

Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP.

Processo nº 0000933-17.2021.8.26.0590

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 **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE** move contra **ROSEMEIRE LOPES 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.

São Vicente, 16 de março de 2023.

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

1. - OBJETIVO

Trata-se de determinar o mais provável valor de mercado de um imóvel residencial urbano, indicado no Termo de Penhora anexado às fls. 74, 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 (comprador ou vendedor), 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

Na presente avaliação, admite-se que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé.

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

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

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 II

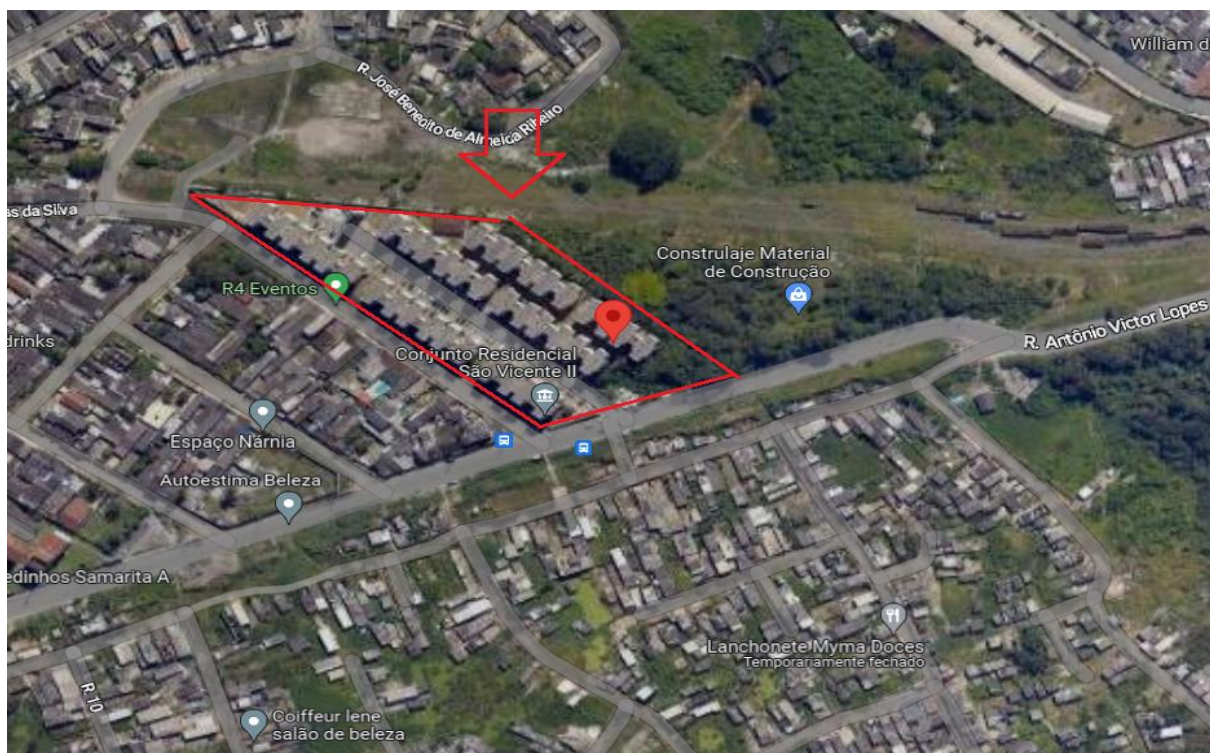
De acordo com a Norma da ABNT 14.653:2019 realizamos a vistoria nas áreas externas e adotamos situação paradigma em imóvel similar recém vistoriado no mesmo edifício.

Com efeito, procedemos a adoção de situação-paradigma, nos termos da norma da ABNT NBR 14.653:2019, sendo considerado o padrão de acabamento original do imóvel e seu estado de conservação regular.

Em seguida realizamos a coleta de dados (elementos comparativos), constituindo uma amostra para tratamento estatístico e extração do modelo matemático que indicariam os valores prováveis de mercado dos paradigmas avaliando.

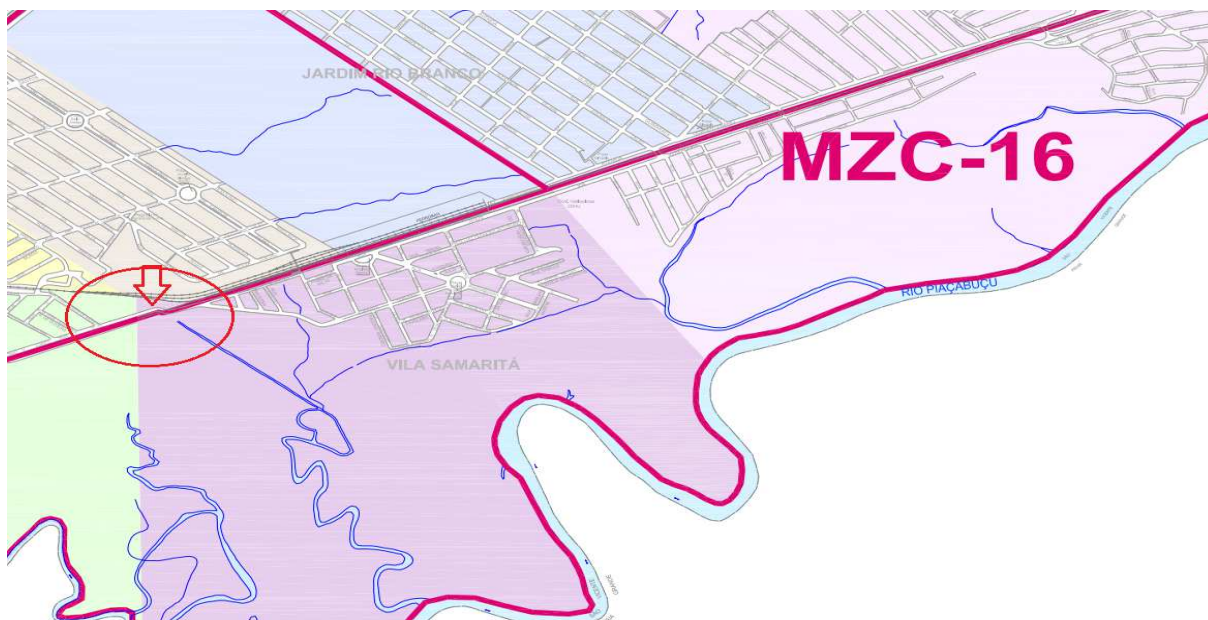
4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de avaliar o apartamento nº 14, localizado no 1º pavimento do Bloco 14 (catorze) do Condomínio Residencial São Vicente II, situado Rua Antônio Victor Lopes, nº 573, Bairro do Samaritá, nesta cidade e comarca de São Vicente, conforme a imagem de satélite obtida no sítio Google Earth/2023, abaixo:



5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se em área urbana (AU) na Vila Samaritá em Macrozona Continental 16 (MZC-16), conforme a Lei Complementar nº 917/18:



“Macrozona Continental Dezesseis – MZC-16: área urbanizada, de urbanização futura e de preservação ambiental, compreendendo parte dos bairros Jardim Irmã Dolores, Vila Samaritá e Vila Emma, que se inicia na extremidade oeste da Ponte Jornal A Tribuna – Ponte dos Barreiros, segue para o Sul, margeando o Canal dos Barreiros; deflete à direita margeando o Rio Piaçabuçu até coincidir com a divisa com o Município de Praia Grande, por onde prossegue até linha férrea; deflete à direita e segue a linha férrea até encontrar com o início desta descrição, delimitando a Macrozona onde se pretende incentivar: a solução de conflitos urbanos, sociais ou com a malha viária; o uso residencial verticalizado; o uso institucional público compatível com os usos existentes ou com os usos a se incentivar; o uso comercial e de serviços não conflitantes com o residencial na porção urbanizada; os empreendimentos de habitação, regularização fundiária e urbanística; os usos comerciais e industriais de médio e grande porte na porção urbanizável; a melhoria das condições urbanas e ambientais nos assentamentos; a preservação, conservação, proteção e recuperação das características naturais e dos seus ecossistemas naturais; as atividades turísticas, esportivas e de lazer e a integração dos usos metropolitanos e respectivas compensações da mesma macroárea.”

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.

6. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel residencial de padrão econômico ou popular, localizado em conjunto habitacional, denominado “Condomínio Residencial São Vicente II”, situado na Rua Antônio Victor Lopes, nº 573, Bairro do Samaritá, São Vicente/SP, considerado de interesse social multifamiliar vertical, composto de 380 (trezentos e oitenta) unidades autônomas, distribuídos em 19 (dezenove) Blocos, com área total construída de 19.657,78 m², aprovado pela Carta de Habitação nº 001/2014-CAAAPHIS (Processo nº 29.443/10), expedida em 2/06/2014 pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de São Vicente.

Os Edifícios ou Blocos residenciais possuem 4 (quatro) pavimentos e um pavimento térreo com 4 (quatro) unidades em cada um, totalizando 20 (vinte) unidades residenciais por Bloco, cujo acesso se dá por escadarias em concreto armado.

O Condomínio traz no R.8 da Certidão de Matrícula nº 141384 a especificação condominial com a descrição das Partes de Uso Comum: “...*instalações de água, luz, gás e telefone, centros de medição, abrigos de GLP, hidrômetros, lixeira, portaria com wc, reservatórios, casa de máquinas, salão de festas (com copa), wc masculino e feminino, churrasqueiras, banheiros feminino e masculino, área de lazer, vagas de garagem coletiva do condomínio localizadas no andar térreo, comportando 127 (cento e vinte e sete) automóveis de passeio de tamanho adequado a respectiva vaga, sendo 4 (quatro) vagas especiais para deficientes físicos, todas individuais, indeterminadas, de uso comum, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.*”

As edificações, aparentemente, foram construídas em alvenaria estrutural (blocos de concreto) com lajes pré-moldadas para os pavimentos, revestimentos externos em argamassa única com pintura em látex acrílica, esquadrias de alumínio nas janelas e madeira em portas, pisos em cimentado, cobertura com estrutura de madeira e telhas de fibrocimento.

O apartamento designado com o número 14 (catorze) está localizado no 1º pavimento do Bloco 14 e tem área privativa de 46,350 m²; área comum total de 5,23164 m²; área total construída de 51,581640 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 55,145 m², conforme a Certidão de Matrícula nº 145413 do 1º Registro de Imóveis de São Vicente/SP:

Código do CNS nº 12.361-2

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

matrícula **145413** ficha **01**

Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL:- O APARTAMENTO Nº. 14, localizado no 1º pavimento do BLOCO 14 (quatorze) do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II, situado à rua Antônio Victor Lopes, nº. 573, em: Samaritã, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área privativa de 46,350 m², área comum total de 5,23164 m² e área total construída de 51,581640 m², correspondendo-lhe uma fração ideal 55,145 m², equivalente a 0,262398% na totalidade do terreno.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- (não consta)

PROPRIETÁRIA:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ. sob nº. 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, inscrito no CNPJ. sob nº. 03.190.167/0001-50.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 5/141.384, de 30 de março de 2012, e R. 8/141.384 (instituição e especificação de condomínio), de 10 de setembro de 2014, deste Registro de Imóveis.

São Vicente, em 10 de setembro de 2014.

O OFICIAL SUBSTITUTO, _____
RENATO TERRA DA COSTA

A unidade tem como compartimentos: sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios, banheiro social e área de serviços. O apartamento tem padrão econômico (popular) de acabamento, com pisos em cerâmica comercial; paredes com azulejos nas áreas molhadas e pintura látex sobre argamassa convencional nas paredes e tetos nas áreas secas.

Considerando a adoção de situação paradigma, prevista na norma da ABNT NBR 14.653:2019, consideramos o imóvel em estado regular de conservação, necessitando de reparos simples.

A seguir apresentamos relatório fotográfico que melhor ilustra o estado de conservação do imóvel avaliando:

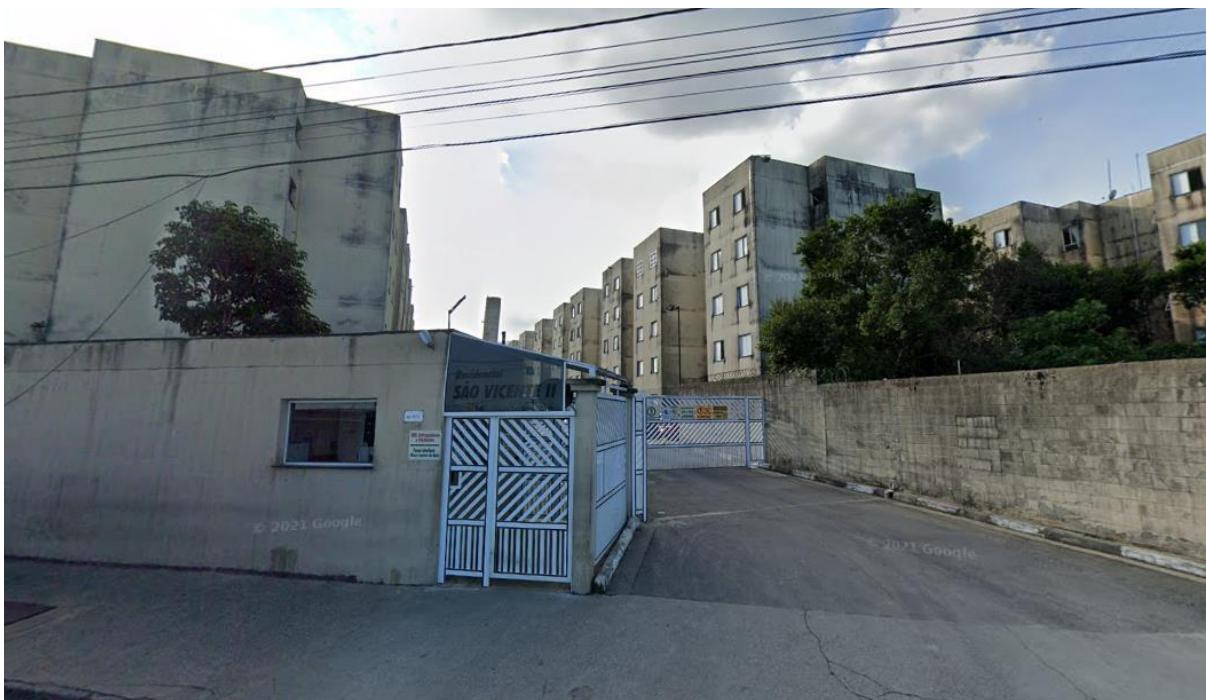


FOTO 01 - Vista parcial da fachada principal do Residencial São Vicente II.



FOTO 02 - Vista parcial da Rua Antônio Victor Lopes em frente ao Condomínio Residencial São Vicente II.

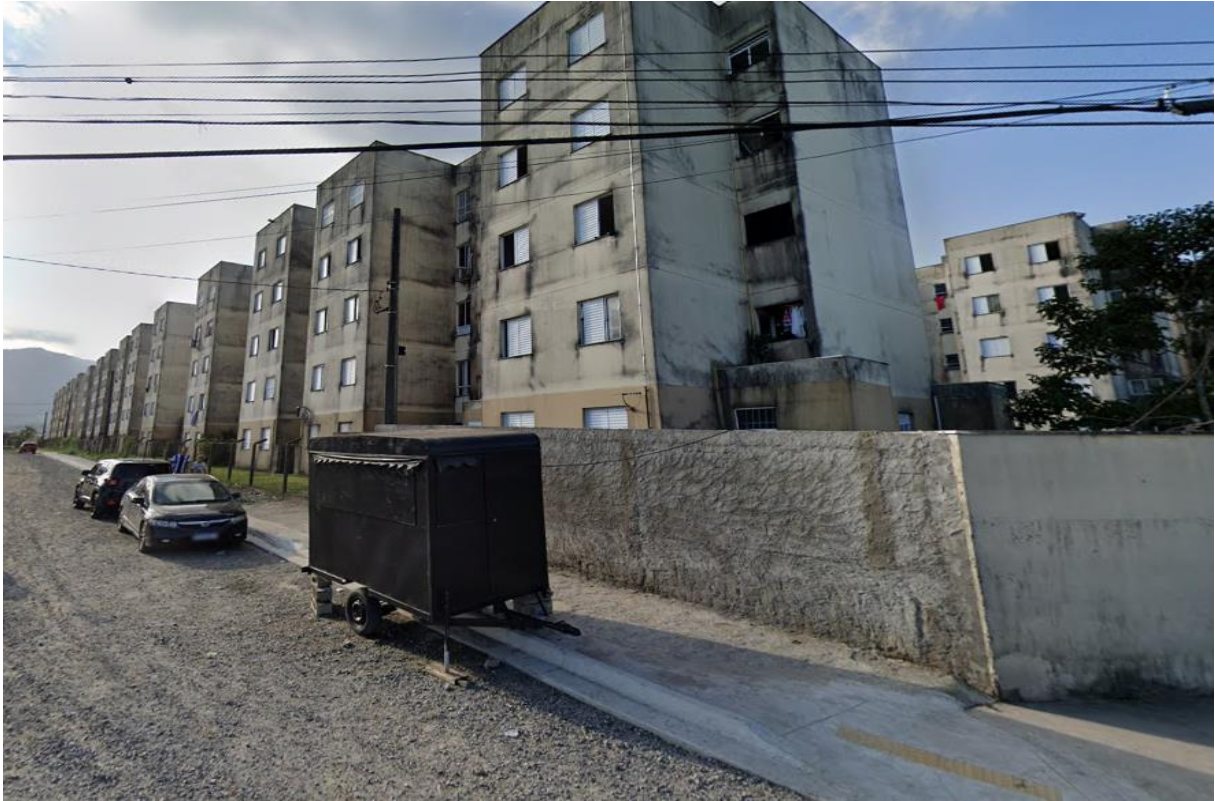


FOTO 03 - Vista parcial do Condomínio Residencial São Vicente II na lateral com frente para a Rua Quatro.



FOTO 04 - Detalhe da Portaria de Entrada do Condomínio Residencial São Vicente II de frente para a Rua Antônio Victor Lopes nº 573.

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 útil dos imóveis.

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

Índice Fiscal (Localização): variável proxy, positiva, continua, indicativa do valor unitário do terreno extraído da Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente/SP.

Valor Unitário: variável Explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$ (real) por m².

Número de dados de mercado utilizados: 21 (vinte e um) elementos efetivamente utilizados na região do paradigma avaliando.

Para determinação da regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor unitário 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 forma:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+8,401731452-3,312087738E-005 * \text{Área Privativa}^2-0,6444876003 / \text{Índice Padrão Construtivo}^2+0,09593585946 * \ln(\text{Índice Fiscal}))}$$

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 e localização) ser a variável dependente (valor). Nos demonstrativos de cálculos extraímos que o coeficiente é igual 0,72 isto é, 72,00 % 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 0,85 o que demonstra uma forte correlação, cuja perfeição seria 1,00.

Valor do imóvel:

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

Área Privativa do Imóvel: 46,35 m²

Padrão Construtivo Depreciado: 0,8700

Índice Fiscal (Localização): R\$ 6,83

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

Valor estimado: R\$ 96.261,49

Intervalo de confiança do valor estimado:

Confiança: 80,00 %

Valor mínimo: R\$ 86.326,73

Valor máximo: R\$ 107.339,58

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

Valor do imóvel (Apartamento nº 14, Bloco 14)

R\$ 96.261,49

(noventa e seis mil duzentos e sessenta e um reais e quarenta e nove centavos)

DATA DE REFERÊNCIA: - MARÇO/2023

8 - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados no item 7 deste laudo, conclui-se que o valor de mercado referente ao imóvel residencial popular com sala, cozinha, área de serviços, 2 dormitórios e banheiro social; área privativa de 46,350 m²; área comum total de 5,23164 m²; área total construída de 51,581640 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 55,145 m², objeto da matrícula nº 145413 DO 1º Registro de Imóveis de São Vicente, Apartamento nº 14, 1º Pavimento do Bloco 14 do Condomínio Residencial São Vicente II, situado na Rua Antônio Victor Lopes nº 573 é:

Valor do imóvel (Apartamento nº 14 do Bloco 14)

R\$ 96.261,49

(noventa e seis mil duzentos e sessenta e um reais e quarenta e nove centavos)

DATA DE REFERÊNCIA:- MARÇO/2023

9 - ENCERRAMENTO

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 12 (doze) folhas, assinadas digitalmente e um anexo com memorial de cálculo.

São Vicente, 16 de março de 2023.

ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

MEMORIAL DE CÁLCULOS
REGRESSÃO LINEAR
(INFERÊNCIA ESTATÍSTICA)

Software Sisren 1.98
Pelli Sistemas

MARÇO / 2023

RELATÓRIO ESTATÍSTICO

Modelo:

AVALIA 2023

Data de Referência:

quinta-feira, 16 de março de 2023

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 21
- Número de dados considerados: 21

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8511516 / 0,8348854
- Coeficiente Determinação: 0,7244590
- Fisher-Snedecor: 14,90
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 66% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 100% 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

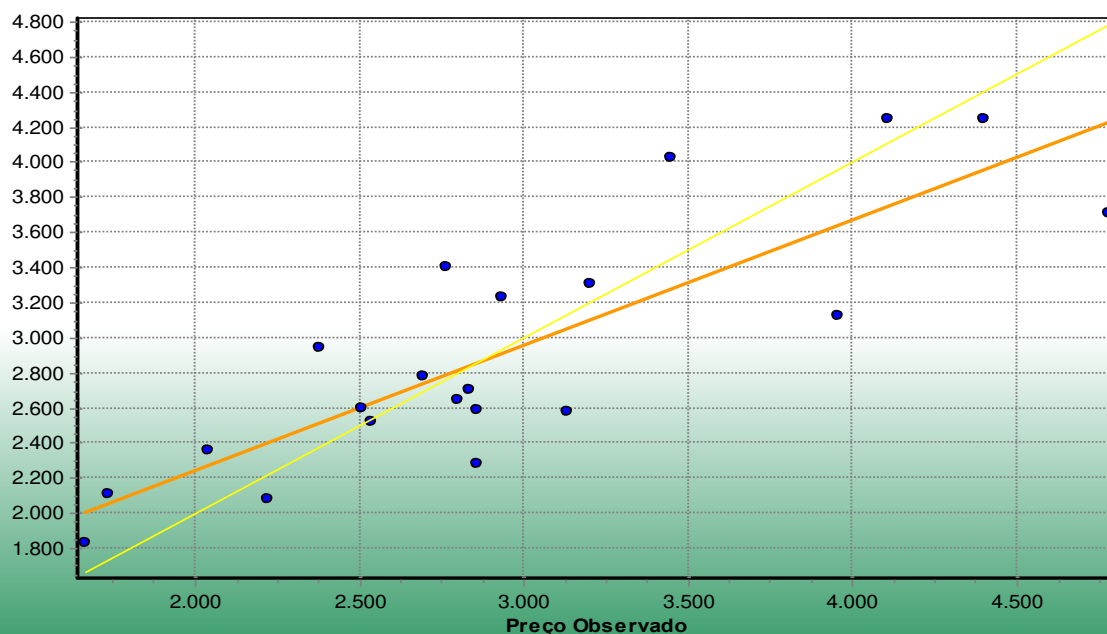
<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	x^2	-1,43	17,09
• Índice Padrão Construtivo	$1/x^2$	-3,73	0,17
• Índice Fiscal	$\ln(x)$	2,63	1,77

Equação de Regressão - Direta:

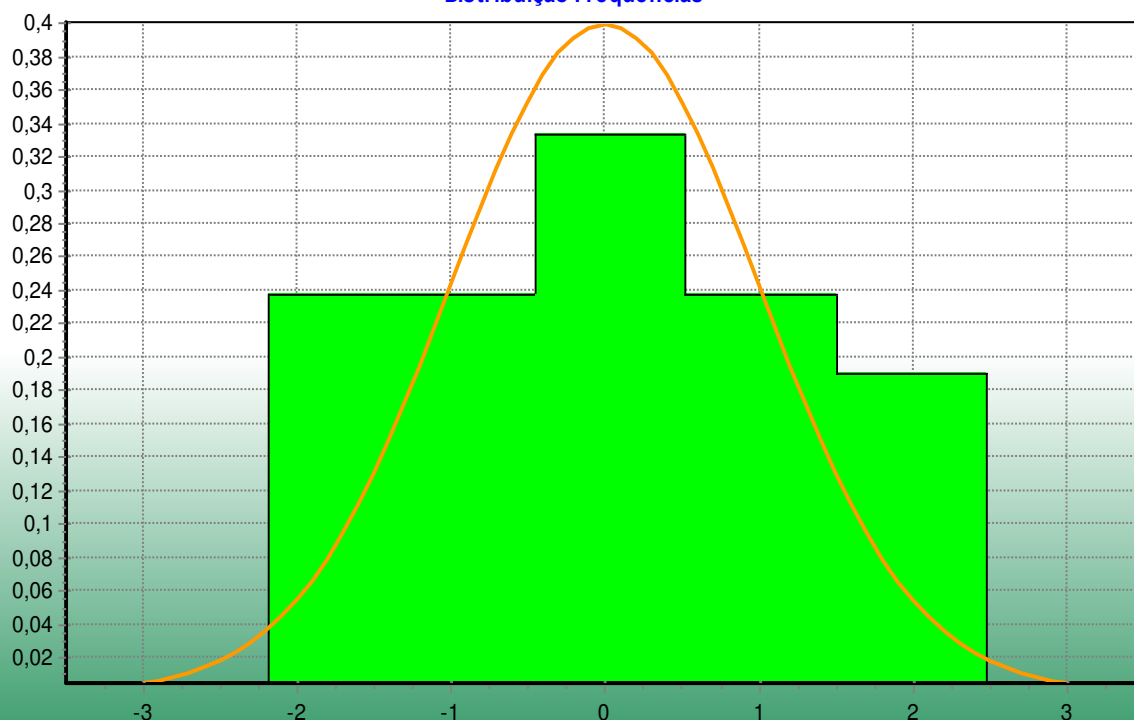
Valor Unitário = $e^{(+8,401731452 - 3,312087738E-005 * \text{Área Privativa}^2 - 0,6444876003 / \text{Índice Padrão Construtivo}^2 + 0,09593585946 * \ln(\text{Índice Fiscal}))}$

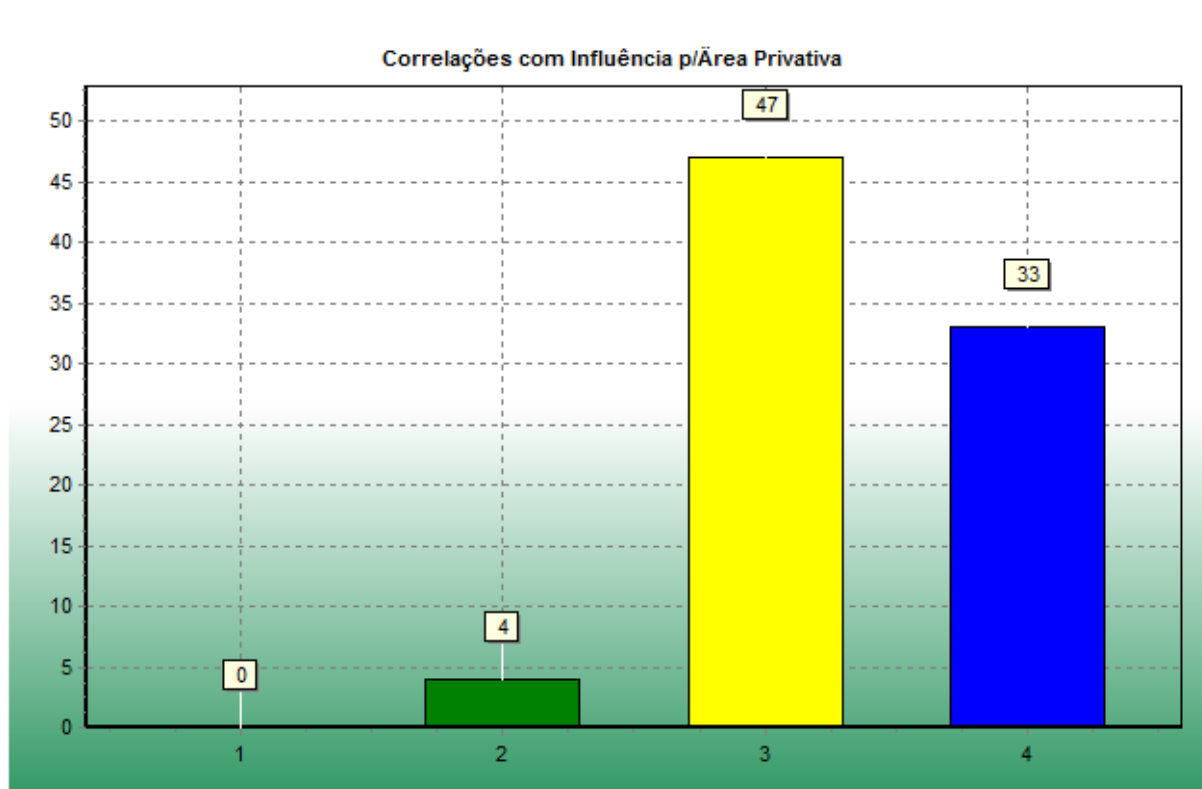
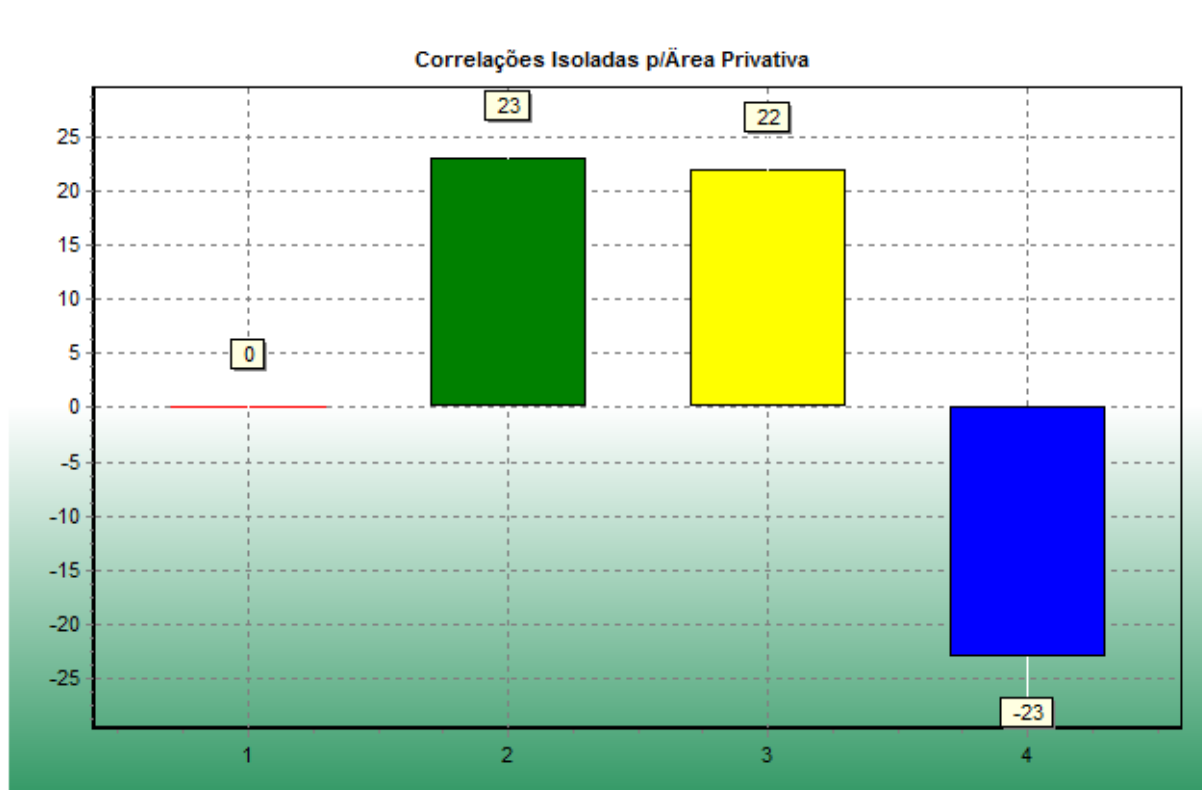
<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
Índice Padrão Construtivo	0,22	0,03
Índice Fiscal	0,22	0,46
Valor Unitário	-0,24	0,33
• Índice Padrão Construtivo		
Índice Fiscal	-0,43	0,04
Valor Unitário	-0,78	0,67
• Índice Fiscal		
Valor Unitário	0,60	0,54

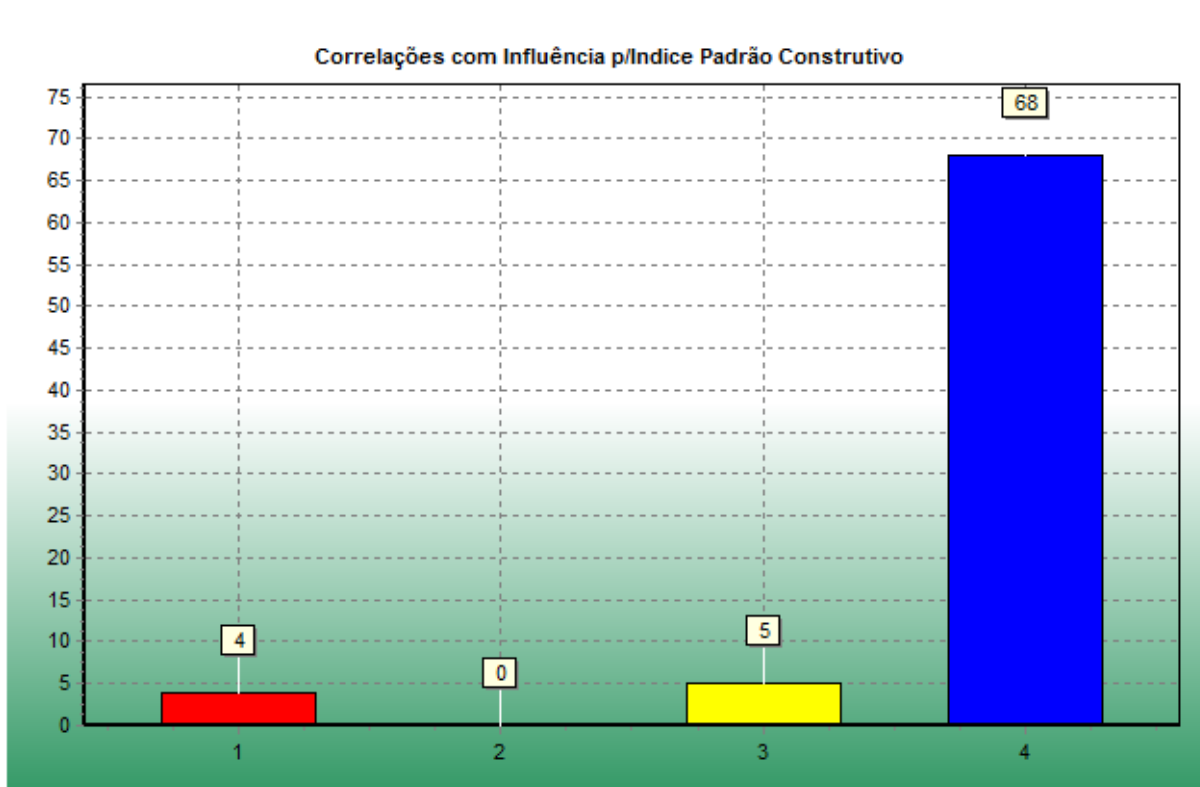
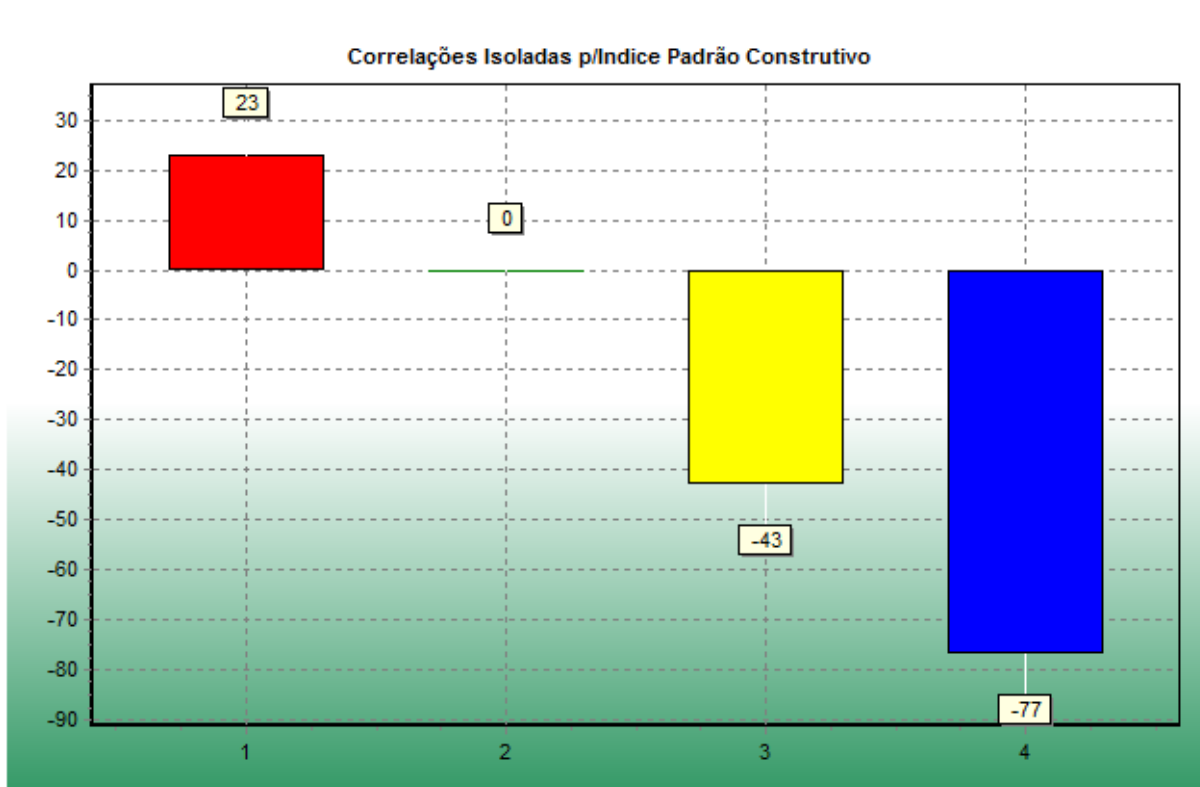
Gráficos Estatísticos

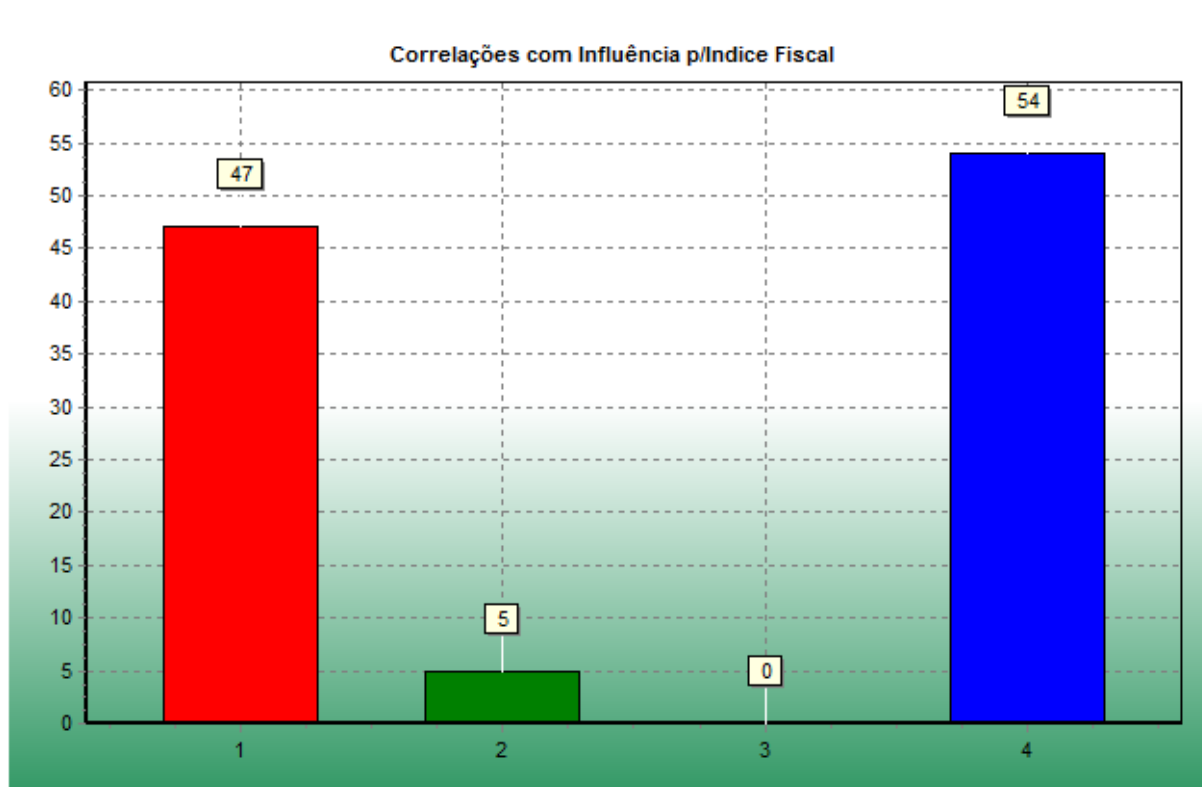
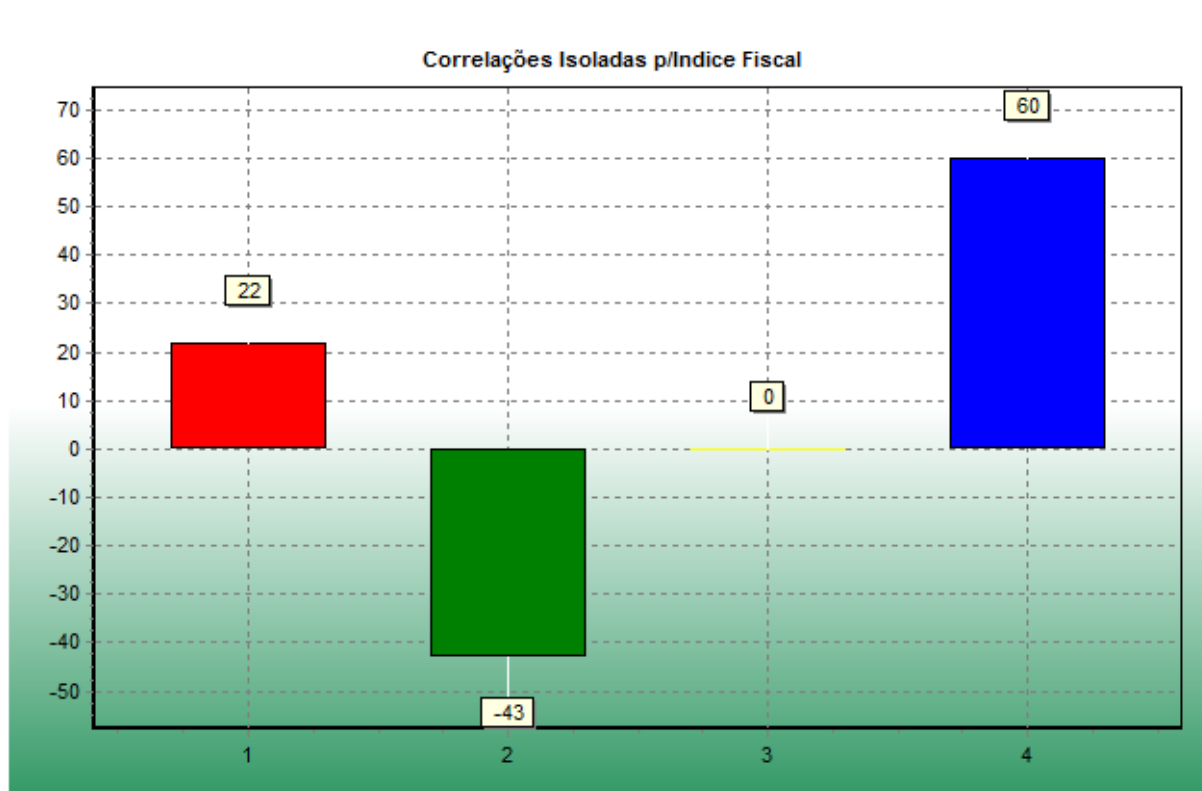


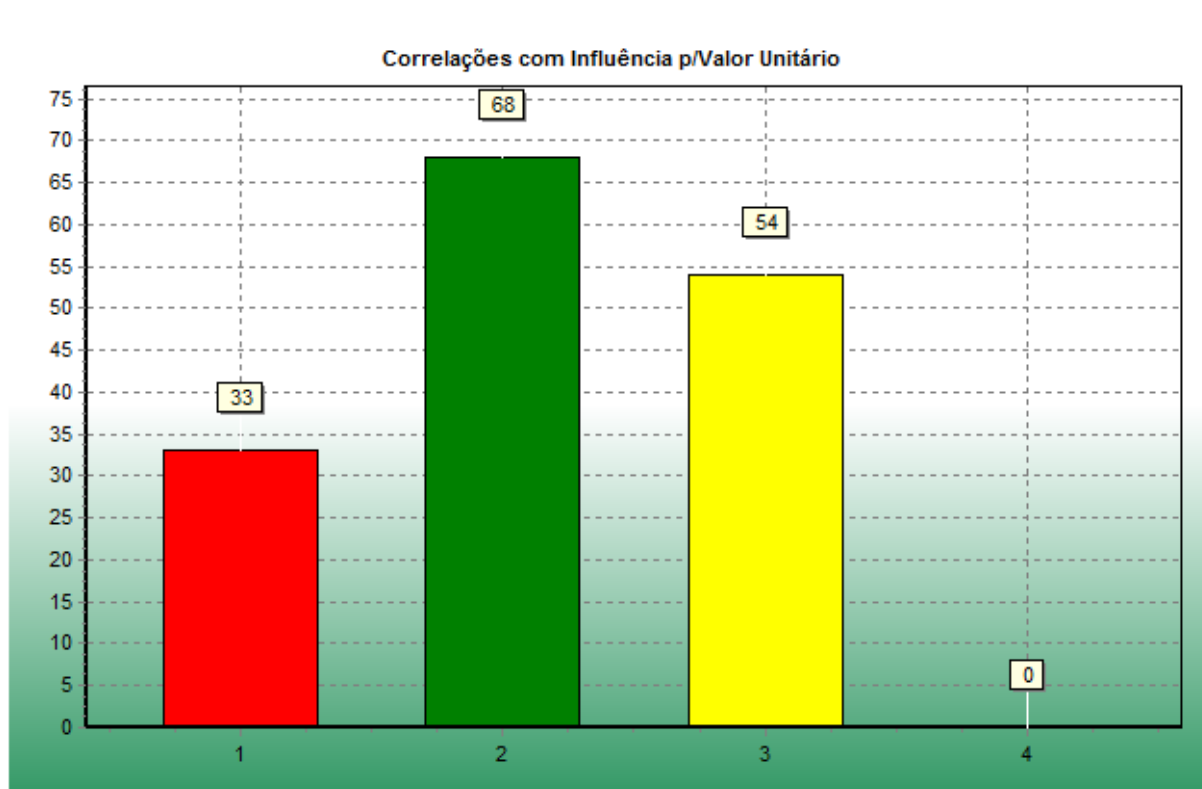
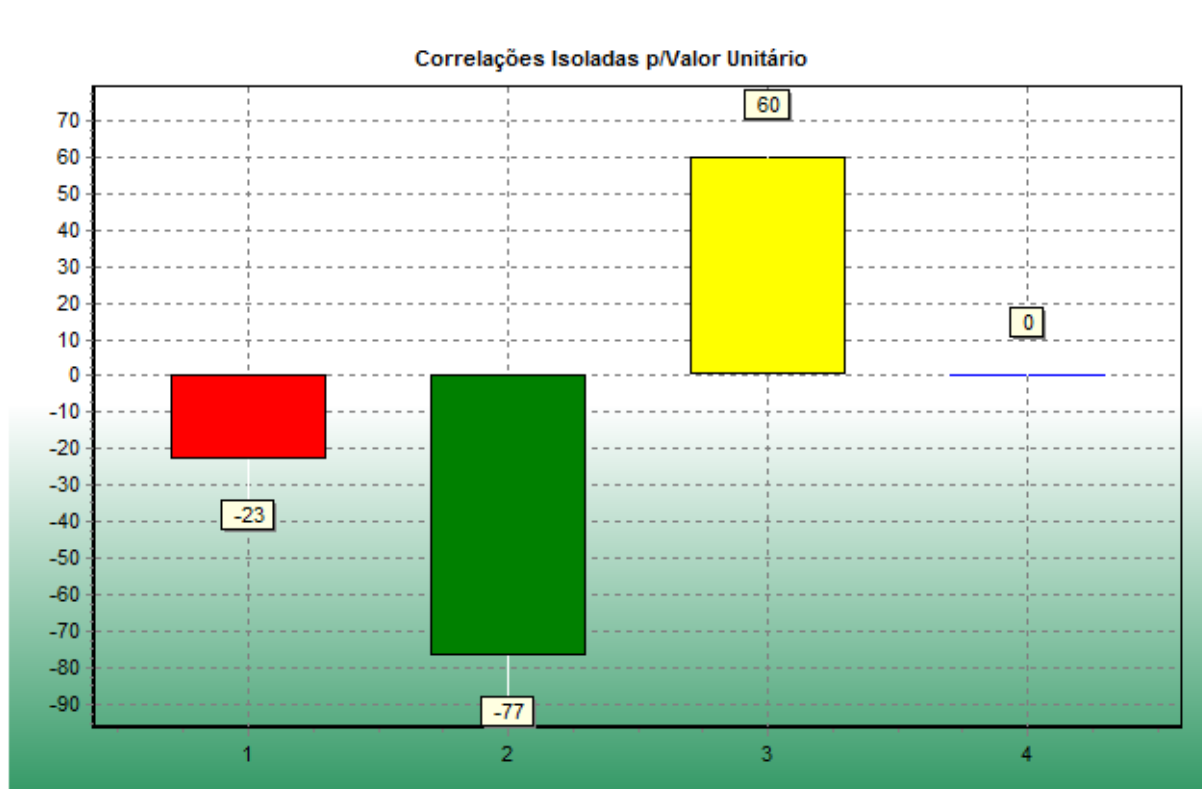
Distribuição Frequências



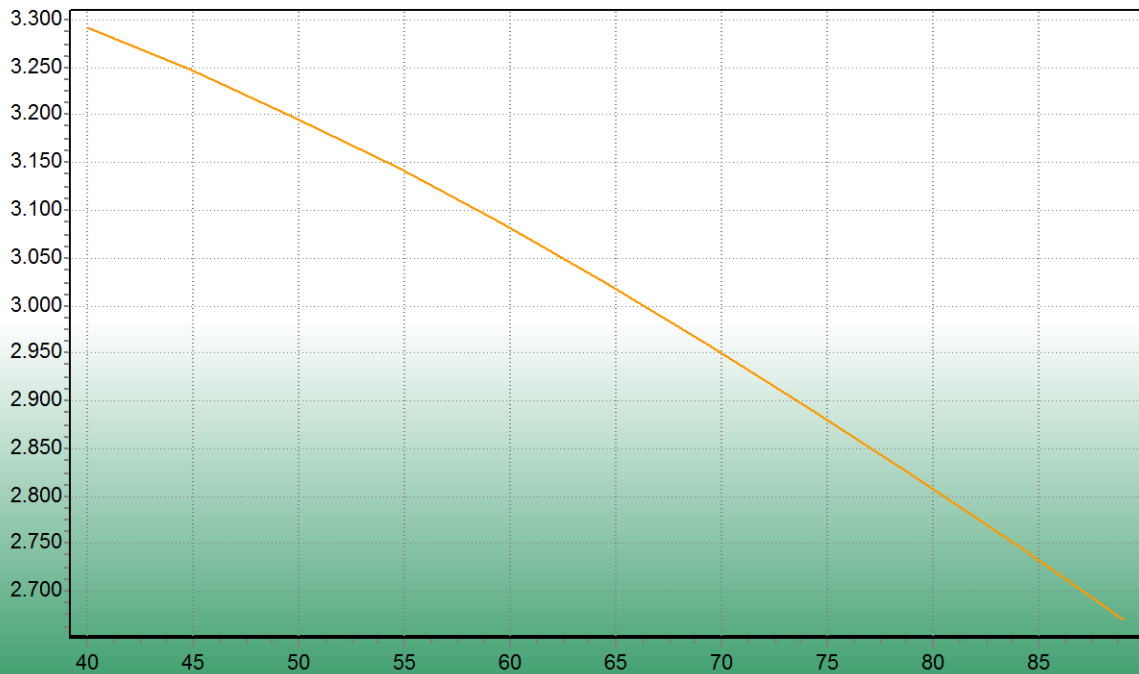




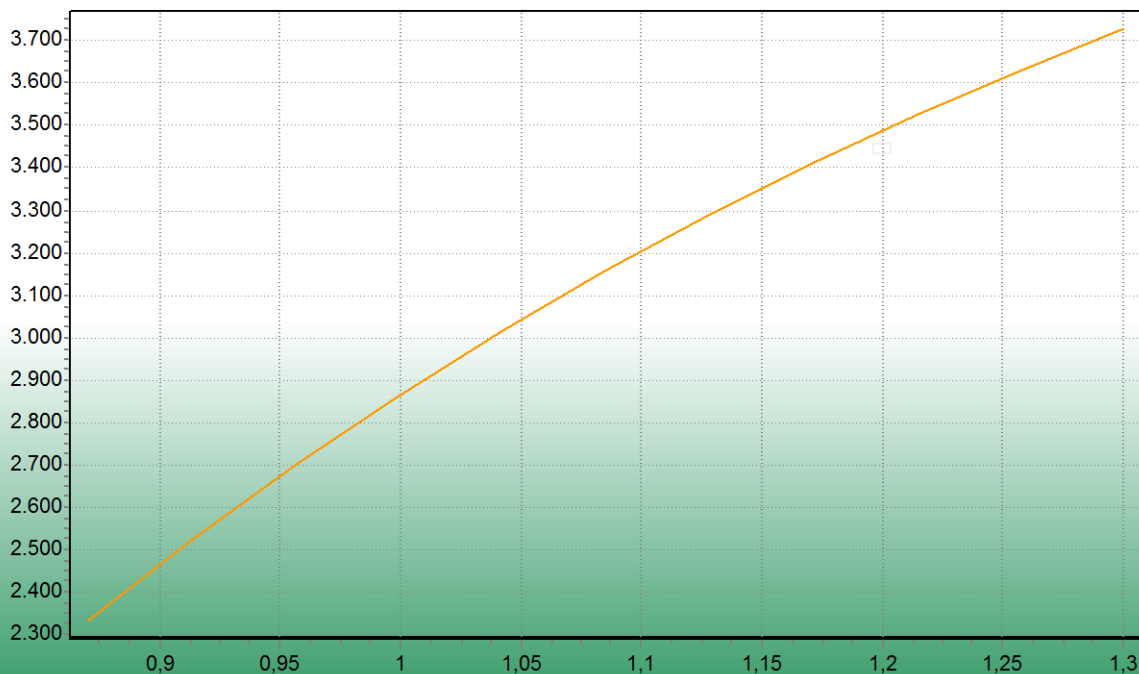


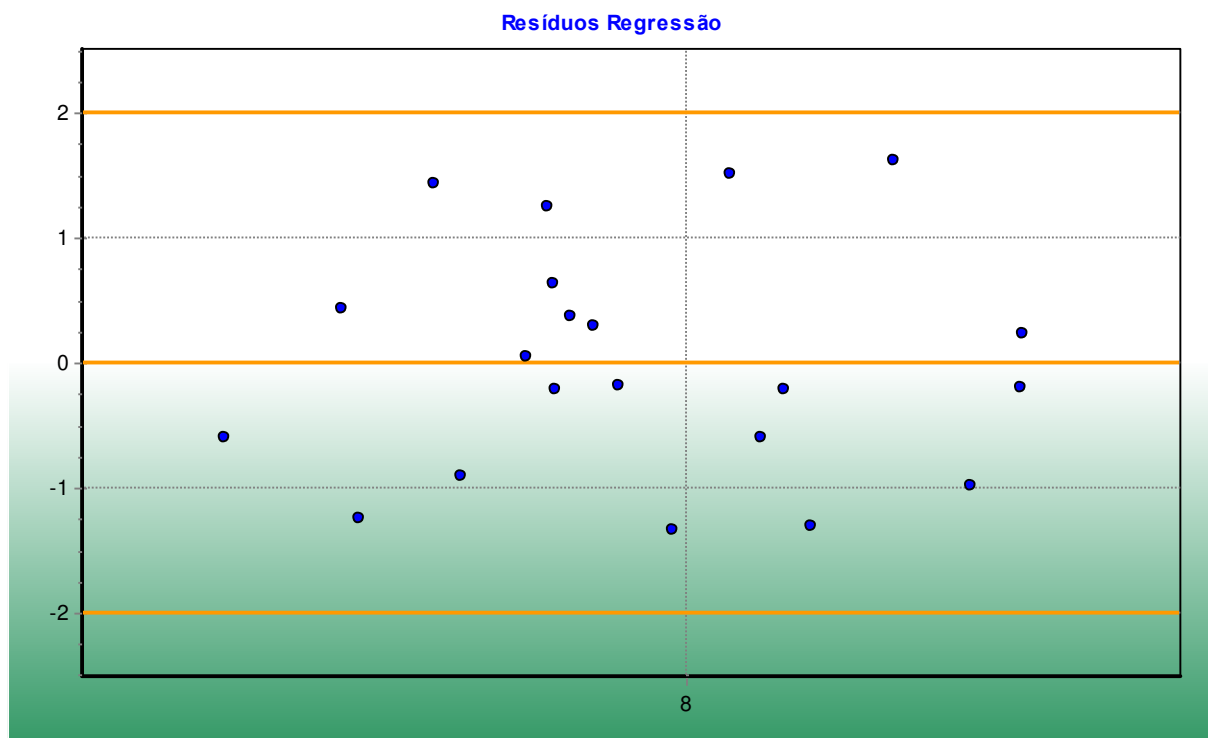
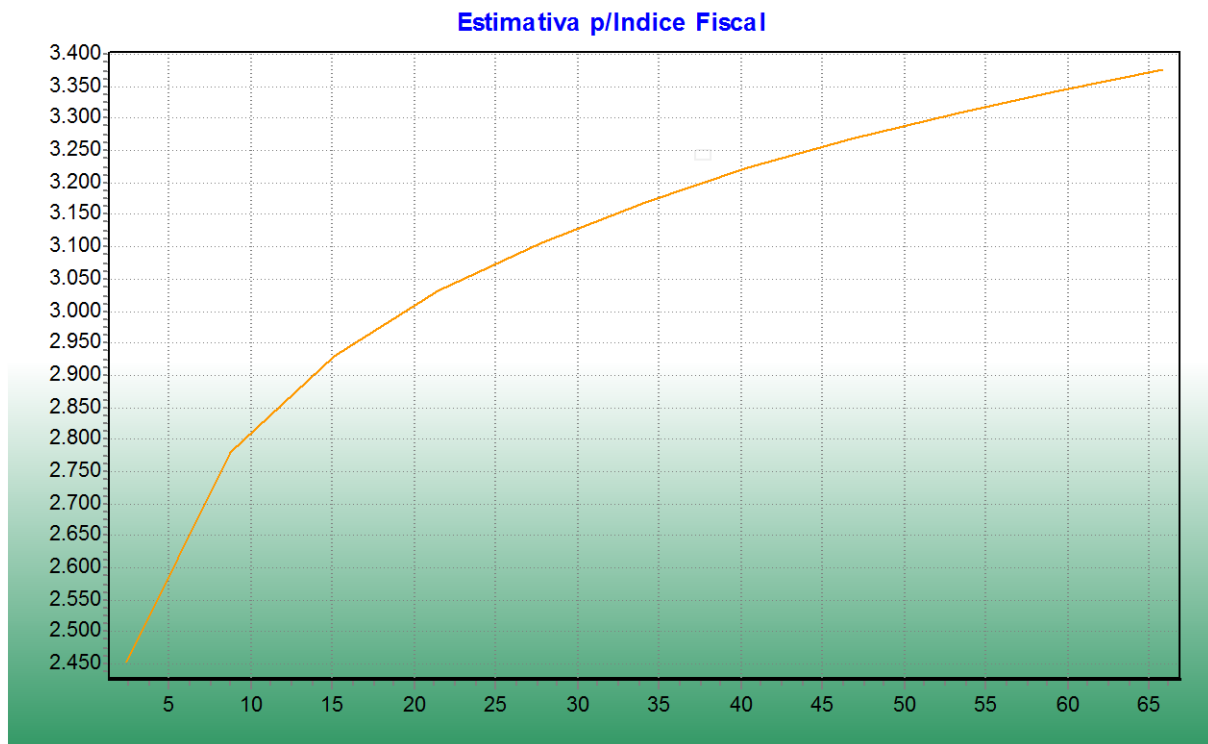


Estimativa p/Área Privativa



Estimativa p/Índice Padrão Construtivo





Elementos Comparativos (Amostra)

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Pri...	Índice Pad...	Índice Fiscal	Valor Unit...
1	R. Eremita Santa do Nascimento, 37	-23.990961088...	Vila Ema	Fabiana Pa...	13 99714-9...	60,0000	0,8700	2,36	1.666,67
2	R. Ubirajara Barroso de Oliveira, (ao lado 305)	-23.992051266...	Vila Matias	Apartamen...	13 3591-3643	63,0000	1,0200	6,57	2.539,68
3	Av. Dr. Esmeraldo Soares Tarquínio de Campos ...	-23.984073083...	Parque das...	Myx Consu...	13 98825-5...	67,0000	1,0200	10,78	2.507,46
4	R. Simão Jahjah, 440	-23.986181759...	Parque das...	Concept I...	11 4748-1110	63,0000	0,9271	9,20	2.857,14
5	R. Dorgival Felipe, 315	-23.984493625...	Jardim Rio ...	Fabio Olive...	13 98193-2...	60,0000	1,0500	6,57	2.800,00
6	R. Profa. Carolina Ribeiro de Barros, ao lado 271	-23.955816603...	Esplanada ...	Fabio Olive...	1398193-28...	50,0000	1,1712	47,15	4.780,00
7	R. Caminho dos Barreiros, ao lado 503	-23.958747720...	Esplanada ...	José Ricard...	13 3021-8713	89,0000	1,0541	47,15	2.696,63
8	R. Altino Arantes, 214	-23.951820391...	Esplanada ...	Usuário Ne...	11 98925-1...	50,0000	1,0500	47,15	3.200,00
9	R. Caminho dos Barreiros, 332	-23.959479385...	Esplanada ...	Fabio Olive...	1398193-28...	70,0000	0,9271	47,15	2.857,14
10	R. Caminho dos Barreiros, 186	-23.960285868...	Esplanada ...	Atalaia Im...	13 3477-4585	60,0000	0,9271	47,15	2.833,33
11	R. Eremita Santa do Nascimento, 37	-23.990961088...	Vila Ema	WebMar I...	(13) 97422-...	54,0000	0,9271	2,36	2.222,22
12	Av. Piassabuçu, 486	-23.991377827...	Samarita	CB Curvelo...	11 3584-7999	48,0000	1,1712	7,30	3.958,33
13	Rua Irma Maria Alberta, 105	-23.992579690...	Samarita	Fjimóveis	13 99198-7...	47,0000	1,3000	6,83	2.765,96
14	R. Dilma Taipina Pedro, 125	-23.989745283...	Samarita	Usuário Ne...	11 98925-1...	47,0000	1,2100	7,30	2.936,17
15	Rua Irma Maria Alberta, 105	-23.992579690...	Samarita	Myx Consu...	13 98825-5...	49,0000	0,8700	6,83	1.734,69
16	R. Newton Classen Moura, 924	-23.987716440...	Parque das...	Loren Imó...	13 3466-9002	75,0000	1,0500	10,20	3.133,33
17	Rua Frei Gaspar, 3954	-23.949337938...	Cidade Ná...	ACR Const...	(13) 3394-9...	58,0000	1,2827	65,79	3.446,55
18	Rua Goitacazes, 395	-23.955365512...	Parque São...	ACR Const...	(13) 3394-9...	40,0000	1,3000	56,34	4.399,75
19	Rua Coronel Silva Teles, 268	-23.958073894...	Parque São...	Bertoldo	(13) 3252-4...	45,0000	1,3000	64,94	4.111,11
20	Praça Rui Barbosa 144	-23.955061792...	Parque São...	Alexandre ...	(13) 98830 ...	84,0000	1,0541	62,58	2.380,95
21	Rua Antonio Vitor Lopes, 283	-23.992736, -46...	Samaritã	SRAMOS I...	(11) 3852-7...	47,0000	0,9271	6,83	2.042,00

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO VICENTE****FORO DE SÃO VICENTE****4ª VARA CÍVEL****Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 12, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:
(13) 2102-6409, São Vicente-SP - E-mail: saovicente4cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0000933-17.2021.8.26.0590**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Residencial São Vicente**
Executado: **Rosemeire Lopes dos Santos**

Justiça Gratuita

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que o valor da imóvel atualizado para dezembro/2025 é de R\$ 108.499,23. Nada Mais. São Vicente, 02 de dezembro de 2025. Eu, _____, ROSEMEIRE FREIRE RODRIGUES, Chefe de Seção Judiciário.