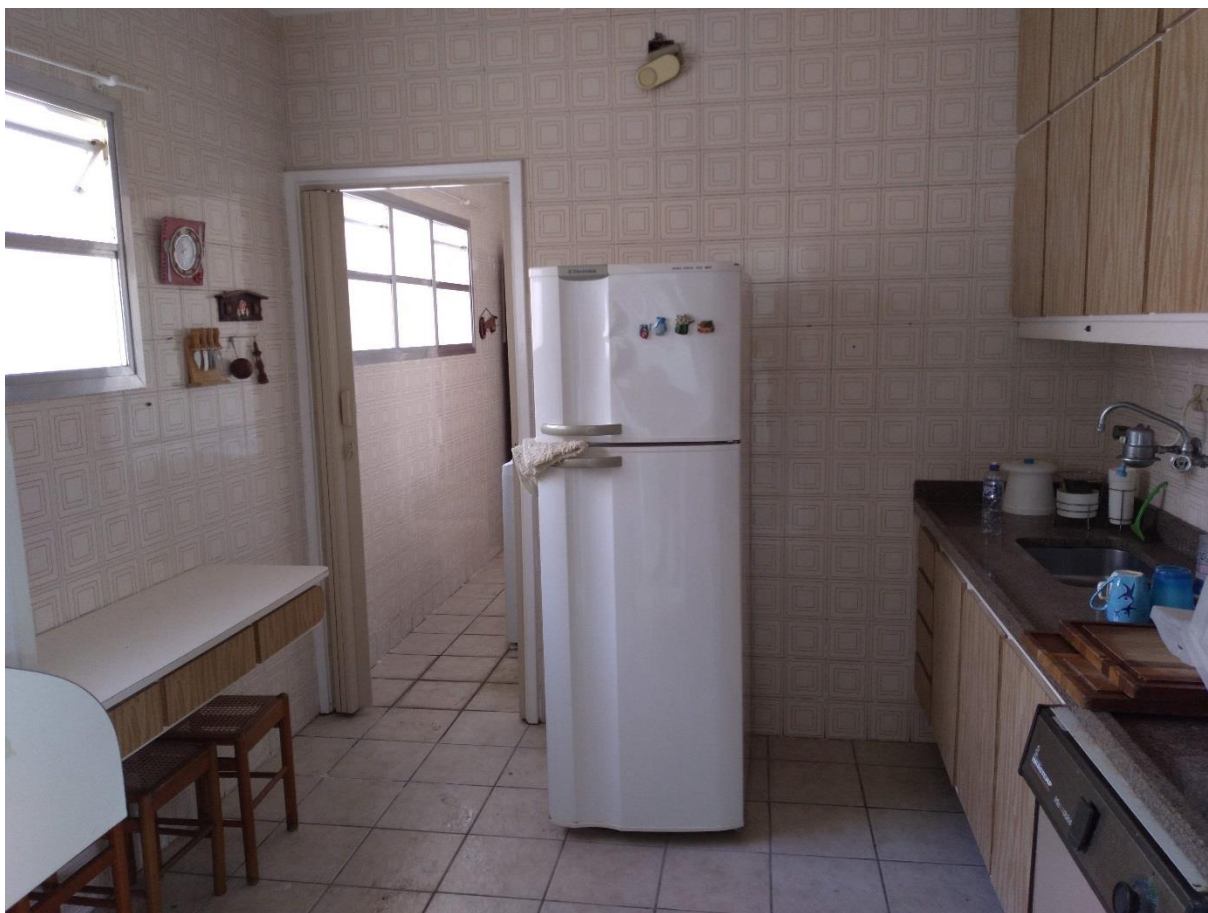


FOTO 09 – Vista Interna parcial do imóvel avaliando (Cozinha).

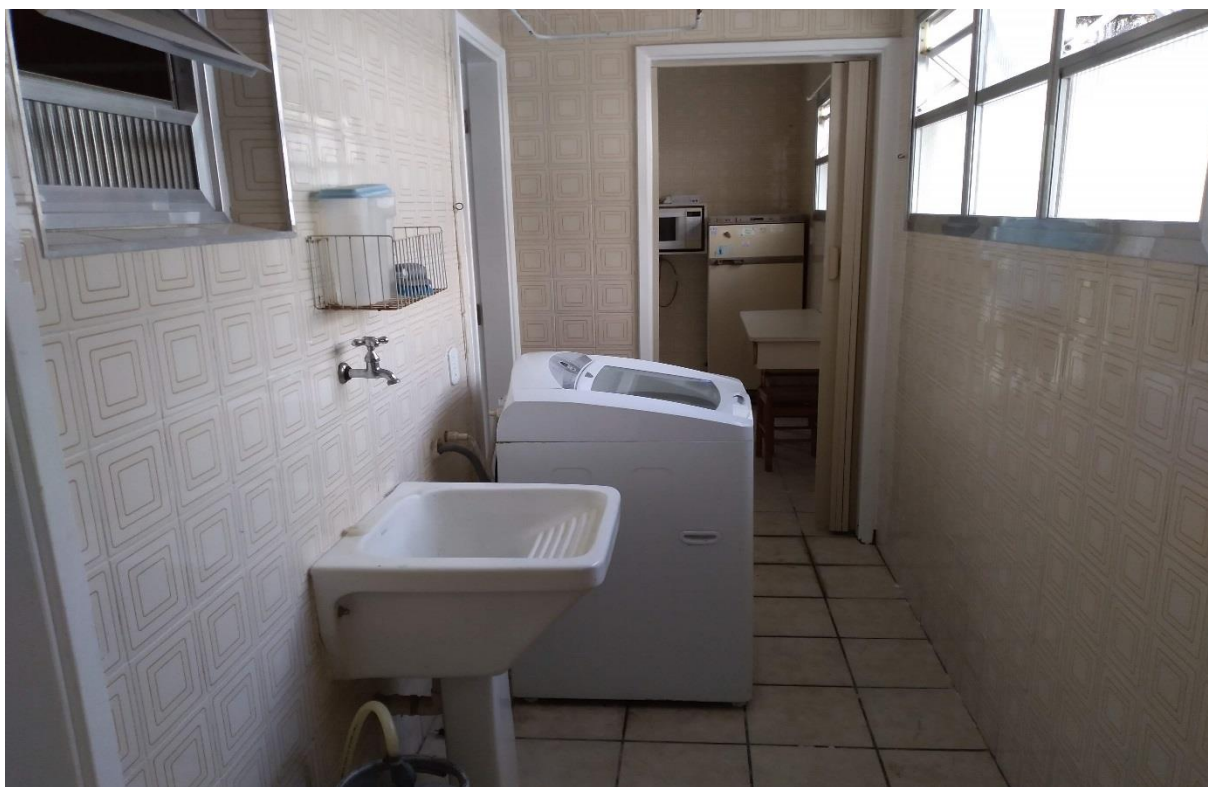


FOTO 10 – Vista parcial interna do imóvel avaliando (área de serviços)



FOTO 11 – Vista parcial interna do imóvel avaliando (banheiro de serviços) com infiltrações pela laje superior.



FOTO 12 – Detalhe do estado do teto do banheiro de serviços.



FOTO 13 – Vista parcial interna do imóvel avaliando (dormitório) com o revestimento das paredes deteriorado por infiltrações pela fachada.



FOTO 14 – Vista parcial interna do dormitório com as paredes deterioradas pelas infiltrações.

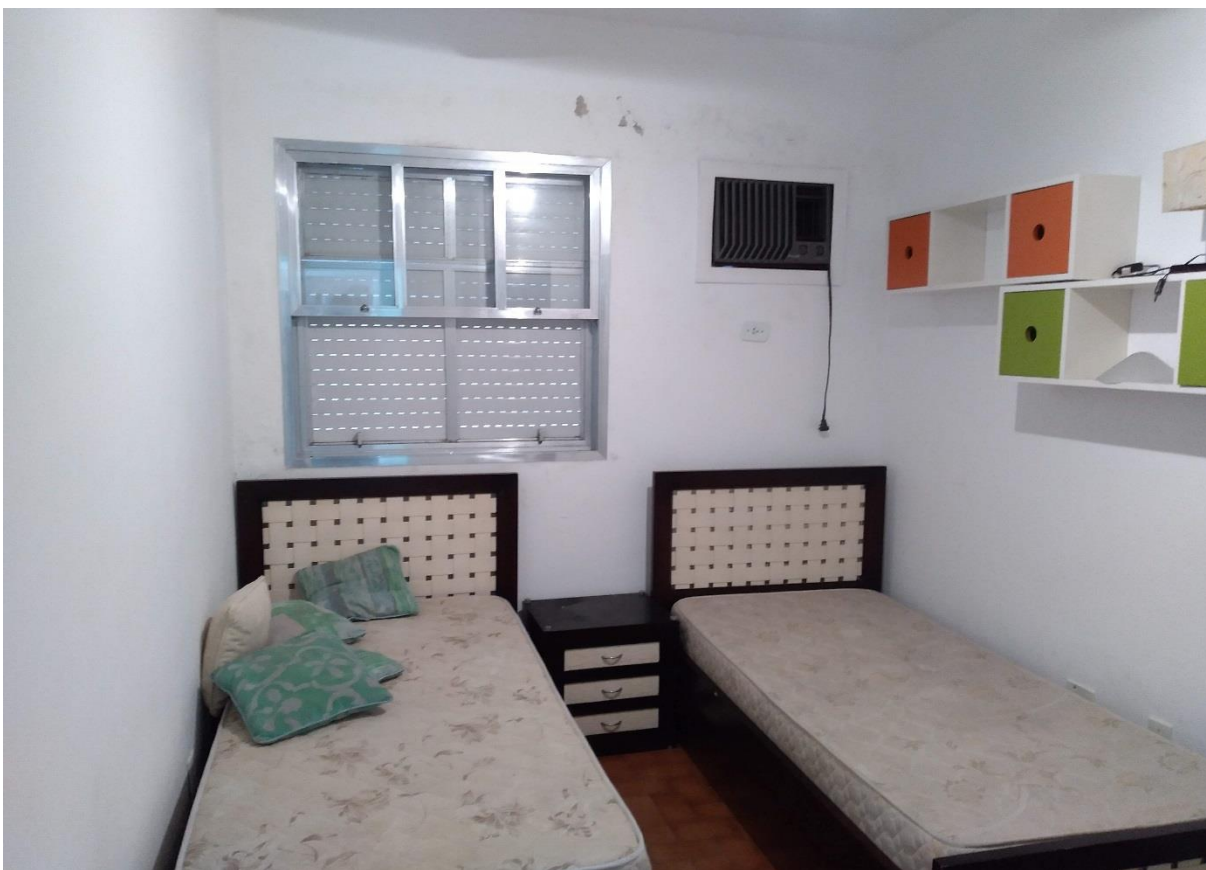


FOTO 15 – Vista parcial de outro dormitório com infiltrações nas paredes e tetos.



FOTO 16 – Detalhe dos pontos de infiltrações nas paredes e junto ao teto.



FOTO 17 – Vista parcial do banheiro social também com anomalias construtivas.



FOTO 18 – Vista parcial do teto do banheiro social com danos por infiltrações.



FOTO 19 – Vista parcial de outro dormitório com infiltrações nas paredes junto a esquadria da janela.



FOTO 20 – Detalhe dos pontos de infiltrações na parede junto a janela.



FOTO 21 – Vista parcial do terraço descoberto do imóvel avaliando.



FOTO 22 – Vista parcial do terraço coberto do imóvel avaliando.



FOTO 23 – Vista parcial da piscina no terraço descoberto do imóvel avaliando.



FOTO 24 – Vista parcial da escada de acesso ao piso de cobertura, não averbada na matrícula, ocupada pela unidade avalianda.



FOTO 25 – Vista parcial de salão de jogos em área de cobertura, não averbada na matrícula do imóvel com sinais de infiltrações.



FOTO 26 – Vista parcial do terraço descoberto e suíte, em área não averbada na matrícula do imóvel.



FOTO 27 – Identificação da área determinada para estacionamento da unidade nº 53..



FOTO 27 – Vista parcial da área para estacionamento de 2(dois) veículos da unidade nº 53, situada no pavimento térreo.

7 - AVALIAÇÃO

Para os devidos cálculos este Perito valer-se-á da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme disposto na NBR-14.653-1, item 8.2.1, in verbis:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Para elaboração deste trabalho foi utilizado como tratamento técnico aos dados ou elementos de pesquisa a regressão linear/ inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Destarte, foram levantados dados amostrais, todos passíveis de aproveitamento na metodologia aplicada, qual seja, a Inferência Estatística, assim definida na NBR-14.653-1:

“3.26 - inferência estatística - Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra”.

Para se alcançar à convicção do valor do imóvel, estabelecemos uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do método dos mínimos quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

O comportamento do valor de venda do imóvel e as características dos dados obtidos, foram estudados em relação as seguintes variáveis:

Área Privativa: Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área privativa dos imóveis;

Índice Padrão Depreciado (Padrão de Acabamento): Variável proxy, atribuída com base no padrão construtivo (R8N – CUB - SINDUSCON) depreciado (MÉTODO ROSS-HEIDECHE) do imóvel, ajustado à tipologia descrita no EVV – Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP;

Índice Fiscal (Localização): variável proxy, contínua, positiva, indicativa do valor do terreno extraído da Planta Genérica de Valores do município de Guarujá.

Valor Unitário de Transação: variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/m² (reais por metro quadrado).

A amostra da qual extraímos o resultado foi formada com 20 (vinte) elementos comparativos, todos apartamentos de Cobertura, sendo que 18 (dezoito) elementos foram efetivamente utilizados.

Para determinação da regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor total do imóvel avaliando em função das variáveis estudadas, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial, com a utilização de Software Sisren Windows 1.98.

O modelo inferencial justificado que demonstrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte expressão:

$$\text{Valor Total} = 1 / (+0,0002624851076 - 2,650743784E-009 * \text{Área Privativa}^2 + 0,001804996522 / \text{índice padrão} - 1,590983916E-007 * \text{Índice Fiscal})^2$$

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no Anexo I deste Laudo.

Coeficiente de Determinação: O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes (área privativa, setor urbano e estado de conservação) ser a variável dependente (valor). Nos demonstrativos de cálculos extraímos que o coeficiente é igual 0,87 isto é, 87,00 % da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados é explicada pela regressão.

Coeficiente de Correlação: define o grau de relacionamento entre duas ou mais variáveis (-1 e +1). Dos cálculos apresentados no anexo deste laudo verifica-se que o Coeficiente de Correlação é 0,93 o que demonstra uma forte correlação, cuja perfeição seria 1,00.

Valor Total do imóvel :

Para a determinação do valor do imóvel, adotaram-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

Área Privativa: 261,66 m²

Índice Padrão Depreciado: 1,7194

Índice Fiscal: R\$ 611,90/m²

Substituindo-se os dados na equação de regressão, temos:

Valor estimado: R\$ 936.349,47

Assim, após os cálculos e arredondamentos podemos apontar como mais provável valor de mercado do bem penhorado:

<u>Valor do imóvel</u> R\$ 940.000,00 (novecentos e quarenta mil reais)

<u>DATA DE REFERÊNCIA: SETEMBRO/2021</u>

8 - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados no item 7 deste laudo, conclui-se que o valor de mercado referente ao imóvel (Apartamento nº 53), localizado no 5º andar ou 6º pavimento do “Condomínio Edifício Chateau Marville”, situado na Rua Abdala Daige, nº 139, Bairro Cidade Atlântica, Guarujá/SP, descrito na Certidão de Matrícula nº 40906 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá, com área útil interna de 109,85 m²; área útil externa de 151,81 m²; área de propriedade exclusiva e vinculada de 25,00 m²; área total construída de 393,164 m² e uma fração ideal de terreno de 8,197%, cabendo o direito de uso de 2(duas) vagas na garagem coletiva do edifício, é:

Valor do imóvel**R\$ 940.000,00****(novecentos e quarenta mil reais)****DATA DE REFERÊNCIA: SETEMBRO/2021****9 - ENCERRAMENTO**

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 16 (dezesesseis) folhas numeradas, e um anexo com memoriais de cálculos do programa SISREN WINDOWS 1.98.

Guarujá, 06 de setembro de 2021.

ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

MEMORIAIS DE CÁLCULOS
REGRESSÃO LINEAR
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

SETEMBRO – 2021

RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Modelo:

Data de Referência:

segunda-feira, 6 de setembro de 2021

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 20
- Número de dados considerados: 18

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9342952 / 0,9113115
- Coeficiente Determinação: 0,8729074
- Fisher-Snedecor: 32,05
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 72% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

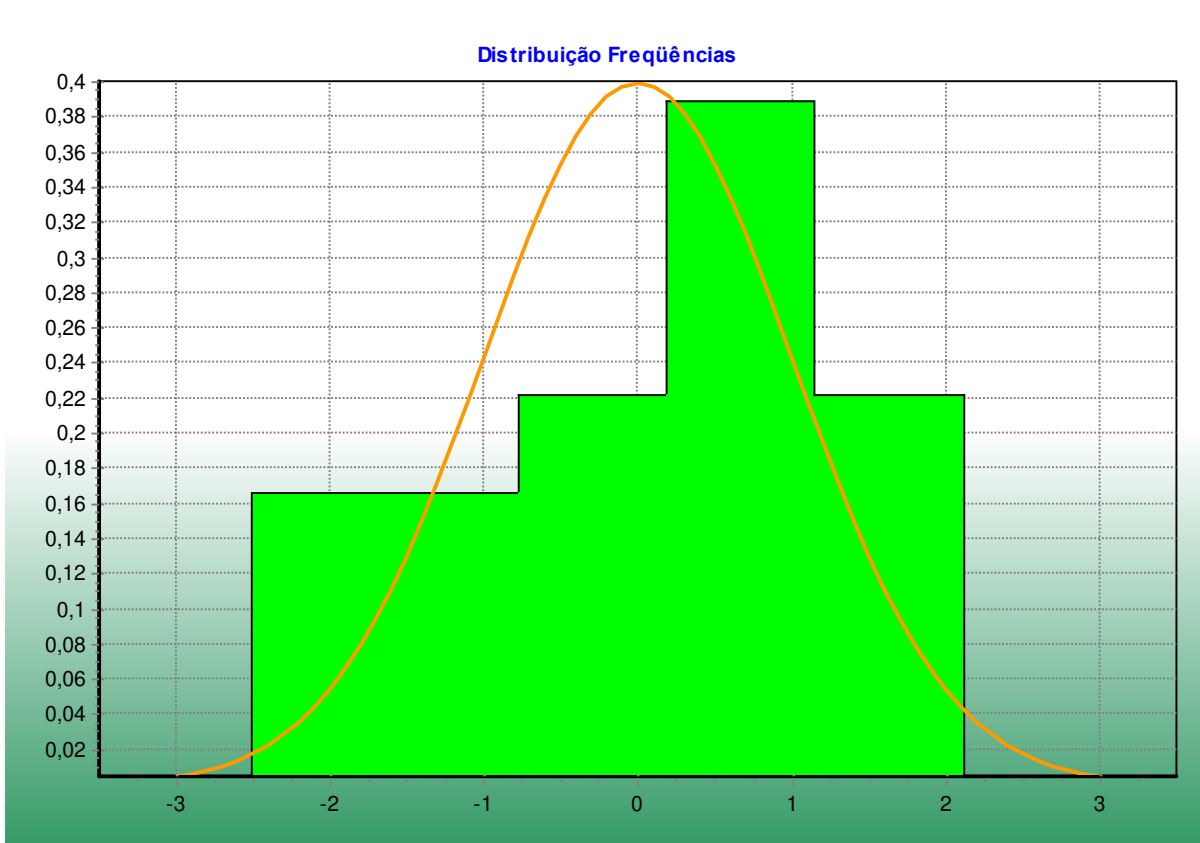
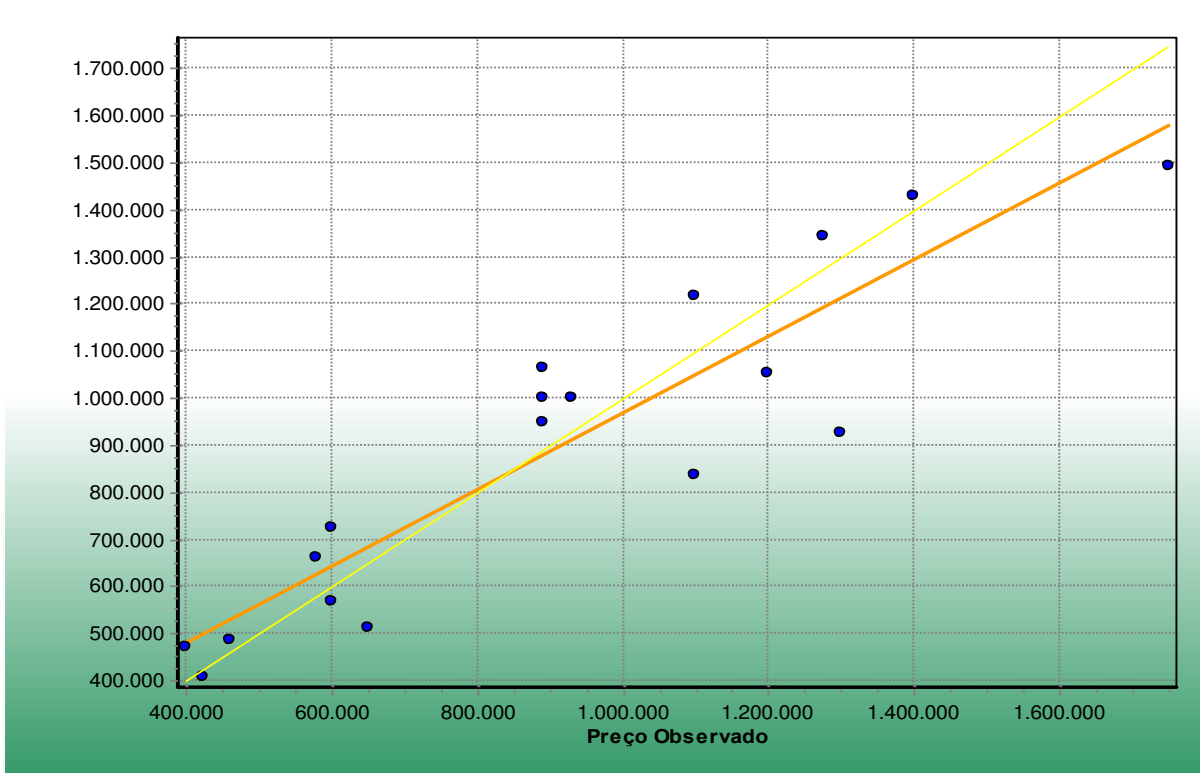
<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	x^2	-1,88	8,07
• indice padrao	$1/x$	6,61	0,01
• Indice Fiscal	x	-1,74	10,39

Equação de Regressão - Direta:

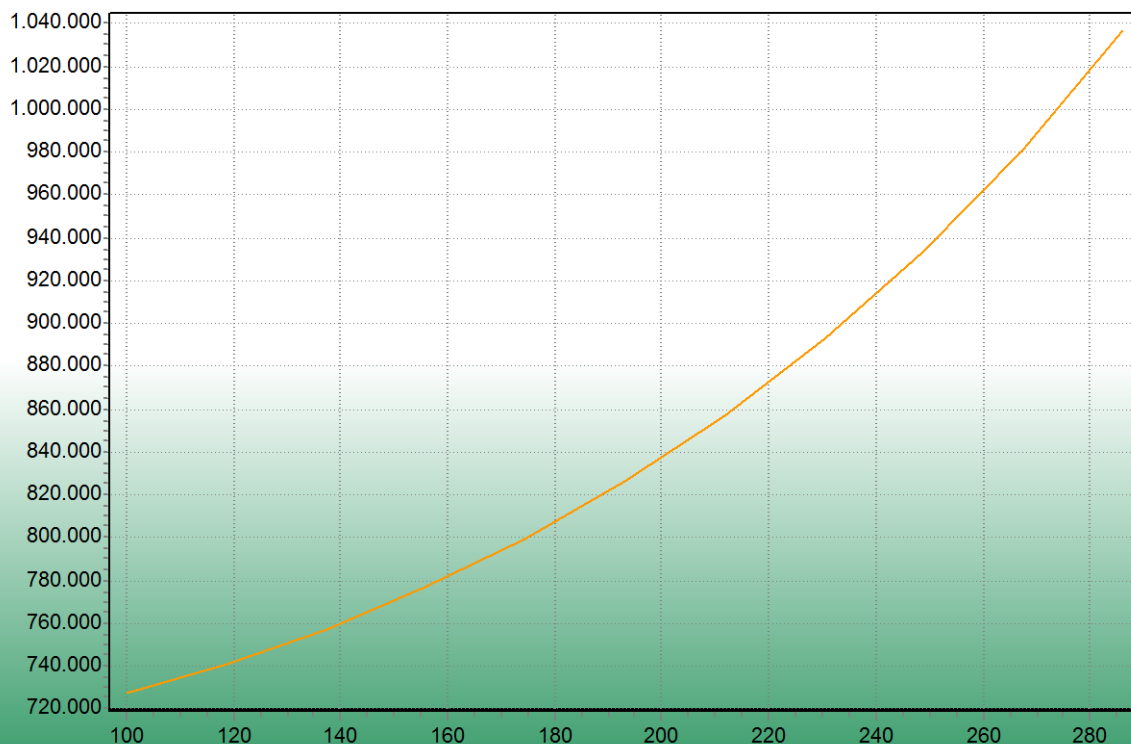
Valor Total = $1 / (+0,0002624851076 - 2,650743784E-009 * \text{Área Privativa}^2 + 0,001804996522 / \text{indice padrao} - 1,590983916E-007 * \text{Indice Fiscal})^2$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
indice padrao	-0,48	0,18
Indice Fiscal	0,07	0,26
Valor Total	-0,58	0,45
• indice padrao		
Indice Fiscal	-0,30	0,23
Valor Total	0,90	0,87
• Indice Fiscal		
Valor Total	-0,41	0,42

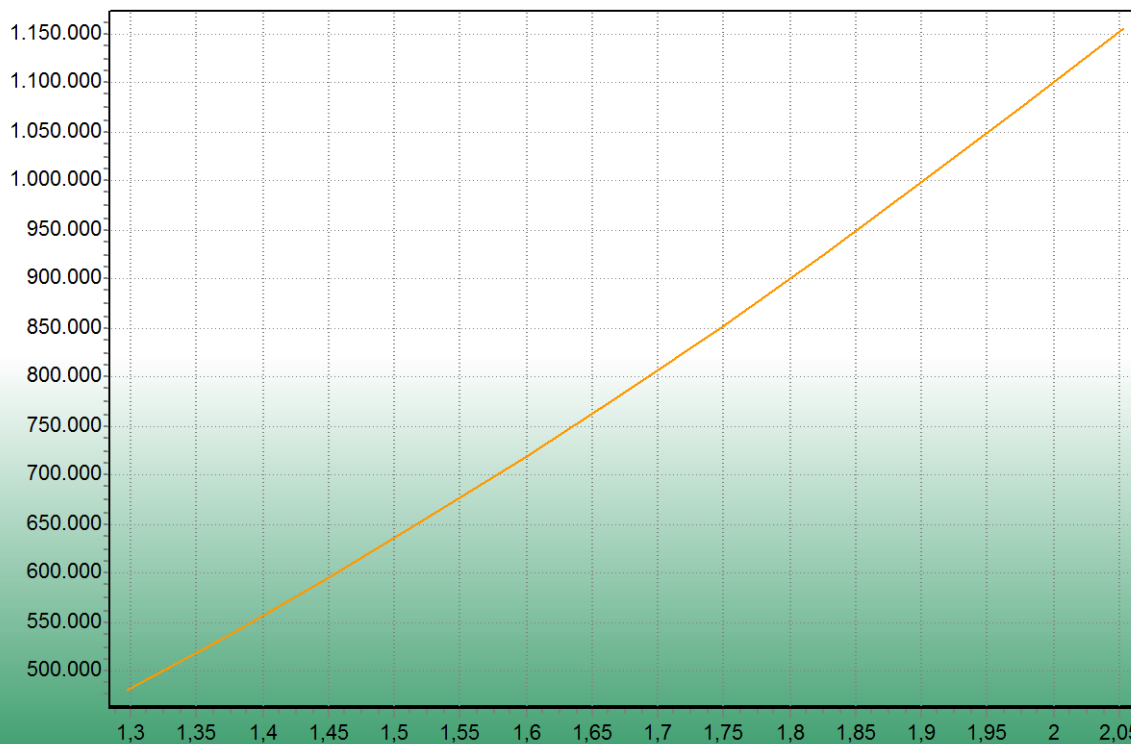
GRÁFICOS

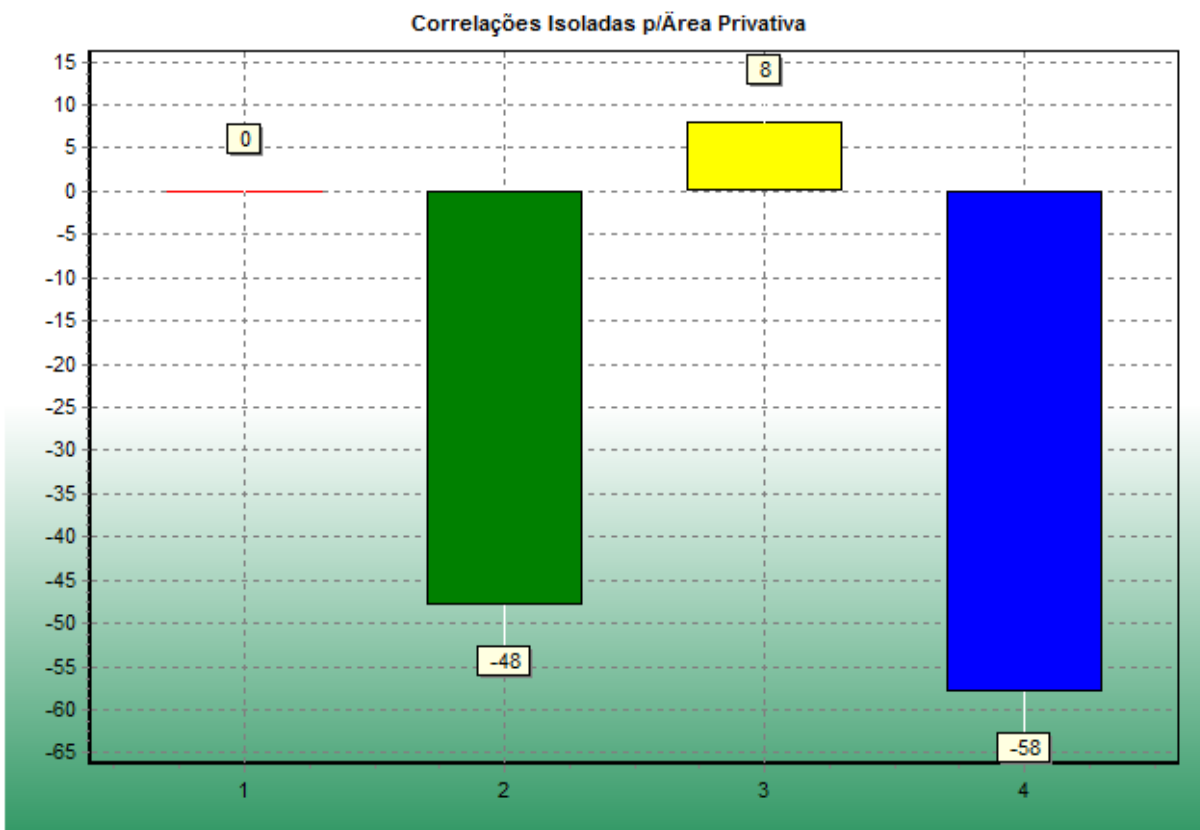
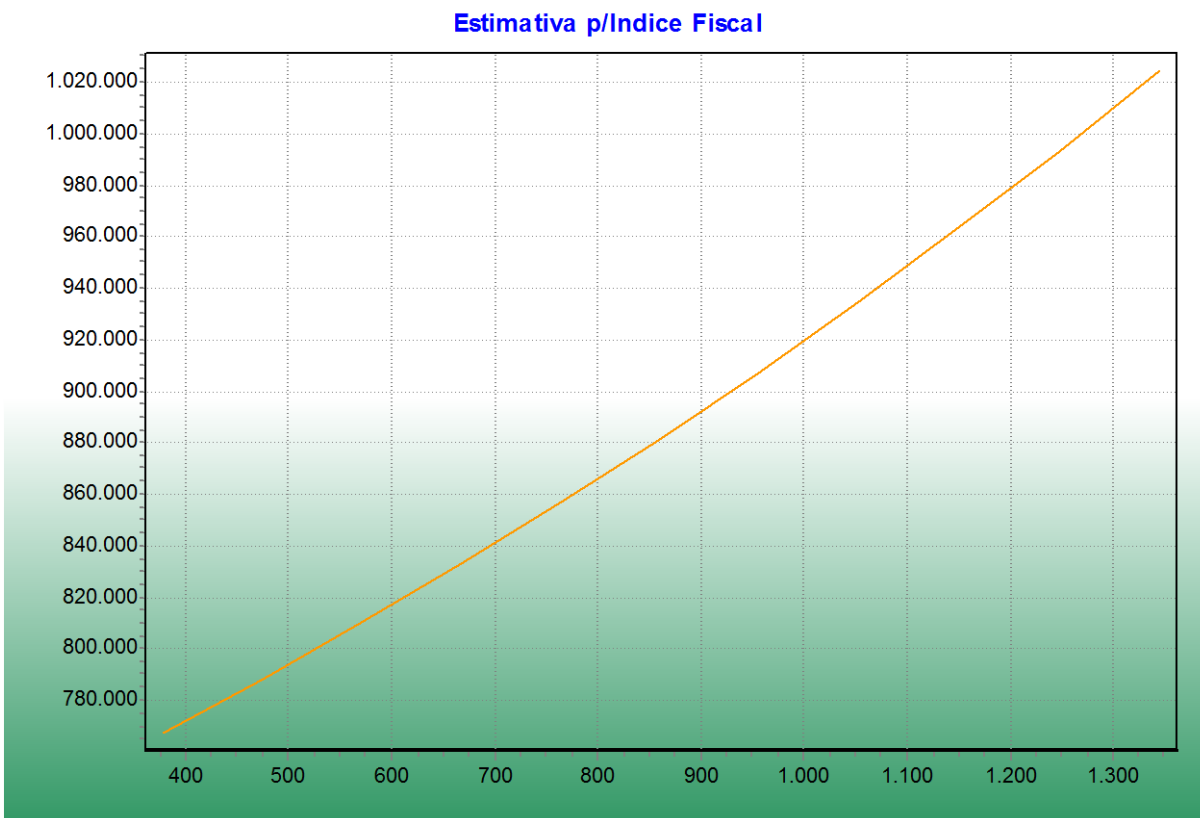


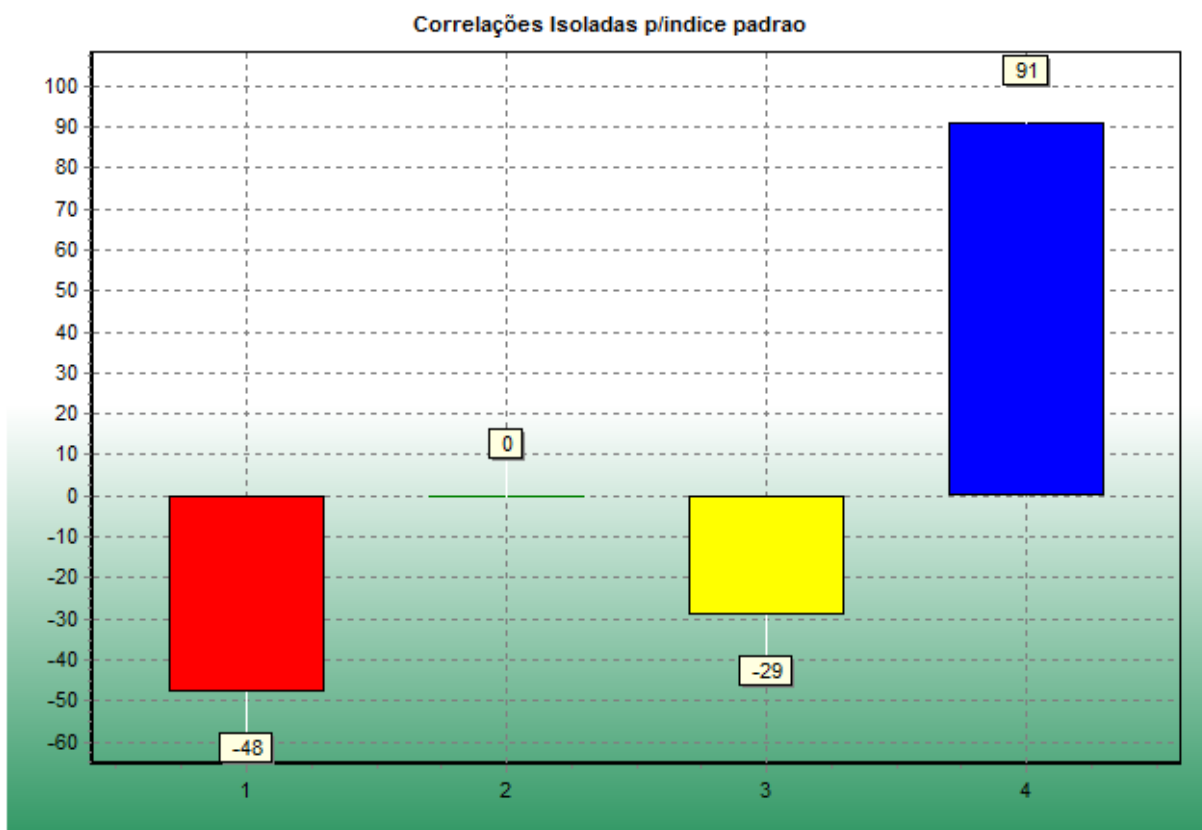
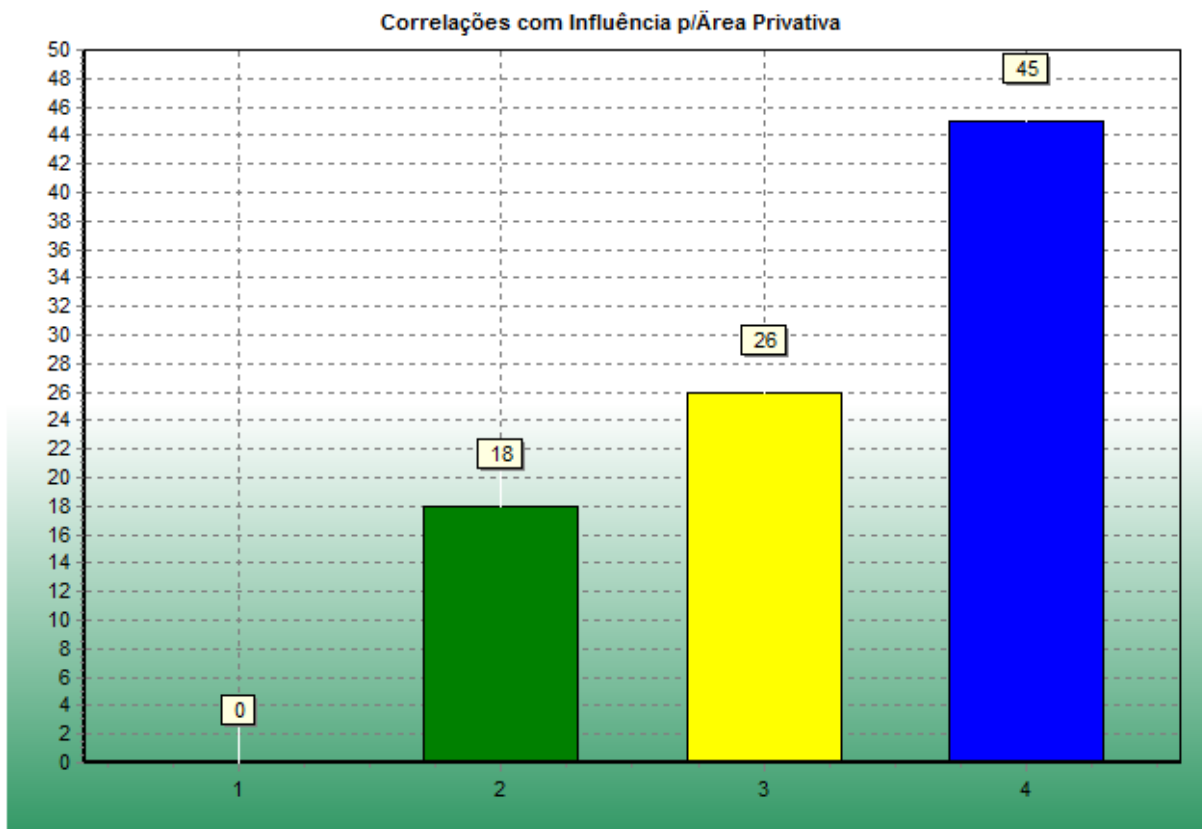
Estimativa p/Área Privativa

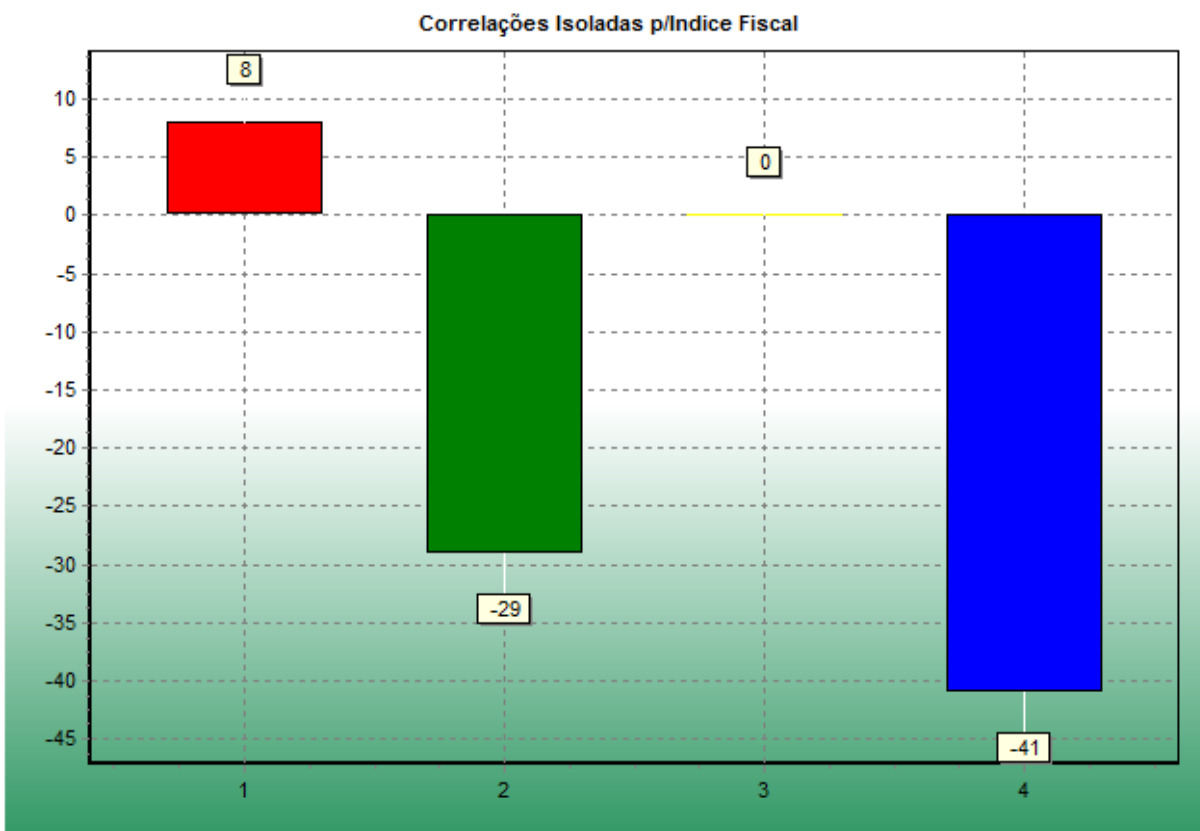
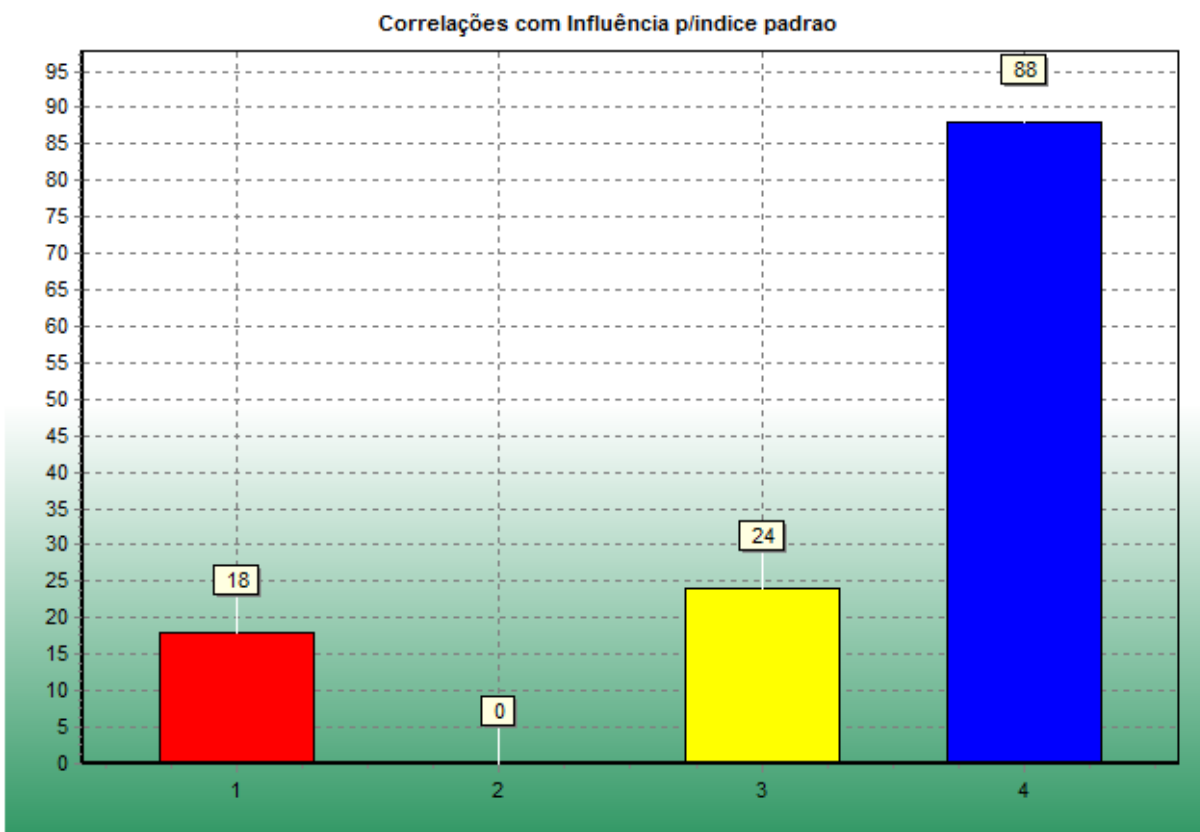


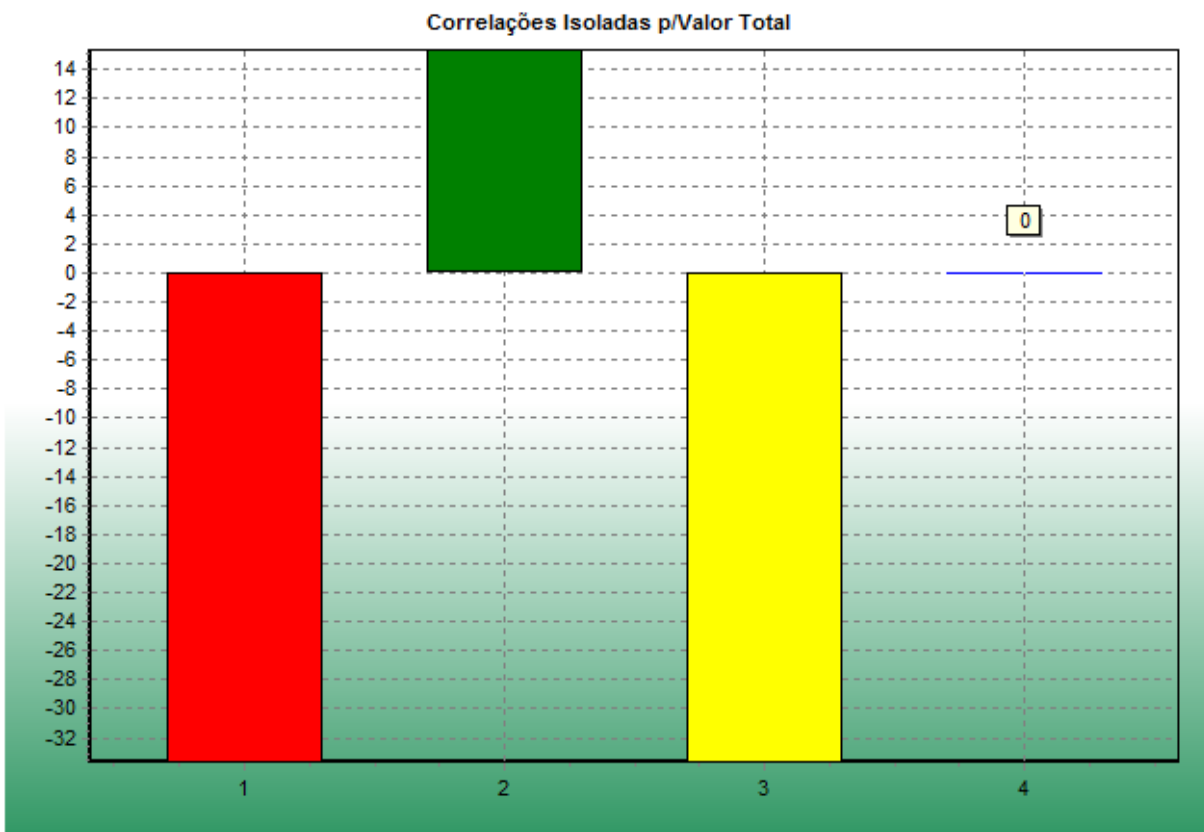
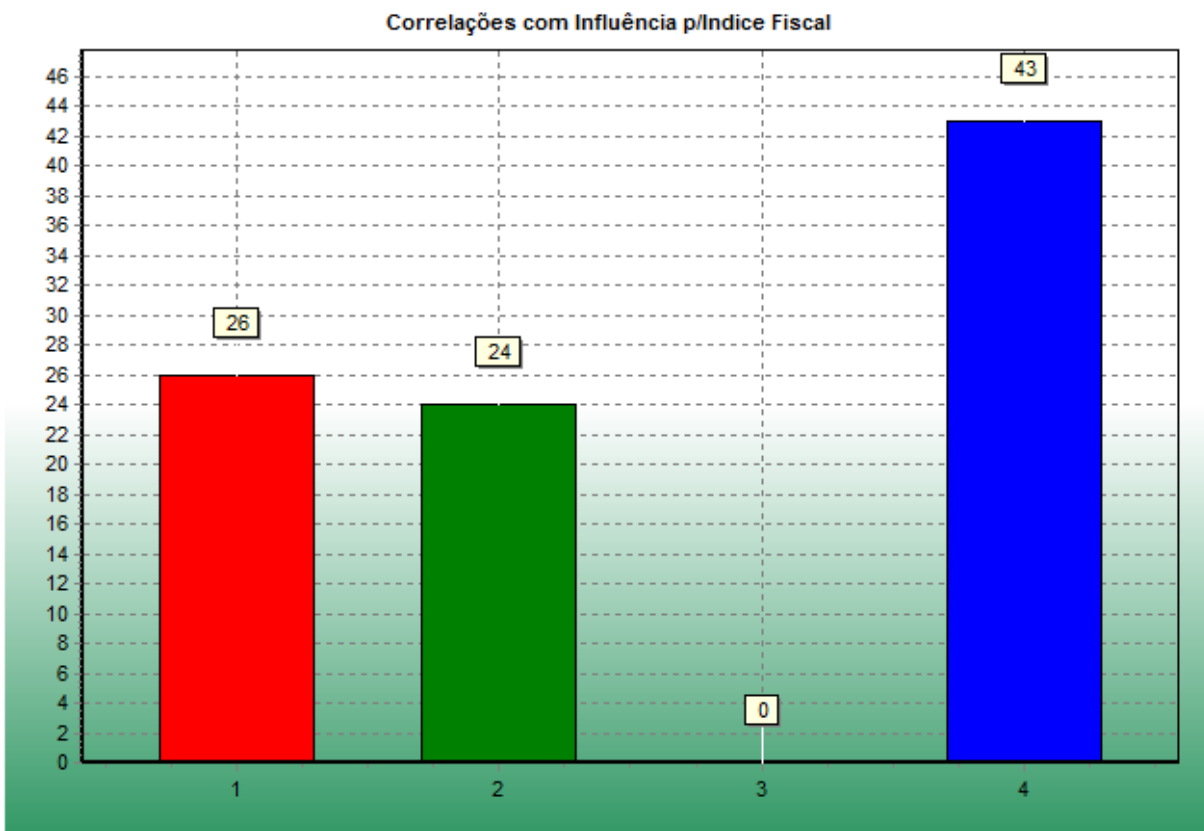
Estimativa p/índice padrao

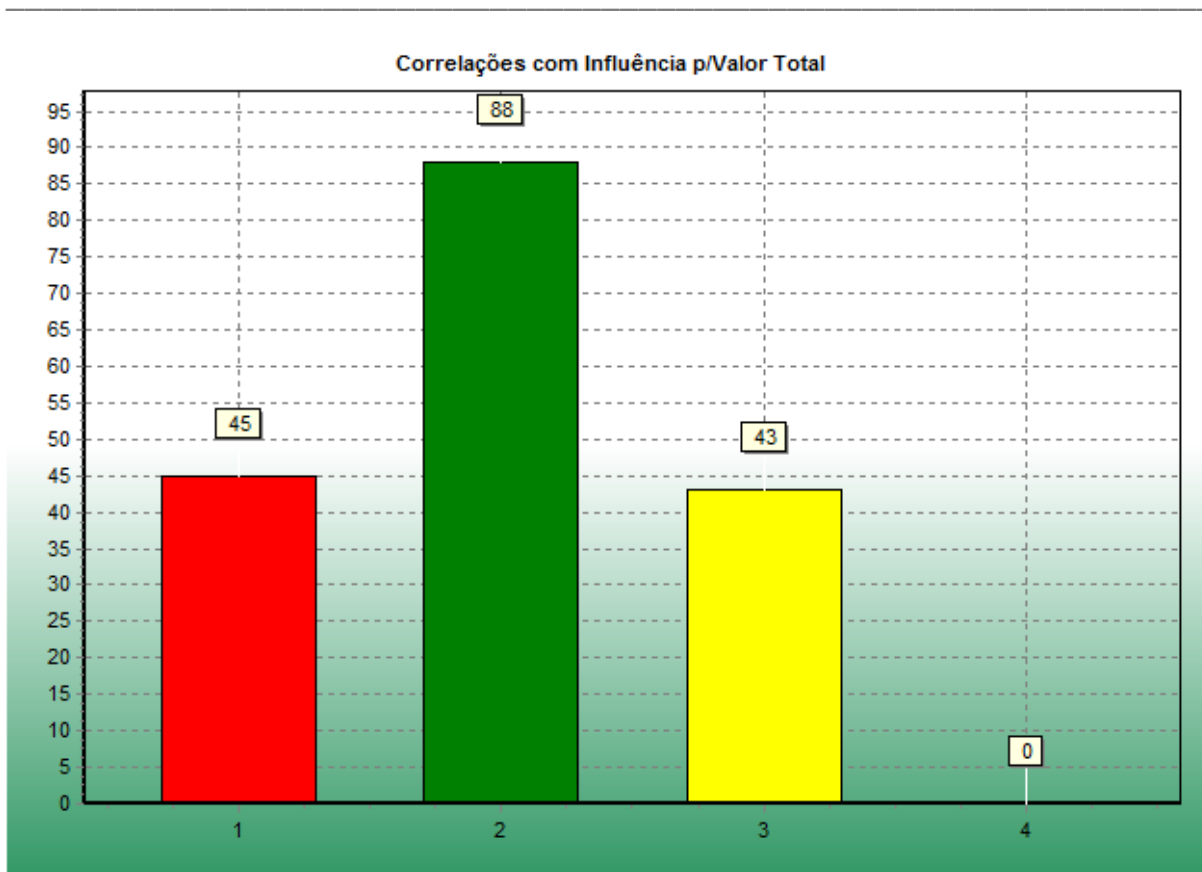












ELEMENTOS COMPARATIVOS

Dado	Endereço	C...	Bairro	Informante	Telefone	Área Priv...	indice pad...	Indice Fis...	Valor Total
1	Avenida do Parque, 87	-2...	Enseada	rodrigo silveira ...	(11) 98263-20...	286,00	2,0532	666,92	1.750.000,00
2	Rua Cavalheiro Nami Jafet, 162		Pitangueir...	Sergio ou Alexa...	(16) 99623-33...	220,00	1,6952	1.250,61	890.000,00
3	Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 1596		Pitangueir...	Flávio Grecco	(11) 99901-00...	186,00	2,0532	1.344,19	1.400.000,00
4	Rua Chile, 312		Enseada	Factual Imoveis	(13) 2191-1800	200,00	2,3509	1.041,37	1.300.000,00
5	Rua Abdala Daiggi, 395		Enseada	Factual Imoveis	(13) 2191-1800	160,00	1,9409	611,90	890.000,00
6	Avenida Veraneio, 546		Enseada	Factual Imoveis	(13) 2191-1800	260,00	1,7194	587,75	1.300.000,00
7	Rua Abdala Daiggi, 139		Enseada	Factual Imoveis	(13) 2191-1800	261,66	2,0532	611,90	1.275.000,00
8	Rua Venezuela, 412		Enseada	Toni Corretor d...	13 99121.1846	250,00	1,5226	666,92	600.000,00
9	Avenida do Parque, 59		Enseada	Toni Corretor d...	13 99121.1846	204,00	1,5226	666,92	580.000,00
10	Rua Uruguai, 780		Enseada	Toni Corretor d...	13 99121.1846	180,00	1,3488	491,49	460.000,00
11	Rua Uruguai 531		Enseada	Factual Imoveis	(13) 2191-1800	220,00	1,9409	597,75	890.000,00
12	Rua França Pinto 465		Enseada	Factual Imoveis	(13) 2191-1800	200,00	2,0532	382,08	1.200.000,00
13	Rua Francisco Rebolo 63		Enseada	Factual Imoveis	(13) 2191-1800	190,00	1,3488	666,92	650.000,00
14	Rua Aureo Guenaga, 339		Enseada	Lamarca Consu...	(13) 3351-280...	150,00	1,3488	509,94	400.000,00
15	Avenida Gerson Maturani, 599		Enseada	Lamarca Consu...	(13) 3351-280...	140,00	1,7194	1.045,80	1.100.000,00
16	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 585		Enseada	Oldemar Vianna	(13) 99666-80...	100,00	1,2969	377,96	425.000,00
17	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 500		Enseada	Lamarca Consu...	(13) 3351-280...	200,00	2,0532	377,96	2.000.000,00
18	Rua Dona Vitória Yunes Estéfano, 133		Enseada	Factual Imoveis	(13) 2191-1800	153,00	1,5226	377,96	600.000,00
19	Rua Francisco Rebolo, 210		Enseada	Factual Imoveis	(13) 2191-1800	230,00	2,0532	597,75	1.100.000,00
20	Avenida Atlântica, 490		Enseada	Verano Negóci...	(13) 3395-9770	180,00	1,9409	666,92	930.000,00