

EXMO. SR.(A). DR.(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE
SUMARÉ/SP

Processo Digital: 4006447-16.2013.8.26.0604/01

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio das Amoreiras

Requerida: Cleusa Maria de Assis

Marcos Frederico Rocha e Cunha, Arquiteto e Urbanista, CAU A25452-5
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações, Membro Titular do Instituto
Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, vem
em atenção à solicitação expedida por Vossa Excelência, apresentar o seguinte:

LAUDO PERICIAL

- ✓ O autor, responsável pelo presente trabalho, declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.

5 Metodologias utilizadas

- ✓ Obtenção de informações contidas em documentos;
- ✓ Vistoria “in loco”;
- ✓ Pesquisa de dados amostrais;
- ✓ Avaliação do imóvel pelo Método Comparativo de Dados Diretos de Mercado;
- ✓ Avaliação por Inferência Estatística utilizando do software SisRen da Pelli Engenharia;
- ✓ Apresentação de especificações conforme norma ABNT NBR 14.653 - Partes 01 e 02.

6 Vistoria

6.1 Data da diligência

Cumpridas as formalidades do artigo 466 § 2º e 474 do Novo Código de Processo Civil, a vistoria foi realizada em 29 de novembro de 2016.

As partes foram informadas tanto via e-mail quanto via telefônica (Vide Anexo A). Nesta ocasião estiveram presentes:

- ✓ Vistor Oficial – Marcos Frederico Rocha e Cunha;
- ✓ Assistente do Perito – Marcelo Fernandes Pereira;
- ✓ Requerida – Cleusa Maria de Assis;
- ✓ Zelador do condomínio: Sr. Maciel;

6.2 Localização

Endereço: Avenida dos Pioneiros, 50, Casa 36, Condomínio das Amoreiras – Parque Villa Flores, Sumaré/SP, conforme matrícula nº 105105 do Registro de Imóveis de Sumaré/SP.

O imóvel vistoriado esta indicado pelo ponto verde na imagem abaixo:

6.3.1. Classificação do imóvel

De acordo com os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo, publicação do IBAPE-SP, pode-se classificar o imóvel vistoriado como: grupo 1.2 Casa – 1.2.5 Padrão Médio.

6.3.2 Sobre a manutenção

O Estado de Conservação da edificação pode ser considerado como Bom, conforme vistoria realizada.

6.4 Caracterização da Região

O bairro Parque Villa Flores, situa-se próximo da região central da cidade de Sumaré. Trata-se de um bairro composto por condomínio multifamiliares vertical e horizontal, possuindo em suas avenidas ou ruas principais comércios de pequeno porte.

6.4.1 Melhoramentos públicos e sistema viário

O bairro onde se situa o imóvel vistoriado é servido dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, rede de telefonia, rede de energia elétrica, iluminação pública, redes de telefonia móvel e a cabo, e redes de TV e internet.

Quanto ao sistema viário, as ruas e avenidas possuem: guias e sarjetas, pistas de rolamento de veículo com pavimentação asfáltica, passeios de pedestres com revestimentos e vias públicas sinalizadas e iluminadas.

6.4.2 Serviços comunitários

Fazem parte dos serviços comunitários da região: policiamento, coleta de lixo, escola pública, lazer, comércio em geral, transporte coletivo e limpeza de vias públicas.

7 Especificações da avaliação

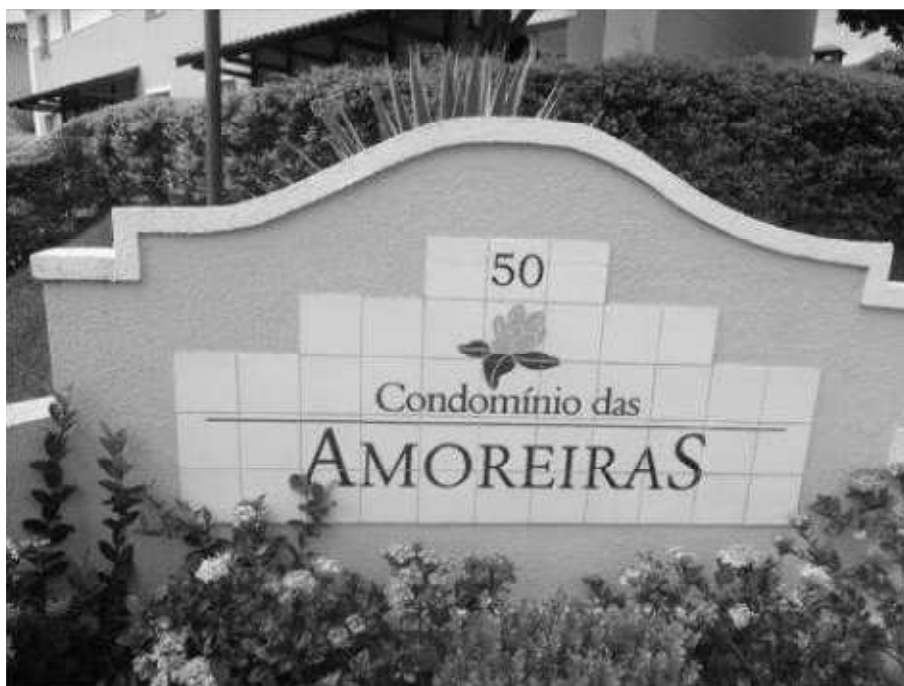
Grau de Precisão – Grau III – Amplitude do intervalo de confiança de **13,44%** em torno do valor médio;

Anexo A – Comprovação da convocação da perícia

Anexo B – Vistoria



Vista do logradouro Avenida dos Pioneiros.



Identificação do condomínio.



Lavabo.



Sala.



Varanda.



Quintal.



Dormitório 01.



Dormitório 02.









Anexo C – Croqui de localização dos dados amostrais


Imóvel vistoriado:



Fonte: Google Earth.

Anexo D - Planilha de dados amostrais e fichas de pesquisa

	
<p>Elemento 01</p>	<p>Elemento 02</p>
	
<p>Elemento 03</p>	<p>Elemento 04</p>
	
<p>Elemento 05</p>	<p>Elemento 06</p>
	
<p>Elemento 07</p>	<p>Elemento 08</p>

	
Elemento 17	

Memória de cálculo:**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 17
- Número de dados considerados: 17

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8924825 / 0,8924825
- Coeficiente Determinação: 0,7965251
- Fisher-Snedecor: 16,96
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 76% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área do Terreno	x	4,41	0,07
• Área Privativa	ln(x)	-5,92	0,01
• Padrão Acabamento	x	2,98	1,07

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = +14663,92328 +20,7454333 * Área do Terreno -3101,793121 * ln (Área Privativa) +606,4212082 * Padrão Acabamento

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área do Terreno		
Área Privativa	0,12	0,69
Padrão Acabamento	0,08	0,48
Valor Unitário	0,49	0,77
• Área Privativa		
Padrão Acabamento	0,43	0,72
Valor Unitário	-0,58	0,85
• Padrão Acabamento		
Valor Unitário	0,10	0,64