

EDUARDO SAAD ABUD
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 506.936.179-1

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

- Processo nº 1004558-71.2019.8.26.0506

EDUARDO SAAD ABUD, Engenheiro Civil, registrado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob nº 506.936.179-1, Perito nomeado nos autos de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL” que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAPAJÓS promove contra VANESSA CLÁUDIA MARCOVECCHIO TOTOLI, em curso por este Juízo e Cartório do 5º Ofício Cível, vem respeitosamente à presença de V.Exa, apresentar em anexo seu LAUDO DE AVALIAÇÃO, solicitado em referida ação.

Por oportuno, requer a expedição de ofício à Defensoria Pública do Estado (Rua Alice Alem Saad nº 1256, nesta cidade), solicitando liberação do pagamento dos honorários periciais (fls. 400/402 dos autos), conforme estabelecido no item IV do artigo 2º da Resolução PGE nº 32/04.

NESTES TERMOS,
P. DEFERIMENTO.

Ribeirão Preto, 05 de dezembro de 2023.

EDUARDO SAAD ABUD
Perito Judicial
Engº Civil - CREA 506.936.179-1

ÍNDICE

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) Objetivo da avaliação
- b) Pressupostos e Ressalvas
- c) Identificação do imóvel
- d) Informações complementares

2) Metodologias Empregadas

3) Avaliação do imóvel

- a) Valor unitário
- b) Cálculo do valor do apartamento

4) CONCLUSÃO

- a) Valor do imóvel
- b) Especificação da avaliação

5) ENCERRAMENTO

ANEXO 01: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.

ANEXO 02: PESQUISA, HOMOGENEIZAÇÃO E ANÁLISE ESTATÍSTICA DESCRITIVA DE VALORES DE APARTAMENTOS.

ANEXO 03: DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

No decorrer deste laudo serão obedecidos aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como, aos preceitos básicos das seguintes normas publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- NBR 14.653-1 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.

a) Objetivo da avaliação:

Referido laudo de avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado atual do imóvel, objeto de penhora nos autos.

b) Pressupostos e Ressalvas:

Para efeitos de avaliação, o imóvel será considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhoras, contaminação do solo ou quaisquer impedimentos ao seu uso e/ou comercialização.

A vistoria externa ao imóvel avaliando ocorreu em 20/10/2022, ocasião em que o imóvel se encontrava fechado, não causando prejuízo para sua avaliação, tendo em vista se tratar de unidade padronizada cujas características principais já são conhecidas pelo perito e também estão especificadas em seu título de propriedade do imóvel.

c) Identificação do imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação se constitui em um apartamento residencial, localizado à Rua Carlos César Tonelo, nº 250, 3º andar, apto. 31, Bloco 8, Residencial Tapajós, bairro Residencial Flórida, nesta cidade, registrado no 1º C.R.I. de Ribeirão Preto com a matrícula nº 168.883 (fls. 383/385 dos autos) e cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP sob o número 320.692.

Possui 2 dormitórios, sala, cozinha/área de serviço e banheiro social, com 1 vaga de garagem indefinida.

O Residencial Tapajós é um condomínio residencial de apartamentos de padrão popular e composto por 18 blocos, de 4 pavimentos, sendo térreo e 3 superiores com 4 apartamentos por andar, totalizando 288 unidades.

Barra Imperm.: azulejo até o teto na cozinha/área de serviço e banheiro.

d) Informações complementares:

Localização:

O imóvel avaliando localiza-se no Residencial Tapajós, edifício de apartamentos de padrão popular da zona norte da cidade de Ribeirão Preto/SP.

Melhoramentos Urbanos:

O local é servido por todos os melhoramentos urbanos, tais como redes de água e esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas.

Distância e Acesso ao Centro:

Dista cerca de 6,5 Km do centro da cidade, cujo acesso pode ser feito pela Rua Carlos César Tonelo, Rua Palmiro Bim, Rua Javari, Rua João Rivoiro, Av. Eduardo Andrea Matarazzo, Via Francisco Maggioni até alcançar a Rotatória Amin Calil.

Vizinhança:

Fica próximo a loteamentos residenciais tais como, Jardim Heitor Rigon, Parque dos Pinus, entre outros.

Diagnóstico de mercado:

A pesquisa de valores realizada apurou que é grande o número de apartamentos à venda no próprio Residencial Tapajós e nulo o número de negócios realizados, o que pode dificultar a absorção pelo mercado.

Por outro lado, sua localização favorável, com fácil acesso ao Anel Viário Contorno Norte, e com rápido acesso às principais avenidas da zona norte da cidade e o baixo valor de mercado, pode trazer certa atratividade para o imóvel.

Em função disso, estima-se prazo de venda entre 6 e 12 meses, com liquidez normal.

2. METODOLOGIAS EMPREGADAS

Para fins de avaliação, valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto, respeitadas todas as condições para que se cumpra uma venda justa, sendo vendedor e comprador, conhecedores de todos os usos e finalidades do bem e estando ambos dispostos à transação, sem estarem forçados a ela.

O avaliador, no exercício de suas funções, procurará, por métodos estatísticos ou econômicos, determinar este valor.

Na determinação do valor atual de mercado do imóvel, será utilizado o **Método Comparativo**, considerado um método direto de avaliação, que por depender de um número menor de variáveis, tem sido constantemente defendido nos congressos e seminários promovidos pelo IBAPE.

O **Método Comparativo** é aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas (DANTAS, 2005), ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta.

O tratamento dos dados se deu por fatores e estatística descritiva, com auxílio de planilha do EXCEL, conforme relatórios constantes do Anexo 02 deste laudo.

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

a) **Valor unitário:** (V.U.)

Aplicada homogeneização (tratamento por fatores) e estatística descritiva através de planilha do "EXCEL", conforme mostrado no Anexo deste laudo, apurou-se o seguinte valor unitário para o apartamento:

V.U. = 2.101,62 R\$/m²

b) Cálculo do valor do apartamento:

O valor atual de mercado do apartamento será o produto de sua área privativa (Ap), pelo valor unitário (V.U.) citado no item anterior, ou seja:

Dados do imóvel:

Área útil: $Au = 48,73 \text{ m}^2$

V.U. = $2.101,62 \text{ R\$/m}^2$

Valor do imóvel: (Vi)

$Vi = Au \times V.U.$

$Vi = 48,73 \times 2.101,62$

$Vi = \text{R\$ } 102.412,00$

Arredondando-se para: (*)

Vi = R\$ 102.500,00 ("CENTO E DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS")

(*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1.

4. CONCLUSÃO

a) Valor do imóvel:

Após a vistoria, pesquisas e estudos, que foram necessários, conclui-se que o valor de mercado do apartamento avaliando, válido para **NOVEMBRO/2023**, é o seguinte:

Rua Carlos César Tonelo, nº 250, apto. 31, Bloco 8, Residencial Tapajós (Matrícula nº 168.883 – 1º CRI de Ribeirão Preto)
<u>Vi = R\$ 102.500,00</u>
<i>“CENTO E DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS”</i>

b) Especificação da avaliação:

De acordo com o disposto no item 9.5 da NBR 14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos), este trabalho pode ser classificado como tendo:

Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão III

5. ENCERRAMENTO

Este laudo de avaliação é composto de sete (07) laudas digitadas somente no anverso e três (03) anexos.

Nada mais, o signatário coloca-se à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO!!!

Ribeirão Preto, 05 de dezembro de 2023.

EDUARDO SAAD ABUD - Perito Judicial
Engº Civil - CREA 506.936.179-1

EDUARDO SAAD ABUD
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 506.936.179-1

*** ANEXO 01 ***

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTO 01: Vista da Rua Carlos César Tonelo, tendo o Residencial Tapajós à esquerda.



FOTO 02: Outra vista da Rua Carlos César Tonelo, tendo o Residencial Tapajós à direita.

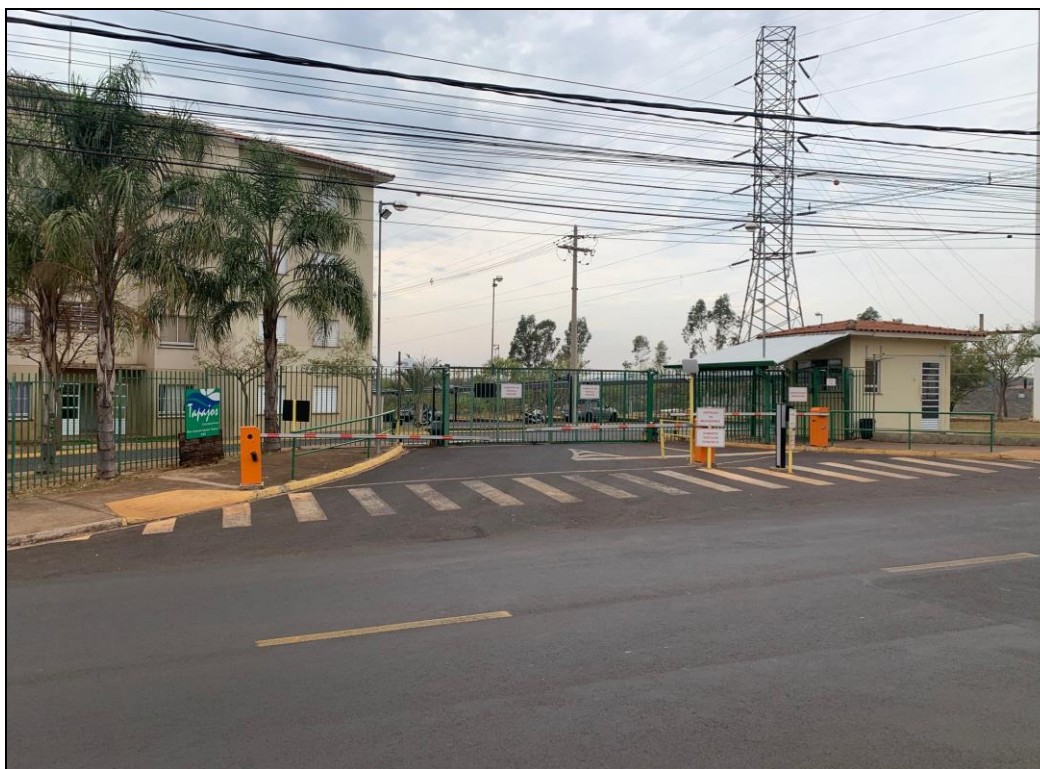


FOTO 03: Vista frontal do Residencial Tapajós.



FOTO 04: Idem anterior.



FOTO 05: Vista de um dos blocos do residencial



FOTO 06: Aspectos internos do residencial.

*** ANEXO 02 ***

PESQUISA, HOMOGENEIZAÇÃO E
ANÁLISE ESTATÍSTICA DESCRITIVA
DE VALORES DE APARTAMENTOS

Elemento nº 01:

LOCAL: Residencial Tapajós
VALOR: R\$ 95.745,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 48,73 m²
FONTE: Ferrari e Silva Imóveis - (16) 99782-0592
DATA: novembro/2023

Elemento nº 02:

LOCAL: Residencial Tapajós
VALOR: R\$ 110.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 48,73 m²
FONTE: Canah Imóveis - (16) 3237-8100
DATA: novembro/2023

Elemento nº 03:

LOCAL: Residencial Tapajós
VALOR: R\$ 111.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 48,73 m²
FONTE: Lago Imóveis - (16) 3211-8330
DATA: novembro/2023

Elemento nº 04:

LOCAL: Residencial Tapajós
VALOR: R\$ 106.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 48,73 m²
FONTE: Lago Imóveis - (16) 3211-8330
DATA: novembro/2023

Elemento nº 05:

LOCAL: Residencial Tapajós
VALOR: R\$ 135.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 48,73 m²
FONTE: Lago Imóveis - (16) 3211-8330
DATA: novembro/2023

Elemento nº 06:

LOCAL: Residencial Tapajós
VALOR: R\$ 125.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 48,73 m²
FONTE: Lago Imóveis - (16) 3211-8330
DATA: novembro/2023

Tratamento por fatores:

No caso em pauta, serão utilizados os seguintes fatores, a saber:

a) **Fator de oferta:** Fof

Para corrigir a elasticidade das ofertas.

Ofertas -----> Fof = 0,90 *

Negócios realizados -----> Fof = 1,00

* De acordo com o item 9.2.1.3 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE.

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Área do imóvel avaliando: $A_p = 48,73 \text{ m}^2$

Dado	Valor (R\$)	A_p (m ²)	Unit. (R\$/m ²)	Fator de oferta	
				I.of	P.H.Fof
1	95.745,00	48,73	1.964,81	0,90	1.768,33
2	110.000,00	48,73	2.257,34	0,90	2.031,60
3	111.000,00	48,73	2.277,86	0,90	2.050,07
4	106.000,00	48,73	2.175,25	0,90	1.957,73
5	135.000,00	48,73	2.770,37	0,90	2.493,33
6	125.000,00	48,73	2.565,15	0,90	2.308,64
Média simples:			2.166,67		2.101,62
Desvio padrão:			175,12		259,09
Coeficiente de variação:			8,08%		12,33%
Média provisória :					2.101,62
Limite superior: (+30%)					2.732,10
Limite inferior: (-30%)					1.471,13
Média saneada :					2.101,62

Limites do intervalo de confiança (80%)		
Valor unitário médio :	2.101,62	var.
Limite inferior :	1.949,33	-7,25%
Limite superior :	2.253,90	7,25%
Grau de precisão:		III

Portanto, V.U. = 2.101,62 R\$/m²

Campo	Significado
Valor (R\$)	Preço pedido ou negociado
A_p (m ²)	Área privativa do apartamento
Unit. (R\$/m ²)	Valor unitário do elemento: Unit. = Valor / A_p
I.of.	Índice referente ao tipo de transação: I.of = 0,90 (ofertas); I.of = 1,00 (vendas);
P.H.Fof (R\$/m ²)	Parcela homogeneizada do fator de oferta: P.H.Fof = Unit. x I.of.

CÁLCULOS ESTATÍSTICOS			
		Amostra Original	Amostra Saneada
média	2.101,62	1.050,81	<---
desvpad	259,09	1.111,35	
c.v.	12,33%	105,76%	
N	6	12	
Intervalo de Confiança			
tc	1,48	1,36	
min	1.949,33	615,71	
max	2.253,90	1.485,91	
Critério de exclusão:			
(a) média +/- 30%	630,48	315,24	
(b) desv.padrão	259,09	1.111,35	
(c) Chauvenet	448,23	2.256,03	
a	<--- adotado		
amplit.corte	630,48	315,24	
min	1.471,13	735,57	
max	2.732,10	1.366,05	
Grau de Precisão:			
Ampl. do I.C. (80%):		870,20	
média:		1.050,81	
Dif. % :		82,8%	
GRAU DE PRECISÃO:		I	
Elem.	Amostra Original V.U.H. (R\$/m²)	Amostra Saneada V.U.H. (R\$/m²)	Outlier S (Sim)
1	1.768,33	1.768,33	
2	2.031,60	2.031,60	
3	2.050,07	2.050,07	
4	1.957,73	1.957,73	
5	2.493,33	2.493,33	
6	2.308,64	2.308,64	
7		-	
8		-	
9		-	
10		-	
11		-	
12		-	
13		-	
14		-	
15		-	
16		-	
17		-	
18		-	
19		-	
20		-	
21		-	

*** ANEXO 03 ***

DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

a) **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.**

A NBR 14.653-2 prevê a classificação do laudo de avaliação, quanto ao seu grau de fundamentação, com o objetivo de determinar o empenho do profissional no trabalho avaliatório, podendo variar de Grau I a Grau III.

A Tabela 3 do item 9.2.2. da norma, informa as características necessárias para o enquadramento em cada um dos três graus, a saber:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

De acordo com o item 9.2.2.2, o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos, sendo que o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 5 (abaixo):

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no Grau I

Analisando o conteúdo deste trabalho, pode ser feita a classificação do grau atingido em cada um dos 6 itens citados, conforme mostrado na tabela abaixo:

Ite	Descrição	Grau	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fato-	III	3
Total de pontos			10

Apesar de ter atingido 10 pontos exigidos para o enquadramento no grau III, não foi atendido ao item obrigatório 2, sendo assim, este laudo de avaliação pode ser classificado como tendo: **Grau de Fundamentação II**

b) GRAU DE PRECISÃO.

Consta do item 9.2.3, Tabela 5 da NBR 14.653-2, que o grau de precisão de uma avaliação pode atingir valores I, II ou III, conforme a amplitude do intervalo de confiança, a saber:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

No caso em pauta, conforme mostrado no Anexo 03 deste laudo e reproduzido abaixo, os valores encontrados através do tratamento de dados por inferência estatística, foram os seguintes:

Valor calculado...: 2.101,62R\$/m²

Valor mínimo.....: 1.949,33 R\$/m² (7,25% menor que o calculado)

Valor máximo.....: 2.253,90 R\$/m² (7,25% maior que o calculado)

Considerando que a amplitude do intervalo de confiança nesta avaliação foi de 14,50% (7,25% + 7,25%), este trabalho pode ser classificado como tendo:

Grau de Precisão III



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 102.500,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/11/2023 a 01/09/2024

Dados calculados

Fator de correção do período

305 dias

1,034697

Percentual correspondente

305 dias

3,469728 %

Valor corrigido para 01/09/2024

(=)

R\$ 106.056,47

Sub Total

(=)

R\$ 106.056,47

Valor total

(=)

R\$ 106.056,47[Retornar](#) [Imprimir](#)