

Perito Judicial

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da
Comarca de São José do Rio Preto.

576 FSRP.22.00032569-0 280922 1041 31

Processo 0025430-55.2012.8.26.0576

Ação: Extinção de Condomínio

Requerente: Meire Glaucia Dias da Silva Pavão

Requerido: Carlos Gonçalves de Oliveira

José Ricardo Destri, engenheiro civil registrado no CREA sob o nº 0600596084, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem com todo o respeito à presença de Vossa Excelência para apresentar uma nova avaliação do imóvel, conforme determinado por Vossa Excelência:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

112



APRESENTAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO
Modalidade: Laudo Completo, NBR 14653- Partes 1, 2 e 3

1 - RELATÓRIO

- 1.1 – PRELIMINARES
1.1.1- Identificação do solicitante
1.1.2- Objetivo/Final. da Avaliação
1.1.3- Documentação do imóvel

1.2 VISTORIA

- 1.2.1- Identificação do avaliando
1.2.2- Coleta de dados e
Diagnostico do Mercado

1.3 – CALCULOS (ANEXOS)**2 – CONCLUSÕES**

- 2.1 - DO PERITO
2.1.1-Resultado da avaliação
2.1.2-Resposta aos quesitos

2.3 – ENCERRAMENTO

- 2.3.1- Qualificação do autor
2.3.2- Local e data

3 - ANEXOS

- ANEXO I – Metodologia
ANEXO II – Pesquisa de mercado
ANEXO III – Tratamento dos dados
ANEXO IV – Graus de fundamentação
ANEXO V – Calculo das benfeitorias
ANEXO VI – Calculo das servidões
ANEXO VII – Calculo do valor total
ANEXO VIII- DOCUMENTOS
ANEXO IX - FOTOGRAFIAS

“A aplicação da Norma NBR 14653, partes 1, 2 e 3 é exigível em todas as manifestações técnicas escritas sobre engenharia de avaliações, e conforme a Resolução 345 do CONFEA é de atribuição privativa dos profissionais registrados nos CREAs as atividades de vistorias, perícias e avaliações de bens móveis e imóveis.”

1- RELATÓRIO**1.1- PRELIMINARES****1.1.1- Identificação do solicitante:**

Este laudo foi confeccionado por determinação da Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 3ª. Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto.

1.1.2- Objetivo da avaliação/ Finalidade do Laudo:

Trata o presente trabalho avaliatório de recalculer o valor de mercado de um imóvel urbano.

1.1.3 – Documentação apresentada, pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:

São as que já constam dos autos.

113

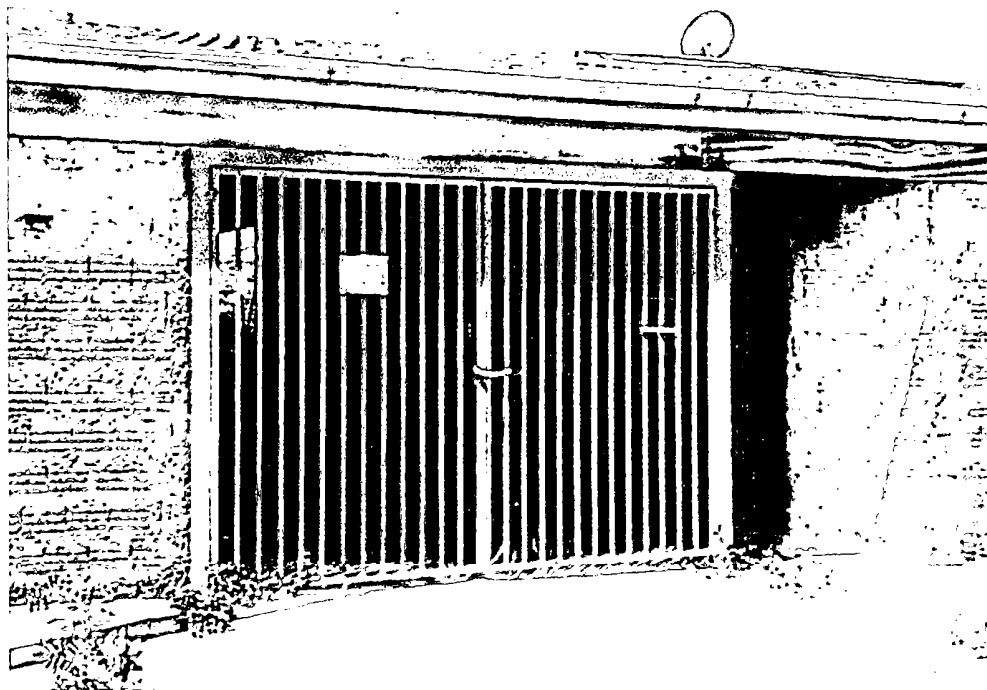
1.2- VISTORIA

1.2.1 – Identificação do avaliando

Trata-se de uma casa residencial padrão popular, localizada na rua Adirlei Aparecido Abrão 84, Vila Mafalda, nesta cidade de São José do Rio Preto. A edificação tem 62,00 m² de área construída mais uma cobertura (construção aberta) em telhas cerâmicas com área equivalente de 28,00 m² (30% do padrão). O padrão da construção é popular, a idade aparente é de 10 anos para efeito da avaliação.

A edificação está exatamente da forma como era na data de Dezembro de 2.015, quando foi feita a avaliação anterior.

Uma vista da frente do imóvel:



1.2.2 – **Coleta da Dados – Diagnóstico do Mercado** – Nesta fase é feita uma pesquisa junto às Imobiliárias que atuam na região procurando identificar ofertas em exposição ou transações fechadas para imóveis de características semelhantes, uma procura pela região de imóveis que ostentem placas de venda, uma pesquisa na seção de classificados dos jornais locais, e coleta de informações junto aos moradores do local, para se compor a base de amostras para a determinação do valor unitário médio (Vu) do paradigma, ou imóvel padrão em torno do qual será feita a homogeneização dos valores.

Utilizamos ainda a pesquisa de campo para sentir a pujança ou estagnação do mercado imobiliário local, a quantidade de ofertas e de procura, para se procurar definir a liquidez, a conduta e o desempenho do mercado local (Diagnóstico do Mercado), determinando-se o interesse do mercado pelo avaliando, o que será considerado no Fator de Comercialização a ser adotado para o cálculo final do valor de mercado do avaliando. A Pesquisa de Mercado vem demonstrada no ANEXO I.

1.3 – CALCULOS - ANEXOS de II a IV

1.3.1 – **Metodologia Utilizada** – De acordo com a NBR 14653-2 - Item 8.2, a metodologia a ser utilizada, conforme cada caso e devidamente explicada no laudo (Anexo II), é a seguinte:

(8.2.1) Método Comparativo de Dados do Mercado, para terrenos e imóveis;

(8.2.2) Método Involutivo, para glebas urbanizáveis;

(8.2.3) Método da Renda, para lojas e locações;

(8.2.4) Método Evolutivo, para imóveis;

(8.3.1) Método da Quantificação do Custo para benfeitorias, tudo conforme constar no ANEXO II.

1.3.2 – **Tratamento dos dados** – O Tratamento dos Dados por Fatores conforme NBR 15653-2 (8.2.1.4.2) é demonstrado no ANEXO III.

1.3.3 – **Especificação da Avaliação (Graus de Fundamentação e Precisão)** Os Graus de Fundamentação e Precisão são utilizados para o enquadramento dos laudos de avaliação quanto à sua confiabilidade, através do sistema de atribuição de pontos definido na NBR14653-2 (9.2.3, 9.2.4), conforme ANEXO IV.

1.3.4 – **Cálculo das Benfeitorias:** As benfeitorias existentes, se for o caso, serão apropriadas pelo método da quantificação do custo conforme NBR 14653-2 (8.3.1), conforme calculado no ANEXO V.

1.3.5 - **Calculo das Servidões** – A indenização por perdas e danos nos casos de Servidões, ou em outros casos pertinentes, serão calculadas conforme demonstrado no ANEXO VI.

1.3.6 — Calculo do Valor Final da Avaliação: O valor final da avaliação, ai incluídos o valor do terreno, o valor das benfeitorias acessórias, o fator de comercialização conforme definido no diagnóstico do mercado, e eventuais indenizações devidas são calculados no ANEXO VII.

1.3.7 – Documentação (Se houver) no ANEXO VIII.

1.3.8 – FOTOGRAFIAS no ANEXO IX.

2- CONCLUSÕES

2.1- RESULTADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais)

- Valor para pagamento à vista, em espécie.

2.2- RESPOSTA AOS QUESITOS

Quesitos já respondidos no Laudo anterior.

2.3- ENCERRAMENTO

Este perito, honrado com a missão que lhe foi delegada, e tendo em tudo empenhado o melhor do seu conhecimento, obedecendo aos preceitos da Ética profissional e das Normas Técnicas que regem o assunto, encerra o presente Laudo Pericial, que é composto por 5 folhas impressas de um só lado, numeradas e rubricadas, sendo a última datada e assinada, e mais IX Anexos.

São José do Rio Preto, em 26 de Setembro de 2.022.

Eng. José Ricardo Destri
CREA 0600596084

ANEXO I – METODOLOGIA UTILIZADA (IMÓVEL URBANO)

Os métodos utilizados são consoantes à Norma Brasileira: **NBR 14653-2, Item 8.2**, da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Esta Norma é exigida em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações (NBR 14653-1, 1).

O procedimento adotado neste trabalho será o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (8.2.1) para determinar-se o **Valor Unitário Médio (Vu)** de terrenos urbanos ou **de imóveis já prontos** na região da avaliação, o Método de Quantificação do Custo 8.3.1 (Custo de Reprodução) para se determinar o valor das benfeitorias no caso de serem calculadas separadamente, e o Método Evolutivo (8.2.4) para se chegar ao valor final de mercado do imóvel.

No método comparativo, para a determinação de valor unitário de terreno urbano, serão pesquisados imóveis em oferta ou negociados no mercado imobiliário local. Estes terrenos, não sendo todos iguais, terão preços unitários diferenciados, influenciados principalmente pelas suas diferenças de testada, profundidade, da localização no bairro, de posição (esquinas ou meio de quadra), da sua topografia (plano ou inclinado), além do fator da elasticidade de preços, que se aplica aos imóveis em oferta. Para se calcular o valor unitário médio, os comparativos serão homogeneizados em torno de um lote padrão através de fatores. O terreno urbano padrão a ser considerado (paradigma), será aquele típico do local da avaliação, o mais comum que se possa encontrar nas imediações. Para a determinação final do valor unitário (**Vu**), será utilizada a média aritmética dos valores unitários pesquisados, homogeneizados e saneados, em um intervalo de $+ / - 20\%$ do valor médio (desvio padrão), dentro de limites de confiança de 80%.

As benfeitorias serão avaliadas pelo método da quantificação do custo (8.3.1), a partir do custo unitário básico publicado nas revistas especializadas, e dos fatores de área equivalente, de depreciação pela idade, e do estado de conservação e obsolescência. Arredondamentos de valor até 1%.

Dependendo do diagnóstico do mercado a ser definido pelo avaliador, pelo Método Evolutivo haverá ainda a aplicação de um Fator de Comercialização sobre a soma dos valores da terra e das benfeitorias a ela incorporadas, para se chegar ao preço de mercado final do imóvel.

117

ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO**C1****Vende-se casa no Vitoria Regina**

Código do anúncio: CA1059 Vende-se casa no Vitoria Regina Maiores Informações Cód. Ca1059 CRECI J-34700 SP Casa reformada no Condomínio Vitória Régia (Vila Elmaz) 65 m² 2 dormitórios (1 com ar condicionado e 1 com ventilador de teto) Sala ampla Cozinha Banheiro externo Churrasqueira \$ 160.000

Marcelo Vaz imoveis

(17) 9925... ver número

C2**Casa para Venda em São José do Rio Preto, Residencial Nato Vetorasso, 2 dormitórios, 1 ban**

Código do anúncio: CA1095_1-2527223

Casa para Venda no bairro Residencial Nato Vetorasso, São José do Rio Preto / SP, situado na zona Oeste. Com 2 dormitórios, possui 1 banheiro, 2 vagas de garagem cobertas, cozinha, varanda, quintal, 1 sala. Área Privativa de 100,00 m², Área do Terreno com 200,00 m². Valor do Imóvel R\$ 200.000,00.

118

C3



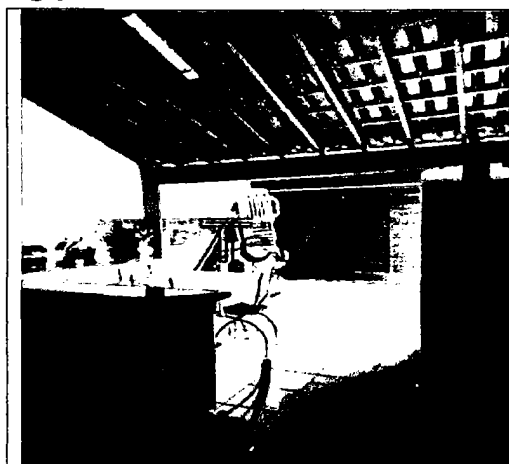
**ELDORADO EXCELENTE PREÇO
R\$ 185.000,00**

Código do anúncio: CS - 73 A casa no bairro Conjunto Habitacional Costa do Sol com 120 metros quadrados (equiv. = 90) com 3 quartos e 2 banheiros, sala, cozinha e dispensa nos fundos. Terreno 10 x 20, Com ótimo preço. Casa precisando pintura.

Damião Thomaz Filipe

(17) 9910 ver número

C4



Venda - Casa Residencial

Código do anúncio: 10768 Venda - Casa Residencial - 3 dormitórios, 2 banheiros, sala, cozinha, churrasqueira, varanda, 3 garagem coberta, quintal. condomínio

Área construída **90m²**

R\$ 200.000

Tessari Imóveis S/S Ltda

(17) 3223 ver número

C5



**Venda - Casa Residencial - 2
dormitórios - Jardim Santo
Antônio - São José do Rio Preto -**

Código do anúncio: 11864 VENDA - 2 dormitórios na frente do imóvel 1 dormitório isolado e autônomo no fundo.

Área coberta ampla no fundo

Área construída **100m²**

R\$ 200.000

Tessari Imóveis S/S Ltda

(17) 3223

...ver número

119

ANEXO III - TRATAMENTO DOS DADOS POR FATORES IMÓVEL URBANO

São os seguintes os Fatores adotados, entre 0,90 e 1,10. Fora deste intervalo deve ser justificado no laudo.

Ce (elasticidade) = de 1,00 a 1,10 para ofertas de imóveis, 1,00 para negócios concretos.

Cf (influência da testada)= $[f / r]^{1/4}$ para $0,5 r \leq f \leq 2 r$

onde: f= frente do lote, r= frente de referência(lote padrão)

Cp (influência da profundidade)=1,00 para lotes com $Mi < p < Ma$, $[Mi/p]^{1/2}$ para lotes com $Mi/2 < p < Mi$, $[Ma/p]^{1/2}$ para lotes com $Ma < p < 2Ma$

onde: p = profundidade equivalente (At/f), **Mi**=profundidade mínima da zona e **Ma**=profundidade máxima da zona.

Cl (localização)= 0,90 a 1,10 (localização urbana)

Ct (topografia)= 0,90 a 1,10, conforme o tipo.

Pelo **Estado** de conservação (deterioração física) = 0,80/1,00

Pela **Idade** Aparente de “n” anos

Kd(coef. depreciação) = $(1-r)^n = 0,98^n$,

onde: r = razão de depreciação(2%), e n = idade aparente.

Pela **Obsolescência/Localização** funcional ou econômica = 0,90/1,10

Paradigma considerado: Uma casa residencial simples, padrão popular, idade de 20 anos, terreno 10x20, em bom estado.

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO (Vu)

Cálculo de **Vu**: $Vt = (Vu \times Ci) \times At \Rightarrow Vu = Vt / C \times At$,

Onde Ci são os fatores de transposição das amostras para o paradigma.

COM.	VALOR	ÁREA	(Vu x C)	Ce	Ci	Co/l	Ce	Vu
C1	160.000,00	65,00	2.461,53	1,10	1,00	1,00	1,00	2.237,75
C2	200.000,00	100,00	2.000,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.818,18
C3	185.000,00	90,00	2.055,55	1,10	1,00	1,00	1,00	1.868,68
C4	200.000,00	90,00	2.222,22	1,10	1,00	1,00	1,00	2.020,20
C5	200.000,00	100,00	2.000,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.818,18

O desvio padrão é dado pela fórmula (Princípios de Engenharia de Avaliações – Inferência Estatística e Análise por Regressão, Eng. Alberto Lélío Moreira, PINI 1997):

Desvio Padrão (S) = $\{ \sum(X - Xi)^2 / n - 1 \}^{1/2}$

Os limites de confiança dentro da faixa de 80% são calculados pela fórmula (Distribuição de Student – Inferência Estatística e Análise por Regressão, Eng. Alberto Lélío Moreira, PINI 1997) :

Limites de Confiança (Lc) = $X \pm 1,36\{S / (n-1)\}^{1/2}$

onde X=média aritmética; Xi= cada um dos valores; n= número de valores

Assim temos,

$X = 1.952,60$

$S = 179,62$

$Lc = 1.830,45 / 2.074,74$

Valor adotado = R\$ 2.000,00**Valor unitário de casas residenciais simples, padrão popular,
em bairros na Zona Norte.****CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL: ($V_t = V_u \times C \times A_t$)**

Para o avaliando em relação ao paradigma os Fatores de transposição são: $C_e = 1,00$; $C_i = 1,00$; $C_l = 1,00$; $C_t = 1,00$. Valores arredondados. Valor unitário considerado = R\$ 2.000,00

IMÓVEL	V_u	C_e	C_i	C_l	C_t	Área C	VALOR(V_t)
1 - Casa	2.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	90,00	180.000,00

1201

**ANEXO IV – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

Enquadramento quanto ao grau de fundamentação

Feito conforme as Tabelas do Item 9 da NBR 14653-2:

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO QUANTO AO MÉTODO DOS
FATORES**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
		CONDIÇÃO	CONDIÇÃO	CONDIÇÃO
1	CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	COMPLETA EM TODAS AS VARIÁVEIS	COMPLETA EM TODOS OS FATORES	PARADIGMA
2	COLETA DE DADOS	CONFERIDAS PELO AUTOR	CONFERIDAS POR PREPOSTO	SEM CONFERENCIA
3	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS	12	6	3
4	IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS	TODAS AS CARACTERISTICAS COM FOTOS	TODAS AS CARACTERISTICAS SEM FOTO	APENAS DOS FATORES
5	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	ADMITIDA PARA UMA VARIÁVEL	ADMITIDA
6	INTERVALO ADMISSIVEL DE AJUSTE DO FATOR	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Enquadramento do laudo

GRAUS	III	II	I
PONTOS	15	9	6
ITENS NO GRAU	3, 5, e 6 com os demais no II	3, 5, e 6 no II	Todos no mínimo no I

Enquadramento do laudo

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	7	5	3
ITENS OBRIGATORIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	1 COM OS DEMAIS NO II	1 E 2 NO II	TODOS NO I

Enquadramento quanto ao grau de precisão no tratamento dos dados:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80%	< 30%	30% < < 50%	> 50%

**AVALIAÇÃO ENQUADRADA COMO:
FUNDAMENTAÇÃO GRAU I – PRECISÃO GRAU III**

ANEXO V – CALCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Nada a acrescentar.

**ANEXO VI - SERVIDÕES
CÁLCULO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO**

Nada a acrescentar

ANEXO VII – CALCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL
$$V = (V_t + V_b) \times \text{Fator de comercialização}$$

Fator de comercialização adotado = 1,00

Valores arredondados até 1%.

IMÓVEL	VALOR(Vt)
1	R\$ 180.000,00

ANEXO VIII – DOCUMENTAÇÃO

Nada a acrescentar

ANEXO IX – FOTOGRAFIAS

Ver item 1.2.1

Eng. José Ricardo Destri**CREA 0600596084**