

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA-SP

Processo nº 1015501-22.2017.8.26.0344

JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA, engenheiro civil, CREA 0600333156, perito judicial nomeado nos **AUTOS DE AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL**, que tem como **REQUERENTE** ROBERTO MODESTO CALCETE e como **REQUERIDO** LUIZ CARLOS CALCETE em trâmite por esse n. Juízo e respectivo Cartório, tendo concluído o laudo de avaliação vem à presença de V. Ex.^a com o devido e habitual respeito solicitar sua juntada aos autos e a comunicação à Defensoria Pública da entrega do trabalho.

Termos em que,

P. deferimento.

Marília, 03 de setembro de 2018


JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA
ENG. CIVIL- CREA 0600333156
Membro titular nº 474 do IBAPE/SP- Instituto
Brasileiro de Avaliações e Perícias de
Engenharia

LAUDO

JUSTIÇA ESTADUAL

COMARCA DE MARÍLIA-SP

PRIMEIRO OFÍCIO CÍVEL

AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Nº 1015501-22.2017.8.26.0344

REQUERENTE: ROBERTO MODESTO CALCETE

REQUERIDO: LUIZ CARLOS CALCETE

ÍNDICE

1. OBJETIVO
2. AVALIAÇÃO
3. ANEXOS

-Demonstrativo de cálculos relativos à
Inferência estatística

1. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a avaliação do imóvel situado na Rua Humberto de Campos, nº 332 , município de Marília-SP.

2. AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

DO LOCAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL.

O imóvel está localizado na Rua Humberto de Campos, nº 332, município de Marília-SP.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- GUIAS
- SARJETAS
- PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA
- REDE DE ÁGUA
- REDE DE ESGOTO
- REDE TELEFÔNICA
- REDE DE ENERGIA ELÉTRICA
- ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- COLETA DE LIXO
- TRANSPORTE COLETIVO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso misto e sua destinação é caracterizada pelo comércio local, por sobrados e edifícios residenciais e comerciais com padrões construtivos diversos.

DO IMÓVEL.

O imóvel apresenta área construída igual a 80,00 metros quadrados, e área de terreno igual a 187,00 metros quadrados.

NOTA:

Trata-se de construção de madeira, mostrada nas fotos, e com apenas um banheiro externo à edificação.

Considerando as características do imóvel, o valor de mercado foi obtido a partir do valor do terreno acrescido de uma parcela referente à construção.

Para a identificação do valor de mercado do terreno foram analisados 38,0 (trinta e oito) áreas do mercado imobiliário da cidade.

Com base na análise desse mercado, foi possível identificar como significativas na formação dos preços as variáveis explicativas área do terreno, a localização, e o relevo.

Obtida a equação de regressão que relaciona as variáveis explicativas com a variável explicada e analisada a precisão do modelo, o valor de mercado do terreno considerando as condições do mercado imobiliário atual e o campo de arbítrio do avaliador previsto na NBR 14652 da ABNT o valor do terreno é de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais).

Considerando tratar-se de uma construção de madeira, é possível atribuir-se apenas um valor estimado para as benfeitorias no total de R\$15.000,00 (quinze mil reais).

CONCLUSÃO:

Valor de mercado do imóvel: Vi

Vi = R\$100.000,00(cem mil reais)

Nota: valor para o mês de setembro de 2018

Marília, 03 de setembro de 2018


JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA
ENG. CIVIL- CREA 0600333156
Membro titular nº 474 do IBAPE/SP- Instituto
Brasileiro de Avaliações e Perícias de
Engenharia

FOTOS DO IMÓVEL











Estimativas

Modelo

TERRENOS MARÍLIA

Endereço

Endereço: Rua Humberto de Campos 332

Complemento:

Bairro:

Município: Marília

UF: SP

Variáveis

Área Total = 187,00

Localização = 1

Relevo = 1

Valor Unitário

Máximo: 1,09

Médio: 1,00

Mínimo: 0,90

Valor Total

Máximo (9,91%): 90.316,81

Médio: 82.169,73

Mínimo (9,02%): 74.757,56

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Complemento
1	Rua Carlos Tosin	
2	Avenida Saudade	vizinho DER
3	Rua Perimetral 1	ao lado posto ecológico
4	Av. Bredito Alves Delfino	QD 10 Lt 29
* 5	Av. República 6689	
6	Rua José de Abreu Neto	Lt E
7	Rua Carlos Tosin	atrás da Av. Bredito Alves Delfino
8	Rua Carlos Tosin	
* 9	Rua Tomaz Mascaro 251	
* 10	Av. das Esmeraldas	
11	Rua Antonio Spressão	QD 09 Lt 25
* 12	Rua Timogiro Umeda	QD 104 Lt 06
13	Rua Antonio da Costa Lopes	Qd 08 Lt 16
14	Rua Francisco Angelo Montolar	Qd 11
15	Rua Henrique Dias	Qd 01 Lt 23
16	Rua Antonio Orlando Bouer	Qd J Lt 23
17	Rua Ernestina Ravnelli	Qd 02 Lt 47
18	Rua das Paineiras	Qd 12 Lt 18A
19	Rua José Luis de Almeida	Qd 18 Lt 23
20	Rua Joaquim Cavina	Qd 13 Lt 19 e 20
21	Rua Antonio Borella	Qd A Lt 21
22	Rua Princesa Leopoldina	Qd E Lt 03
23	Rua Pedro Salido Moreira 63	
24	Rua Pedro Salido Moreira 30	
25	Rua Campinas	Qd 103 Lt 05
* 26	Rua Sergipe	ao lado 927
27	Rua Azarias de Carvalho Leme	Areas 1,2,3,4,5,6 e 7
28	Rua Francisco Franco Nascimento	
29	Rua Dolores Guerreiro de Oliveira	
30	Rua Armando Guelpa	
* 31	Fazenda Marielva	
32	Avenida Antonio Borella	Lt 01 Qd 03
33	Rod. Com. João Ribeiro de Barros	
34	Rua Armando Guelpa	
35	Estrada Municipal	
36	Rua Amador Bueno	
37	Rua Thomas Mascaro x Rua José Amador Leon	
38	Terreno Santa Tereza	

Dado	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Localização	Relevo
1	Distrito Industrial	HB Imóveis	34333500	7.500,00	1	0
2	Cavalari	HB imóveis	34333500	3.329,00	2	0
3	Padre Nóbrega	Gilmar Imóveis	21056969	5.645,00	1	0
4	Sasazaki	Gilmar Imóveis	21056969	7.612,50	1	0
* 5	Distrito Industrial	Gilmar Imóveis	21056969	3.118,00	2	0
6	Esmeralda	Gilmar Imóveis	21056969	1.100,00	2	0
7	Distrito Industrial	Gilmar Imóveis	21056969	7.500,00	1	0
8	Distrito Industrial	Gilmar Imóveis	21056969	13.000,00	1	0
* 9	Boa Vista	Gilmar Imóveis	21056969	830,00	3	1
* 10	Tropical	Gilmar Imóveis	21056969	1.980,00	3	0
11	Santa Antonieta	Toca	34027000	140,00	1	0
* 12	Santa Antonieta	Toca	34027000	250,00	1	1
13	Primavera	Toca	34027000	200,00	1	0
14	Parque das Vendas	Toca	34027000	250,00	1	0
15	Acácias	Toca	34027000	250,00	1	0
16	Flamingo	Toca	34027000	250,00	1	0
17	Fontaneji	Toca	34027000	250,00	1	0
18	Marília	Toca	34027000	181,50	2	0
19	Altos do Palmítal	Toca	34027000	250,00	1	0
20	Esmeralda	Toca	34027000	650,00	1	0
21	São Domingos	Toca	34027000	360,00	2	0
22	Salgado Filho	Toca	34027000	300,00	2	0
23	Tropical	Toca	34027000	417,00	3	0
24	Tropical	Toca	34027000	450,00	3	0
25	Cascata	Toca	34027000	400,00	3	0
* 26	Cascata	Marco	33166667	500,00	3	0
27	Jd. Esplanada	Prefeitura	34026000	4.822,94	2	0
28	Anexo Village do Bosque	Prefeitura	34026000	786,00	1	1
29	Anexo Reserva Esmeralda	Prefeitura	34026000	4.220,00	1	1
30	Anexo Faz. São Sebastião	Prefeitura	34026000	6.067,97	2	0
* 31	Anexo Loteamento	Prefeitura	34026000	13.713,77	1	1
32	Anexo Sta Gertrudes	Prefeitura	34026000	7.500,09	2	0
33	Anexo Vila Flora II	Prefeitura	34026000	6.320,81	2	0
34	Anexo Faz. São Sebastião	Prefeitura	34026000	4.682,00	1	0
35	Anexo Village Dhama	Prefeitura	34026000	6.466,40	1	1
36	Anexo SítioPau D´alho	Prefeitura	34026000	3.594,91	1	1
37	Senador Salgado Filho	Prefeitura	34026000	7.304,00	2	1
38	Santa Tereza	Toca	34027000	314,55	2	1

Dado	Valor Total
1	1.000.000,00
2	1.000.000,00
3	1.200.000,00
4	1.125.000,00
* 5	624.000,00
6	500.000,00
7	1.130.000,00
8	2.000.000,00
* 9	1.400.000,00
* 10	3.500.000,00
11	40.000,00
* 12	43.000,00
13	50.000,00
14	50.000,00
15	60.000,00
16	65.000,00
17	68.000,00
18	70.000,00
19	75.000,00
20	140.000,00
21	150.000,00
22	170.000,00
23	240.000,00
24	250.000,00
25	255.000,00
* 26	600.000,00
27	1.485.000,00
28	289.000,00
29	1.407.000,00
30	1.840.000,00
* 31	2.123.000,00
32	2.243.000,00
33	1.912.000,00
34	1.034.000,00
35	1.483.000,00
36	1.209.000,00
37	4.520.000,00
38	220.000,00

Resultados Estatísticos

Modelo

TERRENOS MARÍLIA

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 38 / 32

Total Variáveis / Consideradas = 4 / 4

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,9957283 / 0,9837440

Determinação = 1 - 0,9914748 / 0,9677522

R2 Ajustado = 1 - 0,9905614 / 0,9642970

Testes de Hipóteses

F Calculado = 1085

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 68%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 87%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 0,13763

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Total	$\ln(x)$	53,38	0,01
Localização	$\ln(x)$	14,03	0,01
Relevo	x	8,51	0,01
Valor Total	$\ln(x)$		