



Djanir Da Rós

Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós

Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ

Laudo Técnico de Avaliação Comercial

Perito Avaliador: DJANIR DA RÓS

Introdução

Aos três dias do mês de março do ano dois mil e vinte, em atendimento à solicitação do Dr. Ricardo Biancardi Augusto Fernandes, eu, Djanir Da Rós, Perito Avaliador nomeado nos Autos, me dirigi ao endereço do imóvel avaliando para dar início aos trabalhos de avaliação.

Descrição do imóvel em questão:

Apartamento 106, bloco "B", com uma vaga de garagem, do Edifício Residencial Chateaux de France, situado à Rua Resplendor, nº 511, esquina com a Rua Porto Alegre, Itapuã, Vila Velha/ES, composto de: uma sala, uma varanda, dois quartos, um banheiro social, uma cozinha, uma área de serviço e um banheiro de serviço, com área total aproximada de 60,00 m².

Imóvel em boas condições e de uso, com fachada voltada para o sol da tarde.

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Estrutura/acabamento

F2: Posição na torre



Djanir Da Rós

Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós

Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1: <http://www.andersonmartins.com/imovel/detalhe/comprar/ed.-chateaux-de-france-1+apartamento+itapoa+vila-velha>

Área: 60m²

Valor: R\$220.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.666,67

Fator de homogeneização Acabamento: 1,00

Fator de homogeneização Estrutura / Posição na Torre: 0,90

Imóvel 2: <https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/imoveis/apartamento-de-2-quartos-em-itapoa-ed-chateaux-de-france-673482986>

Área: 60m²

Valor: R\$255.000,00

Valor por metro quadrado: R\$4.250,00

Fator de homogeneização Acabamento: 0,95

Fator de homogeneização Estrutura / Posição na Torre: 0,85

Imóvel 3: <https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/imoveis/apartamento-de-2-quartos-em-itapoa-ed-chateaux-de-france-705817711?xtmc=france&xtnp=1&xtr=27>

Área: 70m²

Valor: R\$260.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.714,29

Fator de homogeneização Acabamento: 1,00

Fator de homogeneização Estrutura / Posição na Torre: 0,90

Imóvel 4: <https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/imoveis/apartamento-2-quartos-em-itapoa-ed-chateaux-d-france-705852808?xtmc=france&xtnp=1&xtr=29>

Área: 88m²

Valor: R\$255.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.897,73

Fator de homogeneização Acabamento: 1,10

Fator de homogeneização Estrutura / Posição na Torre: 0,95

Imóvel 5: <https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/imoveis/apartamento-2-quartos-em-itapoa-ed-chateaux-de-france-702685062?xtmc=france&xtnp=1&xtr=35>

Área: 60m²

Valor: R\$255.000,00

Valor por metro quadrado: R\$4.250,00

Fator de homogeneização Acabamento: 0,90

Fator de homogeneização Estrutura / Posição na Torre: 0,85



Djanir Da Rós
Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós
Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	3.666,67	1,00	0,90	3.300,00
2	4.250,00	0,95	0,85	3.431,88
3	3.714,29	1,00	0,90	3.342,86
4	2.897,73	1,10	0,95	3.028,13
5	4.250,00	0,90	0,85	3.251,25

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média:

$$X = \sum(Xi) / nX = 3.270,82$$

Desvio padrão:

$$S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2) / (n-1)} = 151,05$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet. Ou seja: $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |3.300,00 - 3.270,82| / 151,05 = 0,19 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |3.431,88 - 3.270,82| / 151,05 = 1,07 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |3.342,86 - 3.270,82| / 151,05 = 0,48 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |3.028,13 - 3.270,82| / 151,05 = 1,61 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |3.251,25 - 3.270,82| / 151,05 = 0,13 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 3.270,82 - 1.53 * 151,05 / \sqrt{(5 - 1)} = 3.155,27$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 3.270,82 + 1.53 * 151,05 / \sqrt{(5 - 1)} = 3.386,37$$



Djanir Da Rós

Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós

Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$3.155,27 a R\$3.386,37

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

No caso em tela será utilizado o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 3.300,00 (amostra 1); 3.342,86 (amostra 3); 3.251,25 (amostra 5). Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3.298,04

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$3.298,04 * 60,00 = **R\$197.882,14**

Conclusão

Após a análise dos dados expostos acima e o arredondamento do valor encontrado, este Perito avalia o imóvel em**R\$ 200.000,00.**
(Duzentos mil reais).

Nada mais havendo a considerar, é dado como encerrado o presente trabalho, constituído por 06 (seis) páginas.

Vila Velha, 03 de março de 2020.

Djanir Da Rós
Perito Judicial
Avaliador Judicial
Leiloeiro Público
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós
Assistente Técnico do Perito
Perito Criminal - PCERJ
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Florestal
CREA - 022745/D



Djanir Da Rós

Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós

Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ



Foto 01: Fachada do Edifício Chateaux de France.

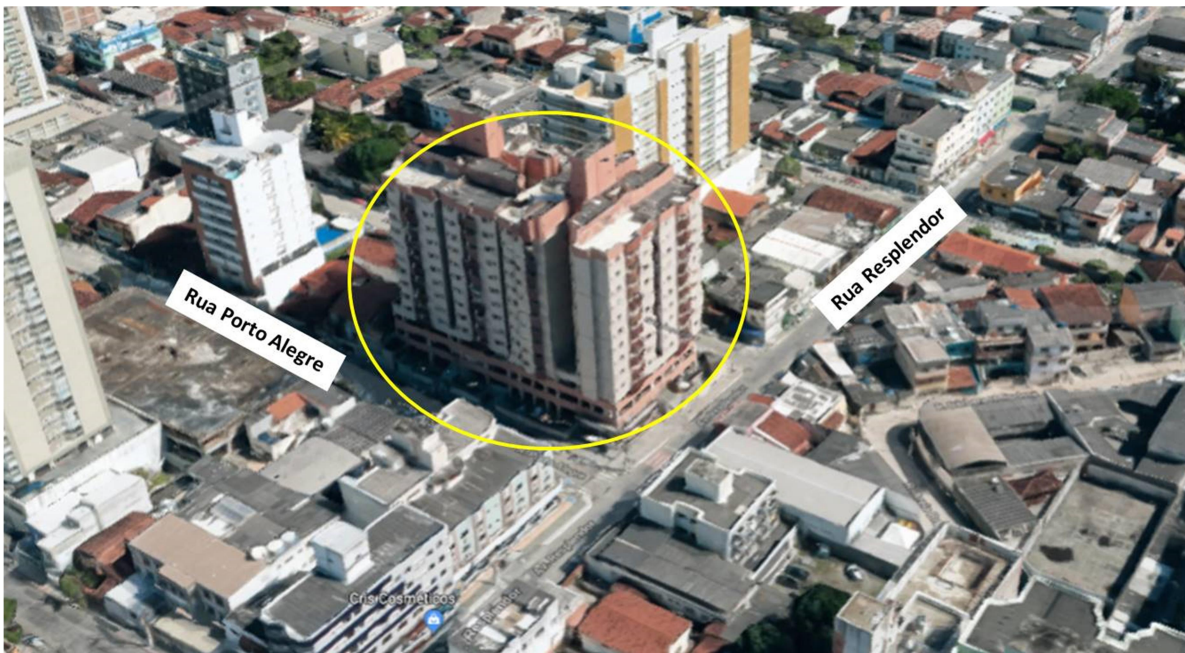


Foto 02: Imagem de satélite com a localização do Edifício (circulo amarelo).

Rua: Cabo Aylson Simões, nº429, Centro, Vila Velha, ES.

Tel.: (027)3229.9070 – (027)99982.2130 – (27)99911.4995 – E-mail: contato@djanirleiloes.com.br



Djanir Da Rós

Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós

Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ



Foto 03 e 04: Interior do apartamento 106-B.

Rua: Cabo Aylson Simões, nº429, Centro, Vila Velha, ES.

Tel.: (027)3229.9070 – (027)99982.2130 – (27)99911.4995 – E-mail: contato@djanirleiloes.com.br