



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 nomeado nos Autos, me dirigi ao endereço do imóvel em lide para a finalização dos trabalhos de avaliação.

Descrição do imóvel em questão:

Prédio comercial/residência, situado na Rua Engenheiro José Sertã, nº 40, esquina com a Rua México, Jardim América, Cariacica/ES, com terreno de 149,02 m², correspondente a fração ideal de 0,5968 do lote 17 da Quadra 14 (250.00 m²), composto por:

Pavimento térreo: pavimento composto por uma loja comercial com banheiro e cozinha. Área aproximada de 138,00 m²;

Primeiro pavimento: imóvel residencial/comercial, composto por cinco salas/quartos, três banheiros, circulação, e cozinha, com área aproximada de 164,77 m²;

Terraço coberto por telhas de fibrocimento, com aproximadamente 164,77 m².

Escada de acesso aos andares superiores com saída para a Rua México.

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: Localização

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

F2: Estrutura

F3: Acabamento

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

<https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/imoveis/excelente-casa-duplex-2-quartos-1-suite-em-jardim-america-cod-201-662861451?xtmc=jardim+am%C3%A9rica&xtnp=1&xtr=1>

Área:	300m ²
Valor:	R\$450.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.500,00
Fator de homogeneização Localização :	1,30
Fator de homogeneização Estrutura:	0,90
Fator de homogeneização Acabamento:	1,40

Imóvel 2:

<https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/imoveis/o-t-i-m-a-casa-5-qts-2-suites-em-jardim-america-cariacica-cod-127-660535892?xtmc=jardim+am%C3%A9rica&xtnp=1&xtr=10>

Área:	300m ²
Valor:	R\$650.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.166,67
Fator de homogeneização Localização :	1,15
Fator de homogeneização Estrutura:	0,90
Fator de homogeneização Acabamento:	1,30

Imóvel 3:

<https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/comercio-e-industria/e-x-c-e-l-e-n-t-e-predio-comercial-principal-de-jardim-america-cod-034-661947126?xtmc=jardim+am%C3%A9rica&xtnp=2&xtr=7>

Área:	300m ²
Valor:	R\$680.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.266,67
Fator de homogeneização Localização :	1,15
Fator de homogeneização Estrutura:	1,05
Fator de homogeneização Acabamento:	1,15

Imóvel 4:

<https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/imoveis/vende-se-predio-com-terreno-684616721?xtmc=pr%C3%A9dio&xtnp=1&xtr=25>

Área:	630m ²
Valor:	R\$1.980.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.142,86
Fator de homogeneização Localização :	0,85
Fator de homogeneização Estrutura:	1,05
Fator de homogeneização Acabamento:	1,10

Imóvel 5:

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

<https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/imoveis/melhor-localizacao-de-cgrande-apartamento-area-total-construida-310m-707098223?xtmc=pr%C3%A9dio&xtnp=1&xtr=50>

Área:	133m ²
Valor:	R\$550.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.135,34
Fator de homogeneização Localização :	0,80
Fator de homogeneização Estrutura:	1,05
Fator de homogeneização Acabamento:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	1.500,00	1,30	0,90	1,40	2.457,00
2	2.166,67	1,15	0,90	1,30	2.915,25
3	2.266,67	1,15	1,05	1,15	3.147,55
4	3.142,86	0,85	1,05	1,10	3.085,50
5	4.135,34	0,80	1,05	1,00	3.473,68

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 3.015,80$

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

$S = 372,24$

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: $d = |X_i - X|/S < VC$

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

Amostra 1: $d = |2.457,00 - 3.015,80| / 372,24 = 1,50 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |2.915,25 - 3.015,80| / 372,24 = 0,27 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |3.147,55 - 3.015,80| / 372,24 = 0,35 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |3.085,50 - 3.015,80| / 372,24 = 0,19 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |3.473,68 - 3.015,80| / 372,24 = 1,23 < 1,65$ (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.



Djanir Da Rós

Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós

Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 3.015,80 - 1.53 * 372,24 / \sqrt{(5 - 1)} = 2.731,04$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 3.015,80 + 1.53 * 372,24 / \sqrt{(5 - 1)} = 3.300,56$$

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\$2.731,04 a R\$3.300,56

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: 2.915,25 (amostra 2); 3.147,55 (amostra 3); 3.085,50 (amostra 4).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3.049,43

Resultado:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = \text{R}\$3.049,43 * 149,00 = \text{R}\$454.365,56$$

Conclusão

Após a análise dos dados expostos acima e o arredondamento do valor encontrado, este Perito avalia o imóvel em**R\$ 450.000,00.**
(quatrocentos e cinquenta mil reais).

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

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 02: Fachada do imóvel.



Foto 03: Interior do primeiro pavimento.



Foto 04: Terraço.