Brígida C. Campos Gandini
Perita Judicial – Avaliadora Imobiliária
CRECI-SP – 200.966F
CNAI - 32.873
CREA-SP - 5061817985D

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

Processo Digital nº 0010219-40.2020.8.26.0562

Eu, Brígida C. Campos Gandini, perita judicial, devidamente habilitada e honrada com a nomeação nos autos processuais, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído meus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a avaliação do imóvel penhorado, venho, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar o **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**.

Nesses termos, peço deferimento.

Santos, 08 de março de 2023.

Brígida C. Campos Gandini
(assinado digitalmente)

Laudo Pericial de Avaliação

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

Processo Digital n°: 0010219-40.2020.8.26.0562

Exequente: Condomínio Residencial Varandas

Executado: Manoel Barreto Ribeiro

Imóvel Avaliando: Rua Luiz de Camões, n° 128 apto 26, Vila Matias, Santos - SP



Perita Avaliadora:

Brígida C. Campos Gandini
Corretora de Imóveis I CRECI-SP – 200.966 F
Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário I CNAI - 32.873
Engenheira Química e Ambiental I CREA-SP – 5061817985D

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por finalidade a elaboração do laudo pericial do valor de mercado do apartamento 26 situado na Rua Luiz de Camões, nº 128, Encruzilhada, Santos – SP, registrado sob matrícula nº 62.274 no Ofício de Registro de Imóveis de Santos.

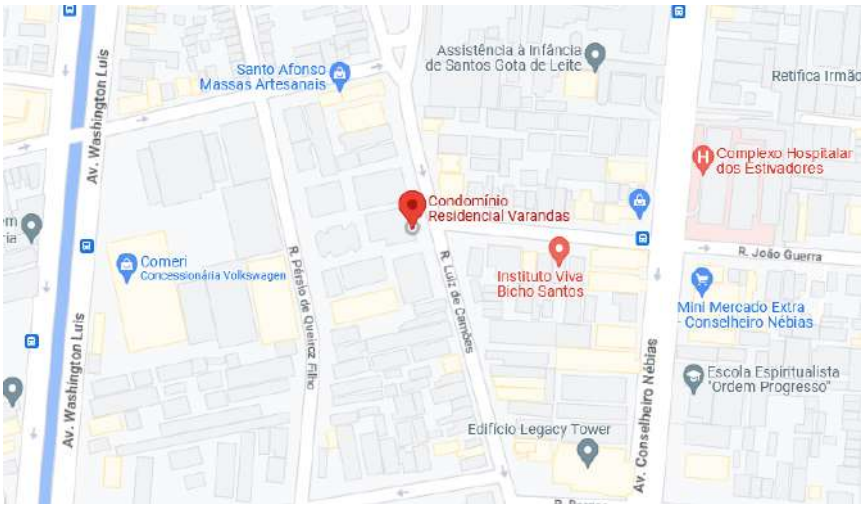


Figura 1 - Localização do imóvel obtida a partir da ferramenta Google Maps

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde é apontada a localização do imóvel objeto da avaliação.



Figura 2- - Localização do imóvel em mapa 3D obtida a partir da ferramenta Google Maps

bcgandini@gmail.com

1.1 VISTORIA

Inicialmente destaca-se que esta profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, em cumprimento ao disposto no art. 474 -A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos.

Dessa forma, foi realizada , na data e horário agendados, 16 de dezembro de 2022 às 15h00, foi realizada a visita nas dependências do apartamento e do condomínio e coletadas as informações necessárias. A chave foi deixada na portaria aos meus cuidados para a realização da vistoria e entregue pelo sr Gilson Gomes, zelador do imóvel.

O imóvel está desocupado há pouco mais de um ano. Todas as fotos do imóvel e das dependências do condomínio constam no anexo fotográfico.

1.2 SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel está localizado em logradouro dotado dos melhoramentos públicos listados na tabela abaixo conforme texto do art. 32, §1 do Código Tributário Nacional – Lei 5.172/66.

Tabela 1 - Relação de melhoramentos conforme art. 32, §1 do Código Tributário Nacional – Lei 5.172/66

Item	Descrição do Melhoramento	Melhoramento Existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais	x		
II	Abastecimento de água	x		
III	Sistema de esgotos sanitárias	x		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar	x		
V	Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado	x		

O bairro onde se situa o imóvel apresenta características residenciais e comerciais. O bairro é servido por linhas de transporte coletivo, posto de saúde, posto policial, comércio, restaurantes, etc.

bcgandini@gmail.com

1.3 Lei de Zoneamento

Pela Lei Complementar nº 1005 de 16 de julho de 2018, no município de Santos, fica instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, em conformidade com o disposto na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Município, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Segundo o zoneamento da área insular da cidade de Santos, o imóvel em questão fica localizado na Zona Intermediária que se encontra no mapa na cor amarelo.

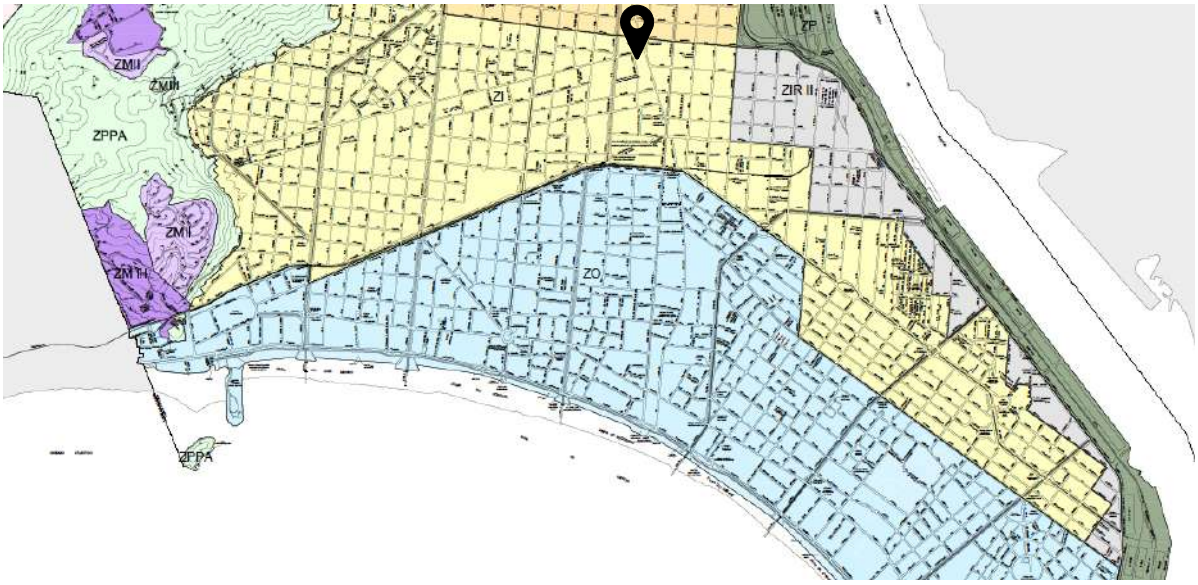


Figura 3 - Cópia parcial do mapa de zoneamento da área insular da cidade de Santos (https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/anexo_ii_zoneamento.pdf)

2. Características do Imóvel Avaliando

2.1 Descrição do Imóvel Avaliando

O imóvel trata-se de um apartamento residencial localizado na Rua Luiz de Camões, n° 128 apto 26, Vila Matias, Santos – SP com área total privativa de 51,61 m^2**,** segundo a matrícula do imóvel.

2.2 Detalhamento do Imóvel

O imóvel trata-se de apartamento de um dormitório, sacada, sala, cozinha e banheiro. O imóvel é de padrão médio construtivo e com necessidade de manutenções, como pode se verificar no anexo fotográfico. Há armários embutidos no quarto, cozinha e banheiro.

bcgandini@gmail.com

Piso de madeira com necessidade de manutenção. Na válvula de descarga do banheiro a parede foi aberta aparentemente para troca da válvula, porém o azulejo não foi recolocado.

O condomínio possui 3 prédios com 9 andares em cada. Na torre onde se encontra o apartamento avalido há 6 apartamentos por andar. Vaga de garagem coletiva e garantida. Valor do condomínio atual aproximadamente R$450,00.

O condomínio possui piscina, salão de festas, salão de jogos e playground.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Santos é um município portuário sede da Região Metropolitana da Baixada Santista, localizado no litoral do estado de São Paulo, no Brasil. Com a maior participação econômica da citada região, abriga o maior porto da América Latina, o principal responsável pela dinâmica econômica da cidade ao lado do turismo, da pesca e do comércio.

A pesquisa de mercado realizada no mês de março de 2023 abordou dados referentes a imóveis que estivessem sendo ofertados para a venda ou no entorno do imóvel avaliando.

O número de imóveis ofertados para venda na região estudada é normal para o porte do município. Há uma bastante ofertas de imóveis similares na mesma região, portanto entende-se que o tempo absorção de imóveis similares ao avaliando é de médio prazo.

Foram verificados vários imóveis similares ao avaliando, sendo que a amostra utilizada no laudo também contempla imóveis com características de tamanho e valores, um pouco acima e um pouco abaixo do mesmo.

Desempenho: médio
Número de ofertas: alto
Nível de demanda: média
Liquidez: média

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Não foram obtidos dados de mercado efetivamente concretizados, portanto a avaliação utilizou apenas dados de oferta.

4. METODOLOGIA AVALIATIVA

O presente trabalho obedece como diretrizes as técnicas e recomendações vigentes das normas ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens- Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – “Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos”. O método utilizado nessa avaliação foi o método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A propósito deste método:

> *"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado ..."*

Para utilização do Método comparativo direto de dados de mercado, a NBR 14653-2 recomenda especial atenção para os seguintes pontos:

- Tornar os dados homogêneos com o auxilio de modelos estatísticos;
- Utilização de modelos de regressão que utilizem variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato;
- A definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado assemelhados;
- As fontes de pesquisa devem ser diversificadas;
- Dependendo das informações disponíveis, qualidade e quantidade dos dados levantados, podem ser empregados o tratamento por fatores, ou o tratamento científico;
- O tratamento por fatores deve utilizar fatores e critérios fundamentados por estudos de entidades técnicas regionais reconhecidas, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- O tratamento científico é o tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve a indução de modelo com validade para o comportamento do mercado.

5. Pesquisas, Cálculos e Verificação dos Pressupostos do Modelo

5.1 Pesquisa de mercado

Foram pesquisados no mercado local, valores de imóveis ofertados para venda no município de Santos, SP. Todos os elementos utilizados na avaliação estão anexos ao laudo.

5.1 Procedimentos estatísticos

A pesquisa de mercado desenvolvida buscou obter o maior número de elementos possíveis. A amostra é composta por 28 eventos de mercado, sendo que 26 dados foram efetivamente utilizados para enquadramento no grau de fundamentação da NBR 14653-2.

Cada um dos elementos coletados que contribui para formação da convicção de valor está caracterizado e o seu conjunto corresponde a uma amostra aleatória.

Os elementos pesquisados foram tratados com inferência estatística por regressão múltipla, com o auxílio do software SISDEA, conforme anexo deste laudo. A amostra foi inferida para com as variáveis abaixo apresentada, sendo uma dependente (Valor Unitário) e as outras independentes. Os parâmetros utilizados nas variáveis independentes foram os seguintes:

bcgandini@gmail.com

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Lazer	Numérica	Dicotomica	Lazer (Se possui = 1, Não possui = 0)	sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	sim

O modelo inferencial tratado por estatística com regressão linear múltipla que melhor se ajustou aos pontos da amostra encontra-se detalhado nos anexos do presente laudo e é apresentado pela equação:

*1/Valor unitário = +0,000163721967 +2,708531367E-06 * Area total -4,736891784E-05 * Dormitórios -6,331511536E-05 * Vagas de garagem -3,959885199E-05 * Lazer*

Todos os coeficientes e parâmetros do modelo inferencial são detalhados no relatório do SISDEA em anexo.

5.2 VERIFICAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS DO MODELO

- Linearidade

A linearidade do modelo é realizada pela construção dos gráficos dos valores observados para a variável dependente versus cada variável independente, analisando o comportamento gráfico da variável dependente com cada variável independente, ou seja, analisar o comportamento do mercado com o comportamento atribuído para cada variável. O presente Laudo atende a este pressuposto, verificado nos gráficos de comportamento das variáveis.

- Normalidade

A verificação da normalidade foi realizada pelos seguintes instrumentos:

- Análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, com os pontos dispostos aleatoriamente.

bcgandini@gmail.com

- Comparação das frequências relativas dos resíduos amostrais nos intervalos de [- 1;+1], [-1,64;+1,64], [-1,96;+1,96], com as probabilidades de distribuição normal padrão nos mesmo intervalos, ou seja, 68%, 90% e 95%.

- Exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus valores da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante.

O presente laudo atende a este pressuposto, verificado no gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, pela aproximação da reta dos resíduos ordenados padronizados versus valores da distribuição normal padronizada e pela distribuição da probabilidade normal do modelo se aproximar da distribuição normal padrão.

- Homocedasticidade e Autocorrelação

A verificação da homocedasticidade e da autocorrelação é realizada pela análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido. No presente laudo o diagrama de resíduos não apresenta mancha definida, indicando que o modelo é homocedástico e não há existência de autocorrelação no modelo.

- Multicolinearidade

A verificação da multicolinearidade é realizada pela análise da matriz das correlações que retrata as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80. No presente laudo não há resultados superiores a 0,8 na correlação entre as variáveis independentes, indicando ausência de multicolinearidade.

- Outliers e Pontos Influenciantes

Não formam identificados elementos que apresentaram DP, em módulo, superior a 2,00, indicando a inexistência de outliers no modelo.

A inexistência de pontos influenciantes é realizada com auxílio do Diagrama de Cook, que no presente laudo indica a inexistência dos mesmos.

5.3 Valor Unitário Adotado

De acordo com os valores atribuídos as variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando no modelo obtido no tratamento por inferência estatística, foi determinado o intervalo de confiança de 80% para o valor unitário, para a compra e venda do imóvel.

- Atributos de entrada:

bcgandini@gmail.com

Endereço	Rua Luiz de Camoes 128
Bairro	Vila Matias
Area total	51,61
Dormitórios	1
Vagas de garagem	1
Lazer	1
Padrão construtivo	2

5.4 VALOR TOTAL DE COMPRA E VENDA

O valor de mercado de venda do imóvel é obtido através da seguinte expressão:

$$V_t = A * V_u$$

Onde:

V_t= valor de venda, em reais;

A = valor unitário, em R$/m²;

V_u = área do imóvel, em m².

Assim, o valor de compra e venda do imóvel está compreendido no seguinte intervalo:

	Valor unitário (R$)	Valor total (R$)
Vr. Médio	6.526,29	336.821,88
Vr. Mínimo	6.145,10	317.148,69
Vr. Máximo	6.957,90	359.097,21

Qualquer valor contido no intervalo de confiança ao nível de 80% tem a mesma probabilidade de ocorrência, podendo ser aceito como valor de mercado.

5.5 CAMPO DE ARBÍTRIO

Nessa avaliação, optou-se por não utilizar o campo de arbítrio.

5.6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme o previsto no item 9.2.1 da NBR 14653-2, o presente Laudo foi enquadrado no GRAU III, pelos motivos apresentados em tabela anexa.

bcgandini@gmail.com

6. CONCLUSÃO

Atendendo as exigências da ABNT NBR 14653-1 e 2, o valor de mercado do imóvel, supra descrito, foi avaliado em:

R$ 320.000,00

(Trezentos e vinte mil reais)

7. ANEXOS

7.1 Fotos do Imóvel Avaliando

7.2 Registros dos Imóveis

7.3 Dados Mapeia Santos

7.4 Currículo do Profissional Avaliador

7.5 Relatório do SISDEA

Me coloco à disposição de V.Exª. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Santos, 05 de março de 2023.

Atenciosamente.

Brígida C. Campos Gandini
Corretora de Imóveis I CRECI-SP – 200.966 F
Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário I CNAI - 32.873
Engenheira Química e Ambiental I CREA-SP – 5061817985D

(assinado digitalmente)

bcgandini@gmail.com

7. ANEXOS

7.1 Fotos do Imóvel



















