

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL  
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – S. P.  
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL

PROCESSO : 1504 / 07  
OBJETO PERICIADO : Imóvel Urbano  
REQUERENTE : Dhiroyuki Fugita  
REQUERIDOS : Vítor Alexandre Moreira Maluf e outro

## ÍNDICE

- 01 INTRODUÇÃO
  - 01.1 Objetivo
  - 01.2 Metodologia
- 02 LOCALIZAÇÃO
- 03 BENEFÍCIOS PÚBLICOS
- 04 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO
  - 04.1 Vistoria
- 05 VALOR DO IMÓVEL
  - 05.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados
  - 05.2 Diagnóstico de mercado
  - 05.3 Grau de fundamentação e precisão
  - 05.4 Valor do imóvel
- 06 CONSIDERAÇÕES FINAIS
- 07 CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO

### ANEXOS

- ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
- ANEXO II - CERTIDÃO DE VALOR VENAL - CADASTRO TÉCNICO
- ANEXO III - PESQUISA DE MERCADO
- ANEXO IV - RESULTADOS OBTIDOS NO SISREN ( 08 fls. anexadas )



48  
A

01 INTRODUÇÃO

01.1 - Objetivo.

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, proceder à descrição, avaliação e finalmente efetuar o arbitramento analítico do valor atual de mercado do imóvel objeto do auto de penhora e depósito de fls. dos autos.

Após diversas diligências, foi possível realizar a etapa de vistoria / constatação do imóvel em assunto externamente, no mês de junho do ano de dois mil e oito, ocasião na qual o signatário procedeu aos levantamentos necessários no imóvel em litígio, oportunidade ainda em que foram feitas algumas fotos que ilustram este laudo. Deve-se ressaltar que mesmo não sendo realizado a vistoria interna, foi possível obter dados cadastrais municipais e outros que subsidiaram a presente avaliação.

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizou levantamentos técnicos, baseados na NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT ( Norma Brasileira Regulamentadora Para Avaliação De Bens Imóveis Urbanos - Associação Brasileira De Normas Técnicas ) e também aos critérios e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - S.P. ( Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ), do qual o signatário é membro titular.

Para fins desta avaliação, o imóvel será considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e / ou comercialização.

No transcorrer deste laudo serão abordados os temas considerados de maior relevância, cujos pronunciamentos servirão de respaldo às conclusões que finalizam o laudo.

49  
A

## 01.2 - Metodologia.

De acordo com a norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Para fins deste trabalho, pode-se definir " **valor de mercado** " como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Para apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, valendo-se da ferramenta de inferência estatística com a utilização do software SisReN ( Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas ), fundamentada na Norma Brasileira NBR - 14653-2, conforme descrito abaixo :

" O Método Comparativo de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características extrínsecas e intrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental e existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário ".



**02 LOCALIZAÇÃO / REFERÊNCIAS**

O imóvel está localizado no bairro do Jardim Canadá - Gleba 1, na zona sul da cidade de Ribeirão Preto, sito a Rua Primo Zambianchi, nº. 44.

Deve-se ressaltar que o imóvel ( matrícula nº. 28.039 do 2º. C.R.L ) possui Cadastro Municipal na Secretaria da Fazenda sob nº. 19588 ( Vide Anexo II - Certidão de Valor Venal ).

Pode-se citar como principal referência da região do imóvel avaliando o " Ribeirão Shopping Center " e outros diversos estabelecimentos comerciais situados na Avenida Presidente Vargas e demais avenidas daquela região.

**03 BENEFÍCIOS PÚBLICOS**

Em linhas gerais, a via pública onde localiza-se o imóvel, bem como as demais que os circundam, possuem os seguintes benefícios:

- - Redes elétricas de baixa e alta tensão / aérea e iluminação ( C.P.F.L. );
- - Redes telefônicas ;
- - Redes de TV à cabo ;
- - Abastecimento de água e esgoto ( DAERP ) ;
- - Pavimentação asfáltica ;
- - Meio-fio e sarjetas ;
- - Calçadas / passeio público ;
- - Coleta de lixo ;
- - Linhas regulares de transportes coletivos e
- - Sinalização padronizada.



04 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

04.1 Vistoria

Rua Primo Zambianchi, nº. 44

( Lote 02 / Quadra 13 - Jd. Canadá - Gleba 1 )

• Terreno :

Testada 20,000 metros  
Profundidade equivalente 37,035 metros

Área de 740,70 m<sup>2</sup>

Trata-se de terreno urbano, de topografia plana, solo seco e meio de quadra

• Construções :

Áreas construídas :

$Acp = 226,37 m^2$      $Acc = 145,83 m^2$      $Acl = 39,00 m^2$   
( Cadastro Técnico Municipal - Anexo II )

Área de construção total ( Act ) = 411,20 m<sup>2</sup>

Conforme já exposto anteriormente, trata-se de imóvel residencial unifamiliar com um pavimento, podendo o mesmo ser classificado como padrão superior.

O estado geral de conservação ( externo ) do imóvel em assunto é bom, devido à vida útil dos componentes da construção, bem como os aspectos gerais de conservação e manutenção.

A idade em % da vida útil das benfeitorias avaliando é de dezoito ( 18 ) anos.



05 VALOR DO IMÓVEL

05.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados.

A pesquisa de valores ocorreu através de imobiliárias, jornais, corretores, banco de dados do signatário, proprietários de imóveis nas imediações e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência junho de 2008.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área construída, estado de conservação, padrão, localização e outros, conforme Anexo IV, sendo utilizadas as variáveis que melhor se adequaram ao modelo.

O tratamento dos elementos comparativos foi efetuado com a utilização do software SisReN ( Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas ), considerando-se as variáveis em função de diferentes características apresentadas.

05.2 Diagnóstico do mercado.

Segundo informações de corretores locais, pesquisa de mercado em geral e, em função da quantidade de elementos efetivamente utilizados, pode ser classificado conforme abaixo :

- a - desempenho do mercado : Normal ;
- b - absorção pelo mercado : Demorada ;
- c - número de ofertas : Médio ;
- d - nível de demanda : Médio.

95.3 Grau de Fundamentação e Precisão

Item	Descrição	Pontuação	Grau III ( 3 pontos )	Grau II ( 2 pontos )	Grau I ( 1 ponto )
1	1. Caracterização do material empregado	1	Completar quanto a todos os requisitos especificados	Completar quanto às características aplicadas ao material	Adotar de referência padrão
2	1. Tipo de dados de material	1	Características confirmadas pelo labor do teste	Características confirmadas por profissional credenciado pelo labor do teste	Problemas solucionados satisfatoriamente pelo usuário
3	Quantidade mínima de dados de material submetidos a ensaios	1	3 (3) 111, sendo 3 a 11, número de ensaios independentes	4 (4) 11, sendo 4 a 11, número de ensaios independentes	1 (1) 11, sendo 4 a 11, número de ensaios independentes
4	Identificação dos dados de material	1	Apresentação de informações relativas a todos os dados e ensaios produzidos no ensaio, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e ensaios satisfatoriamente aplicadas ao material	Apresentação de informações relativas aos dados e ensaios satisfatoriamente aplicadas ao material
5	Exatidão	3	Não atendida	Atendida para ensaios com variação desde que as características do material avaliadas não sejam superiores a 100% do limite nominal superior, com referência à medida de limite nominal inferior. Se o valor avaliado não ultrapassar 100% do valor calculado no limite de tolerância nominal, para a referência superior, satisfatoriamente	Atendida, desde que as características do material avaliadas não sejam superiores a 100% do limite nominal superior, com referência à medida de limite nominal inferior. Se o valor avaliado não ultrapassar 100% do valor calculado no limite de tolerância nominal, para a referência superior, satisfatoriamente
6	Nível de significância ( considerando de valor das duas caudas ) máximo para a aplicação da função teste de teste t (teste bilateral )	1	1%	2%	3%
7	Nível de significância máximo adotado nos testes com estatísticas multivariadas	1	1%	2%	3%

Portanto :

**GRAU I de fundamentação e precisão**



**05.4 Valor do imóvel.**

54  
A

A determinação do valor do imóvel em avaliação está detalhadamente apresentada nos Anexos III e IV deste trabalho pericial.

Desta forma, o valor de mercado adotado para o imóvel em avaliação é em números redondos :

Rua Primo Zambianchi, nº. 44

**RS 595.000,00**

**( Quinhentos e noventa e cinco mil reais )**

Referência Junho - 2008



O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois, a convicção do valor deu-se mediante a todos os requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

Os elementos pesquisados e selecionados para determinação do valor do imóvel, estão localizados na mesma região do imóvel em avaliação, o que valida em muito o valor apurado.

A presente avaliação obedeceu aos preceitos normativos da ABNT ( Associação Brasileira de Normas Técnicas ), bem como ainda as seguintes literaturas :

- Publicações do Seminário Paulista de 1992 – Avaliações e Perícias ;
- Publicações do IX COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, São Paulo – 1997 e Belo Horizonte – 2004 .
- Avaliações de Imóveis Urbanos – Eng° José Fiker – Editora Pini ;
- Apostilas de “ Engenharia de Avaliações ” - Professor e Eng° Nelson Nady Nôr Filho ;
- Apostilas de “ Fundamentos e Aplicações Práticas da Inferência Estatística à Avaliação de Imóveis Urbanos ” - Instrutora / Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira ;
- Publicações do IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / S.P. e outros.

No melhor conhecimento e crédito deste engenheiro / perito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Finalmente, a presente avaliação e o respectivo laudo, foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE.



07 CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO

O imóvel que participou desta avaliação, após ter sido vistoriado, fotografado e analisado, teve o seu valor constituído, conforme orientações metodológicas apresentando o seguinte resultado:

Rua Primo Zambianchi, nº. 44

(Lote 02 - Quadra 13 - Bairro Jardim Canadá - Gleba 1, objeto da matrícula sob nº 28039 do 2º C. R. I. de Ribeirão Preto - SP)

RS 595.000,00

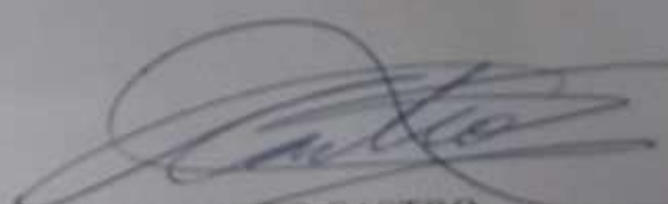
(Quinhentos e noventa e cinco mil reais)

Ribeirão Preto - Junho - 2008

Vai o presente LAUDO digitado em 16 ( dezesseis ) folhas, de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Honorado pela insigne Nomeação e, reiterando com respeito a juntada do incluso LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO.

Ribeirão Preto, 20 de junho de 2008



DIÓGENES ALBERTO CASTRO

Eng.º Civil - CREA 060178498/7 - S.P.

IBAPE nº 648 ( Membro Titular )

Pós-Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

57  
A



Foto 1 - Vista do imóvel avaliando - Rua Primo Zambianchi, 44



Foto 2 - Vista da numeração predial do imóvel em avaliação - Rua Primo Zambianchi, nº. 44



Foto 3 – Outro detalhe frontal do imóvel avaliado



Foto 4 – Vista lateral do imóvel avaliado – Lateral esquerda

ANEXO II

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - CADASTRO TÉCNICO

59  
A

MP - Certidão de Valor Venal

Página 1 de 1

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Certidão de Valor Venal - Prédio

Data de Referência: 30/04/2008

Castro: 19.588

Endereço	RUA PRIMO ZAMBIANCHI nº 44
Complemento	

Quadra: 0013	Lote: 2	Loteamento: JD CANADA
--------------	---------	-----------------------

Área: 740,70	Folha: 452	Parâmetro: 34	Quadra: 91	Face: 3	Valor Venal (R\$): 57.944,96
--------------	------------	---------------	------------	---------	------------------------------

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Principal	226,37	1	1	138.210,20
Secundário I	0,00	0	0	0,00
Secundário II	0,00		0	0,00
Secundário III	0,00	0	0	0,00
Complementar	145,83			53.421,89
Área Lazer	39,00			14.286,87

Valor Venal do Imóvel (R\$): 263.863,92

Este imóvel possui débito!

OBS: A aceitação da presente certidão está condicionada à verificação de sua validade na internet, no endereço [www.ribeiraopreto.sp.gov.br](http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br), ou diretamente na Secretaria Municipal da Fazenda.

Nova Pesquisa

ANEXO III

60  
A

PESQUISA DE MERCADO

SisReN Windows 1.80  
Regressão Linear e Redes Neurais

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Estado Co...	Área Priv...	Valor Unit...
1	Rua Jorge Tibinçã, 16	Alto Boa Vista	João Antonelli	39695688	3	280,00	1.256,34
2	Rua Adolfo Serra, 955	Alto Boa Vista	João Antonelli	39605688	2	230,00	1.130,43
3	Rua Adolfo Serra, 1055	Alto Boa Vista	João Antonelli	39695688	2	250,00	1.120,00
4	Rua Airton Roxo, 265	Alto Boa Vista	Andres	39111693	1	550,00	818,18
5	Rua Adolfo Serra, 315	Alto Boa Vista	Heitor	36107116	1	350,00	568,57
6	Rua Itacolomi	Alto Boa Vista	Rômulo	36102010	1	250,00	872,00
7	Rua Maestro Carlos Nardelli, 114	Alto Boa Vista	Carlos	39132255	3	250,00	1.300,00
8	Rua José Leal, 390	Alto Boa Vista	Carlos	39132255	1	250,00	650,00
9	Rua Adolfo Serra, 876	Alto Boa Vista	Valdete	21010800	4	160,00	1.512,55
10	Rua João Palma Gulão, 993	Alto Boa Vista	Valdete	21010800	2	167,00	1.137,72
11	Rua Vespasiano Piza, 72	Alto Boa Vista	Ronaldo	21118888	2	190,00	1.052,63
12	Av. João Fiúza, 1222	Alto Boa Vista	Ronaldo	21118888	3	193,00	1.345,00
13	Jd. Califórnia Ref. 13046/A	Jd. Califórnia	Pagano Imob.	2133-2000	3	200,00	1.280,00
14	R. José Andreoli, 353	Jd. Califórnia	Mercado Imóveis	36206000	1	170,00	980,00
15	Casa Califórnia	Jd. Califórnia	Tarrago Imóveis	3610-4525	2	210,00	1.095,20
16	Casa Califórnia	Jd. Califórnia	Sra. Lúcia	36210595/81181146	2	225,00	1.100,00
17	Casa Alto da Boa Vista - Ref. 89534	Alto Boa Vista	Mundial Imóveis	39772701	3	790,13	1.265,60
18	R. Soldado Albino Cesar, 80	City Ribeirão	Marcelo/Blisa	9148-2059	2	210,00	1.047,60
19	R. Toronto - Gleba 1	Jd. Canadá	Paschoal Im. / Rose	21010800	4	397,00	1.632,00
20	R. Hudson	Jd. Canadá	Paschoal Im. / Rose	21010800	4	440,00	1.350,00
21	R. Geraldo Xavier - Ref. CA4081	Jd. Canadá	Fortes Guimarães	397700	4	500,00	1.800,00
22	Casa Canadá	Jd. Canadá	Jornal Cidade	3877-9480	4	450,00	1.300,00

ANEXO IV

RESULTADOS OBTIDOS NO SISREN ( 08 folhas )



SisReN Windows 1.80  
Regressão Linear e Redes Neurais

62  
A

## Estimativas

### Modelo

Casa

### Endereço

Endereço: Rua Primo Zambianchi, 44  
Complemento: Lote 02 / Quadra 13  
Bairro: Jardim Canadá - Gleba 1  
Município: Ribeirão Preto  
UF: SP

### Variáveis

Índice Conservação = 4  
Área Privada = 411,20

### Valor Unitário

Máximo (3,29%): 1.447,06  
Médio: 1.374,38  
Mínimo (4,50%): 1.311,66

### Valor Total

Máximo: 595.031,70  
Médio: 565.148,67  
Mínimo: 539.358,38

### Parâmetros

Nível de Confiança: 80%  
Estimativa pela: Moda

RS

## Estimativas

### Modelo

Casas

### Endereço

Endereço: Rua Primo Zambianchi, 44

Complemento: Lote 02 / Quadra 13

Barro: Jardim Canadá - Gleba 1

Município: Ribeirão Preto

UF: SP

### Variáveis

Estado Conservação = 4

Área Privativa = 411,20

### Valor Unitário

Máximo (5,29%): 1.447,06

Médo: 1.374,38

Mínimo (4,56%): 1.311,66

### Valor Total

Máximo: 595.031,70

Médo: 565.148,67

Mínimo: 539.358,38

### Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

## Equação Regressão

Modelo : Casas

Equação Regressão:

Valor Unitário =  
 $+0.00010209 \cdot \text{Estado Conservação}$   
 $+0.01717604 \cdot \text{Área Privada}$   
 $+0.02491118 \cdot \text{Área Privada}^2$

variável	Valor Médio	t Calculado	Coeff. Equação	Transf.	Relac.
Estado Conservação	6,2431	10,32	+0.017148-007	100	12,57
Área Privada	8,6362	1,14	-0.072498-008	999	-1,46
Área Privada <sup>2</sup>	0,0000	7,4069	+0.000018-007	100	

## Análise de Sensibilidade

Modelo : Casas

variável: Estado Conservação

amplitude: de 0.0025 a 1

valor Médio: 0.243079

valores Calculados: de 5.54812E-007 a 1.47517E-006



## Análise de Sensibilidade

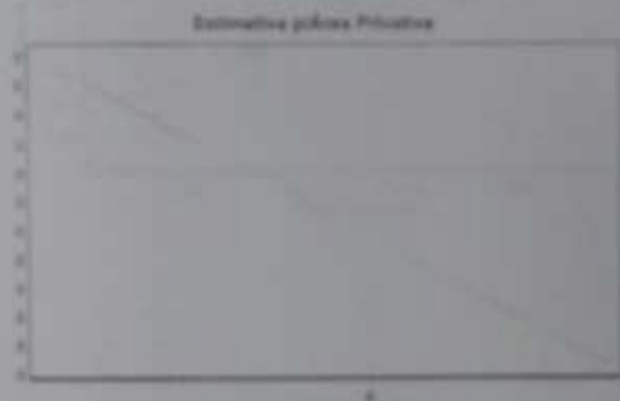
Modelo - Casas

Valor Área Privativa

Intervalo de 5,07517 a 6,6722

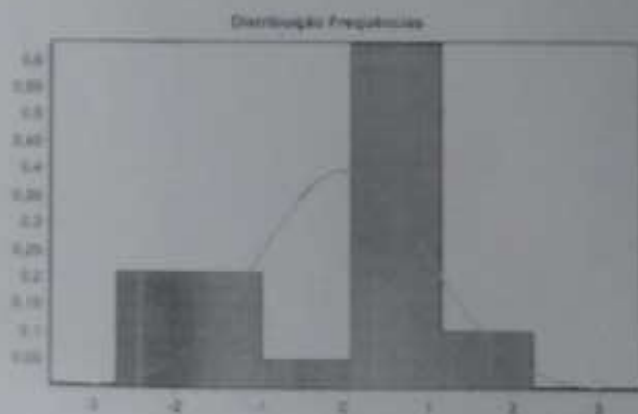
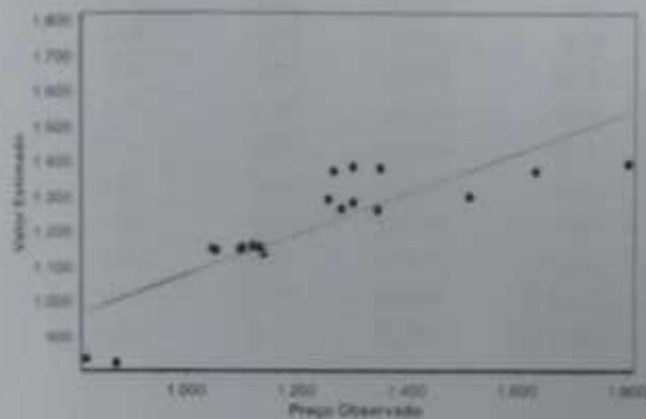
Valor Médio: 5,82318

Intervalo Calculado de 7,59632E-007 a 6,83071E-007



## Testes de Aderência

Modelo: Casas



GT  
A

Ord	Preço Observado	Valor Estimado	Residuo	Residuo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	0,00	0,00	0,00	4,86%	-0,21	0,27
2	0,00	0,00	0,00	3,87%	-0,15	0,27
3	0,00	0,00	0,00	6,33%	-0,25	0,45
4	0,00	0,00	0,00	4,24%	-0,12	0,56
5	0,00	0,00	-0,00	-12,76%	0,35	-1,49
6	0,00	0,00	-0,00	-3,14%	0,13	-0,16
7	0,00	0,00	-0,00	-35,52%	1,47	-1,38
8	0,00	0,00	-0,00	-0,13%	0,00	-0,00
9	0,00	0,00	0,00	15,23%	-0,62	1,22
10	0,00	0,00	-0,00	-13,53%	0,57	-0,66
11	0,00	0,00	-0,00	-2,43%	0,10	-0,13
12	0,00	0,00	0,00	9,03%	-0,36	0,67
13	0,00	0,00	0,00	8,80%	-0,35	0,64
14	0,00	0,00	0,00	14,53%	-0,71	0,80
15	0,00	0,00	0,00	16,77%	-0,69	1,36
16	0,00	0,00	-0,00	-41,66%	1,80	-1,39
17	0,00	0,00	0,00	4,34%	-0,20	0,21
18	0,00	0,00	-0,00	-67,29%	2,81	-1,85
19	0,00	0,00	0,00	11,54%	-0,56	0,60

GT  
A

SisReN Windows 1.80  
Regressão Linear e Redes Neurais

Dado	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	0,62%	0,47%	0,65%
2	0,16%	0,45%	0,12%
3	0,27%	1,26%	0,12%
4	37,58%	2,00%	42,91%
6	22,01%	13,99%	23,22%
7	1,27%	0,17%	1,44%
9	5,63%	11,98%	4,68%
10	0,10%	0,00%	0,12%
11	1,88%	9,39%	0,75%
12	2,08%	2,78%	1,97%
13	0,95%	0,10%	1,08%
15	0,66%	2,82%	0,34%
16	0,57%	2,62%	0,26%
17	0,75%	4,09%	0,25%
18	2,07%	11,61%	0,64%
19	8,24%	12,15%	7,65%
20	2,17%	0,28%	2,46%
21	11,61%	21,44%	10,14%
22	1,27%	2,32%	1,11%



67  
A

## Análise dos Resíduos

Modelo : Casas

