

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

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

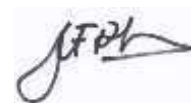
Processo N° 0003102-08.2016.8.26.06

Marcos Frederico Rocha e Cunha, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações, Engenheiro Segurança do Trabalho, Auxiliar / Perito nomeado nos Autos da ação CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ATO / NEGÓCIO JURÍDICO requerida por ELAINE APARECIDA DA SILVA contra FABIANO DE PAULA BUENO E OUTROS, vem muito respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar o Laudo de Engenharia de Avaliação e, também muito respeitosamente, solicitar que os honorários sejam liberados para retirada.

Aproveitamos para agradecer mais uma vez a confiança depositada neste Auxiliar e apresentar nossas sinceras saudações ao Excelentíssimo Magistrado e a todos os funcionários deste Cartório.

Nestes termos, pede deferimento.

Campinas, 13 de dezembro de 2017.



Marcos Frederico Rocha e Cunha
Perito Judicial - IBAPE-SP 1452

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

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

Processo – **0003102-08.2016.8.26.0604**

Marcos Frederico Rocha e Cunha, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações, Engenheiro de Segurança do Trabalho, 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 que se segue:

Laudo de Engenharia de Avaliação

1-Considerações preliminares

1.1-Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão, evitando-se, porém, a descrição e fundamentação muito prolixas dos dados corrigidos e analisados.

1.2-No presente trabalho, assume-se que a documentação oferecida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e são confiáveis.

1.3-Este laudo refere-se única e exclusivamente para avaliação do imóvel sito à Rua Flosino Rodrigues da Mata, 35 – Bairro Matão – Sumaré/SP.

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

1.5-Consideramos o imóvel livre de passivo ambiental.

1.6-Conforme 7.3.5.2 – da ABNT NBR 14653-2 foram utilizadas considerações hipotéticas sobre o imóvel que configura a situação paradigma, devido ao fato de não termos tido acesso ao interior do imóvel.

2-Interessado:

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 3ª Vara Cível de Sumaré – SP.

3-Objetivo do trabalho:

O objeto deste trabalho é sobre serviços profissionais de Engenharia de Avaliação acerca do imóvel acima citado, com o objetivo de atender as determinações emanadas da folha nº 67 dos Autos.

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

4-Vistoria

Cumpridas as formalidades dos artigos 466 § 2º e 474 do Código de Processo Civil, a VISTORIA EXTERNA foi feita em 20 de novembro de 2017.

O Patrono do Autor foi informado tanto via eletrônica quanto via telefônica.

Não havia nos Autos, Patrono e /ou representante da parte Requerida.

Nesta ocasião estiveram presentes:

- 1 – Auxiliar do Juízo - Marcos Frederico Rocha e Cunha;
- 2 – Auxiliar do Perito - Helcio Dias;

4.1 - Descrição dos imóveis vistoriados:

Trata-se de imóvel de uso misto, Padrão médio (EVV-1,386), sito à Rua Flosino Rodrigues da Mata, 35 – Bairro Matão – Sumaré/SP.

Descrição interna: Na data marcada para vistoria, não foi permitida a este Auxiliar da Justiça e seu Assistente o ingresso no imóvel acima citado.

Portanto não foi possível determinar e nem classificar o número de cômodos existentes, bem como verificar o estado de conservação dos mesmos.

A área do terreno foi obtida a partir da matrícula 32.070 do registro de imóveis da comarca de Sumaré/SP, confirmada pela Ficha Cadastral – Imóvel 50276 – emitida pela Prefeitura Municipal de Sumaré

Localização – Bairro afastado do centro da cidade de Sumaré. O padrão das edificações do entorno pode ser considerado entre simples e médio, em alguns casos podendo chegar até superior.

4.2 - Localização – Foto



4.3- Caracterização da Região:

O imóvel vistoriado localiza-se em uma região da cidade em que há a edificações de padrão entre simples e médio, podendo chegar até superior, tipo comercial.

4.4- Classificação do imóvel

De acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – IBAPE/SP:

- Grupo 1.2 – Casa - 1.2.5 Padrão médio;
- Idade aparente: 15 anos;
- Estado de conservação: não verificado;
- Lote: ligeiro declive, com formato irregular;
- Localização: meio de quadra;

Rua Alvares Machado, 460, Sala-72 – Centro – Campinas – SP.
F: 19-32586414 – 32584388 – 996104388
www.inspectio.com.br

5 - Metodologias utilizadas

- Obtenção de informações contidas nos autos.
- Vistoria “in loco”.
- Pesquisas de dados comparativos para venda na mesma região do imóvel avaliando.
- Compilação dos dados corrigidos e analisados.
- Execução da peça técnica final.

6 – Desenvolvimento:

Para a avaliação do imóvel para venda, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

Os valores unitários de venda seguem os princípios da NBR 14653 partes 1 e 2, em que se recomenda a aplicação de um fator de comercialização aos dados coletados, justificando assim a retirada de um percentual de 10% do valor ofertado de cada um dos dados para venda.

7 – Conclusão:

Valor de venda para o imóvel: R\$ 406.000,00 (Quatrocentos e Seis Mil Reais).

Valor da Fração de 11% = R\$22.600,00 (Vinte e Dois Mil e Seiscentos Reais)

Adotamos o valor mínimo resultante da inferência estatística uma vez a edificação não está averbada na matrícula e por não termos acesso ao interior do imóvel.

Este Auxiliar do Juízo ressalta que, como não foi possível verificar o estado de conservação do imóvel, bem como se o mesmo tem benfeitorias tipo armários embutidos, pisos especiais ou outro item qualquer, esta avaliação atende ao preconizado no item 7.3.5.2 da ABNT-NBR 14653 – 2.

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

Este laudo possui 06 folhas digitadas em um só documento.

Obs: Fazem parte deste trabalho os seguintes anexos:

Anexo A – Vistoria;

Anexo B – Planilha de dados amostrais;

Anexo C – Tratamento de dados;

Anexo D – Cálculo da fração.

Campinas, 13 de dezembro de 2017.



MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA
CAU 50525-0
Membro Titular nº. 1452 do IBAPE/SP.

Anexo A – Vistoria



Logradouro.



Identificação da rua.



Fachada do imóvel avaliando.



Número de identificação do imóvel.



Vista da lateral direita, de quem olha da rua.



Foto da loja instalada no térreo, lado esquerdo de quem olha de frente.



Foto das lojas instaladas no térreo, lado direito centro, de quem olha de frente.





Close da fachada do piso superior, lado direito de quem olha de frente.

Anexo B – Planilha e fichas de dados amostrais.**VENDA.**

COMP.	ENDEREÇO	A.T.	A.C.	LOC.	VOC.	E.C.	PADRÃO	IDADE	VALOR
1	R BENEDITO MATHEUS 337	275,00	200,00	1	1	1	1	10	R\$ 600.000,00
2	R SANTO ALBERTO MAGNO 200	380,00	220,00	1	1	0	1	15	R\$ 850.000,00
3	R SÃO FRANCISCO DE ASSIS	173,00	150,00	1	1	0	0	15	R\$ 380.000,00
4	R ADOLPHO CHEBAB	250,00	84,00	0	1	0	0	25	R\$ 226.000,00
5	R JOSÉ VEDOVATTO 15	330,00	265,00	1	1	1	1	15	R\$ 800.000,00
6	R MARGARETE MENEZES CORREA	417,00	200,00	0	1	1	1	15	R\$ 480.000,00
7	RUA BUENOS AIRES , 60	300,00	90,00	0	0	1	0	20	R\$ 190.000,00
8	RUA JOSE RODRIGUES DA SILVA 366	330,00	200,00	0	0	1	0	25	R\$ 270.000,00
9	RUA SEBASTIAO GONÇALVES , 319	250,00	151,00	0	0	1	0	20	R\$ 330.000,00
10	RUA GENTIL DENEZ	250,00	132,00	0	0	1	0	20	R\$ 380.000,00
11	RUA S. LUIZ GONZAGA	250,00	90,00	0	0	0	0	35	R\$ 140.000,00
12	RUA DOZE , 97	275,00	148,00	0	0	1	0	20	R\$ 370.000,00
13	RUA CARLOS ROGÉRIO FARIA	250,00	167,00	0	0	1	0	20	R\$ 370.000,00
14	RUA PLINIO PEREIRA DA CRUZ	250,00	165,00	1	0	1	0	20	R\$ 380.000,00
15	R EGIDIO MOREIRA DE SOUZA	250,00	135,00	1	0	0	1	20	R\$ 400.000,00
16	R SÃO TIAGO MENOR	283,00	149,00	0	0	0	0	20	R\$ 350.000,00

COMP.	ENDEREÇO	UNITÁRIO	CONTATO	DATA	BAIRRO	10%
1	R BENEDITO MATHEUS 337	R\$ 3.000,00	ELDORADO/19-3803-1330	05/12/2017	JD DAS OLIVEIRAS	R\$ 2.700,00
2	R SANTO ALBERTO MAGNO 200	R\$ 3.863,64	ELDORADO/19-3803-1330	05/12/2017	JD DAS OLIVEIRAS	R\$ 3.477,27
3	R SÃO FRANCISCO DE ASSIS	R\$ 2.533,33	ELDORADO/19-3803-1330	05/12/2017	JD REGINA	R\$ 2.280,00
4	R ADOLPHO CHEBAB	R\$ 2.690,48	ELDORADO/19-3803-1330	05/12/2017	PQ FLORELY	R\$ 2.421,43
5	R JOSÉ VEDOVATTO 15	R\$ 3.018,87	ELDORADO/19-3803-1330	05/12/2017	JD BOM RETIRO	R\$ 2.716,98
6	R MARGARETE MENEZES CORREA	R\$ 2.400,00	ELDORADO/19-3803-1330	07/09/2017	SALERNO	R\$ 2.160,00
7	RUA BUENOS AIRES , 60	R\$ 2.111,11	ELDORADO/19-3803-1330	07/09/2017	PQ DAS NAÇOES	R\$ 1.900,00
8	RUA JOSE RODRIGUES DA SILVA 366	R\$ 1.350,00	ELDORADO/19-3803-1330	07/09/2017	PQ DAS NAÇOES	R\$ 1.215,00
9	RUA SEBASTIAO GONÇALVES , 319	R\$ 2.185,43	SUNIMOVEIS/19-3873-2840	07/09/2017	JD DENADAI	R\$ 1.966,89
10	RUA GENTIL DENEZ	R\$ 2.878,79	LIFEIMOVEIS/19-387-4323	07/09/2017	JD BOM RETIRO	R\$ 2.590,91
11	RUA S. LUIZ GONZAGA	R\$ 1.555,56	MATAOIMOB/19-3873-1000	07/09/2017	NOVA TERRA	R\$ 1.400,00
12	RUA DOZE , 97	R\$ 2.500,00	MATAOIMOB/19-3873-1000	07/09/2017	NOVA TERRA	R\$ 2.250,00
13	RUA CARLOS ROGÉRIO FARIA	R\$ 2.215,57	MATAOIMOB/19-3873-1000	07/09/2017	NOVA TERRA	R\$ 1.994,01
14	RUA PLINIO PEREIRA DA CRUZ	R\$ 2.303,03	ELDORADO/19-3803-1330	07/09/2017	PQ NOVA VENEZA	R\$ 2.072,73
15	R EGIDIO MOREIRA DE SOUZA	R\$ 2.962,96	FERNANDO 19-98118-5519	07/09/2017	PQ NOVA VENEZA	R\$ 2.666,67
16	R SÃO TIAGO MENOR	R\$ 2.348,99	ODAIR 19-99691-7530	07/09/2017	PQ NOVA VENEZA	R\$ 2.114,09

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

FICHA DE PESQUISA DE MERCADO						
Dado amostral nº:	1	Data evento:	05/12/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 600.000,00			
	Endereço:	R BENEDITO MATHEUS 337				
	Bairro:	JD DAS OLIVEIRAS	Cidade/UF:	SUMARE-SP		
	Fonte/Telefone	ELDORADO/19-3803-1330				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	275,00	Área Const(m²)	200,00	Valor unit.	R\$ 3.000,00
	Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.				
Foto elemento 1	Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial				
Informações relevantes:						
Dado amostral nº:	2	Data evento:	05/12/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 850.000,00			
	Endereço:	R SANTO ALBERTO MAGNO 200				
	Bairro:	JD DAS OLIVEIRAS	Cidade/UF:	SUMARE-SP		
	Fonte/Telefone	ELDORADO/19-3803-1330				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	380,00	Área Const(m²)	220,00	Valor unit.	R\$ 3.863,64
	Estado de Conservação	<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.				
Foto elemento 2	Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial				
Informações relevantes:						
Dado amostral nº:	3	Data evento:	05/12/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 380.000,00			
	Endereço:	R SÃO FRANCISCO DE ASSIS				
	Bairro:	JD REGINA	Cidade/UF:	SUMARE-SP		
	Fonte/Telefone	ELDORADO/19-3803-1330				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	173,00	Área Const(m²)	150,00	Valor unit.	R\$ 2.533,33
	Estado de Conservação	<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.				
Foto elemento 3	Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial				
Informações relevantes:						
Dado amostral nº:	4	Data evento:	05/12/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 226.000,00			
	Endereço:	R ADOLPHO CHEBAB				
	Bairro:	PQ FLORELY	Cidade/UF:	SUMARE-SP		
	Fonte/Telefone	ELDORADO/19-3803-1330				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	250,00	Área Const(m²)	84,00	Valor unit.	R\$ 2.690,48
	Estado de Conservação	<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
	Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.				
Foto elemento 4	Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial				
Informações relevantes:						

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

Dado amostral nº:	5	Data evento:	05/12/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 800.000,00				
	Endereço: R JOSÉ VEDOVATTO 15						
	Bairro:		JD BOM RETIRO	Cidade/UF: SUMARE-SP			
	Fonte/Telefone: ELDORADO/19-3803-1330						
	Tipo: <input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada						
	Área Terreno (m²):		330,00	Área Const(m²)	265,00	Valor unit.	R\$ 3.018,87
	Estado de Conservação: <input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular						
	Localização: <input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.						
Foto elemento 5		Vocação		<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:							


Dado amostral nº:	6	Data evento:	07/09/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 480.000,00				
	Endereço: R MARGARETE MENEZES CORREA						
	Bairro:		SALERNO	Cidade/UF: SUMARE-SP			
	Fonte/Telefone: ELDORADO/19-3803-1330						
	Tipo: <input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada						
	Área Terreno (m²):		417,00	Área Const(m²)	200,00	Valor unit.	R\$ 2.400,00
	Estado de Conservação: <input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular						
	Localização: <input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.						
Foto elemento 6		Vocação		<input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:							


Dado amostral nº:	7	Data evento:	07/09/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 190.000,00				
	Endereço: RUA BUENOS AIRES , 60						
	Bairro:		PQ DAS NAÇOES	Cidade/UF: SUMARE-SP			
	Fonte/Telefone: ELDORADO/19-3803-1330						
	Tipo: <input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada						
	Área Terreno (m²):		300,00	Área Const(m²)	90,00	Valor unit.	R\$ 2.111,11
	Estado de Conservação: <input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular						
	Localização: <input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.						
Foto elemento 7		Vocação		<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:							

Dado amostral nº:	8	Data evento:	07/09/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 270.000,00				
	Endereço: RUA JOSE RODRIGUES DA SILVA 366						
	Bairro:		PQ DAS NAÇOES	Cidade/UF: SUMARE-SP			
	Fonte/Telefone: ELDORADO/19-3803-1330						
	Tipo: <input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada						
	Área Terreno (m²):		330,00	Área Const(m²)	200,00	Valor unit.	R\$ 1.350,00
	Estado de Conservação: <input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular						
	Localização: <input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.						
Foto elemento 8		Vocação		<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:							

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

Dado amostral nº:	9	Data evento:	07/09/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 330.000,00			
	Endereço:		RUA SEBASTIAO GONÇALVES , 319			
	Bairro:		JD DENADAÍ	Cidade/UF: SUMARE-SP		
	Fonte/Telefone		SUNIIMOVEIS/19-3873-2840			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada			
	Área Terreno (m²):		250,00	Área Const(m²)	151,00	Valor unit. R\$ 2.185,43
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 9		Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:						

Dado amostral nº:	10	Data evento:	07/09/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 380.000,00			
	Endereço:		RUA GENTIL DENEZ			
	Bairro:		JD BOM RETIRO	Cidade/UF: SUMARE-SP		
	Fonte/Telefone		LIFEIMOVEIS/19-387-4323			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada			
	Área Terreno (m²):		250,00	Área Const(m²)	132,00	Valor unit. R\$ 2.878,79
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 10		Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:						


Dado amostral nº:	11	Data evento:	07/09/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 140.000,00			
	Endereço:		RUA S. LUIZ GONZAGA			
	Bairro:		NOVA TERRA	Cidade/UF: SUMARE-SP		
	Fonte/Telefone		MATAOIMOB/19-3873-1000			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada			
	Área Terreno (m²):		250,00	Área Const(m²)	90,00	Valor unit. R\$ 1.555,56
	Estado de Conservação		<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 11		Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:						

Dado amostral nº:	12	Data evento:	07/09/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 370.000,00			
	Endereço:		RUA DOZE , 97			
	Bairro:		NOVA TERRA	Cidade/UF: SUMARE-SP		
	Fonte/Telefone		MATAOIMOB/19-3873-1000			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada			
	Área Terreno (m²):		275,00	Área Const(m²)	148,00	Valor unit. R\$ 2.500,00
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 12		Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial			
Informações relevantes:						

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

Dado amostral nº:	13	Data evento:	07/09/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 370.000,00			
	Endereço:	RUA CARLOS ROGÉRIO FARIA				
	Bairro:	NOVA TERRA	Cidade/UF:	SUMARE-SP		
	Fonte/Telefone	MATAOIMOB/19-3873-1000				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	250,00	Área Const(m²)	167,00	Valor unit.	R\$ 2.215,57
	Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Foto elemento 13	Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial				
Informações relevantes:						

Dado amostral nº:	14	Data evento:	07/09/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 380.000,00			
	Endereço:	RUA PLINIO PEREIRA DA CRUZ				
	Bairro:	PQ NOVA VENEZA	Cidade/UF:	SUMARE-SP		
	Fonte/Telefone	ELDORADO/19-3803-1330				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	250,00	Área Const(m²)	165,00	Valor unit.	R\$ 2.303,03
	Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Foto elemento 14	Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial				
Informações relevantes:						

Dado amostral nº:	15	Data evento:	07/09/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 400.000,00			
	Endereço:	R EGIDIO MOREIRA DE SOUZA				
	Bairro:	PQ NOVA VENEZA	Cidade/UF:	SUMARE-SP		
	Fonte/Telefone	FERNANDO 19-98118-5519				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	250,00	Área Const(m²)	135,00	Valor unit.	R\$ 2.962,96
	Estado de Conservação	<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Foto elemento 15	Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial				
Informações relevantes:						

Dado amostral nº:	16	Data evento:	07/09/2017	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 350.000,00			
	Endereço:	R SÃO TIAGO MENOR				
	Bairro:	PQ NOVA VENEZA	Cidade/UF:	SUMARE-SP		
	Fonte/Telefone	ODAIR 19-99691-7530				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Casa isolada <input type="checkbox"/> Casa geminada <input type="checkbox"/> Casa seriada				
	Área Terreno (m²):	283,00	Área Const(m²)	149,00	Valor unit.	R\$ 2.348,99
	Estado de Conservação	<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Foto elemento 16	Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial				
Informações relevantes:						

Anexo C – Tratamento de dados – VENDA.**•Número de variáveis independentes testadas: 07.**

•**Área do terreno** - Quantitativa positiva em relação a variável dependente, contínua. Ou seja, quanto maior a área do terreno, maior o valor unitário.

•**Área construída** - Quantitativa negativa em relação a variável dependente, contínua. Ou seja, quanto maior a área construída, menor o valor unitário.

•**Localização** - Dicotômica positiva em relação a variável dependente, discreta. Em bairros mais valorizados ou avenidas 1, bairros mais populares 0.

•**Vocação** - Dicotômica positiva em relação a variável dependente, discreta. Imóveis com características comerciais 1, imóveis residenciais 0.

•**Estado de Conservação** - Dicotômica positiva em relação a variável dependente, discreta. Estado de conservação ótimo ou bom – 1, regular ou ruim – 0.

•**Padrão de Acabamento** – Dicotômica positiva em relação a variável dependente, discreta. Padrão de acabamento, médio – 1, simples – 0.

•**Idade aparente** - Quantitativa negativa em relação a variável dependente, discreta. Ou seja, quanto maior a idade aparente, menor o valor unitário.

•**Variável dependente** – Valor unitário de construção.

Após a realização dos testes estatísticos, foi constatado que as variáveis que mais influenciam na composição dos valores dos imóveis nesta região e data, são:

- Área construída;**
- Padrão;**
- Idade Aparente.**

As demais não passaram no teste de significância e ou apresentaram elevadas probabilidades de serem nulas ou incoerentes.

A aplicação da inferência estatística sobre os elementos comparativos constantes nos anexos e, consideradas as variáveis acima descritas, mostrou que a equação matemática que melhor explica a variação do valor é:

Função Estimativa:

Valor Unitário = $e^{(+10,73865446-0,00267929422 * \text{Área construída} +0,34343111 * \text{Padrão}-0,9076772899 * \ln(\text{Idade Aparente}))}$

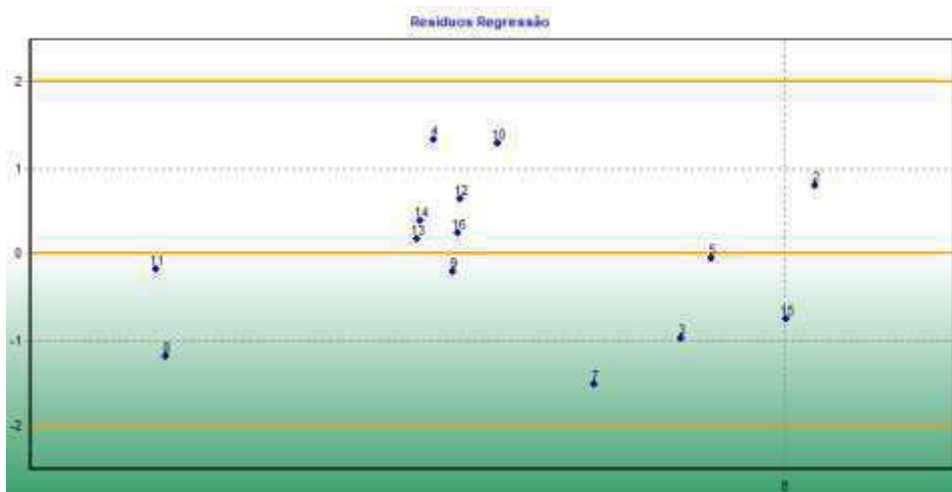
Foram efetivamente utilizados 14 dados comparativos de 16 pesquisados que apresentaram os seguintes resultados estatísticos:

Coefficiente de correlação: 0,8691504

Coefficiente de determinação: 0,7554225 o qual informa que a equação apresentada explica aproximadamente 75% da variação dos preços.

Significância do modelo: 0,01

Após a retirada dos dados “01” e “06”, não foi detectada a presença de "outliers" no modelo, que apresentou homocedasticidade - distribuição de resíduos. (dispersão aleatória dos resíduos de regressão, ou variância constante dos resíduos):



As variáveis escolhidas apresentaram as seguintes probabilidades de serem nulas:

Teste de significância:

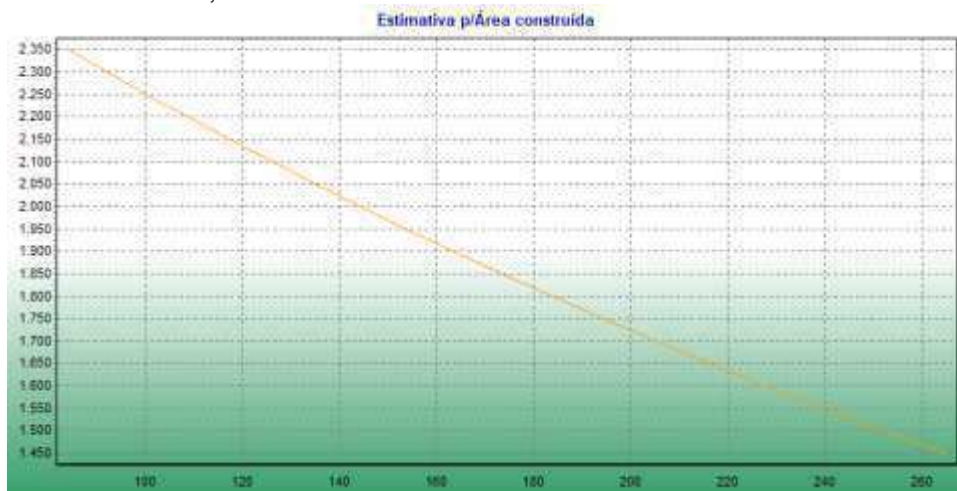
<input checked="" type="checkbox"/>	Variáveis	Equação	Relação	t Calcul...	Signific...
<input type="checkbox"/>	Área do Terreno				
<input checked="" type="checkbox"/>	Área construída	x	-4,73	-2,34	4,12
<input type="checkbox"/>	Localização				
<input type="checkbox"/>	Vocação				
<input type="checkbox"/>	Estado de conservação				
<input checked="" type="checkbox"/>	Padrão	x	40,97	2,80	1,85
<input checked="" type="checkbox"/>	Idade Aparente	ln(x)	-8,02	-3,77	0,36
<input checked="" type="checkbox"/>	Valor Unitário	ln(x)			

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

O modelo não apresentou colinearidade (valores acima de 80) entre as variáveis independentes escolhidas como mostra a tabela que segue:

	For...	Variável	Área construí...	Padrão	Idade Aparente	Valor Unitário
1	x	Área construída		58	-61	28
2	x	Padrão	58		-48	63
3	ln(x)	Idade Aparente	-61	-48		-72
4	ln(x)	Valor Unitário	28	63	-72	

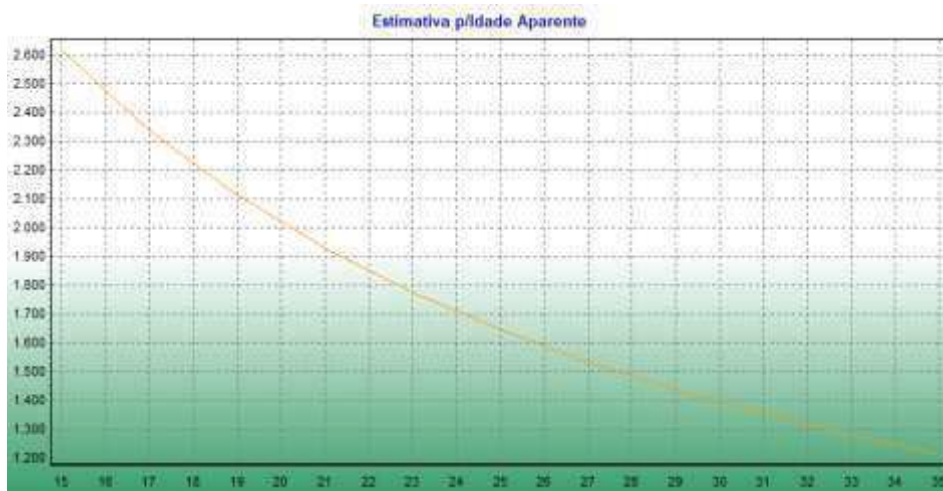
A estimativa para a área construída mostrou-se coerente com o mercado, quanto maior a área, menor o valor unitário.



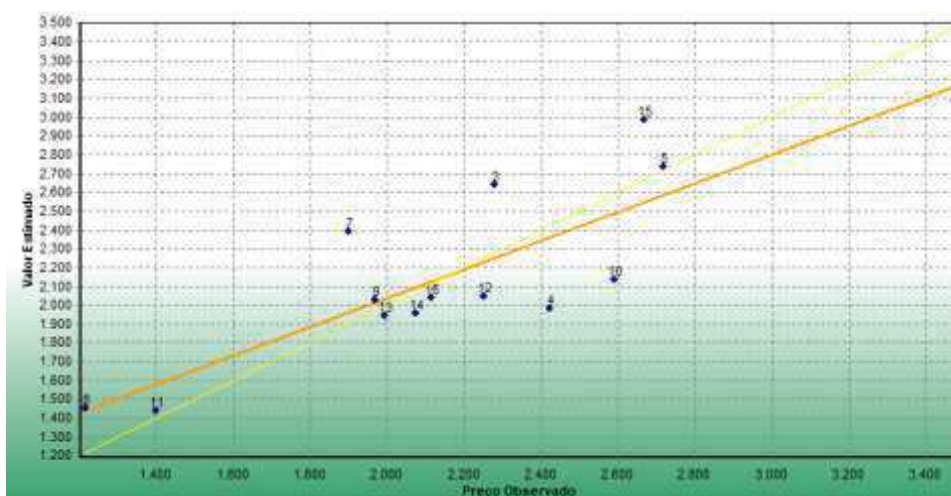
A estimativa para a padrão construtivo mostrou-se coerente com o mercado. Imóveis com um padrão construtivo superior possuem valor unitário maior que imóveis com padrão construtivo simples.



A estimativa para a idade aparente mostrou-se coerente com o mercado. Imóveis mais bem preservados e mais novos possuem valor unitário maior que imóveis antigos ou com estado de conservação ruim.



O gráfico valor estimado x preços observados apresenta pontos próximos à bissetriz como segue:



A tabela que segue mostra a normalidade dos resíduos.

Normalidade dos Resíduos	
-1 e +1 desvios padrões	71%
-1,64 e +1,64 desvios padrões	100%
-1,96 e +1,96 desvios padrões	100%

Resultado da avaliação do imóvel:

Regressão Linear		Estimativa 1 de 1	
Valor Unitário			
Mínimo (12,70%)	1.898,86		
Médio	2.175,13		
Máximo (74,55%)	2.491,60		
Valor Total			
Mínimo	406.167,11		
Médio	465.260,87		
Máximo	532.952,27		
Intervalo Predição			
Mínimo	363.345,43		
Máximo	595.762,78		
Mínimo (21,91%)	1.698,67		
Máximo (28,05%)	2.785,24		
Campo de Arbitrio			
RI, Mínimo	1.848,86		
RI, Máximo	2.501,40		
Parâmetros			
Nível de Confiança	80%		
Estimativa pela	Moda		
Coefficientes			
Correlação	1 - 0,8691504		
Variável numérica			
Área construída		213,30	
Padrão		0	
Idade Aparente		15	
Variável texto			
Endereço			
Complemento			
Bairro			
Informante			
Telefone			
Variáveis desabilitadas			

Valor de Mercado do imóvel:**R\$ 406.000,00 (Quatrocentos e Seis Mil Reais).**

Adotou-se o valor de mercado como sendo o valor mínimo resultante da inferência estatística, arredondou-se o valor não ultrapassando 1% do valor da avaliação, conforme orientações técnicas da norma ABNR NBR 14.653.

Fundamentação do Laudo – Grau I

Precisão do Laudo – Grau III

Data de referência – Dezembro de 2017

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

Memorial de cálculos.

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

Data de Referência:

terça-feira, 5 de dezembro de 2017

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 14

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8691504 / 0,8498207
- Coeficiente Determinação: 0,7554225
- Fisher-Snedecor: 10,30
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 71% 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 construída	x	-2,34	4,12
• Padrão	x	2,81	1,86
• Idade Aparente	ln(x)	-3,78	0,36

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = e^{(+10,73865446 -0,00267929422 * Área construída +0,34343111 * Padrão -0,9076772899 * ln (Idade Aparente))}

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área construída		
Padrão	0,57	0,63
Idade Aparente	-0,61	0,70
Valor Unitário	0,28	0,60
• Padrão		
Idade Aparente	-0,49	0,41
Valor Unitário	0,63	0,66
• Idade Aparente		
Valor Unitário	-0,72	0,77

Tabela de fundamentação do Laudo.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtido
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneame...	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
	Graus	III	II	I	Soma
	Pontos Mínimos	16	10	6	14
	Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
	Grau de Fundamentação do Laudo				I

Anexo D – Cálculo da fração ideal de 11% do imóvel.

Como o objeto da avaliação trata-se de uma fração ideal, temos que fazer algumas considerações:

Mercadologicamente está comprovado que a comercialização de partes ideais de imóveis é diferente da negociação do bem como um todo, visto que o interesse fica praticamente restrito aos proprietários das outras partes.

Fica claro que nestas condições, o bem avaliando (fração) **não** está inserido num mercado de concorrência perfeita, caracterizado pela existência de um número elevado de compradores e de vendedores.

Devemos, portanto, à semelhança de diversas outras situações em que os imóveis apresentam alguma característica que os "discriminem" do mercado normal (como, por exemplo, o caso de terrenos encravados), atribuir um **FATOR DE DESVALORIZAÇÃO**, com fundamentação técnica e de mercado, o que foi buscada nos leilões efetuados por Bancos, e nas ações necessárias para se fazer a negociação sem o ônus de se tratar da fração ideal.

Assim, para adequar o valor da fração ideal calculado matematicamente a partir dos dados de mercado, será feito estudo econômico baseado no procedimento jurídico necessário para compromissar todos os coproprietários a venderem conjuntamente suas partes, chamada, Ação de Extinção de Condomínio, e repartirem o fruto da venda segundo as frações ideais respectivas, cujas premissas básicas são:

Prazo médio da ação de extinção de condomínio, incluindo período a decorrer até o imóvel ser efetivamente arrematado: 6 anos - Taxa de desconto: 12% aa. (taxa usualmente utilizada pelo poder judiciário e que tem sido acatada pelos assistentes técnicos de outras partes e pelo perito judicial).

Fórmula da matemática financeira:

Rua Alvares Machado, 460, Sala-72 – Centro – Campinas – SP.

F: 19-32586414 – 32584388 – 996104388

www.inspectio.com.br

Valor Futuro:

Valor atual = R\$406.000,00, sendo $(1 + i)^n$.

Valor Futuro: o valor obtido ao final da ação (valor da fração calculado matematicamente = R\$ 406.000,00 x 11 / 100 = R\$ 44.660,00.

Valor Atual: o valor na data de hoje da fração ideal = R\$ 44.660,00.

i: taxa de desconto (12% aa).

n: prazo total (6 anos).

Avaliação

Valor de 100% do imóvel = R\$ 406.000,00.

Valor da fração matemática 11% do imóvel = R\$ 44.660,00.

Período da ação de extinção de condomínio = 6 anos

Taxa de juros = 12% aa (aceita judicialmente).

$R\$ 44.660,00 / (1 + 0,12)^6 = R\$ 22.626,15$.

Ou em números redondos = **R\$ 22.600,00 (Vinte e Dois Mil e Seiscentos Reais)**.