

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

Processo Digital nº. 1002553-91.2014.8.26.0590

**Classe / Assunto : Execução Hipotecária do Sistema
Financeiro da Habitação**

Requerente: BANCO DO BRASIL S/A

Requerido: LUCILÉA MACEDO FELIPE

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), 06 de março de 2020

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial**

1 – OBJETIVO :

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

2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

- A presente demanda foi promovida pelo requerente, em razão dos fatos enunciados na inicial.
- Foi anexada cópia da Matrícula nº 116.733, referente o imóvel penhorado, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP – (v. fls. 53/54).
- Termo de Penhora e Depósito, sendo nomeada a requerida como Fiel Depositária – (v. fl. 88).
- O Perito foi nomeado pelo D. Juízo para proceder a avaliação do imóvel em questão.

3 – VISTORIA :

Após análise dos autos, o signatário dirigiu-se ao imóvel em questão no dia **21/01/2020**, para realização da vistoria, conforme pré agendado à fl. 133.

O perito foi atendido primeiramente na portaria do edifício e, após contato do funcionário com a requerida, que autorizou nosso acesso, nos dirigimos até a unidade em questão. Toda a vistoria da área privativa do imóvel foi acompanhada pela Sr^a Luciléa Macedo Felipe, nesta requerida.

Procuramos obter todos os elementos de interesse à lide, vistoriando posteriormente as áreas comuns do condomínio, obtendo documentação fotográfica que segue juntada aos anexos, para melhor ilustrar o presente trabalho.

3.1 - Localização:

O imóvel em questão, está situado à **Rua José Bonifácio nº. 147 apto. 406, Bloco “C”**, no **4º andar** ou **6º pavimento** do **Edifício Liverpool**, o qual faz parte integrante de um conjunto de 3 blocos de apartamentos residenciais, denominado **Condomínio REINO UNIDO**, Município e Comarca de São Vicente - SP.

3.2 - Proprietário(s):

Consta Na R.1 da matrícula, que o imóvel em questão foi adquirido pela requerida junto a Imobiliária Trabulsi Ltda., em 14/03/1990.

3.3 - Padrão construtivo:

Trata-se de unidade de padrão construtivo normal, com características de uso estritamente residencial.

3.4 - Infraestrutura:

O local possui rede de água, esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, vias drenadas e pavimentadas, coleta de lixo, serviço de correios e transporte coletivo nas proximidades; verifica-se também, a existência de intenso comércio nas imediações, estando o condomínio muito próximo ao Shopping Brisamar.

3.5 - Situação:

A unidade avalianda situa-se no 1º andar ou 3º pavimento do Edifício LIVERPOOL, com vista indireta da via pública.

3.6 - Pavimentos:

O **Condomínio Reino Unido** é assim constituído :

- Edifício Oxford – Bloco “A” , possui 20 apartamentos, sendo 2 unidades por andar, do 1º ao 10º andar;
- Edifício Manchester – Bloco “B” , possui 63 apartamentos, sendo 7 unidades por andar, do 1º ao 9º andar;
- Edifício Liverpool – Bloco “C” , possui 99 apartamentos, sendo 11 unidades por andar, do 1º ao 9º andar; estando o imóvel avaliando inserido neste Bloco.

3.7 - Estado de conservação:

O imóvel encontra-se em **bom estado de conservação**, não se verificando nenhuma irregularidade que mereça ser destacada.

3.8 - Idade:

O **Condomínio Edifício REINO UNIDO** e a unidade avalianda, tem idade aparente igual a **30 (trinta) anos**.

3.9 - Áreas:

Área útil	51,71 m ²
Área de garagem	12,00 m ²
Área comum	<u>37,404 m²</u>
Área construída total	101,114 m²
Fração ideal	0,461 % do todo

3.10 – Características construtivas :

O imóvel é do tipo sala-living, tendo um armário de madeira que divide 2 ambientes, formando um quarto; sala p/ 2 ambientes, cozinha tipo americana, banheiro e área de serviço; todas as unidades tem direito a uma vaga de garagem coletiva, coberta, não demarcada, exceto o **Bloco “A”**, que tem vagas demarcadas.

Estrutura: em concreto armado moldado “in loco”.

Vedações: alvenarias de blocos de concreto e/ou tijolos na forma convencional.

Revestimentos: a fachada é revestida em pastilhas na cor branca; internamente, as áreas secas são revestidas com massa fina; banheiro e cozinha são revestidos com azulejos até o teto, lisos na cozinha e área de serviço, decorados no banheiro.

- Pisos :** granilite em todos os ambientes.
- Louças e metais :** de boa qualidade, padrão normal; o lavatório tem tampo em granito e gabinete com portas e gavetas.
- Instalações :** hidráulicas e elétricas embutidas nas paredes, tetos, na forma convencional, nos padrões convencionais.
- Esquadrias :** janelas e vitrôs em alumínio; portas e batentes em madeira.
- Pintura :** tinta acrílica nas paredes e látex nos tetos; esmalte nas esquadrias de madeira cor branca (portas).

Observações :

- O imóvel possui mobília e eletrodomésticos que não fazem parte da avaliação.
- Os armários de madeira do dormitório e da cozinha estão vinculados ao imóvel e fazem parte da avaliação, não devendo ser removidos.
- O box do chuveiro é fechado com vidro temperado.
- A avaliação foi feita com base na **NBR 14.653-2/2004**, considerando-se a sua localização e 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:

$$S = Ap + s^n (Aq_i \cdot P_j) , \text{ onde :}$$

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:

$$C = [CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)] (1 + A) (1 + F) (1 + L)$$

S

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 27 elementos, todos referentes a vendas de apartamentos de 01 (um) dormitório e tipo sala-living.

Para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 06 variáveis e sendo consideradas 05: 04 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 descoberta e não garantida (50); imóvel possui uma vaga coletiva ou privativa coberta (70).

Unidade avalianda = 70

SETOR URBANO - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel em relação à Planta Genérica de Valores de São Vicente, considerando-se a proximidade aos pólos valorizantes.

Índice Fiscal local = 674,25

DORMITÓRIO (S) - Variável independente quantitativa, que indica a quantidade de dormitórios que o imóvel pesquisado possui :

01 (um) dormitório = 2

Sem dormitório (sala-living ou kitnete) = 1

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 27
- Número de dados considerados: 18

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,7949631 / 0,7916307
- Coeficiente Determinação: 0,6319663
- Fisher-Snedecor: 5,58
- Significância modelo: 0,02

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>
• Total Vagas	$1/x^2$	-3,65	0,29
• Setor Urbano	$1/x$	-2,71	1,78
• Área Total	x^2	-2,58	2,27
• Dormitórios	x	1,47	16,47

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = (+24154325,64 -53826,75995 / Total Vagas² -2539462792 / Setor Urbano -2370,282633 * Área Total² +2515720,328 * Dormitórios)^{1/2}

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Total Vagas		
Setor Urbano	-0,23	0,59
Área Total	-0,40	0,55
Dormitórios	0,47	0,45
Valor Unitário	-0,25	0,71
• Setor Urbano		
Área Total	-0,15	0,52
Dormitórios	-0,03	0,18
Valor Unitário	-0,24	0,60
• Área Total		
Dormitórios	-0,60	0,16
Valor Unitário	-0,39	0,58
• Dormitórios		
Valor Unitário	0,33	0,38

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	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
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30% (1 ponto)
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 12 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, nos 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\$ 218.000,00

(duzentos e dezoito mil reais), em números redondos válido para março / 2020.

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, tudo assinado digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos ao final.

São Vicente (SP), 06 de março de 2020

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA



Foto 1 - Vista frontal da entrada do condomínio e do Bloco "A" - Edifício OXFORD



*Foto 2 - Vista do Edifício Liverpool, onde se localiza a unidade penhorada;
o prédio fica recuado em relação a entrada do condomínio*



Foto 3 - Entrada principal do condomínio - portaria



*Foto 4 - Corredor de acesso a todos os condôminos;
entrada para o hall social do Edifício OXFORD*



*Foto 5 - Entrada para o hall social do Edifício MANCHESTER,
que também fica recuado em relação a entrada do condomínio*



*Foto 6 - Entrada para o hall social do Edifício LIVERPOOL,
onde se localiza a unidade avalianda*



*Foto 7 - Vista parcial do térreo – acesso e garagens,
sob o Edifício LIVERPOOL*



*Foto 8 - Vista parcial das vagas de garagem no térreo,
sob o Edifício LIVERPOOL*



Foto 9 - Idem foto anterior



Foto 10 - Vista parcial das vagas de garagem no subsolo



Foto 11 - Idem foto anterior



Foto 12 - Rampa de acesso para a garagem no térreo/subsolo



Foto 13 - Estar no hall social, no térreo do Edifício LIVERPOOL



Fotos 14 e 15 - Elevadores – social e serviço



Foto 16 - Elevadores e corredor de circulação no pavimento da unidade avalianda

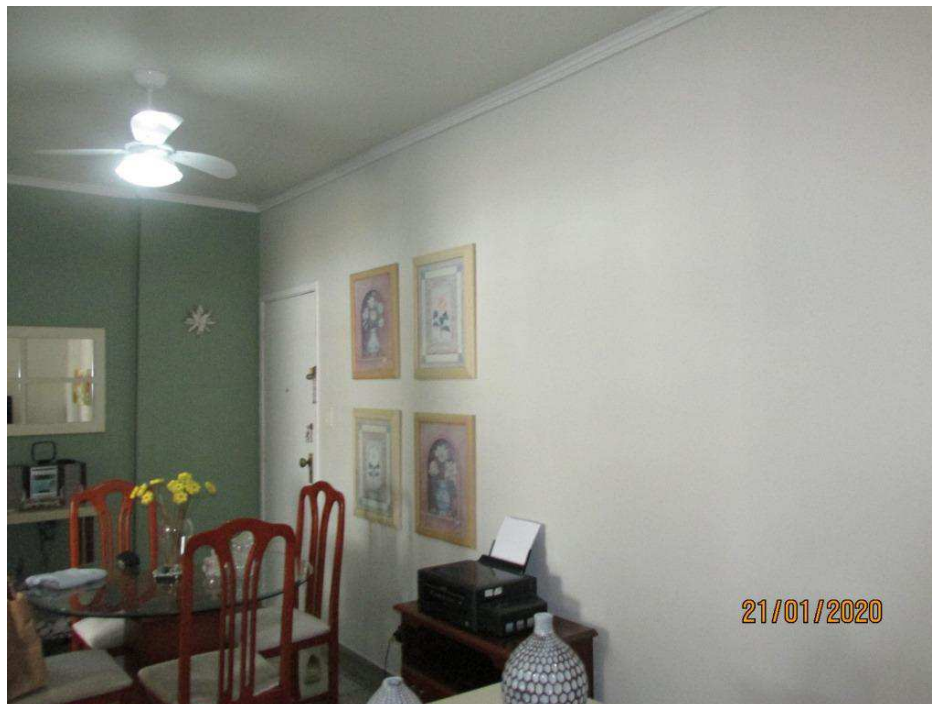
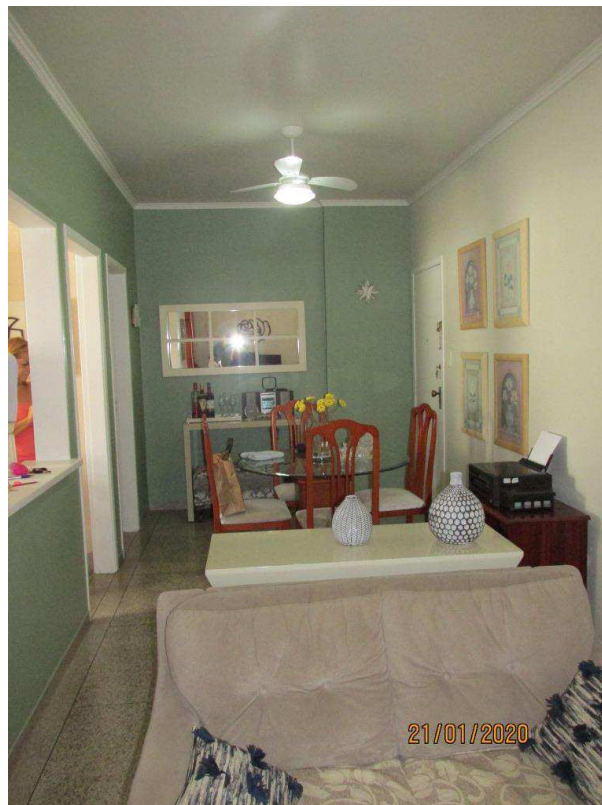
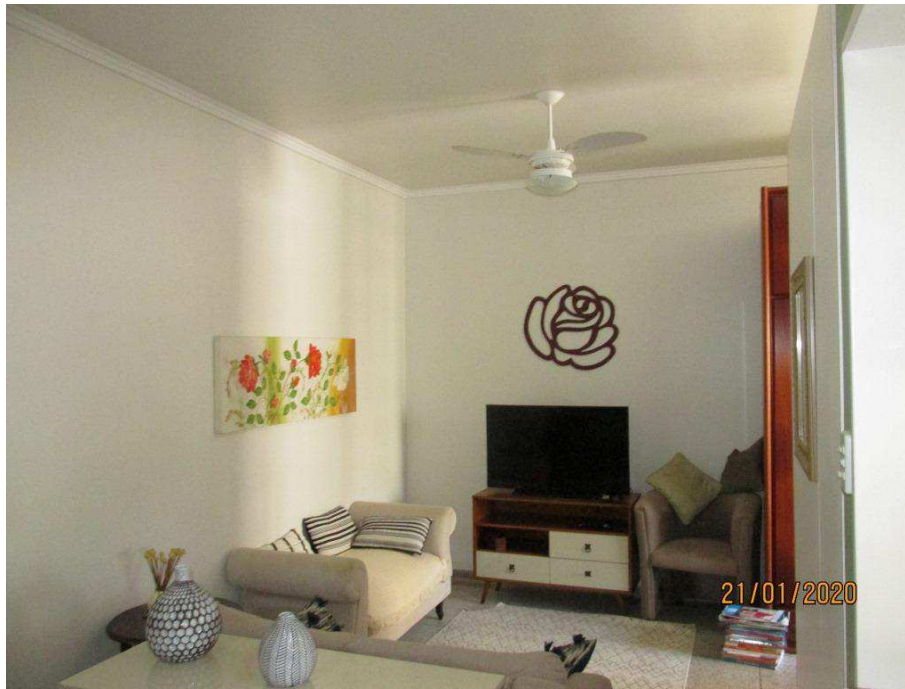


Foto 17 - Vista parcial da sala do imóvel avaliando



Fotos 18 e 19 - Vista da sala do imóvel "sub-júdice"



*Fotos 20 e 21 - Vista da cozinha do imóvel avaliando;
armários planejados vinculados ao imóvel, considerados na avaliação*



Fotos 22 e 23 - Vista da área de serviço; detalhes de acabamento iguais a cozinha

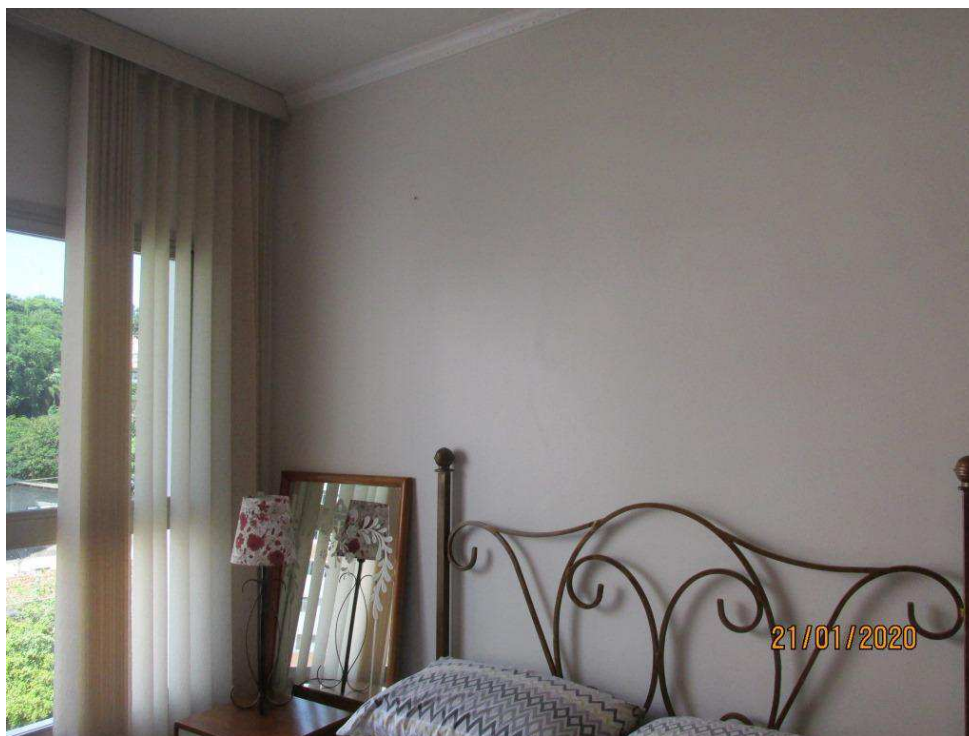


Foto 24 - Vista do quarto, criado com a divisão da sala do imóvel.



Foto 25 - Armários no quarto, não vinculados ao imóvel



Foto 26 - Vista do armário que divide a sala em 2 ambientes



Foto 27 - Banheiro completo com box de vidro



Foto 28 - Outra vista do banheiro; lavatório com gabinete

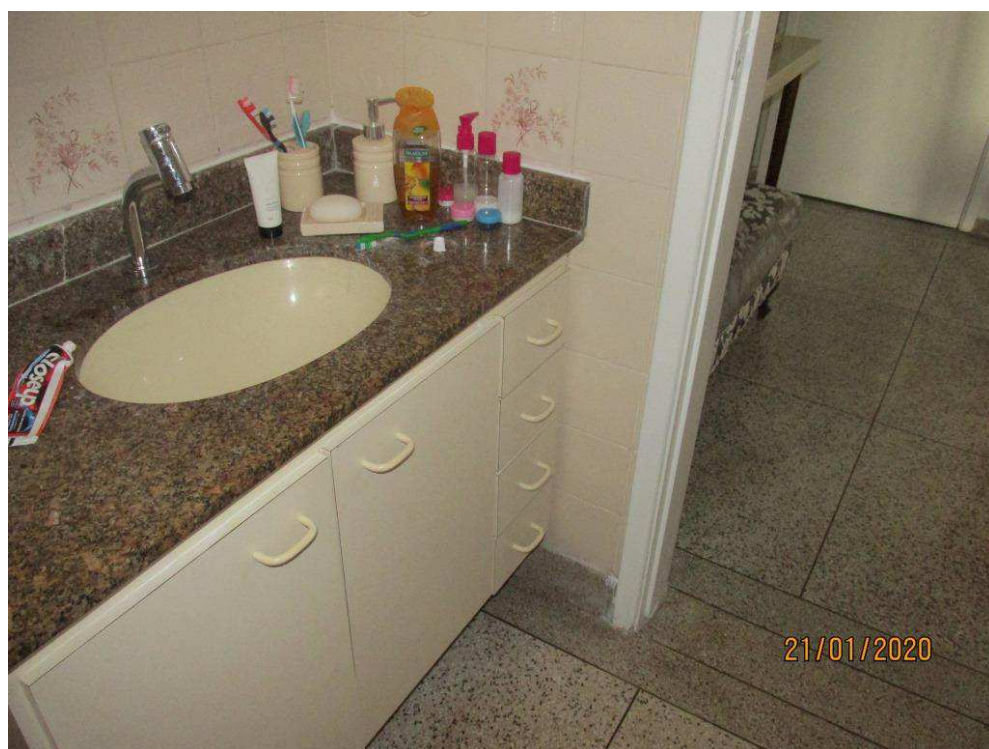


Foto 29 - Idem foto acima, observada em sentido inverso

A N E X O 2

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

Estimativas

Modelo**Endereço**

Endereço: Rua José Bonifácio

Complemento: 147, apto. 406 - 4º andar - Bloco C

Bairro: Gonzaguinha

Município: São Vicente

UF: SP

Variáveis

Total Vagas = 70,0

Setor Urbano = 674

Área Total = 51,7100

Dormitórios = 1

Valor Unitário

Máximo IC (3,58%): 4.215,77

Médio: 4.069,92

Mínimo IC (3,72%): 3.918,65

Valor Total

Máximo IC: 217.997,76

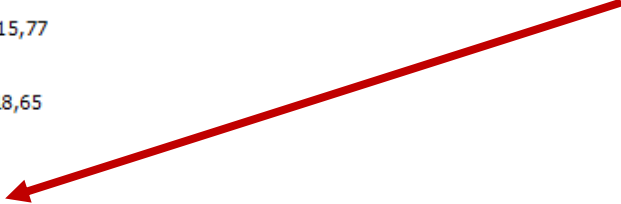
Médio: 210.456,08

Mínimo IC: 202.633,89

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Total ...	Sector U...	* Valor Total	Área Total	D.or...	Valor U...
* 1	Av. Presidente Wilson, 802 ap. 1705	Ed. Presidente - s/living	Gonzaguinha	Carlos	(11)4551-3713	50,0	1.005	104.500,00	27,0000	2	3.870,37
*	Rua Jacob Emmerich	s/living reformado	Centro	Eduardo	99740-6066	50,0	650	132.050,00	35,0000	2	3.772,86
3	Av. Presidente Getúlio Vargas	sala/quarto conjugado	Morro dos Bar...	Rafael	(11)99485-1969	50,0	335	125.400,00	35,0000	1	3.582,86
*	Rua Marquês de São Vicente	s/living dividido	Itararé	Francisca	98877-3369	50,0	374	104.500,00	34,0000	2	3.073,53
*	Rua Prof. Delfino Stockler de Lima	s/living dividido c/ garagem	Itararé	Consultare Im.	3041-5555	50,0	774	152.000,00	46,0000	2	3.304,35
*	Av. Embaixador Pedro de Toledo	1 dorm., c/gar.	Gonzaguinha	Carlos Wagner	(11)99935-6855	50,0	1.352	171.000,00	50,0000	1	3.420,00
7	Av. Presidente Wilson	17º andar, s/living reformado	Gonzaguinha	José Teixeira	(19)3835-3175	50,0	1.005	187.150,00	40,0000	2	4.678,75
8	Rua da Constituição	1 dorm., c/gar.	Itararé	Achei Santos	3288-1140	50,0	365	185.250,00	42,0000	1	4.410,71
*	Rua Bento Viana	1 dorm., c/gar., novo	Parque Bitarú	Casa & Jardins	3285-4848	50,0	250	213.750,00	49,0000	1	4.362,24
10	Praça Barão do Rio Branco	s/living dividido s/ gar.	Centro	Rogério Ange...	3395-5900	0,1	792	142.500,00	35,0000	2	4.071,42
11	Rua Cândido Rodrigues	1 dorm. gar. só p/ motos, pr. 10 and.	Centro	Consultare Im.	3041-5555	0,1	749	141.550,00	40,0000	1	3.538,75
12	Rua Freitas Guimarães	1 dorm., c/ gar., reformado	Itararé	Duarte Imóveis	3323-1641	50,0	828	218.500,00	57,0000	1	3.833,33
13	Av. Manoel da Nóbrega	1 dorm. s/ gar.	Itararé	Tellus Im.	3591-2974	0,1	1.309	199.500,00	59,0000	1	3.381,35
14	Av. Antonio Rodrigues	1 dorm. s/ gar.	Gonzaguinha	Achei Santos	3288-1140	0,1	1.378	171.000,00	48,0000	1	3.562,50
15	Rua Gonçalo Monteiro	s/living dividido s/ gar.	Itararé	Casa & Jardins	3285-4848	0,1	687	142.500,00	31,0000	2	4.596,77
16	Av. Presidente Wilson	s/living, 4º andar; vaga não gar.	Itararé	Casa & Jardins	3285-4848	0,1	922	161.500,00	40,0000	1	4.037,50
17	Rua Coronel Pinto Novaes	1 dorm., c/gar.	Itararé	Achei Santos	3288-1140	50,0	1.200	232.750,00	52,0000	1	4.475,96
18	Rua da Constituição	1 dorm., c/ gar., reformado	Itararé	Familia Im.	3232-1954	50,0	365	209.000,00	60,0000	1	3.483,33
19	Rua Martim Afonso	s/living dividido s/ gar.	Centro	Marco Antonio	3469-3111	0,1	674	152.000,00	37,0000	2	4.108,11
*	Av. Manoel da Nóbrega	s/living, fte. ao mar, reformado, s/ ...	Itararé	Diego Ricci	98207-2557	0,1	1.309	161.500,00	32,0000	2	5.046,87
21	Av. Manoel da Nóbrega, 1370	Ed.. S. Domingos; 1 dorm. c/ AE; c/ ...	Itararé	GV Santos	3301-2600	50,0	1.309	209.000,00	47,0000	1	4.446,80
*	Rua João Ramalho	Flat Palladium, reformado; s/living	Centro	Só Flats	(11)3059-0846	50,0	749	95.000,00	48,0000	2	1.979,17
23	Av. Antonio Rodrigues	1 dorm., c/gar.	Gonzaguinha	Roda Imóveis	3327-3538	50,0	1.378	185.250,00	40,0000	1	4.631,25
24	Rua Messia Assú	s/living dividido s/ gar.	Itararé	Duarte Imóveis	3323-1641	0,1	803	175.750,00	39,0000	2	4.506,41
25	Praça 22 de Janeiro	s/living s/ gar.	Gonzaguinha	Casa & Jardins	3285-4848	0,1	591	118.750,00	34,0000	2	3.492,65
*	Rua Pero Corrêa	1 dorm., 7º andar, gar. priv.; Ed. Inte...	Boa Vista	Ricardo	(11)99815-4344	70,0	1.168	161.500,00	51,0000	1	3.166,67
27	Rua Messia Assú	1 dorm., c/gar., 2 quadras da praia	Itararé	Rogério Ange...	3395-5900	70,0	1.074	223.250,00	60,0000	1	3.720,83