



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 vinte e seis dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, eu, Djanir Da Rós, Perito Avaliador, por solicitação do Sr. Dr. Ricardo Biancardi Augusto Fernandes, me dirigi ao endereço do imóvel pertencente à Massa Falida de Bourguignon Incorporações Ltda, para realizar a avaliação comercial do referido imóvel.

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



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 405 e sua respectiva vaga de garagem (nº 12 – G2), do Condomínio Residencial Chateaux de France, Bloco B, localizado na Rua Porto Alegre, esquina com a Avenida Resplendor, Itapuã, Vila Velha.

Apartamento com área aproximada de 75,00 metros quadrados, composto por dois quartos, uma sala, uma varanda, um banheiro social, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.

Piso em porcelanato polido. Banheiro, cozinha e área de serviço com revestimento cerâmico até o teto.

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: Localização

F2: Estrutura/Conservação

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1

Apartamento 2 quartos, sala, banheiro social e de serviço, cozinha com armários planejados, área de serviço, um vaga descoberta. Condomínio com Portaria 24h, elevadores, ducha, sauna, salão de festas e churrasqueira. Rua Waldemar Verçosa Pitanga - Fonte Art Imóveis Telefone (27) 3208-9009

Área:	70m ²
Valor:	R\$450.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.428,57
Fator de homogeneização Localização :	0,95
Fator de homogeneização Estrutura/Conservação:	0,95



Djanir Da Rós

Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós

Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ

Imóvel 2:

<https://es.olx.com.br/norte-do-espirito-santo/imoveis/apartamento-andar-alto-em-itapua-vila-velha-es-1384188517?>

Área:	86m ²
Valor:	R\$525.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.104,65
Fator de homogeneização Localização :	1,00
Fator de homogeneização Estrutura/Conservação:	0,90

Imóvel 3:

02 quartos com varanda em uma planta super confortável. 01 vaga de garagem. Avenida Resplendor, Ed. Santa Cruz, Itapuã, Vila Velha/ES. Fonte (27) 99764-2550

Área:	60m ²
Valor:	R\$350.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.833,33
Fator de homogeneização Localização :	0,90
Fator de homogeneização Estrutura/Conservação:	1,00

Imóvel 4:

2 quartos com armários, cozinha com armários, banheiro completo, 1 vaga de garagem, localizado no condomínio Abacateiros, Itapuã, Vila Velha. Contato 27 3399 - 6666 (Aliança Imóveis).

Área:	65m ²
Valor:	R\$330.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.076,92
Fator de homogeneização Localização :	1,15
Fator de homogeneização Estrutura/Conservação:	0,95

Imóvel 5:

Apartamento com dois quartos, sala, copa, cozinha e banheiro, uma gava, localizado na Avenida Champagnat, 850 Centro de Vila Velha, Vila Velha - ES. Contato: (27) 3061-3067 - Anderson Martins Imóveis.

Área:	85m ²
Valor:	R\$410.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.823,53
Fator de homogeneização Localização :	1,05
Fator de homogeneização Estrutura/Conservação:	1,00

Imóvel 6:

Apartamento com 2 quartos sendo 1 suíte (73m²), Condomínio Residencial Chateaux de France em Itapuã, Vila Velha - ES, 4º andar, sol da manhã, sala ampla, varanda, cozinha c/



Djanir Da Rós

Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós

Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ

armários, banheiro social.

Área: 73m²

Valor: R\$479.000,00

Valor por metro quadrado: R\$6.561,64

Fator de homogeneização Localização : 1,00

Fator de homogeneização Estrutura/Conservação: 0,85

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	6.428,57	0,95	0,95	5.801,79
2	6.104,65	1,00	0,90	5.494,19
3	5.833,33	0,90	1,00	5.250,00
4	5.076,92	1,15	0,95	5.546,54
5	4.823,53	1,05	1,00	5.064,71
6	6.561,64	1,00	0,85	5.577,40

Valores homogeneizados (Xi), em R\$:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 5.455,77$

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

$S = 260,58$

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 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,73$

Amostra 1: $d = |5.801,79 - 5.455,77| / 260,58 = 1,33 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |5.494,19 - 5.455,77| / 260,58 = 0,15 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |5.250,00 - 5.455,77| / 260,58 = 0,79 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |5.546,54 - 5.455,77| / 260,58 = 0,35 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |5.064,71 - 5.455,77| / 260,58 = 1,50 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 6: $d = |5.577,40 - 5.455,77| / 260,58 = 0,47 < 1,73$ (amostra pertinente)



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 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 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5.455,77 - 1.48 * 260,58 / \sqrt{(6 - 1)} = 5.283,30$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.455,77 + 1.48 * 260,58 / \sqrt{(6 - 1)} = 5.628,24$$

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\$5.283,30 a R\$5.628,24

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Considerando as características das amostras, será utilizado o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 5.494,19 (amostra 2); 5.546,54 (amostra 4); 5.577,40 (amostra 6).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$5.539,37

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$5.539,37 * 73,00 = R\$404.374,28



Djanir Da Rós

Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós

Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ

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\$ 404.000,00 (quatrocentos e quatro mil reais).**

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

Vila Velha, 10 de março 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 e cozinha (ao fundo).



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 e área de serviço.



Djanir Da Rós

Leiloeiro Público
Avaliador Judicial
Corretor de Imóveis

Edgar Bruneli Da Rós

Engenheiro Florestal
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Criminal - PCERJ



Fotos 03 e 04: Quartos.



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: Banheiro.