

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Apto. Duplex Q-13
Conjunto Caxangá, Bloco Q – Tipo
09**

**Condomínio Flat Service Terras de
São José**

**Av. Guadalajara nº 1.900
Balneário Cidade Atlântica,
Guarujá/SP**

RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011 o valor de mercado do imóvel penhorado Apto. Duplex Q-13, Conjunto Caxangá, Bloco Q – Tipo 09 do Condomínio Flat Service Terras de São José, sito à Av. Guadalajara nº 1.900, Balneário Cidade Atlântica, Guarujá/SP, matrícula nº 103.567 é de:

Valor total
(em números comerciais)

R\$ 540.000,00

(Quinhentos e quarenta mil reais)
Para julho de 2020

OBJETIVO DO LAUDO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação de valor de mercado do imóvel Apto. Duplex Q-13, Conjunto Caxangá, Bloco Q – Tipo 09 do Condomínio Flat Service Terras de São José, sito à Av. Guadalajara nº 1.900, Balneário Cidade Atlântica, Guarujá/SP, matrícula nº 103.567, objeto da penhora nos autos da do processo nº 0004101-03.2017.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP.

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada na data de 26 de junho de 2020, conforme designado nos autos, respeitando-se o disposto nos Arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil.

A diligência foi acompanhada pelo Sr. Gilmar, gerente do Condomínio e pelo Engº Carlos Eduardo Pimentel, assistente desta perita.

2.1 – Localização do Condomínio Flat Service Terras de São José

O imóvel avaliando está situado no Condomínio Flat Service Terras de São José. Trata-se de condomínio residencial de casas assobradadas e apartamentos duplex, com controle de acesso e entrada junto à Av. Guadalajara nº 1.900.



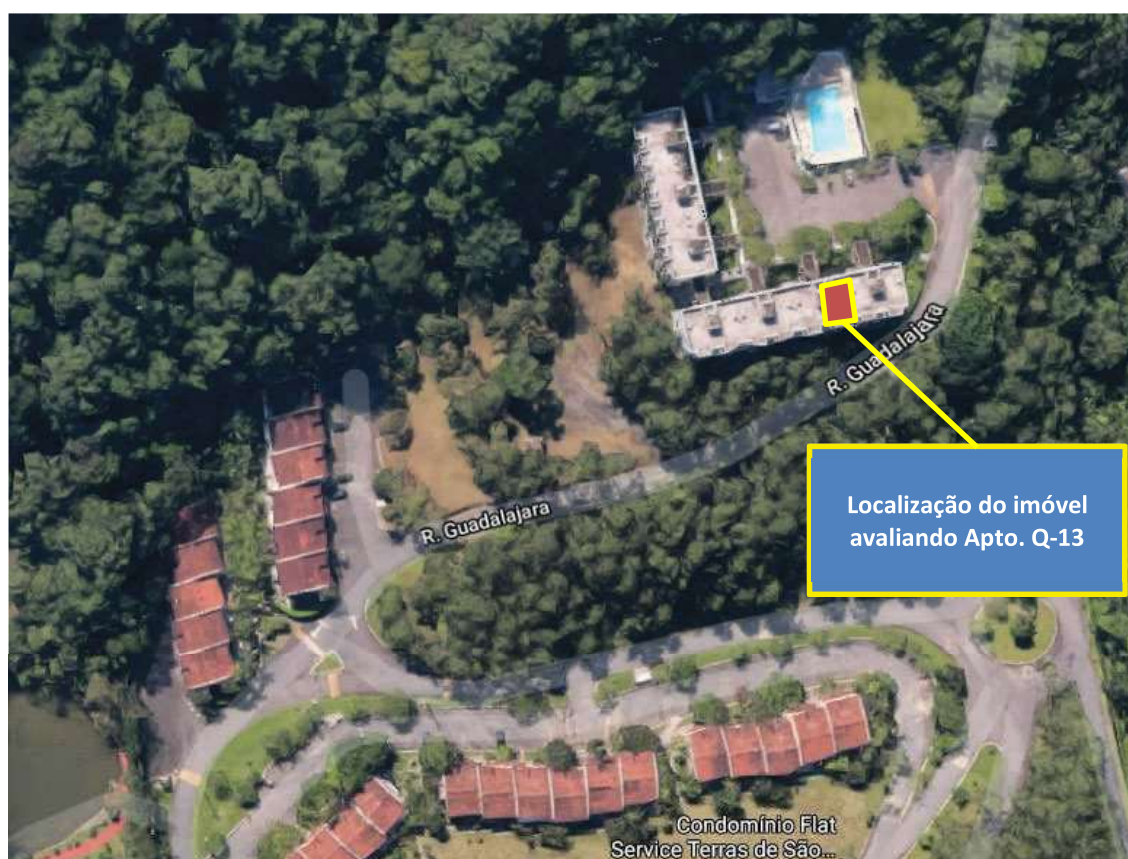
Foto aérea de localização do Condomínio Terras de São José com destaque em vermelho

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.2 – Descrição do imóvel**

O Condomínio Flat Service Terras de São José conta com bucólicos 246.000,00 m² de jardins, junto a Serra de Santo Amaro, distante 1,5 Km da Praia da Enseada.

Trata-se de condomínio murado, com segurança 24h, controle de acesso, câmeras de vigilância e ronda motorizada. Possui lazer completo, contando com três piscinas, quatro quadras de tênis, quadra poliesportiva, playground, lago, salão de jogos, sala de ginastica, campo de futebol e “cachorródromo”.

O imóvel avaliando é objeto da Matrícula nº 103.567 do CRI de Guarujá. Trata-se de apartamento duplex geminado, nº Q-13, localizado no bloco Q, Conjunto Caxangá do Condomínio, conforme mapa de localização a seguir:



2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento avaliando residência nº Q-13 trata-se de apartamento duplex térreo, localizado nos planos 01 e 02 do Bloco Q (pavimentos inferiores). Possui área útil de 141,53 m², com direito a uma vaga de garagem externa, localizadas junto a entrada da fachada frontal. É distribuído pelas seguintes dependências:

- Pavimento superior (entrada): Sala dois ambientes com terraço, lavabo, cozinha com área de serviço, escada de acesso ao pavimento inferior;
- Pavimento inferior: Dois dormitórios e uma suíte.

Na data designada para a vistoria, a parte executada não se encontrava no imóvel e a zeladoria possuía a chave da unidade penhorada.

Tem-se notícia de que a chave do imóvel ficava disponibilizada na portaria, mas que foi retirada pelo proprietário nos dias anteriores à diligência agendada por esta perita nos autos.

Todavia, nada impediu que fosse realizada a vistoria **de forma indireta**, em **situação paradigma**, o que é expressamente permitido pela norma ABNT/NBR 14653-2, item 7.3.5.2 “b”:

“Em caso de impossibilidade de vistoria (...) a avaliação pode prosseguir com base (...) 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”.

Foi realizada a vistoria paradigma no apartamento duplex nº Q23, vizinho superior do imóvel avaliando, com a mesma distribuição de ambientes.

Desta forma, a vistoria indireta propiciou elementos suficientes para a avaliação de valor de mercado do imóvel penhorado.

A seguir registro fotográfico da vistoria.

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

8

2.3 – Registro fotográfico da vistoria

Foto 1 – Playground e área de lazer do condomínio



Foto 2 – Piscina do condomínio



Foto 3 – Cachorródromo



Foto 4 – área de convivência do condomínio



Foto 5 – Entrada do imóvel avaliando nº Q-13

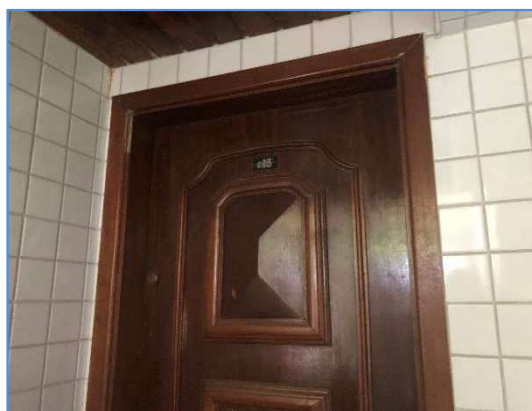


Foto 6 – Porta de entrada do imóvel avaliando Q-13

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto 7 – Vista da entrada do bloco de apartamentos



Foto 8 – Vista externa do imóvel avaliando



Foto 9 – Vaga de garagem destinada ao imóvel avaliando



Foto 10 – Vista do terraço térreo do imóvel avaliando



Foto 11 – Vista da porta do imóvel **paradigma**



Foto 12 – Vista da sala do imóvel **paradigma Q-23**

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

10

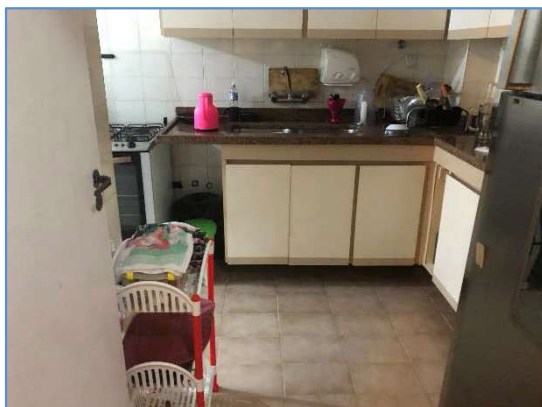


Foto 13 – Vista da cozinha do imóvel **paradigma**, segundo a zeladoria, possui os mesmos acabamentos que o imóvel avaliando Q-13



Foto 14 – Vista da cozinha e área de serviço do imóvel **paradigma**, segundo a zeladoria, possui os mesmos acabamentos que o imóvel avaliando Q-13



Foto 15 – Vista da área de serviço do imóvel **paradigma**

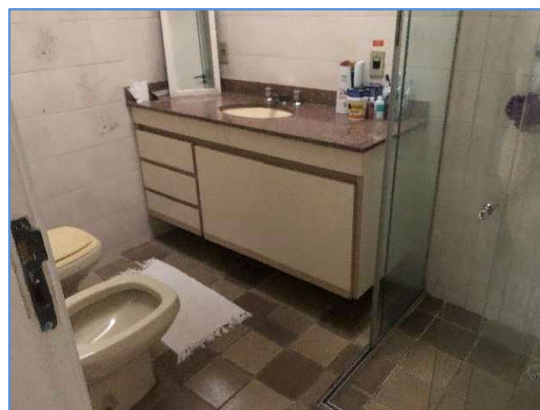


Foto 16 – Vista do banheiro social do imóvel **paradigma**, segundo a zeladoria, possui os mesmos acabamentos que o imóvel avaliando Q-13

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

12

3.1 – Escolha do método avaliatório

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, totalizando **09** elementos, **todos inseridos dentro do Condomínio Terras de São José.**

Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da inferência estatística.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação, sendo fixada para o mês de julho de 2020.

3.1.1 – Escolha da variável dependente

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao **“Valor total”** do bem ofertado. Portanto, a variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o **“Valor total”**, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral.

3.1.2 – Escolha das variáveis independentes

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal.

Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

13

- Variável independente quantitativa “Área total”:

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m².

A área do imóvel avaliando é de 141,54m², conforme consta na matrícula nº 103.567 do CRI do Guarujá.

- Variável independente proxy “Padrão construtivo”

Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”.

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior o fator, melhor a classificação do padrão construtivo do imóvel.

Para o imóvel avaliando foi considerado fator “1,905”, dentro do intervalo de índices correspondente ao enquadramento como “Apartamento padrão médio sem elevador”.

TABELA RESUMO DAS VARIÁVEIS

Nome	Classificação	Descrição da varável
Endereço	Texto	Endereço completo do imóvel
Area total	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²
Padrão construtivo	Proxy	Padrão construtivo do imóvel construída com base na tabela do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”.
Valor total	Dependente	Valor total do imóvel

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

	Identificação	Área	Padrão	Valor	Fonte informação
1	Apartamento duplex Condomínio Terras de São Jose	141,54	1,903	560.000,00	Factual Imóveis - REF: AP10801-FAC
2	Sobrado Condomínio Terras de São Jose 2 quartos	85,30	2,355	500.000,00	Factual Imóveis - REF: CA2311-FAC
3	Apartamento duplex Condomínio Terras de São Jose	141,54	1,800	410.000,00	Factual Imóveis - REF: AP8689-FAC
4	Sobrado Condomínio Terras de São Jose com Sótão	100,00	2,355	530.000,00	Iguatemar Imóveis - REF EM2663
5	Apartamento superior duplex Condomínio Terras de São Jose	141,54	2,355	700.000,00	Verde Mar Imóveis - REF EA 0089
6	Sobrado Condomínio Terras de São Jose	85,30	2,355	430.000,00	Iguatemar Imóveis - REF EM2731
7	Sobrado Condomínio Terras de São Jose	85,30	2,150	380.000,00	Casa Bella Imóveis - Codigo: 23
8	Apartamento superior duplex Condomínio Terras de São Jose Bloco Catamarã	141,54	1,800	550.000,00	Factual Imóveis - REF: AP10863-FAC
9	Apartamento duplex Condomínio Terras de São Jose	141,54	1,800	400.000,00	Factual Imóveis - REF: AP10500-FAC

3.2 – Memória de cálculo**Modelo do SisDEA**

Modelo:	Condominio Terras de São José - Apto. Duplex Q-13
Data de criação:	Julho de 2020
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Apartamento

ESTATÍSTICAS

Dados do modelo:	9
Dados utilizados:	9
Variáveis do modelo:	3
Variáveis utilizadas:	3

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

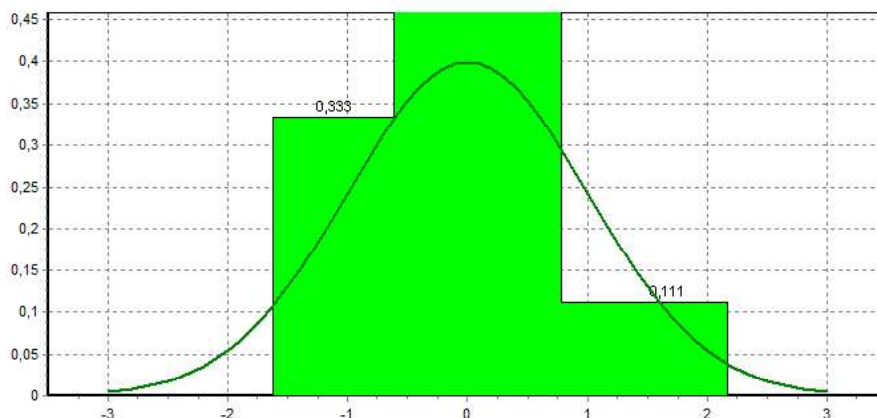
Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9133714 / 0.8893459
Coeficiente de determinação:	0.8342474
Fisher - Snedecor:	15.10
Significância do modelo (%):	0.01

O “coeficiente de correlação” do modelo adotado é igual a “0,9133714” significando que a probabilidade da variação do “Valor Total” estimado para o terreno avaliado é **explicada** pela função de regressão em **91,33%** em relação aos atributos e variáveis considerados. A “significância do modelo” é de **0,01** ou **1,00%**, ou seja, indica que este percentual é o nível de significância máximo admitido para a rejeição da **hipótese nula** do modelo através do teste F de Snedecor.

RESÍDUOS

Resíduos são as diferenças entre os valores pesquisados e os estimados, após a regressão linear. A “normalidade da distribuição dos resíduos” é verificada e examinada pela análise do gráfico do histograma dos resíduos amostrais padronizados, verificando se guarda semelhança com a forma da curva normal, como no presente caso, e também pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados com as probabilidades da distribuição normal “padrão” nos intervalos de 68%, 90% e 95% para atender aos pressupostos da norma. O que se confirma. Isto pode ser observado na Tabela e Gráfico seguintes:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%



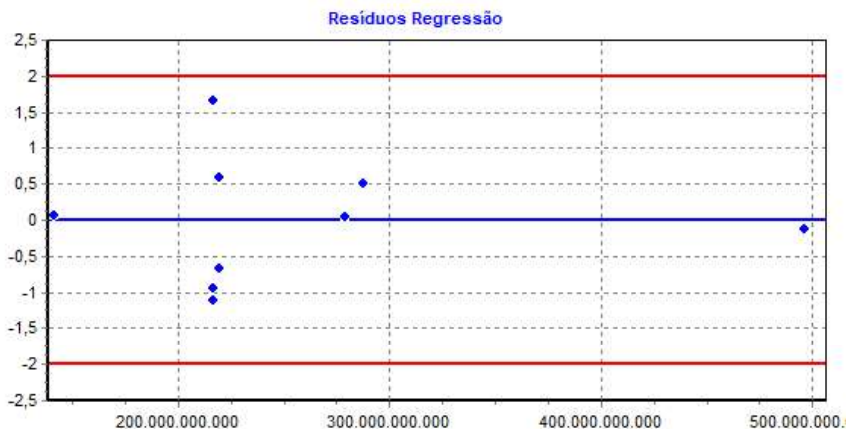
3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

16

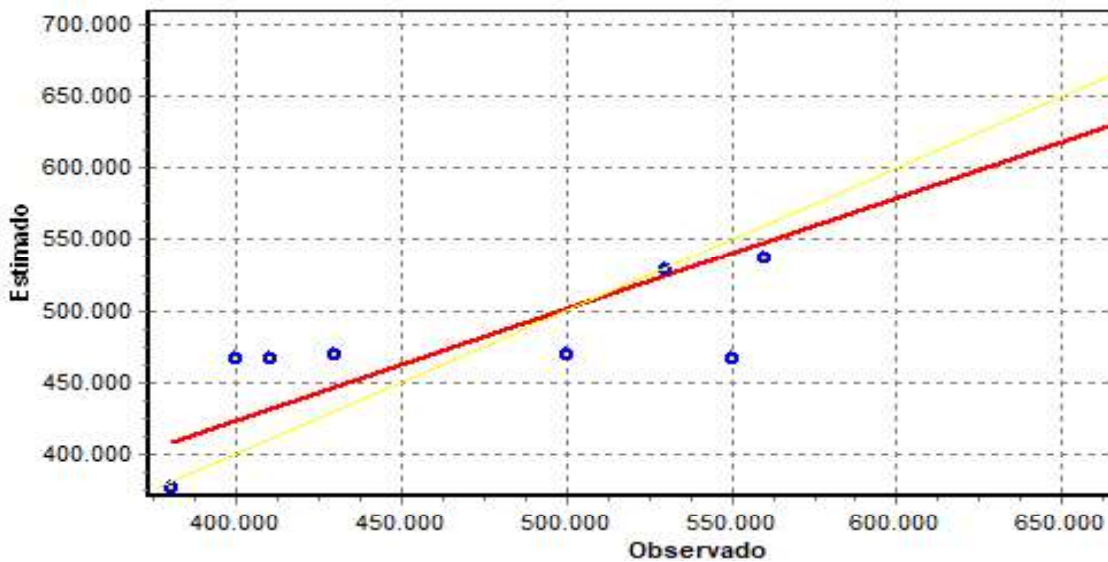
OUTLIERS

Os “outliers”, que são pontos fora de série ou pontos atípicos da amostra, demonstrados pelos pontos fora da linha vermelha do gráfico a seguir. No presente caso ocorrem não ocorreram outliers.

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%



ADERÊNCIA



3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**SIGNIFICANCIA DAS VARIÁVEIS**

Estes testes paramétricos se referem às hipóteses formuladas sobre os parâmetros populacionais, que são as variáveis. No caso foram utilizadas duas variáveis **independentes** e uma variável **dependente**, “Valor Total”, que é o preço do imóvel pesquisado e ofertado.

As variáveis foram transformadas e o nível de significância está abaixo de 30%, enquadrando-se nos pressupostos básicos das Normas da ABNT. Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial as seguintes variáveis se mostraram consistentes e significativas:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x^2	5.21	0.20
Padrão construtivo	$1/x^2$	-5.01	0.24
Valor total	y^2	6.16	0.08

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Valor total}^2 = +4.544764639E+011 + 21665329.63 * \text{Área total}^2 - 2.175901207E+012 / \text{Padrão construtivo}^2$$

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	GRAU I E GRAU III
Grau de Fundamentação I do Laudo Grau de Precisão III do Laudo				

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

4- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Substituindo-se as variáveis independentes pelos respectivos valores do imóvel avaliando na equação de regressão obtida pela inferência estatística, tem-se:

$$\text{Valor total}^2 = +4.544764639E+011 + 21665329.63 * \text{Área total}^2 - 2.175901207E+012 / \text{Padrão construtivo}^2$$

Endereço	Area total	Padrão construtivo
Apto. Duplex Q13 do Bloco Q Conjunto Caxangá	141,54	1,905

$$\text{Valor total}^2 = +4.544764639E+011 + 21665329.63 * 141,54^2 - 2.175901207E+012 / 1,905^2$$

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
540.000,00	537.519,80	505.967,21	567.320,24

Valor total
(em números comerciais)

R\$ 540.000,00

(Quinhentos e quarenta mil reais)
Para julho de 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2020 às 11:11, sob o número WGJAJA20700833706. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004101-03.2017.8.26.0223 e código 5622E7E.

TERMO DE ENCERRAMENTO

20

Encerra-se o presente laudo com 20 páginas, impressas em formato PDF, tamanho A4, assinado digitalmente pela perita judicial.

Santos, 10 de julho de 2020

Maria Thereza Vazquez Pimentel

Perita Judicial

Assinado eletronicamente