

## LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba-SP  
Processo: 0023579-95.2011.8.26.0032  
Ação: DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO -LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
Requerente: SARA GUIMARÃES  
Requerido: MARIA JAULDA e outro  
Objetivo da avaliação: Apurar o Valor de Mercado de Venda do Imóvel

Endereço completo do imóvel: Rua Dr. Yampei Kikuchi n.º543 - Bairro Jardim Brasil  
Cidade : Araçatuba UF: São Paulo CEP: 16074-173  
Área do Terreno: 360,00 m<sup>2</sup> Área edificada total: 124,97 m<sup>2</sup>

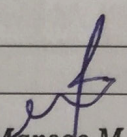
Método utilizado: Método Comparativo direto de dados de mercado. Inferência Estatística

### Resultado da avaliação:

Valor de Mercado para venda do imóvel: R\$ 200.000,00 Ref: outubro/2015  
Classificação quanto à liquidez: Normal  
Grau de Fundamentação do Laudo: I  
Grau de Precisão do Laudo: II

Eng.º Civil Marcos Massahiro Wada - CREA-SP 5060742635

Araçatuba-SP, 04 de novembro de 2015.

  
Marcos M. Wada  
Engenheiro Civil  
CREA 5060742635

**1. SOLICITANTE**

JUÍZO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP

Determinação à fl. 229

**2. PROPRIETÁRIOS/REQUERENTE/REQUERIDO**

SARA GUIMARÃES XX MARIA JAULDA e outro

**3. FINALIDADE**

Tem por finalidade apurar o valor de mercado para venda do imóvel residencial a seguir descrito.

**4. OBJETIVO**

Determinação do valor do imóvel penhorado conforme fl. 191 nos autos.

**5. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

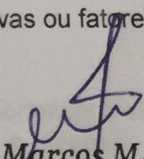
Tipo do bem: Edificação residencial

Endereço: Rua Dr. Yampei Kikuchi n.º 543 – Bairro Jardim Brasil – Araçatuba - SP

Área edificada: 124,97 m²

**6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

No desenvolvimento do presente trabalho, não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

  
Marcos M. Wada  
Engenheiro Civil  
CREA 5060742635

247

## 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

**DATA DA VISTORIA: 29/08/2015**

### 7.1 **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**

#### 7.1.1 - **Caracterização física**

Atualmente a cidade caracteriza-se por uma vasta rede de comércio varejista e de prestação de serviços desenvolvida, que fazem de Araçatuba - SP o centro regional da região Noroeste do Estado de São Paulo, deste mercado. Observa-se considerável quantidade de pontos comerciais, lojas, supermercados e escritórios.

A economia de Araçatuba ainda está intimamente ligada à produção sucro-alcooleira e à exploração agropecuária. Na conjuntura atual com o aquecimento no setor de exportação de açúcar e álcool há previsão de instalação de mais de uma dezena de Usinas na Região de Araçatuba - SP.

O imóvel avaliando situa-se no perímetro urbano do município, distando aproximadamente 2.100 metros da Praça central da cidade. Trata-se de um bairro predominantemente residencial, onde se observam prédios residenciais em sua maioria de padrão baixo a mínimo.

#### 7.1.2 - **Serviços / infra-estrutura:**

É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos sanitários, pavimentação asfáltica, transporte coletivo, telefone e serviços de coleta de lixo.

### 7.2 **CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:**

Trata-se de um edifício de residencial, edificado em terreno no nível do logradouro público..

No terreno existe 01 edificação:

Edificação 01 - Constitui-se de garagem, sala de TV, sala de Jantar, 03 dormitórios sendo 1 suite, banheiro social, cozinha, despensa, varanda com área de serviço, banheiro e despejo e área coberta com churrasqueira.

Detalhes construtivos: Construção pavimento térreo, vedação de tijolos, forro em laje, piso cerâmico, portas internas de madeira, demais esquadrias em ferro e vidro, pintura a látex nas paredes cobertura em estrutura de madeira coberta com telhas cerâmicas e fibrocimento na garagem. Área construída de 124,97 m<sup>2</sup> sendo essa área constatada em vistoria realizada em 29/08/2015 e que também consta projeto aprovado pela Prefeitura Municipal com a área construída citada acima

Padrão de acabamento entre médio e baixo, a idade aparente é de 30 anos e encontra-se em estado de conservação regular, necessitando de pequenos reparos. Vide fotos anexas.

A área total edificada é de 124,97 m<sup>2</sup>.

## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário atual em Araçatuba encontra-se ainda recessivo, porém com sinais de aquecimento devido à perspectiva de investimento no setor sucro-alcooleiro. Com relação à procura por prédios especialmente destinados a residência no referido bairro, devido à procura normal e também à existência de financiamentos, o desempenho do mercado pode ser considerado normal, absorção do mercado normal, o número de ofertas é bom.

## 9. METODOLOGIA EMPREGADA

Método empregado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para a elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados coletados utilizando regressão linear/inferência estatística, conforme preceitua a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653.

## 10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Rua Dr. Yampei Kikuchi nº 543



Foto 02 - Garagem



Foto 03 - Sala de Estar/TV



Foto 04 - Sala de Jantar



Foto 05 - Suíte



Foto 06 - Banheiro Suíte

*Marcos M. Wada*  
Marcos M. Wada  
Engenheiro Civil  
CREA 5060742635



Foto 07 – Dormitório I



Foto 08 – Banheiro Social



Foto 09 – Dormitório II



Foto 10 – Cozinha



Foto 11 – Despensa



Foto 12 – Varanda/Área de Serviço

Marcos M. Wada  
Engenheiro Civil  
CREA 5060742635



Foto 13 – Banheiro Externo



Foto 14 – Despensa



Foto 15 – Área Coberta com Churrasqueira

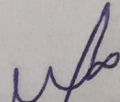
## 11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Período de pesquisa: de abril/2015 a outubro/2015.

Tratamento dos Dados

Modelo Estatístico – Venda:

  
Marcos M. Wada  
Engenheiro Civil  
CREA 5060742635

Para se obter o valor de mercado do imóvel residencial por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico, contando com 47 (Quarenta e sete) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653, considerando uma variável dependente: valor unitário (R\$) e seis variáveis independentes: Origem da informação, Área Total, Padrão de Acabamento, Estado de Conservação, Setor Urbano e Área do Terreno.

**Número de Dados de Mercado utilizados:** 47 elementos efetivamente utilizados.

**GRAU DE PRECISÃO:**

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa do valor central

**12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERENCIA:**

**CALCULO DO VALOR DO IMOVEL (VI):**

$$V_i = A \times V_u$$

onde:

$V_i$  = valor total do imóvel

$A_t$  = área total das edificações = 124,97m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário médio = R\$ 1.601,03/m<sup>2</sup>

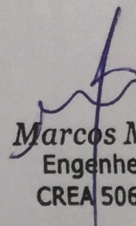
$$V_i = 124,97m^2 \times R\$ 1.601,03/m^2$$

$V_i$  = R\$ 200.080,71 que arredondamos para

|  |
|--|
| VALOR DO IMÓVEL RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RUA DR. YAMPEI KIKUCHI, 543 – BAIRRO JARDIM BRASIL - ARAÇATUBA / SP. |
|--|

R\$ 200.000,00

OUTUBRO/2015

  
Marcos M. Wada  
Engenheiro Civil  
CREA 5060742635



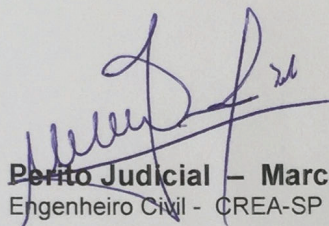
**13. OBSERVAÇÃO COMPLEMENTAR**

- O imóvel residencial é ocupado por Claudia Villar Artioli, proprietária do imóvel como consta na matrícula 20.858 juntada à fl. 202 nos autos.

**14. ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a ser avaliado, dá-se por encerrado este laudo expedito, que se compõe de 09 (nove) folhas digitadas e impressas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Araçatuba, 04 de novembro de 2015.



**Perito Judicial – Marcos Massahiro Wada**  
Engenheiro Civil - CREA-SP 5060742635

Anexos:

1. Tratamentos de Dados por Inferência Estatística

**Modelo:**

SISREN ARAÇATUBA

**Data de Referência:**

quarta-feira, 4 de novembro de 2015

**Informações Complementares:**

Logradouro: Rua Dr. Yampei Kikuchi, 543  
Complemento: idade=30 anos-item C -vu= 70

Bairro: Jardim Brasil

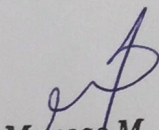
Município: Araçatuba UF: SP

**Dados do Imóvel Avaliando:**

- Origem Informação = 2
- Área Total = 124,97
- Padrão Acabamento = 105,5
- Estado Conservação = 71,0
- Setor urbano = 2,2
- Área do Terreno = 360,00

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
- Médio = 1.601,03
- Mínimo IC (5,22%) = 1.517,42
- Máximo IC (5,22%) = 1.684,64
- Valor Total
- Médio = 200.080,71
- Mínimo IC = 189.632,93
- Máximo IC = 210.529,47

  
**Marcos M. Wada**  
Engenheiro Civil  
CREA 5060742635