

248
Ed

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0014690-66.2012.8.26.0114 – 4ª Vara Cível de Campinas
Número de Ordem: 516/12

Ação: Despejo por Falta de Pagamento

Requerente: Luis Arlindo Feriani

Requerido: Miguel Correa Mantilha (Espólio) e outro

1. INTRODUÇÃO:

1.1 – Objeto da avaliação:

O imóvel do tipo Casa/Residencial sito à Rua Irmã Vampira Varassem nº 455, bairro Parque Santa Barbara, município de Campinas, SP.

1.2 – Objetivo da avaliação:

Determinar o valor de mercado do imóvel citado acima.

1.3 – Ocupantes do imóvel:

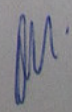
A casa principal é ocupada pela senhora Maria Tereza e a casa de fundos é ocupada pela sua filha Alessandra.

1.4 – Proprietário do imóvel:

O imóvel esta em nome de Maria Tereza Macedo Nogueira.

1.5 – Às fls. 178 foi o signatário honrado com sua nomeação para realizar a avaliação do imóvel.

Página - 2



229
92

2. VISTORIA:

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 22/04/2017, estando presentes além do signatário a senhora Maria Tereza, proprietária do imóvel. Nesta vistoria foram levantados os seguintes dados sobre o imóvel, necessários a sua avaliação:

2.1 – Localização:

Rua Irmã Vampira Varassem nº 455, bairro Parque Santa Barbara, município de Campinas, SP.

O local dista aproximadamente 9,10 km do centro da cidade (em linha reta). Apresenta zoneamento 01

2.2 – Caracterização da Região:

Os imóveis predominantes na região são do tipo residencial com Zona 01

O local é dotado de toda a infraestrutura urbana como redes de água potável, energia elétrica e telefone, bem como por serviços de remoção de lixo urbano. Apresenta rua asfaltada.

2.3 – Tipo do imóvel:

Trata-se de um imóvel do tipo casa residencial térrea com uma edícula nos fundos.

2.4 – Características do terreno:

Terreno em declive medindo 10,00 m de frente, 10,00 m nos fundos e 25,00 m de ambos os lados).

Área do terreno: 250,00 m².

2.5 – Características da edificação:

Trata-se de uma casa térrea com uma edícula nos fundos do terreno, ambas com padrão médio-simples.

Dependências:

Casa térrea com três dormitórios sendo um suíte, banheiro social, garagem coberta para um carro, sala de estar, copa, cozinha, lavanderia no corredor lateral que dá acesso aos fundos e a edícula.

Além da casa principal existe mais existe no terreno uma edícula contendo um quartinho utilizado para depósito e uma edícula com um quarto, sala, cozinha e banheiro.

M.

33



Foto 1 – Imagem extraída do Site <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br> com detalhe para casa e edícula aos fundos..



Foto 2 – Fachada do imóvel.

LM

23
Ed

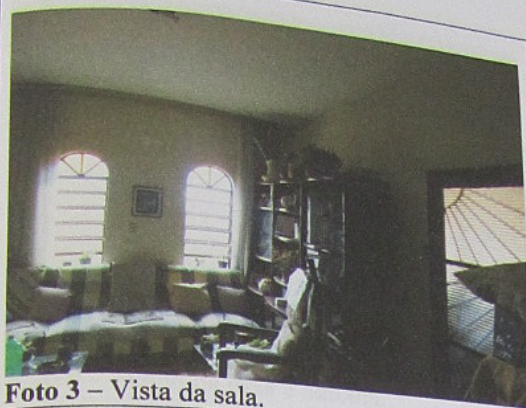


Foto 3 - Vista da sala.



Foto 4 - Piso cerâmico da sala.



Foto 5 - Piso do banheiro.



Foto 6 - Azulejo do banheiro.



Foto 7 - Cozinha e acesso aos fundos.



Foto 8 - quintal nos fundos e acesso a edícula.

ml

350
Ed



Foto 9 - Fundo da casa e edícula.

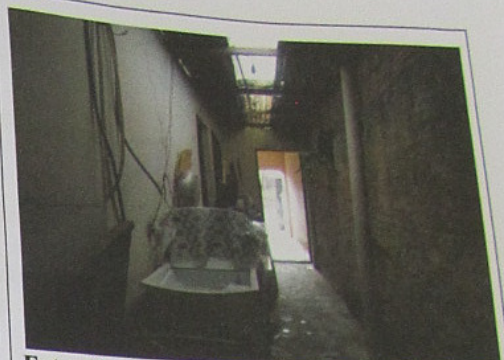


Foto 10 - Vista do corredor lateral, do fundo para a frente.



Foto 11 - Vista do corredor lateral, da frente para os fundos.



Foto 12 - Frente da casa.

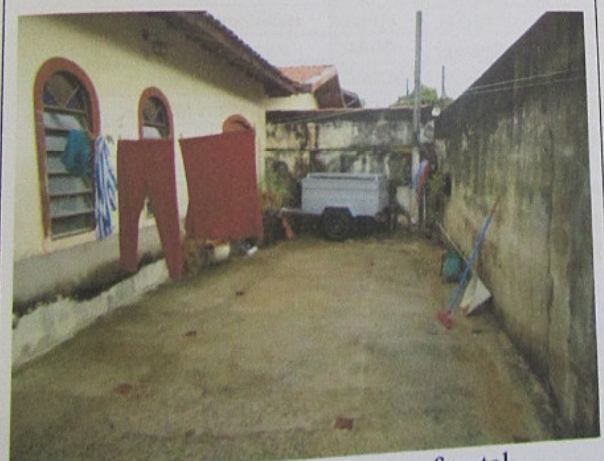


Foto 13 - Frente da casa e recuo frontal.

253
Ed

3. AVALIAÇÃO:

3.1 – Metodologia de avaliação:

A avaliação segue o prescrito pelas normas brasileiras: Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos (NBR 14.653/2004 da ABNT-parte2) e Norma de Perícias do IBAPE-SP.

Para a determinação do Valor de Mercado do imóvel será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, com a utilização do Programa denominado "SisDEA Home, versão 1.30, programa este desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas (www.pellisistemas.com.br).

3.2 – Pesquisa de comparativos:

Realizando uma pesquisa de imóveis semelhantes em oferta de venda no mercado imobiliário, selecionamos uma amostra com 13 elementos comparativos.

Na Planilha abaixo apresentamos os dados importantes sobre os comparativos e as variáveis explicativas a serem processadas pelo Programa de cálculo já mencionado acima (SisDEA Home, versão 1.30).

PLANILHA DE DADOS 1:

| Nº | IMOBILIÁRIA | CÓDIGO IMÓVEL | DATA | TELEFONE | ENDEREÇO | DIST. DA RODOVIA (linha reta) metros | PADRÃO DAS CASAS |
|----|---------------------|---------------|------------|------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| 1 | Provectum Imóveis | CA001013 | 25/04/2017 | 3327-1730 | R. Hênio Lombelo, 129 | 165,75 | 3 |
| 2 | Provectum Imóveis | CA007772 | 25/04/2017 | 3112-1511 | R. Sebastião Pereira, lado 772 | 580,52 | 3 |
| 3 | Provectum Imóveis | CA205954 | 25/04/2017 | 3112-1511 | R. Olga de Roco Cobuci, 188 | 338,10 | 2 |
| 4 | Attual Imóveis | CA007186 | 25/04/2017 | 3212-1313 | R. Teodoro Guedes de Campos, 244 | 278,53 | 1 |
| 5 | Solua Imobiliária | CA0303 | 25/04/2017 | 3281-0031 | R. Teodoro Guedes de Campos, lado | 529,58 | 2 |
| 6 | Imoveis Aquino | CA0122 | 25/04/2017 | 3504-4445 | R. Irmã Vanira Varassin, lado 144 | 819,68 | 2 |
| 7 | JB Imóveis | CA000853 | 25/04/2017 | 97411-1383 | R. Jurandir Goularte, 50 | 175,60 | 2 |
| 8 | SM Imóveis | CA0322 | 25/04/2017 | 99386-2661 | R. Teodoro Guedes de Campos, 810 | 802,49 | 2 |
| 9 | Imobiliária Campina | CA007694 | 26/04/2017 | 3253-7070 | R. Sebastião Pereira, 394 | 300,46 | 2 |
| 10 | Vivence Imóveis | CA0245 | 26/04/2017 | 32343755 | R. José Benedito Gregório, 86 | 896,54 | 2 |
| 11 | D. Lange Imóveis | CA10316 | 26/04/2017 | 3322-3800 | R. Pedro Gimenes Vilar, 167 | 797,55 | 2 |
| 12 | D. Lange Imóveis | CA5848 | 26/04/2017 | 3322-3800 | Av. José Pereira Júnior, 167 | 240,81 | 3 |
| 13 | D. Lange Imóveis | CA5947 | 26/04/2017 | 3322-3800 | R. Antônio Rosolém, 459 | 236,37 | 1 |

PLANILHA DE DADOS 2:

Página - 8

Campinas-SP- fones (19) 3386-0276 / 9.9265-2023

e-mail: abacon.engenharia@gmail.com

234
Ed

| Nº | Nº DE DORMITÓRIOS | Nº DE BANHEIROS | ÁREA TERRENO (m²) | ÁREA CONS.(m²) | EDÍCULA | ZONEAMENTO | SOBRADO | VALOR VENDA (ANÚNCIO) | VALOR VENDA AJUSTADO (-10%) | VALOR UNIT. (R\$/m²) |
|----|-------------------|-----------------|-------------------|----------------|---------|------------|---------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|
| 1 | 3 | 3 | 275 | 200,00 | Sim | Z01 | Não | R\$ 290.000,00 | R\$ 261.000,00 | 1.305,00 |
| 2 | 3 | 3 | 275 | 204,00 | Sim | Z01 | Não | R\$ 500.000,00 | R\$ 450.000,00 | 2.205,88 |
| 3 | 3 | 2 | 394 | 110,00 | Não | Z01 | Sim | R\$ 290.000,00 | R\$ 261.000,00 | 2.372,73 |
| 4 | 3 | 2 | 250 | 137,00 | Sim | Z01 | não | R\$ 270.000,00 | R\$ 243.000,00 | 1.773,72 |
| 5 | 3 | 3 | 250,00 | 201,00 | Não | Z01 | não | R\$ 350.000,00 | R\$ 315.000,00 | 1.567,16 |
| 6 | 3 | 1 | 281,8 | 135,30 | Não | Z01 | não | R\$ 370.000,00 | R\$ 333.000,00 | 2.461,20 |
| 7 | 3 | 2 | 250 | 140,00 | Sim | Z01 | não | R\$ 350.000,00 | R\$ 315.000,00 | 2.250,00 |
| 8 | 2 | 2 | 256 | 160,00 | sim | Z01 | sim | R\$ 390.000,00 | R\$ 351.000,00 | 1.344,83 |
| 9 | 3 | 2 | 250 | 180,00 | não | Z01 | não | R\$ 390.000,00 | R\$ 351.000,00 | 2.193,75 |
| 10 | 3 | 2 | 285,00 | 280,00 | não | Z01 | não | R\$ 450.000,00 | R\$ 405.000,00 | 2.250,00 |
| 11 | 5 | 2 | 250 | 150,00 | sim | Z01 | sim | R\$ 450.000,00 | R\$ 405.000,00 | 1.446,43 |
| 12 | 3 | 2 | 250 | 150,00 | não | Z01 | não | R\$ 375.000,00 | R\$ 337.500,00 | 2.250,00 |
| 13 | 3 | 1 | 389 | 150,00 | não | Z01 | não | R\$ 400.000,00 | R\$ 360.000,00 | 2.400,00 |

Observações:

- 1 - Os valores de venda (constantes dos anúncios) foram depreciados em 10% para compensar eventuais superestimativas por parte dos ofertantes;
- 2 - Todos os imóveis comparativos pertencem ao mesmo zoneamento (zona 01);
- 3 - Todos os comparativos apresentam padrões construtivos semelhantes.
- 4 - As variáveis consideradas nesta avaliação foram
 - "Valor Unitário (Preço ajustado/m²)" - variável dependente - coluna 11 da Planilha 2;
 - "Área Construída" - variável independente - coluna 5 da Planilha 2

3.3 - Valor encontrado para o imóvel:

Com os dados de mercado apresentados nas planilhas acima, e com o uso do +programa SisDEA Home - versão 1.30, foram obtidas várias equações de regressão que permitem efetuar o cálculo de valor do imóvel avaliando.

Dentre as opções apresentadas pelo programa selecionamos a equação de regressão número 8, pois atende a todos os requisitos da norma.

A Função Estimativa selecionada para cálculo do valor do imóvel foi a seguinte:

$$\text{Valor unitário} = e^{(+8,168362313-0,003244857873 \times \text{Área Construída})}$$

Conforme relatório abaixo fornecido pelo programa "SisDea" o valor médio estimado para o imóvel é R\$ 331.892,48 válido para maio/2017.

Este valor pode ser arredondado para **R\$ 332.000,00** pela diferença ser menor que 1%.

Os resultados do programa são mostrados nos relatórios a seguir:
PRIMEIRO RELATÓRIO:

Modelo:

Parque Santa Barbara

Data de Referência:

quarta-feira, 3 de maio de 2017

Dados para a projeção de valores:

Área Construída = 160,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (6,95%) = 1.930,24

Médio = R\$ 2.074,33 /m²

Máximo (7,46%) = 2.229,17

Valor Total

Mínimo = 308.838,32

Médio = R\$ 331.892,48

Máximo = 356.667,58

Intervalo Predição

Mínimo = 276.839,27

Máximo = 397.893,76

Mínimo (16,59%) = 1.730,25

Máximo (19,89%) = 2.486,84

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 1.763,18

RL Máximo = 2.385,48

256
6/1

SEGUNDO RELATÓRIO:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

parque Santa Barbara

Data de referência:

quarta-feira, 3 de maio de 2017

Informações Complementares:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis: | |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 2 |
| Dados utilizados no modelo: | 13 |
| | 6 |

Estatísticas:

| Estatísticas do modelo | Valor |
|-------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação: | 0,8965949 / 0,8895182 |
| Coefficiente de determinação: | 0,8038823 |
| Fisher - Snedecor: | 16,40 |
| Significância do modelo (%): | 0,05 |

Normalidade dos resíduos:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|--------------|--------|
| Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$ | 68% | 66% |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90% | 100% |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95% | 100% |

Outliers do modelo de regressão:

| | |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 0 |
| % de outliers: | 0,00% |

Página - 11

254
Ea

Análise da variância:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada | 0,193 | 1 | 0,193 | 16,396 |
| Não Explicada | 0,047 | 4 | 0,012 | |
| Total | 0,241 | 5 | | |

Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = +8,168362313 - 0,003244857873 \times \text{AreaConstruida}$$

Função estimativa (moda):

$$\text{Valor Unitário} = +3486,207608 \times e^{(-0,003244857873 \times \text{AreaConstruida})}$$

Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor Unitário} = +3527,562187 \times e^{(-0,003244857873 \times \text{AreaConstruida})}$$

Função estimativa (média):

$$\text{Valor Unitário} = +3548,423075 \times e^{(-0,003244857873 \times \text{AreaConstruida})}$$

Testes de Hipóteses:

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|----------------|---------|--------|---------|
| AreaConstruida | x | -4,05 | 1,55 |
| Valor Unitário | ln(y) | 54,31 | 0,01 |

Correlações Parciais:

| Correlações parciais para AreaConstruida | Isoladas | Influência |
|--|----------|------------|
| Valor Unitário | -0,90 | 0,90 |

M'

358
Ed

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

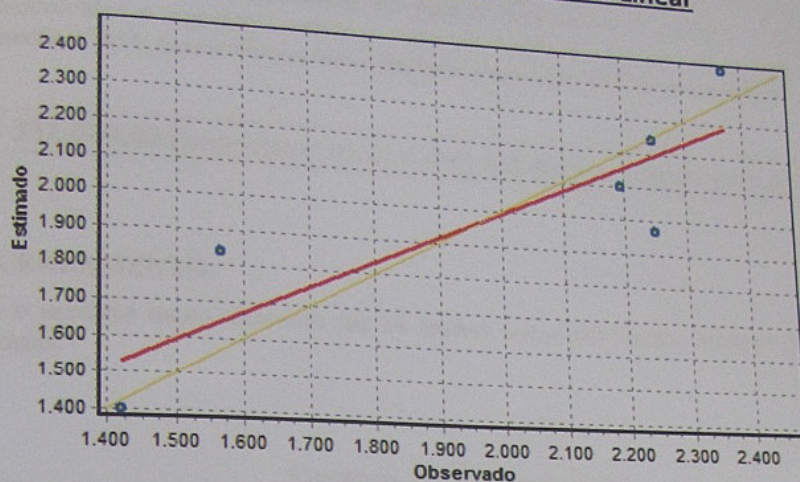
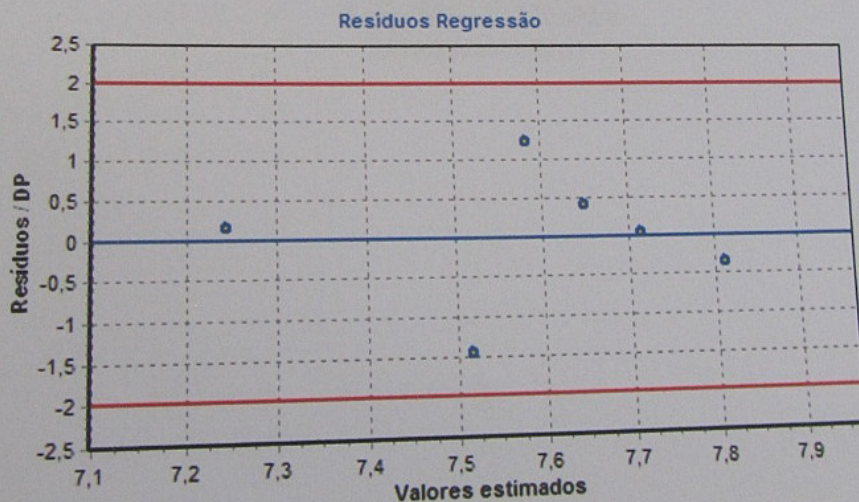


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



M

259
Ed

5. CONCLUSÃO:

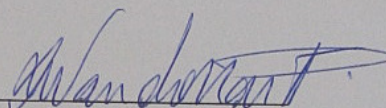
Tendo em vista as características do imóvel bem como os estudos e cálculos acima desenvolvidos o signatário estima o valor de venda do imóvel sito à Rua Irmã Vanira Varassin nº 455, bairro Parque Santa Barbara, município de Campinas, SP, em:

RS 332.000,00 (trezentos e trinta e dois mil reais), - válido para maio/2017.

6. ENCERRAMENTO:

Vai o presente laudo impresso em 14 laudas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Campinas, 08 de maio de 2.017



Luiz Wando Martins
CREA 060116206-7