

362

CS

LAUDO

JUSTIÇA ESTADUAL

COMARCA DE MARÍLIA-SP

SEGUNDO OFÍCIO CÍVEL

AÇÃO DE ARROLAMENTO DE BENS

Nº 0014642-48-2002.8.26.0344

REQUERENTE: MARIA CANDIDA GONÇALVES

REQUERIDO: GASPAR AUGUSTO TEIXEIRA

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O laudo em pauta tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel descrito nos autos, e mostrado na foto abaixo.



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

364
CS

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso residencial.

DO IMÓVEL.

O imóvel apresenta área de terreno igual a 396,00 metros quadrados e uma construção com 377,22 metros quadrados.

Valor de mercado.

Definição:

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Método de avaliação.

O método de avaliação do imóvel foi o método comparativo direto de dados de mercado (NBR 14653-2) com o auxílio da Inferência Estatística, que identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Para a identificação do valor de mercado do imóvel foram analisados imóveis ofertados no mercado imobiliário da cidade e com base na análise desse mercado foi possível identificar como significativas na formação dos preços as variáveis explicativas, área do terreno, área construída, localização e padrão de acabamento.

Obtida a equação de regressão que relaciona as variáveis explicativas com a variável explicada, e analisada a precisão do modelo, o valor médio de mercado do imóvel encontrado é de R\$415.000,00(quatrocentos e quinze mil reais).

365
08

VALOR DO IMÓVEL : (Vi)

Vi = R\$415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais)

Valor para o mês de dezembro de 2016

Marília, 09 de dezembro de 2016



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

366
CP

PROJETO COMPLETO FOLHA ÚNICA

CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM
TUBOLOS
MARILIA SP

GASPAR AUGUSTO TEIXEIRA

1:100 1:50

ÁREAS	
TERREÇO	140,00 M ²
CONSTRUÇÃO	140,00 M ²
TERREÇO	140,00 M ²
INTERIORES	140,00 M ²

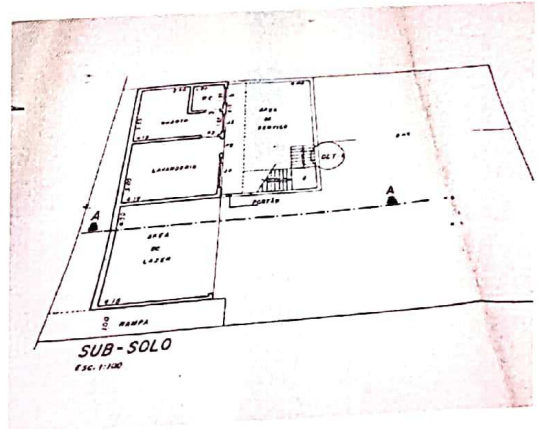
LOCALIZ

Eng. Civil Gaspar Augusto Teixeira

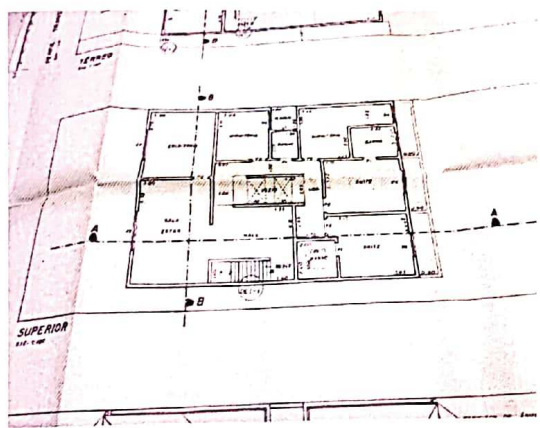
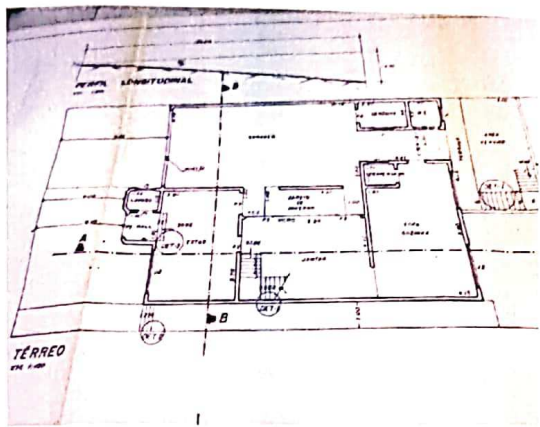
CRÉD. Nº 0231/97

3

23/01/97



267
OS



Estimativas

Modelo

RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Endereço

Endereço: Rua Prof. Glicério Povoas 249

Complemento:

Bairro: Acapulco

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

Área do Terreno = 396,00

Área Construída = 377,22

Localização = 2

Padrão Acabamento = 1,386

Valor Unitário

Máximo: 1,05

Médio: 1,00

Mínimo: 0,94

Valor Total

Máximo (5,62%): 462.504,74

Médio: 437.876,65

Mínimo (5,32%): 414.560,00

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

369
CS

Dado	Endereço	Compl...	Bairro
1	RUA ANA FLORES DE OLIVEIRA 173		PQUE DAS PRIMAVERAS
2	RUA ANTONIO ORLANDO BOER		JD. FLAMINGO
3	AVENIDA JOÃO MARTINS COELHO 2647		JD. SANTA ANTONIETA
4	RUA ÁLVARO SIMÕES PAIVA 85		COSTA E SILVA
5	RUA EUGÊNIO PESSINI 73		JD. ITAIPÚ
6	RUA ESMERALDINA PINHEIRO BARBOSA 1...		JD. STA ANTONIETA
7	RUA CAPITÃO SALOMÃO 1419		JD. PLANALTO
8	AVENIDA FERES MATTAR 31		FRAGATA
9	RUA FRANCISCO ARDITO 467		JD. PÉROLA
10	RUA ÂNGELO SELEGHIN 763		JD. PARATI
11	RUA OLINDO VERONES 29		JD. ACAPULCO
12	RUA WALDEMAR PEREIRA 944		PALMITAL
13	RUA INCONFIDÊNCIA 152		CENTRO
14	RUA OLGA RAVANELLI 90		JD. GUARUJÁ
15	RUA JÚLIO MESQUITA 742		JD. MARIA IZABEL
16	AV. BRIGADEIRO EDUARDO GOMES 3437		JD. AEROPORTO
17	RUA JÚLIO MESQUITA 808		JD. MARIA IZABEL
18	RUA JOSÉ MATHEUS CARLOS 36		PALMITAL
19	RUA SAULO DE ANDRADE 19		JD. ALTOS DA CIDADE
20	RUA DAHER AUDI 138		JD. STA GERTRUDES
21	RUA SPERÊNDIO CABRINI 181		JD. MARIA IZABEL
22	RUA JOSÉ DE ABREU NETO 128		PQUE ESMERALDAS II
23	RUA 09 DE JULHO 1705		CENTRO
24	RUA JOSÉ MEDINA 466		PQUE DAS ESMERALDAS
25	RUA GUILHERME MASTROFRANCISCO 55		JD. TROPICAL
26	RUA CLEMENTE FERREIRA 149		JD. MARIA IZABEL
27	RUA CEL JOSÉ BRAZ 1319		SALGADO FILHO
28	RUA DR. DURVAL SPROESSER 196		JD. MARIA IZABEL
29	RUA CLÁUDIO MANOEL DA COSTA 151		JD. MARIA IZABEL

Dado	Informante	Telefone	Área do Terreno	Área Construída	Localização
1	FLEX	34026161	70,00		
2	FLEX	34026161	125,00	40,00	1
3	FLEX	34026161	125,00	70,00	1
4	FLEX	34026161	180,00	70,00	1
5	FLEX	34026161	400,00	120,00	1
6	FLEX	34026161	396,00	50,00	2
7	FLEX	34026161	155,00	100,00	1
8	FLEX	34026161	120,00	74,00	1
9	FLEX	34026161	170,00	87,18	2
10	FLEX	34026161	162,00	110,00	2
11	FLEX	34026161	300,00	200,00	2
12	FLEX	34026161	250,00	162,00	2
13	FLEX	34026161	320,00	150,00	2
14	FLEX	34026161	250,00	100,00	2
15	FLEX	34026161	319,00	120,00	2
16	FLEX	34026161	480,00	40,00	3
17	FLEX	34026161	198,00	200,00	2
18	FLEX	34026161	250,00	120,00	3
19	FLEX	34026161	250,00	130,00	2
20	FLEX	34026161	360,00	170,00	2
21	FLEX	34026161	360,00	240,00	2
22	TOCA	34027000	383,00	200,00	3
23	TOCA	34027000	484,00	170,00	3
24	TOCA	34027000	330,00	330,00	2
25	TOCA	34027000	480,00	320,00	3
26	TOCA	34027000	704,00	300,00	3
27	TOCA	34027000	1.200,00	450,00	3
28	TOCA	34027000	660,00	900,00	2
29	TOCA	34027000	1.100,00	600,00	3

371
CS

Dado	Padrão Acabamento	Valor Total
	0,786	65.000,00
1	0,786	110.000,00
2	0,786	115.000,00
3	0,786	150.000,00
4	0,786	160.000,00
5	1,056	165.000,00
6	1,056	170.000,00
7	1,056	170.000,00
8	1,056	180.000,00
9	1,056	190.000,00
10	1,056	210.000,00
11	1,056	220.000,00
12	1,056	240.000,00
13	1,056	250.000,00
14	1,056	260.000,00
15	1,056	280.000,00
16	1,056	300.000,00
17	1,386	320.000,00
18	1,386	350.000,00
19	1,386	430.000,00
20	1,386	450.000,00
21	1,386	600.000,00
22	1,776	800.000,00
23	1,776	900.000,00
24	1,776	1.300.000,00
25	1,776	1.500.000,00
26	1,776	1.800.000,00
27	1,776	2.000.000,00
28	1,776	3.000.000,00
29	1,776	

Resultados Estatísticos

Modelo

RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 29 / 29

Total Variáveis / Consideradas = 5 / 5

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 6 - 0,9904518 / 0,9738485

Determinação = 6 - 0,9809947 / 0,9483808

R2 Ajustado = 6 - 0,9778271 / 0,9397776

Testes de Hipóteses

F Calculado = 309,7

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 72%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 89%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 0,14406

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

373
S

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área do Terreno	$x^{1/2}$	7,55	0,01
Área Construída	$1/x$	-2,81	0,96
Localização	x^2	5,65	0,01
Padrão Acabamento	x^2	8,66	0,01
Valor Total	$\ln(x)$		