



Djanir Da Rós

Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós

Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ

Parecer Técnico

de Avaliação Mercadológica

Processo: 1002570-42.1998.8.08.0024

Contratante: MASSA FALIDA DE BOURGUIGNON INCORPORAÇÕES LTDA

Avaliador: DJANIR DA RÓS

Introdução

Aos nove dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco, eu, Djanir Da Rós, Perito Avaliador, por solicitação do Sr. Dr. Ricardo Biancardi Augusto Fernandes, realizei a avaliação do imóvel pertencente à Massa Falida de Bourguignon Incorporações Ltda.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

Objetivo

O objetivo deste documento é avaliar o imóvel para determinação do respectivo valor de mercado o qual seria efetivamente comercializado em condições atuais de mercado

Rua: Cabo Aylson Simões, Nº429, Centro, Vila Velha, ES.

Tel.: (027) 3229.9070 – 99982.2130 - 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

Descrição do imóvel em questão:

Apartamento nº 102 e sua respectiva vaga de garagem (nº 30 – G2), do Condomínio Residencial Chateaux de France, Bloco B, localizado na Rua Porto Alegre, esquina com a Avenida Resplendor, Itapuã, Vila Velha.

Imóvel com área total aproximada de 74,00 metros quadrados, composto por dois quartos, uma sala, uma varanda, um banheiro social, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.

Imóvel com características originais, necessitando de pequenos reparos.

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 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.

As amostras desta avaliação foram tratadas com os seguintes fatores:

F1: Posição na Torre

F2: Acabamento/Estrutura

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Apartamento localizado no Edifício Residencial Chateaux de France, composto por 2 quartos sendo 1 com suíte. Sol da manhã. Varanda como fechamento de vidro. Totalmente reformado, piso em porcelanato, sistema elétrico e hidráulico todo novo, revestime

Área:	74m²
Valor:	R\$550.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.432,43
Fator de homogeneização Posição na Torre:	1,00
Fator de homogeneização Acabamento/Estrutura:	0,80

Imóvel 2:

Imóvel localizado no bloco A do Condomínio Residencial Chateaux de France. LINK do anúncio - <https://es.olx.com.br/norte-do-espirito-santo/imoveis/imovel-para-venda-possui-70-metros-quadrados-com-2-quartos-em-itapua-vila-velha-es-1408086601?lis=listi>

**Djanir Da Rós**Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis**Edgar Bruneli Da Rós**Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ

Área:	74m²
Valor:	R\$560.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.567,57
Fator de homogeneização Posição na Torre:	0,95
Fator de homogeneização Acabamento/Estrutura:	0,85

Imóvel 3:

Imóvel localizado no bloco A do Condomínio Residencial Chateaux de France. Link do anúncio:
https://es.olx.com.br/norte-do-espirito-santo/imoveis/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-75-m-por-r-515-000-00-itapua-vila-velha-es-1404572267?lis=listing_

Área:	74m²
Valor:	R\$515.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.959,46
Fator de homogeneização Posição na Torre:	0,90
Fator de homogeneização Acabamento/Estrutura:	0,95

Imóvel 4:

Apartamento localizado no Bloco A do Ed. Chateaux de France. Posição frontal do edifício. Composto por 2 quartos e 1 banheiro, sala, cozinha, varanda, uma vaga de garagem. Contato: (27) 99529-0723

Área:	74m²
Valor:	R\$560.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.567,57
Fator de homogeneização Posição na Torre:	0,95
Fator de homogeneização Acabamento/Estrutura:	0,80

Imóvel 5:

Apartamento localizado no Ed. Chateaux de France, composto por 2 quartos, sala espaçosa. Banheiro social e de serviço. Cozinha com armários planejados. Área de serviço. 1 vaga descoberta. Contato do vendedor: (27) 3208-9009

Área:	74m²
Valor:	R\$450.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.081,08
Fator de homogeneização Posição na Torre:	1,00
Fator de homogeneização Acabamento/Estrutura:	0,95

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	R\$/m² homog.
1	7.432,43	1,00	0,80	5.945,95
2	7.567,57	0,95	0,85	6.110,81
3	6.959,46	0,90	0,95	5.950,34
4	7.567,57	0,95	0,80	5.751,35
5	6.081,08	1,00	0,95	5.777,03

Valores homogeneizados (Xi), em R\$:

$$\text{Média: } X = \sum(Xi)/n$$



Djanir Da Rós

Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós

Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ

$$X = 5.907,09$$

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

$$S = 146,67$$

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 = 1,653

Amostra 1: $d = 5.945,95 - 5.907,09 / 146,67 = 0,26 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 6.110,81 - 5.907,09 / 146,67 = 1,39 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 5.950,34 - 5.907,09 / 146,67 = 0,29 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 5.751,35 - 5.907,09 / 146,67 = 1,06 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 5.777,03 - 5.907,09 / 146,67 = 0,89 < 1.65$	(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:

$$Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)} \quad e \quad Ls = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$$

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):

$$Li = 5.907,09 - 1.53 * 146,67 / \sqrt{(5 - 1)} = 5.794,89$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.907,09 + 1.53 * 146,67 / \sqrt{(5 - 1)} = 6.019,30$$



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\$5.794,89 a R\$6.019,30

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Considerando as características das amostras, o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 5.945,95 (amostra 1); 5.950,34 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$5.948,14

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$5.948,14 * 74,00 = R\$440.162,50

Conclusão

Após a análise dos dados exposto acima e verificando o número suficiente de amostras e seus valores, este Perito avalia o imóvel em**R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais).**

Nada mais havendo a considerar, é dado como encerrado o presente trabalho, constituído por 10 páginas.

Vila Velha, 09 de junho de 2025.

Djanir Da Rós
Perito Avaliador



Djanir Da Rós
Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

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

Anexo Fotográfico:



Foto 01: Sala.



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: Cozinha.



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: Banheiro.



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: Quarto.



Djanir Da Rós

Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós

Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ

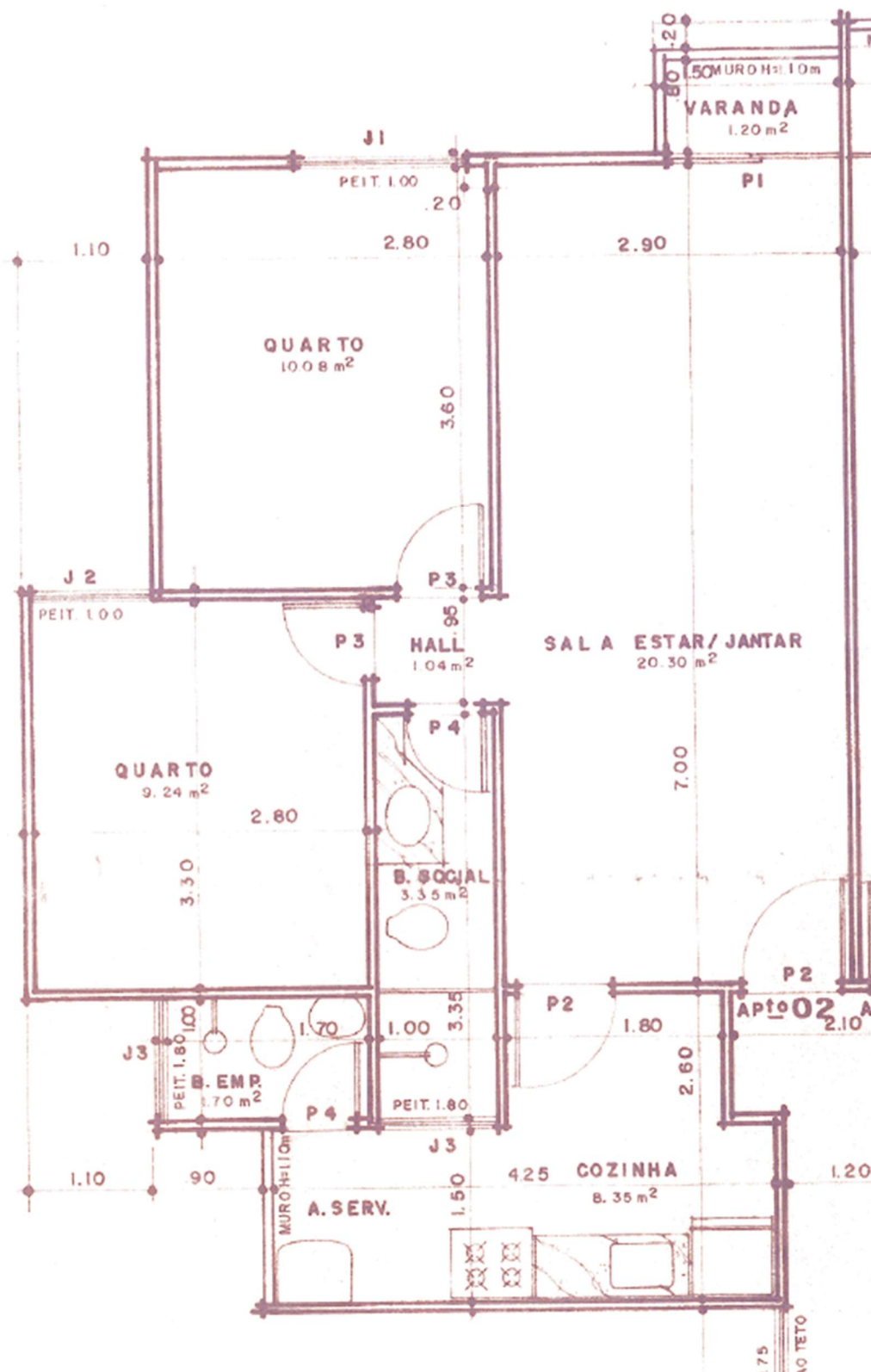


Foto 05: Planta do apartamento.