

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

PROCESSO DIGITAL Nº: 1021207-19.2016.8.26.0506

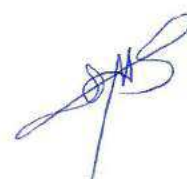
REQUERENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL JUSCELINO KUBITSCHK II

REQUERIDO: ARIANE MARTINS RAMOS dos SANTOS

Mário Alberto Ferriani, nomeado por este MM. Juízo para atuar com Perito Judicial em Engenharia Civil nos Autos do Processo no qual Condomínio Residencial Juscelino Kubitschek II figura como Requerente e Ariane Martins Ramos dos Santos como Requerida, serve da presente para apresentar o Laudo Pericial, conforme fl. 128.

SUMÁRIO

- 1 – OBJETIVO DA PERÍCIA.**
- 2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.**
- 3 – VISTORIA.**
- 4 – CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.**
- 5 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.**
- 6 – DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA, CONTINGÊNCIA, LIMITAÇÕES**
- 7 – TERMO DE ENCERRAMENTO**
- 8 - ANEXOS**



1 – OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente Laudo tem por objetivo cumprir o Despacho do Juízo às folhas 130, tendo em vista a avaliação do imóvel situado à Rua Rio Paraguaçu, número 1325, Bloco 02, apartamento 221A, no bairro Ipiranga, em Ribeirão Preto, SP.

Subscreve o Laudo Pericial, Mário Alberto Ferriani, Engenheiro Civil pela Universidade de São Paulo, CREA 060041341-6.

2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Atendendo a ilustre nomeação desse Juízo para com o cumprimento do trabalho objeto do Processo nº 1021207-19.2016.8.26.0506 tem a finalidade de determinar os valores do imóvel de propriedade dos Executados, de forma justa e atualizada nas condições do mercado atual, com a utilização de critérios fundamentados e justificados.

O I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - define o conceito de “valor de mercado”: *“O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda, entre as partes desejosas de transacionar, ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado e, admitindo-se prazo razoável para se encontrarem”.*

A avaliação obedecerá à Norma Técnica e os preceitos do I.B.A.P.E. – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O signatário se dirigiu ao local onde está localizado o imóvel e realizou todas as vistorias necessárias e quantificações das áreas, colhendo deste modo as informações necessárias que fundamentaram o valor monetário do imóvel.

As fotografias apresentadas nesta ocasião estão dispostas no **ANEXO 01** deste laudo e mostram com clareza todas áreas do imóvel e do residencial que está inserido.

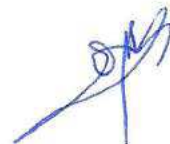
Para a finalidade de avaliação, o imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, portanto, este Perito não investigou se existem embaraços além do processo em tela que poderia prejudicar no valor do imóvel objeto desta avaliação.

03 – VISTORIA:

03.1 – Data

A vistoria do imóvel avaliando ocorreu no dia 03 de outubro de 2018.

03.2 – Localização



O imóvel avaliando situa-se no Ipiranga, na Rua Rio Paraguaçu, nº 1325, em Ribeirão Preto (SP).

03.3 – Características do local onde o empreendimento foi edificado

Trata-se de um local inserido dentro da malha urbana da cidade de Ribeirão Preto, possuindo todos os melhoramentos públicos (água, coleta de esgotos, energia elétrica, asfalto, captação de águas pluviais, cabeamento para TV e internet, etc.), bem como comércio, unidade de saúde e segurança pública.

03.4 – Zoneamento

Predominam na região próxima do imóvel avaliando apartamentos de padrão médio inferior, com características assemelhadas e comércio.

03.5 – Do Terreno

O Residencial Juscelino Kubitschek está edificado sobre terreno regular, solo seco e firme, com topografia plana.

03.6– Das Características do Residencial Juscelino Kubitschek

Trata-se de 01(um) residencial de tipologia verticalizada composto de 02 (dois) blocos de unidades residenciais, tendo cada bloco 32 (trinta e dois) apartamentos tipos, construídos em estrutura de alvenaria estrutural.

Na vistoria que ocorreu no dia 03 de outubro de 2018, tanto as áreas comuns como a área privativa do apartamento 221 A do Bloco 02, apresentaram regular estado de conservação. Cada unidade de apartamento tem 01(uma) vaga de garagem coberta com telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica.

O Residencial Juscelino Kubitschek é servido de Portaria 24 horas, pequena Área de Lazer composta de Área para Churrasco e 01(uma) Quadra Poliesportiva.

03.7– Das Características Construtivas do Apartamento 221 A do Bloco 02

Trata-se de 01 (um) apartamento com área total privativa de 48,00 m², com fração ideal da matrícula principal de nº 125.935, com direito ao uso de 01(uma) vaga de garagem determinada no pavimento térreo.

Sua idade aparente foi estimada em 15(quinze) anos, sendo sua idade real de aproximadamente 10(dez) anos.

A distribuição interna dos ambientes é formada por 01(uma) Sala de Estar, Cozinha, Lavanderia, 02(dois) Dormitórios e 01(um) Banheiro Social. O piso predominante dos ambientes das áreas secas e áreas molhadas é em cerâmica esmaltada da linha comercial.

As paredes das áreas molhadas são revestidas com cerâmicas esmaltadas comercial, sendo que as demais paredes e tetos são revestidos com pintura do tipo látex sobre massa corrida.

03.8– Anomalias Constatadas na Vistoria do Apartamento 221 A

Não foram constatadas anomalias graves e nem mesmo patologias importantes no imóvel avaliando quando da vistoria, sendo que essas se existissem poderiam depreciar de forma significativa seu valor de mercado.

03.9– Idade Real e Aparente do Condomínio

O Signatário diante das constatações e das vistorias realizadas estimou a idade aparente do condomínio de 15(quinze) anos, sendo que a Idade real é de aproximadamente 10(dez) anos. Portanto, houve perda significativa da sua vida útil.

04 – CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Dados do terreno:

Conforme descrição da Matrícula 125.935, as folhas 15, 16 e 17 do processo supra.

Formato: Regular.

Frente para a Rua Paraguaçu, nº 1325

Tipo: Apartamento unifamiliar

Padrão: Médio/Inferior

Idade aparente: 15 anos.

Estado de conservação: Regular, necessitando de reparos de simples a regular.

Distribuição Interna: Sala, 02 Dormitórios, Cozinha, Lavanderia e Banheiro Social.

Alvenaria: Convencional, com revestimento de argamassa.

Estrutura: Alvenaria estrutural.

Pintura: Látex acrílico sobre massa.

Pisos internos: Piso cerâmico esmaltado.

Pé-direito: 2,80 m.

Cobertura: Laje forro de concreto armado.

Área útil: 48,00 m².

05 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

05.1 – Critérios:

Para a realização da presente avaliação será utilizada os conceitos avaliatórios contidos na Norma Brasileira NBR 14653-2.

05.2 – Metodologia:

Foi adotado o método da Estatística Inferencial previsto na NBR 14653-2 explicitada no ANEXO I, pelo motivo da existência do número de elementos comparativos para formar o modelo de regressão.

05.3 – Valor do Imóvel:

05.3.1 – Resumo da Regressão e variáveis consideradas no modelo:

Realizados os diversos testes estatísticos através do programa de computador denominado SISDEA, conforme apresentado no ANEXO I desse laudo, constatou-se que as variáveis que mais contribuíram para a formação do valor do imóvel, considerando o campo amostral obtido na pesquisa, são:

- Variável Dependente: Valor Unitário (V.U.), em função da área privativa.
- Variáveis Independentes formadas por:
 - Área Privativa: Variável quantitativa, assumindo o valor de 38,00 m² a 142,79 m², em ordem decrescente do valor do m²; Na avaliação em tela o apartamento avaliando tem área de 48,00 m² obtida através de informações do mercado imobiliário da cidade de Ribeirão Preto, pelo fato da Matrícula do Imóvel não constar tal área.
 - Nrº de Dormitórios: Variável quantitativa que expressa a quantidade de Dormitórios;
 - Padrão de Acabamento: Variável qualitativa através de Códigos Alocados, que levam em conta os aspectos da qualidade dos acabamentos dos imóveis, estratificados em: 1= (Padrão Normal - Inferior); 2= (Padrão Normal-Normal); 3= (Padrão Normal-Superior);
 - Setor Urbano: Variável qualitativa através de Códigos Alocados, que definem a atratividade do imóvel, em relação ao demais elementos da amostra, no contexto urbano do município.

A escala numérica variando entre 1, 2 e 3, resultam da observação da vizinhança imediata, acessibilidade, atratividade comercial em relação ao universo de amostras;

- Idade Aparente: Variável Quantitativa que define a idade aparente do imóvel avaliando;
- Data do Evento: reflete a data de cadastramento dos dados de mercado junto às fontes de informações em meses, variando em ordem crescente de valor, com data base de março de 2018 até novembro de 2018.

A aplicação da Inferência Estatística do ANEXO I deste laudo, sobre o campo amostral dos elementos comparativos, revelou que o modelo matemático que melhor explica a formação do valor do imóvel é a seguinte equação:

Equação de Regressão:

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = +7,112125865 - 2,344149189E-005 * \text{Área Privativa}^2 + 0,02126471047 * \text{Dormitórios}^2 + 0,05911654832 * \text{Padrão de Acabamento} + 0,04154911485 * \text{Setor Urbano}^2 - 0,00316226496 * \text{Idade Aparente} + 0,07264059252 * \text{Data do Evento}^{1/2}$$

05.3.2– Resultados da Regressão

Substituindo-se os valores das variáveis em questão, é possível calcular o valor total do imóvel, ou seja:

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = +7,112125865 - 2,344149189E-005 * (48,00)^2 + 0,02126471047 * (2)^2 + 0,05911654832 * (1) + 0,04154911485 * (1)^2 - 0,00316226496 * (15) + 0,07264059252 * (118)^{1/2}$$

Valor Unitário: (V.U.)

V.U. Mínimo = R\$2.781,84/m²

V.U. Médio = R\$2.901,95/m²

V.U. Máximo = R\$3.027,24/m²

Campo de Arbítrio Mínimo = R\$2.466,66/m²

Campo de Arbítrio Máximo = R\$3.337,24/m²

05.3.3– Cálculo do Valor do Imóvel: (Vi)

Como a Estatística Inferencial apontou os valores unitários e totais como satisfatórios e condizentes com a atual situação dos imóveis assemelhados pesquisados para compor o campo amostral, e levando-se em consideração que a maioria dos elementos amostrais são de transações, será considerado para o cálculo do valor do imóvel o Valor Unitário Médio, o seja:

Valor do Imóvel: (Vi)

$$Vi = Ai \times VU_{(\text{médio})}$$

$$Vi = 48,00 \times 2.901,95 = R\$139.293,60$$

Arredondando o valor conforme previsto na NBR 14653-2:

$$Vi (*) = R\$139.500,00 \text{ (Cento e trinta e nove mil e quinhentos reais).}$$

(*) O arredondamento de $\pm 1\%$ está dentro dos parâmetros da Tabela 1, item 5, da NBR 14.653-2.

Observação: Conforme estabelecido na Tabela da página 18 do ANEXO 03 deste laudo, foi atingido Grau de Precisão III e de Fundamentação II.

06 - DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA, CONTINGÊNCIAS E LIMITAÇÕES

O Signatário considerou o imóvel avaliando livre de ônus e encargos que porventura existam sobre o mesmo.

Não fez parte do trabalho deste Signatário, efetuar investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, invasões, sobreposições de divisas ou eventuais ônus que possam vir a gravar o imóvel, nem tampouco a descoberta ou correção de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

O Signatário deste laudo não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel avaliando que possam vir a afetar o valor apresentado.

Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos e Leis Federais, Estaduais ou Municipais, bem como os regulamentos e restrições provenientes de Lei de Zoneamento urbano, Posturas Municipais e Leis de Uso e Ocupação do Solo aplicáveis sobre o imóvel, exceto aqueles explicitamente declarados neste trabalho, foram cumpridos.

Não foram consultados órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel avaliando.

O imóvel foi avaliado assumindo-se todas as licenças, certificados de ocupação, permissões e outras exigências Municipais, Estaduais, Federais, Administrativas e Legislativas, ou aquelas provenientes de entidades privadas ou organizações como passíveis de serem obtidas ou renovadas.

Esta Avaliação foi efetuada de acordo com as prescrições da norma NBR 14.653-2 da ABNT, recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo que o Signatário deste trabalho possui as qualificações técnicas necessárias e adequadas para a sua execução.

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “OBJETIVO” e o uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial sem o texto completo, e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

O Signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação.

Por fim, declara este Perito que os honorários referentes ao presente trabalho, não guardam relação de qualquer espécie ou natureza com os valores resultantes da avaliação.

07 – TERMO DE ENCERRAMENTO:

O presente Laudo de Avaliação é composto de 08(oito) laudas, todas digitadas somente no anverso, devidamente rubricadas sendo a última datada e assinada e 03(três) anexos, sendo que no ANEXO I contém a Documentação Fotográfica da vistoria ao imóvel avaliando; no ANEXO 02 está o Resumo do Relatório Estatístico; e no ANEXO 03 a comprovação dos presentes na perícia

Colocando-se à disposição deste juízo para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Ribeirão Preto, 14 de novembro de 2018.



Engº Mario Alberto Ferriani - Signatário
C.R.E.A. 0600 41341 - 6

Perito Judicial

8 - ANEXOS



ANEXO 01 – Documentação Fotográfica



Engº Mario Alberto Ferriani
Perito Judicial

FOTO 01: Fachada do Residencial Juscelino Kubitscheck



FOTO 02: Logradouro Público da Rua Paraguaçu



Handwritten signature in blue ink.

FOTO 03: Porta de entrada do Apartamento 221 A do Bloco 02



FOTO 04: Sala de Estar



Eng^o Mario Alberto Ferriani
Perito Judicial

FOTO 05: Cozinha



FOTO 06: Outra vista da Cozinha



FOTO 07: Lavanderia



FOTO 08: Domitório 01



FOTO 09: Outra vista do Dormitório 01



FOTO 10: Dormitório 02



FOTO 11: Outra vista do Dormitório 02



FOTO 12: Banheiro Social

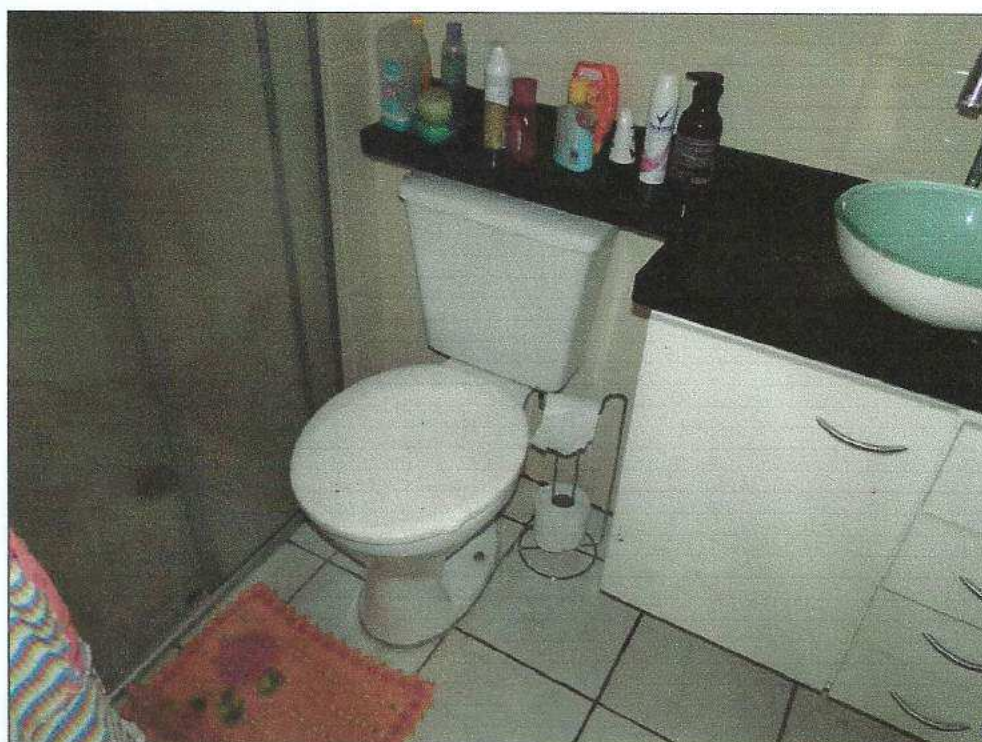


FOTO 13: Vista da Quadra Poliesportiva e Área de Churrasco / Salão de Festa



FOTO 14: Quadra Poliesportiva



Handwritten signature in blue ink.

FOTO 15: Vista da Área de Churrasco / Salão de Festa



FOTO 16: Vista da Área Externa / Estacionamentos de Veículos



FOTO 17: Vaga do Apartamento Avaliando



FOTO 18: Vista geral do Estacionamento



ANEXO 02 – Resultado da Inferência - Resumo



Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- Apto 221A BL: 02 – Residencial Juscelino Kubitschek II – Bairro: Ipiranga – Rib. Preto (SP)

2) Data de referência:

- Segunda-feira, 12 de novembro de 2018.

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	158
Dados utilizados no modelo:	138

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9376888 / 0,9356241
Coefficiente de determinação:	0,8792603
Fisher - Snedecor:	159,00
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	4
% de outliers:	2,90%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	11,780	6	1,963	158,996
Não Explicada	1,618	131	0,012	
Total	13,398	137		

8) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +7,112125865 - 2,344149189E-005 * \text{Área Privativa}^2 + 0,02126471047 * \text{Dormitórios}^2 + 0,05911654832 * \text{Padrão de Acabamento} + 0,04154911485 * \text{Setor Urbano}^2 - 0,00316226496 * \text{Idade Aparente} + 0,07264059252 * \text{Data do Evento}^{1/2}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa	x^2	-6,55	0,01
Dormitórios	x^2	4,38	0,01
Padrão de Acabamento	x	4,01	0,01
Setor Urbano	x^2	10,71	0,01
Idade Aparente	x	-1,93	5,55
Data do Evento	$x^{1/2}$	21,17	0,01
Valor Unitário	$\ln(y)$	148,21	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Privativa	Isoladas	Influência
Dormitórios	0,41	0,52
Padrão de Acabamento	-0,18	0,18
Setor Urbano	0,12	0,49
Idade Aparente	0,21	0,06
Data do Evento	-0,12	0,35
Valor Unitário	-0,25	0,50

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Padrão de Acabamento	-0,27	0,22
Setor Urbano	-0,17	0,46
Idade Aparente	0,34	0,25
Data do Evento	0,11	0,20
Valor Unitário	0,02	0,36

Correlações parciais para Padrão de Acabamento	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0,02	0,24
Idade Aparente	-0,61	0,47
Data do Evento	0,25	0,16
Valor Unitário	0,38	0,33

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Idade Aparente	0,12	0,22
Data do Evento	0,15	0,52
Valor Unitário	0,39	0,68

Correlações parciais para Idade Aparente	Isoladas	Influência
Data do Evento	-0,04	0,19
Valor Unitário	-0,15	0,17

Correlações parciais para Data do Evento	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,85	0,88

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

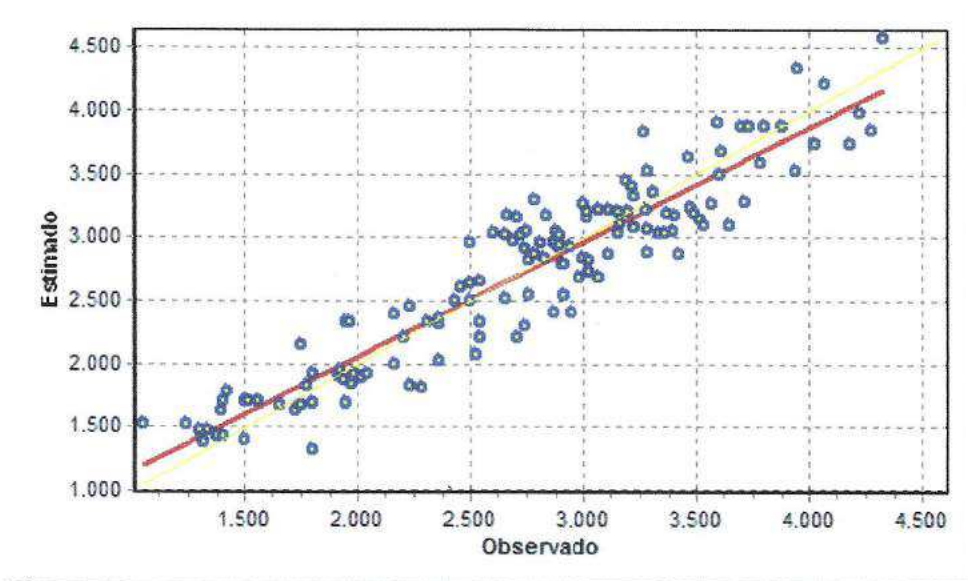
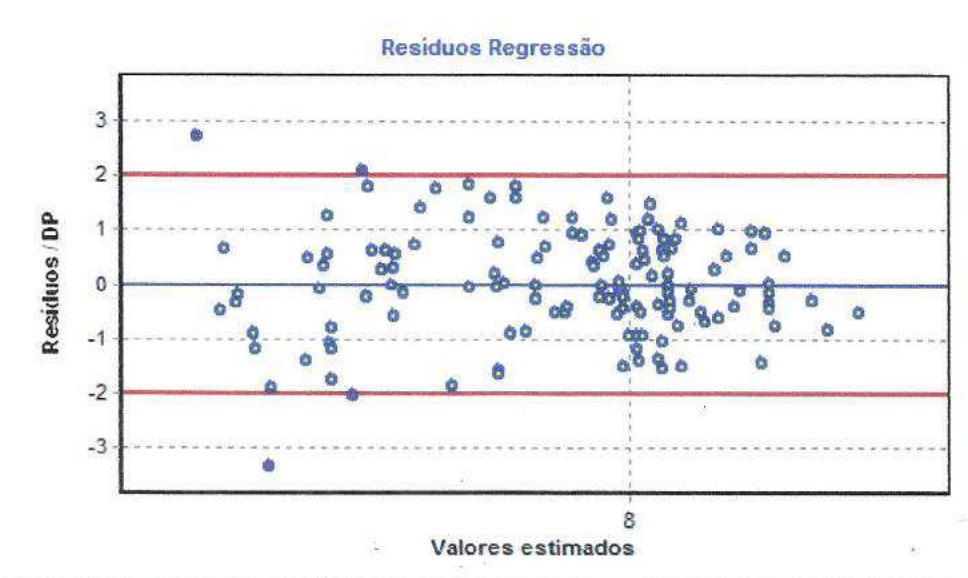


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ANEXO 03 – Presentes na pericia



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

Processo digital: 1021207-19.2016.8.26.0506

Requerente: CONDOMINIO RESIDENCIAL JUSCELINO KUBITSCHKEK II

Requerido: ARIANE MARTINS RAMOS DOS SANTOS

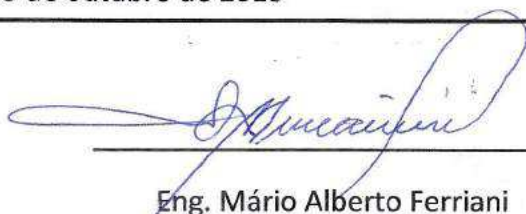
ESTIVERAM PRESENTES NA PERICIA:

Nome e RG

Ariane Martins R. dos Santos
47070492-5

Denise Regina A.S. de Mattos
2570253-3

Ribeirão Preto, 03 de outubro de 2018



Eng. Mário Alberto Ferriani

CREA 060041341-6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO ALBERTO FERRIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2018 às 11:20, sob o número WRPR18703978842. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021207-19.2016.8.26.0506 e código 3EF56B5.