

LUCAS SILVA PEREIRA
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP 5069431700
CRECI F-164067

EXMO(A). SENHOR(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE MAUÁ, SP

PROCESSO Nº: 1008544-61.2015.8.26.0348

REQUERENTE: Condomínio Residencial Nova Esperança

REQUERIDO: Marly Da Silva Gomes Vianna

LUCAS SILVA PEREIRA, engenheiro civil e corretor de imóveis, perito judicial nomeado por V. Excia. nos autos da ação em epígrafe para determinar o valor de mercado do **Apartamento 31 do Bloco J do Conjunto Habitacional Nova Esperança**, vem, respeitosamente, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, apresentar os resultados de seu trabalho no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que segue e pede deferimento,

Mauá, 07 de setembro de 2021



Lucas Silva Pereira
CREA 5069431700
CRECI F-164067

LUCAS SILVA PEREIRA
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP 5069431700
CRECI F-164067

RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 165.000,00 (CENTO E SESENTA E CINCO MIL REAIS)

ENDEREÇO ATUAL DO IMÓVEL

**APARTAMENTO 31 DO BLOCO J DO CJ. HABITACIONAL NOVA ESPERANÇA,
SITUADO NA AV. JOSÉ FERNANDO DE MEDINA BRAGA, 237, MAUÁ, SP**

TIPO DE IMÓVEL

URBANO

IMÓVEL

**APARTAMENTO RESIDENCIAL COM DIREITO AO USO DE UMA VAGA DE
GARAGEM DO CONDOMÍNIO**

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

**MATRÍCULA 68.057
DO ÚNICO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ, SP**

ÁREAS

PRIVATIVA: 52,64 M²

LUCAS SILVA PEREIRA
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
 CREA/SP 5069431700
 CRECI F-164067

SUMÁRIO

1.	PRELIMINARES	4
2.	VISTORIA	5
3.	CARACTERISTICAS DO IMOVEL	5
3.1.	DO CONDOMINIO	5
3.2.	DO APARTAMENTO AVALIANDO	7
3.3.	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
3.4.	REGISTROS FOTOGRÁFICOS	8
4.	AVALIAÇÃO	14
4.1.	CRITÉRIOS ADOTADOS	14
4.1.1.	Pesquisa de mercado	14
4.1.2.	Tratamento pode Fatores	14
4.1.3.	Saneamento da amostra	15
4.1.4.	Determinação do Valor Unitário	17
4.2.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	17
5.	CONCLUSÃO	17
6.	TERMO DE ENCERRAMENTO	18

LUCAS SILVA PEREIRA
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
 CREA/SP 5069431700
 CRECI F-164067

1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		 REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ - SP CNS 12.060-0
MATRÍCULA	FICHA	
68.057	1	Mauá, 11 de setembro de 2018
<p>IMÓVEL: Apartamento nº 31 do Bloco J do Conjunto Habitacional Nova Esperança, situado na Avenida José Fernando Medina Braga, 237, perímetro urbano, localizado no 3º pavimento na parte da frente e do lado direito visto da Via de Circulação local, com uma área real privativa de 52,64m², área comum de divisão proporcional real de 49,72m² (estando nesta incluído o direito ao uso de uma vaga na garagem do empreendimento), totalizando a área real construída de 102,36m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,005000 ou 0,5%, ou ainda 55,7638m², sendo composto de 02 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, copa/cozinha, banheiro e área de serviço.</p> <p>Inscrição Fiscal: nº 30.003.010 (área maior).</p> <p>PROPRIETÁRIOS: 1) WENER SCHLIVE brasileiro solteiro maior</p>		

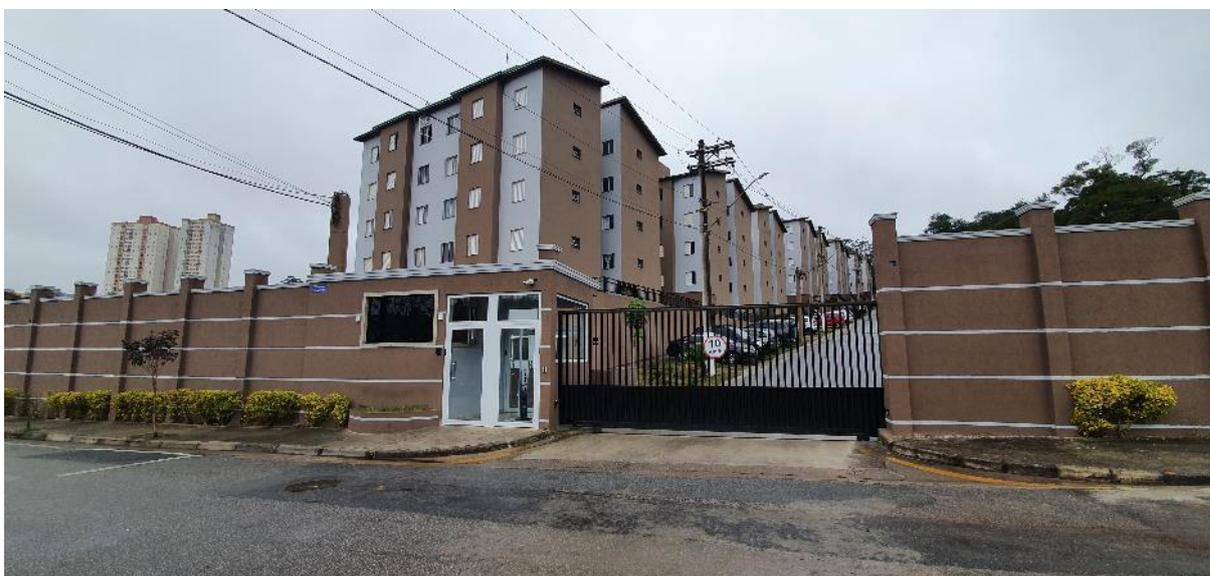
Esclarecemos ainda a definição de valor de mercado de um imóvel, conforme estipulado pelo IBAPE/SP em sua norma de avaliação de imóveis urbanos:

“Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria, com conhecimento, prudência e sem compulsão, um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes”.

2. VISTORIA

Devidamente nomeado e compromissado com V. Excia, dirigiu-se este perito ao local determinado em uma sexta-feira, 13 de agosto de 2021 por volta das 09h, onde fora acompanhado pelo Sr. José, zelador do condomínio, ocasião em que pode vistoriar as áreas comuns do condomínio, porém não teve acesso ao interior do imóvel, uma vez em que o mesmo não tinha as chaves e os moradores não estavam no local. De qualquer modo aquilo que fora evidenciado é suficiente para avançar com a avaliação do referido imóvel, como segue.

Figura 1: Imóvel objeto da avaliação.



3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1. DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Residencial Nova Esperança está situado num loteamento novo na cidade de Mauá, próximo à divisa de Santo André, numa rua sem saída denominada Avenida José Fernando de Medina Braga, como será ilustrado no item 3.4

LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

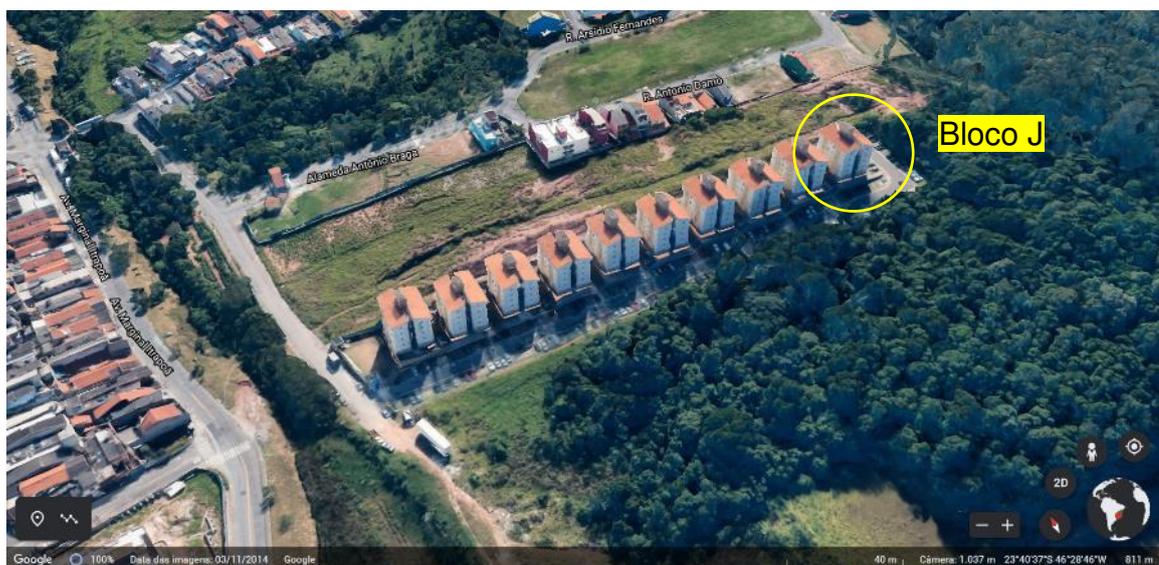
CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067

3.2. DO APARTAMENTO AVALIANDO

O imóvel avaliando é o apartamento nº 31 situado no 3º pavimento do bloco J – último bloco do condomínio – na parte da frente e do lado direito visto da via de circulação local, com uma área real privativa de 52,64 m², com direito ao uso de uma vaga de garagem do empreendimento; sendo composto de 02 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, copa/cozinha, banheiro e área de serviço.

Figura 4: Localização do bloco J do empreendimento onde está o imóvel avaliando.



3.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O bairro e a via em que o imóvel se encontra são providos de infraestrutura urbana completa, possuindo asfaltamento; fornecimento de água; coleta, afastamento e tratamento de esgoto; iluminação pública; rede de energia elétrica domiciliar e urbana; rede de telefonia; sistema de drenagem urbana; coleta de lixo e transporte público, bem como existe na região escolas, comércios, mercados, farmácias, dentre outros.

LUCAS SILVA PEREIRA
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP 5069431700
CRECI F-164067

3.4. REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Figura 5: Vista do acesso ao condomínio do imóvel avaliando.



Figura 6: Vista da área comum na entrada do condomínio do imóvel avaliando.



LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067

Figura 7: Via de circulação interna do condomínio.



Figura 8: Fachada do bloco J onde se encontra o imóvel avaliando.



LUCAS SILVA PEREIRA
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP 5069431700
CRECI F-164067

Figura 9: Vaga com direito de uso ao apartamento avaliando, conforme informações do zelador.



Figura 10: Fachada de acesso ao bloco J.

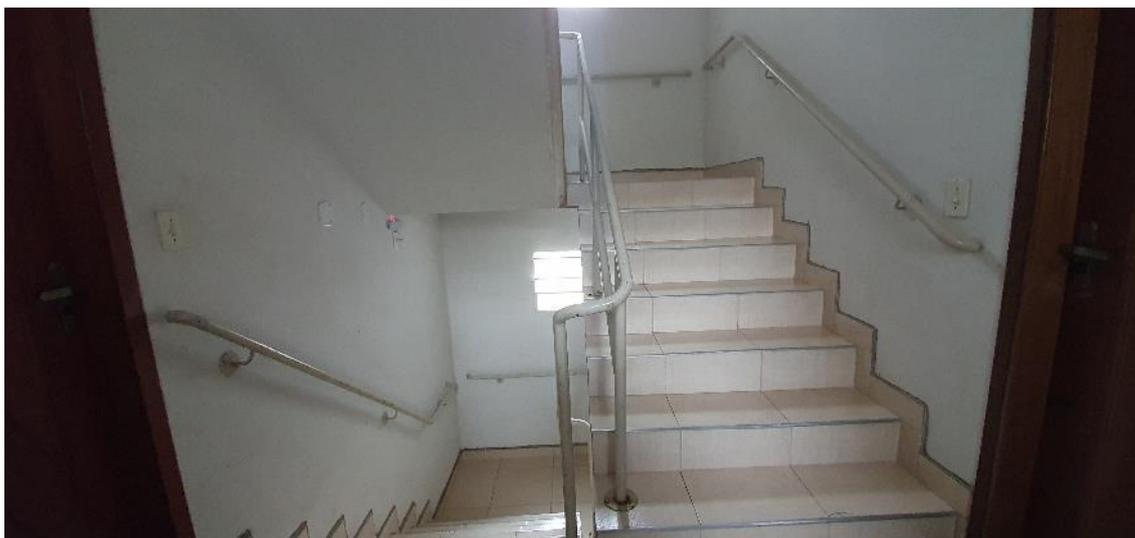


LUCAS SILVA PEREIRA
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
 CREA/SP 5069431700
 CRECI F-164067

Figura 11: Acesso ao Bloco J.



Figura 12: Escadas de acesso ao apartamento 31 avaliando. Não há elevador no local.



LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067

Figura 13: Andar do imóvel avaliando.



Figura 14: Porta de acesso ao imóvel avaliando nº 31.



LUCAS SILVA PEREIRA
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
 CREA/SP 5069431700
 CRECI F-164067

Figura 15: Medidores individuais de água



Figura 16: Medidores individuais de Gás Natural.



4. AVALIAÇÃO

4.1. CRITÉRIOS ADOTADOS

A avaliação do imóvel se dará com base nas “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, por meio do Método comparativo de Dados de Mercado.

4.1.1. Pesquisa de mercado

Devido a grande quantidade de apartamentos no local e de modo a garantir a homogeneidade da amostra buscamos apartamentos a venda no próprio Condomínio Conjunto habitacional Nova Esperança, onde foram encontrados diversos apartamentos ofertados para venda neste condomínio com características similares à do imóvel avaliando, dos quais selecionamos 11 como será apresentado na tabela 1.

4.1.2. Tratamento pode Fatores

A amostra adotada já é homogênea por se tratar de imóveis iguais, no mesmo condomínio, sendo desnecessário a aplicação de diversos fatores de tratamento previstos no item 10 da normal de referência do IBAPE/SP, salvo o tratamento pelo fator oferta, que será aplicado utilizado e mais bem explanado adiante.

a) Fator Oferta (10.1. IBAPE/SP)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Ao fator oferta atribuiremos o valor de 90% para ambas as amostras, tendo em vista que o valor ofertado nunca é o valor efetivamente negociado.

4.1.3. Saneamento da amostra

Após a homogeneização da amostra por meio do fator oferta explicado no item 4.1.2.a. buscaremos avaliar a necessidade de saneamento da amostra por meio do Teste de Chauvenet.

O Teste de Chauvenet permite determinar se um valor amostral é discrepante (ou, no termo em inglês, *outlier*) em relação aos demais valores restantes da amostra, supondo-se que esta amostra é retirada de uma distribuição normal.

Em palavras, buscamos averiguar se há imóveis comparativos com valores extremamente fora da média, que poderiam tendenciar a avaliação para mais ou para menos.

Na tabela a seguir apresentamos o resultado da pesquisa de dados de mercado, a aplicação do fator oferta e o saneamento da amostra por meio do teste de Chauvenet.

Por meio da aplicação do teste de Chauvenet, buscamos identificar na amostra os dados discrepantes, que devem ser eliminados da amostra. Como pode se ver, todos os índices estão dentro do que se deve estar (acima de 0,5), podemos então utilizar-se dos valores médios ou medianos obtidos na amostra para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

LUCAS SILVA PEREIRA
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
 CREA/SP 5069431700
 CRECI F-164067

Figura 17: Dados Comparativos de Mercado já homogeneizado e saneado.

ID	VALOR (R\$)	LINK	FATOR OFERTA	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO	TESTE DE CHAUVENET		
					Z Score	Dist. Normal Padrão (N)	Índice
1	R\$ 175.000	http://www.sergionevescim.com.br/imovel/1061606/apartamento-venda-maua-sp-parque-sao-vicente	0,9	R\$ 157.500	- 0,777	0,29502	5,0
2	R\$ 171.000	https://selectimob.com.br/imovel/1103/apartamento-2-quartos-condominio-nova-esperanca-parque-sao-vicente-maua/	0,9	R\$ 153.900	- 1,028	0,23514	4,0
3	R\$ 175.000	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-58m2-venda-RS175000-id-2531277185/	0,9	R\$ 157.500	- 0,777	0,29502	5,0
4	R\$ 190.000	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-53m2-venda-RS190000-id-2525001183/	0,9	R\$ 171.000	0,166	0,39351	6,7
5	R\$ 197.000	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-53m2-venda-RS197000-id-2532789184/	0,9	R\$ 177.300	0,606	0,33212	5,6
6	R\$ 208.000	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-53m2-venda-RS208000-id-2525478999/	0,9	R\$ 187.200	1,297	0,17209	2,9
7	R\$ 185.000	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-54m2-venda-RS185000-id-2509380965/	0,9	R\$ 166.500	- 0,149	0,39457	6,7
8	R\$ 180.000	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-53m2-venda-RS180000-id-2501677992/	0,9	R\$ 162.000	- 0,463	0,35844	6,1
9	R\$ 220.000	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-56m2-venda-RS220000-id-2532905607/	0,9	R\$ 198.000	2,051	0,04871	0,8
10	R\$ 170.000	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-58m2-venda-RS170000-id-2492443748/	0,9	R\$ 153.000	- 1,091	0,21999	3,7
11	R\$ 190.000	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-maua-com-garagem-53m2-venda-RS190000-id-2525001183/	0,9	R\$ 171.000	0,166	0,39351	6,7

LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP 5069431700
CRECI F-164067

4.1.4. Determinação do Valor Unitário

Com a amostra saneada, obtemos o valor médio e mediano dos apartamentos à venda, já com a aplicação do fator oferta neste condomínio.

Média = R\$168.627,00

Mediana = R\$ R\$166.500

4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Com base nos valores médio e mediano obtidos no item anterior para a amostra em questão, podemos determinar o valor de avaliação do imóvel avaliando.

Valor de Mercado do Imóvel = R\$165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).

5. CONCLUSÃO

O valor do imóvel em questão, em número redondos, será:

R\$165.000,00

(cento e sessenta e cinco mil reais)

Ref.: Setembro/2021

LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067

6. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 18 folhas, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil (Graduação – Escola de Engenharia Mauá), certidões (cível e criminal) e demais cursos, seminários e congressos cursados.

Mauá, 07 de setembro de 2021



Lucas Silva Pereira
Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis
CREA 5069431700
CRECI F-164067