



**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

Processo: 1002570-42.1998.8.08.0024

Perito Avaliador: DJANIR DA RÓS

## **Introdução**

Aos oito dias do mês de janeiro do ano dois mil e vinte, em cumprimento ao despacho de fls., extraído dos Autos supracitados, que tramita pela Vara de Recuperação Judicial e Falência de Vitória/ES, eu, Djanir Da Rós, Perito Avaliador e Leiloeiro nomeado nos Autos, me dirigi ao endereço do imóvel em lide para a realização da vistoria.

## **Descrição do imóvel em questão:**

Apartamento 507, bloco "A", com uma vaga de garagem (pisos G2 - nº 48), 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 aproximada de 61,00 m<sup>2</sup>; fração ideal de 0,005249. Vaga de garagem com fração ideal de 0,000977.

Imóvel desocupado e em regulares condições de uso, necessitando de reparos.

Quando da realização da vistoria, foi verificado que o imóvel encontra-se infestado de cupins.

## **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 m<sup>2</sup>) 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.



**Djanir Da Rós**

Leiloeiro Público  
Avaliador Judicial  
Corretor de Imóveis

**Edgar Bruneli Da Rós**

Engenheiro Florestal  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Criminal - PCERJ

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Estrutura/acabamento

F2: Posição na torre

### **Imóveis amostrados para comparação:**

#### **Imóvel 1:**

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

Área:	60m <sup>2</sup>
Valor:	R\$220.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.666,67
Fator de homogeneização Estrutura/acabamento:	0,85
Fator de homogeneização Posição na torre:	1,05

#### **Imóvel 2:**

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

Área:	60m <sup>2</sup>
Valor:	R\$255.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.250,00
Fator de homogeneização Estrutura/acabamento:	0,75
Fator de homogeneização Posição na torre:	1,05

#### **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:	70m <sup>2</sup>
Valor:	R\$260.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.714,29
Fator de homogeneização Estrutura/acabamento:	0,85
Fator de homogeneização Posição na torre:	1,05

#### **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:	88m <sup>2</sup>
Valor:	R\$255.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.897,73
Fator de homogeneização Estrutura/acabamento:	0,90
Fator de homogeneização Posição na torre:	1,20

#### **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:	60m <sup>2</sup>
Valor:	R\$255.000,00



**Djanir Da Rós**

Leiloeiro Público  
Avaliador Judicial  
Corretor de Imóveis

**Edgar Bruneli Da Rós**

Engenheiro Florestal  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Criminal - PCERJ

Valor por metro quadrado:	R\$4.250,00
Fator de homogeneização Estrutura/acabamento:	0,80
Fator de homogeneização Posição na torre:	1,00

### Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	3.666,67	0,85	1,05	3.272,50
2	4.250,00	0,75	1,05	3.346,87
3	3.714,29	0,85	1,05	3.315,00
4	2.897,73	0,90	1,20	3.129,55
5	4.250,00	0,80	1,00	3.400,00

### Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 3.292,78$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 102,44$$

### 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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

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

Amostra 1: $d =  3.272,50 - 3.292,78  / 102,44 = 0,20 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  3.346,87 - 3.292,78  / 102,44 = 0,53 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  3.315,00 - 3.292,78  / 102,44 = 0,22 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  3.129,55 - 3.292,78  / 102,44 = 1,59 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d =  3.400,00 - 3.292,78  / 102,44 = 1,05 < 1,65$	(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):

$$Li = 3.292,78 - 1.53 * 102,44/\sqrt{(5 - 1)} = 3.214,42$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 3.292,78 + 1.53 * 102,44/\sqrt{(5 - 1)} = 3.371,15$$



**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\$3.214,42 a R\$3.371,15

### **Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Para o caso em tela será utilizado o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 3.272,50 (amostra 1); 3.346,87 (amostra 2); 3.315,00 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3.311,46

### **Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$3.311,46 \* 61,00 = R\$201.998,95

### **Conclusão**

Após a análise dos dados expostos acima e o arredondamento do valor encontrado, este Perito avalia o imóvel em .....**R\$ 202.000,00.**  
(duzentos e dois mil reais).

Nada mais havendo a considerar, é dado como encerrado o presente trabalho, constituído por 08 (oito) páginas.

Vila Velha, 27 de janeiro 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 (círculo 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: Interior do apartamento 507.



**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 04 e 05: Interior do apartamento 507.



**Djanir Da Rós**

Leiloeiro Público  
Avaliador Judicial  
Corretor de Imóveis

**Edgar Bruneli Da Rós**

Engenheiro Florestal  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Criminal - PCERJ

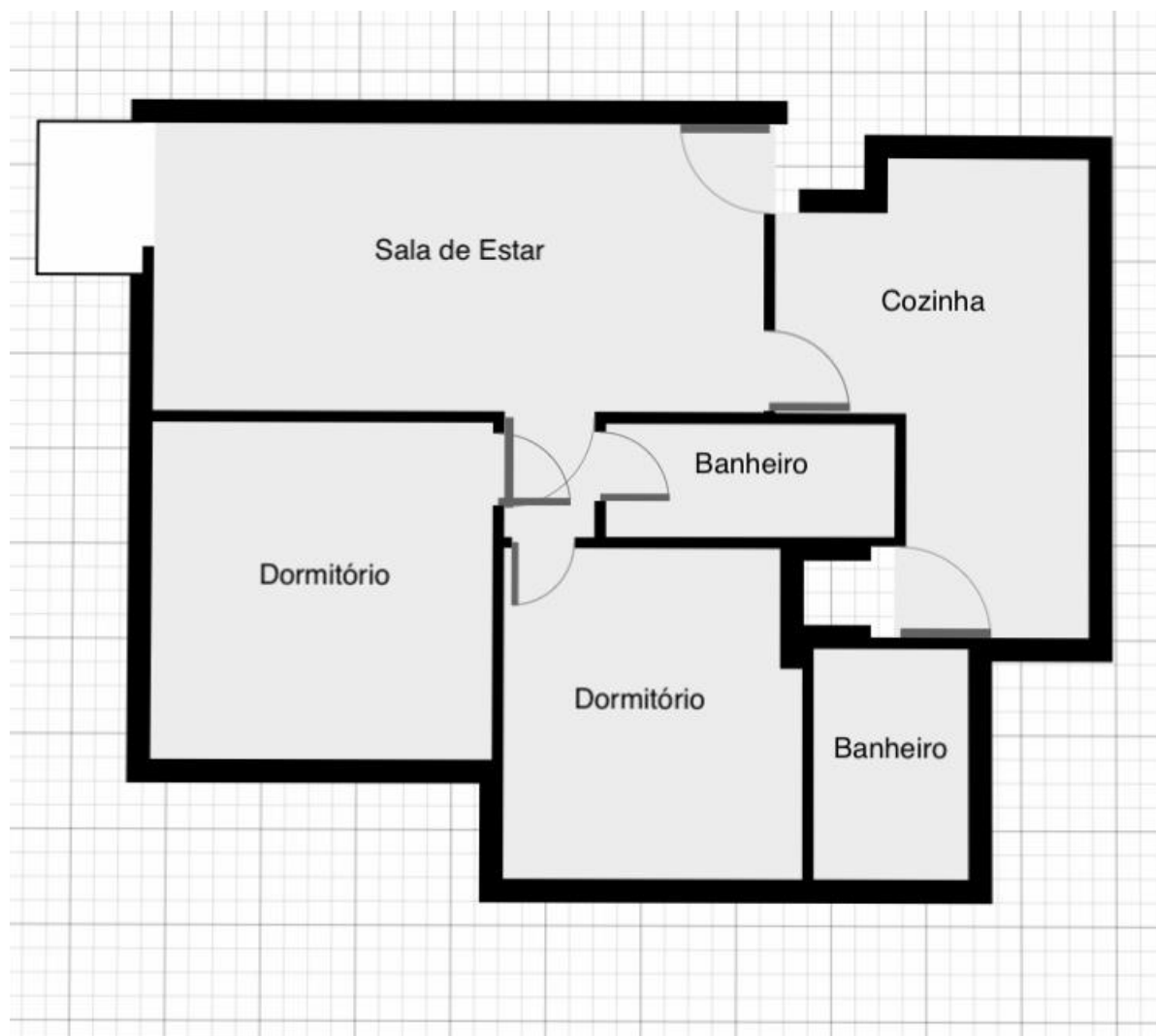


Foto 07: Croqui do apartamento 507.