

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 – **1004609-55.2014.8.26.0604**

Marcos Frederico Rocha e Cunha, Arquiteto e Urbanista, CAU A25452-5 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

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

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 situado à Rua José Fagundes de Moura, 526 – Parque Santo Antônio – 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-Este signatário declara não ter interesse algum no resultado do laudo de avaliação.

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 41 dos Autos – Cumprimento de Sentença.

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

4-Vistoria

Cumpridas as formalidades dos artigos 466 § 2º e 474 do Código de Processo Civil, a vistoria foi realizada em 22 de outubro de 2018.

Nesta ocasião estiveram presentes:

- 1 – Auxiliar do Juízo - Marcos Frederico Rocha e Cunha.
- 2 – Auxiliar do Perito - Helcio Dias.
- 3 – Sr. Edson Jorge da Silva – Parte Requerida.

4.1 - Descrição dos imóveis vistoriados:

Trata-se de imóvel residencial, tipo sobrado, Padrão Médio (VEIU - 2017), situado à Rua José Fagundes de Moura, 526 – Parque Santo Antônio – Sumaré / SP.

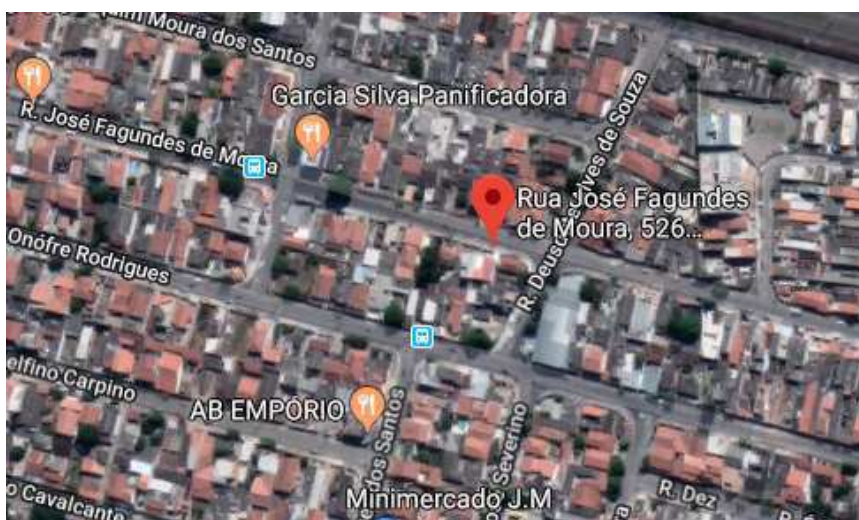
O imóvel é composto por:

Pavimento térreo: garagem; sala; 03 dormitórios; depósito; copa; cozinha; área de circulação; banheiro social; área de luz e área de serviço.

Pavimento superior: varanda frontal; varanda lado direito de quem olha da rua com área de churrasqueira coberta e área construída com três cômodos e um banheiro, segundo informações do requerido, aos quais não foi permitido o acesso deste Vistor Oficial.

De acordo com a folha 70 dos Autos a edificação possui 179,20 m² de terreno, 186,50 m² de edificação principal e 11,60 m² de dependência.

4.2 - Localização



4.3- Caracterização da Região:

O imóvel vistoriado localiza-se em um bairro distante do centro da cidade em que há a predominância de edificações de padrões entre econômico, simples e médio, tipo residencial e, em menor quantidade, comercial em suas avenidas.

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: bom;
- Lote: plano com formato regular;
- Localização: meio de quadra

5- Metodologias utilizadas

- Pesquisas de dados comparativos para venda na mesma região do imóvel avaliando.
- Compilação dos dados corrigidos e analisados.
- Execução da peça técnica final.

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

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

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\$ 263.000,00 (Duzentos e Sessenta e Três Mil Reais)

Este laudo possui 05 folhas digitadas em um só documento.

Obs: Fazem parte deste trabalho os seguintes anexos:

Anexo A – Relatório Fotográfico;

Anexo B – Memorial de Cálculos.

Campinas, 14 / 03 / 2019

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

Anexo A – Relatório Fotográfico



Identificação da rua.



Logradouro.



Fachada.



Número de identificação do imóvel.



Esta foto mostra que existem dois medidores de energia no imóvel.



Garagem.



Area frontal



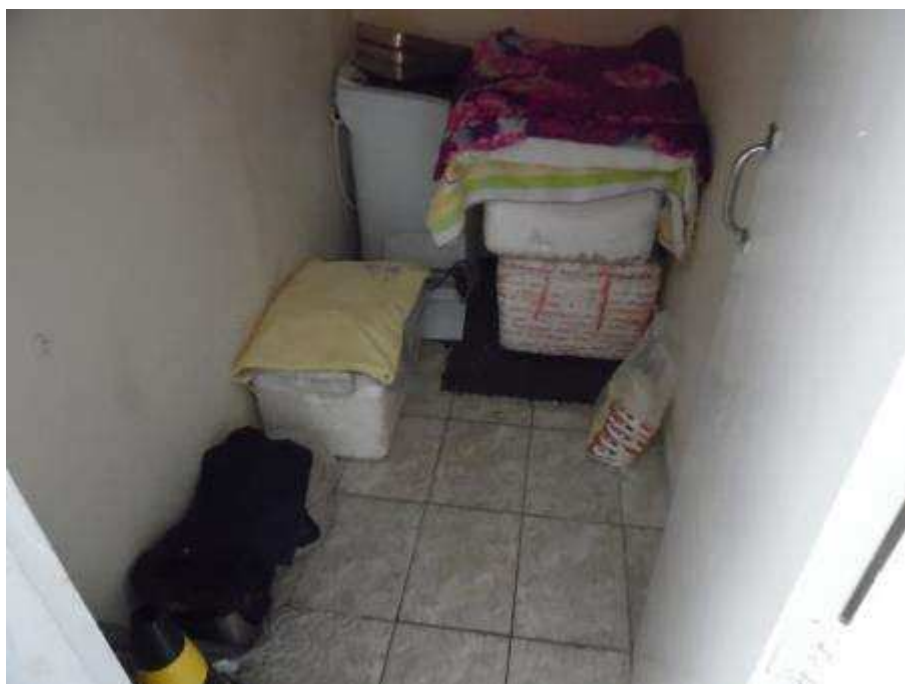
Parte da fachada do pavimento térreo.



Sala - pavimento térreo.



Dormitório 1 - pavimento térreo.



Depósito - pavimento térreo.



Copa - pavimento térreo.



Cozinha - pavimento térreo.



Dormitório 2 - pavimento térreo.



Dormitório 3 - pavimento térreo.



Banheiro - pavimento térreo.



Área de serviço - pavimento térreo.



Escada de acesso ao pavimento superior.



Fachada do pavimento superior.



Vista da parte externa da área construída a qual este Auxiliar do Juízo não teve acesso.



Outro ângulo da foto anterior.



Mais uma foto mostrando a área construída a qual este Auxiliar do Juízo não teve acesso



Área da churrasqueira.



Outra foto da área da churrasqueira.

Anexo B – Memorial de Cálculos

Dados comparativos

COMP.	ENDEREÇO	A.T.	A.C.	LOC.	VOC.	E.C.	PADRÃO	IDADE	VALOR
1	RUA VIOLETA 63	250,00	100,00	1	0	0	1,070	30	R\$ 300.000,00
2	R.DOS CRAVOS, 160	250,00	120,00	1	0	1	2,154	20	R\$ 350.000,00
3	R.DOS CRAVOS, 561	250,00	200,00	1	0	1	1,497	25	R\$ 300.000,00
4	R. VIOLETAS,15	154,73	140,00	1	0	1	1,497	15	R\$ 320.000,00
5	RUA VIOLETA 320	250,00	90,00	0	0	0	1,497	25	R\$ 190.000,00
6	R. A. C. DOS SANTOS LE 214	125,00	70,00	0	0	0	1,070	10	R\$ 130.000,00
7	R. J. P. ULHOA CINTRA 458	250,00	80,00	0	0	1	1,497	20	R\$ 180.000,00
8	R. J. P. ULHOA CINTRA 267	250,00	90,00	0	0	0	1,070	25	R\$ 210.000,00
9	R. A. C. DOS SANTOS 732	125,00	80,00	0	0	1	1,497	10	R\$ 250.000,00
10	R ROZENDO ALVES DE SOUZA	250,00	90,00	0	0	1	2,154	15	R\$ 280.000,00
11	R. A. C. DOS SANTOS FR1081-A	125,00	70,00	0	0	1	2,154	1	R\$ 240.000,00
12	R. A. C. DOS SANTOS FR1081-B	125,00	70,00	0	0	1	2,154	1	R\$ 240.000,00
13	R. J. P. ULHOA CINTRA 1243	125,00	100,00	0	0	1	1,497	15	R\$ 330.000,00
14	R. J. P. ULHOA CINTRA FR 611	250,00	120,00	0	0	1	1,497	20	R\$ 300.000,00
15	R. DO BIGODINHO 165	150,00	270,00	0	1	0	2,154	25	R\$ 260.000,00
16	R JOSE F DE MOURA 289	125,00	98,00	0	0	1	1,497	20	R\$ 210.000,00
17	R GERALDO TRINDADE	128,00	181,00	0	0	1	2,154	10	R\$ 330.000,00
18	R JOAQUIM MOURA SANTOS	250,00	206,00	0	0	0	1,070	30	R\$ 250.000,00
19	R ONOFRE RODRIGUES	250,00	200,00	0	0	1	1,497	25	R\$ 300.000,00
20	R SEBASTIAO M MENDES	125,00	168,00	0	0	0	1,497	20	R\$ 230.000,00

COMP.	CONTATO	LINK / DESCRIÇÃO	BAIRRO	10%	FINAL
1	ANTÔNIO 35047524		Parque do Horto	R\$ 2.700,00	R\$ 270.000,00
2	ELDORADO 38651892	CA105544	Parque do Horto	R\$ 2.625,00	R\$ 315.000,00
3	ELDORADO 38651892		Parque do Horto	R\$ 1.350,00	R\$ 270.000,00
4	PROVETUM 19-3303-300	3 dormitórios sendo 01 suite, banheiro social, CA235623	Parque do Horto	R\$ 2.057,14	R\$ 288.000,00
5	JACIR 981603631	CASA DOS FUNDOS SEM ACABAMENTO	Jardim Calegari	R\$ 1.900,00	R\$ 171.000,00
6	MARIA 38641535	FALTA ACABAMENTO	Jardim Calegari	R\$ 1.671,43	R\$ 117.000,00
7	GILSON 997460752	CASA FR - 1 DORM WC E COZ - CASA FUNDO 2 DOR. SL COZ WC E A.S.	Jardim Calegari	R\$ 2.025,00	R\$ 162.000,00
8	ROSEANE 988457264	CASA FUNDOS - 2 DORM, 1 WCS, SL COZ E LAVANDERIA	Jardim Calegari	R\$ 2.100,00	R\$ 189.000,00
9	ROSEANE 38324891	3 DORM SL COZ E LAVANDERIAWC	Jardim Calegari	R\$ 2.812,50	R\$ 225.000,00
10	PROVETUM 19-3303-300	3 DORM SL COZ E LAVANDERIAWC	Jardim Calegari	R\$ 2.800,00	R\$ 252.000,00
11	MATAO 38325011	2 DORM SD 1 SUITE, SL COZ E LAVANDERIA WC CHURRASQ	Jardim Calegari	R\$ 3.085,71	R\$ 216.000,00
12	MATAO 38325011	2 DORM SD 1 SUITE, SL COZ E LAVANDERIA WC CHURRASQ	Jardim Calegari	R\$ 3.085,71	R\$ 216.000,00
13	ZILDA 992217124	2 DORM, 2 WCS, SL COZ E LAVANDERIA WC CHURRASQ	Jardim Calegari	R\$ 2.970,00	R\$ 297.000,00
14	GERSON 984494323	4 DORM SD 1 SUITE COPA COZ WC	Jardim Calegari	R\$ 2.250,00	R\$ 270.000,00
15	ELDORADO 38651892	SO0469-ELD	Jd. Boa Esperança	R\$ 866,67	R\$ 234.000,00
16	RAFAEL (019) 97408-1992	RLM017	Santo Antonio	R\$ 1.928,57	R\$ 189.000,00
17	ELDORADO 38651892	CA18460	Santo Antonio	R\$ 1.640,88	R\$ 297.000,00
18	ELDORADO 38651892	CA10133	Santo Antonio	R\$ 1.092,23	R\$ 225.000,00
19	GAIA (019) 3304-0430	CA2088	Santo Antonio	R\$ 1.350,00	R\$ 270.000,00
20	VERDEAZ (019) 3395-8083	CA1023	Santo Antonio	R\$ 1.232,14	R\$ 207.000,00

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo: Irene x Edson**

•

2) **Data de referência:**

• 14/03/2019

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	17

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9850754 / 0,9477228
Coeficiente de determinação:	0,9703736
Fisher - Snedecor:	141,93
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	141,933
Não Explicada	0,000	13	0,000	
Total	0,000	16		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

1/Valor Unitário = +0,0001632777635 +3,628997986E-006 * ACONSTRUÇÃO -7,898820418E-005 * LOCALIZAÇÃO -0,0001304072769 * EST CONSERVAÇÃO

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ACONSTRUÇÃO	x	17,76	0,01
LOCALIZAÇÃO	x	-2,94	1,15
EST CONSERVAÇÃO	x	-5,31	0,01
Valor Unitário	1/y	4,45	0,07

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para ACONSTRUÇÃO	Isoladas	Influência
LOCALIZAÇÃO	0,05	0,63
EST CONSERVAÇÃO	-0,25	0,78
Valor Unitário	0,94	0,98

Correlações parciais para LOCALIZAÇÃO	Isoladas	Influência
EST CONSERVAÇÃO	0,12	0,46
Valor Unitário	-0,13	0,63

Correlações parciais para EST CONSERVAÇÃO	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0,50	0,83

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		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	
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	II
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 do laudo	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	III
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 simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Grau II de Fundamentação

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

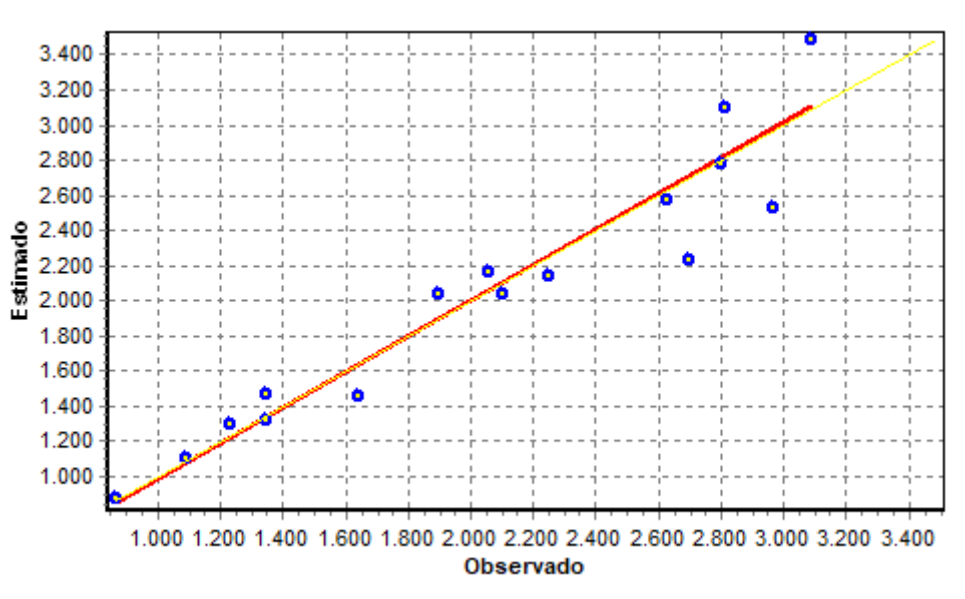
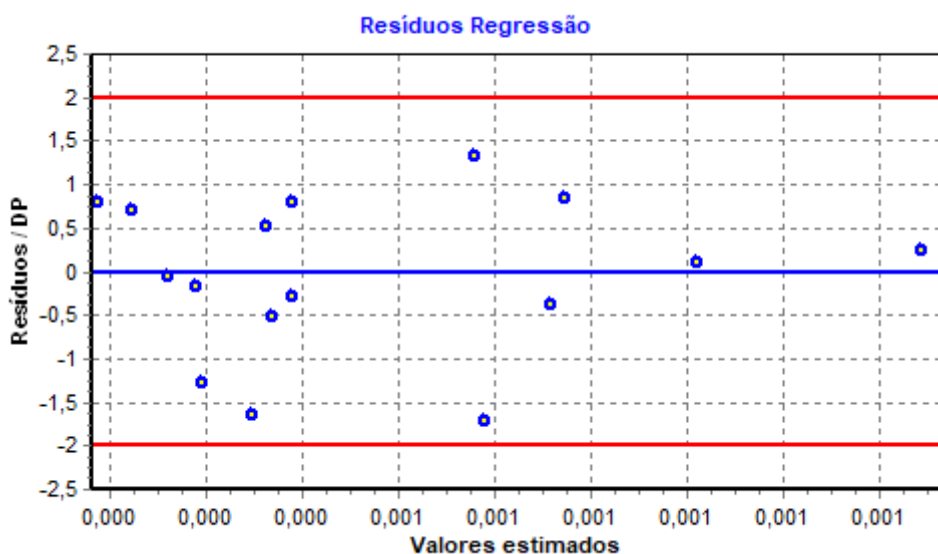


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (3,84%)	1.279,17
Médio	1.330,19
Máximo (4,15%)	1.385,44
Valor Total	
Mínimo	253.404,06
Médio	263.309,70
Máximo	274.454,83
Intervalo Predição	
Mínimo	241.200,77
Máximo	290.365,98
Mínimo (8,47%)	1.217,57
Máximo (10,19%)	1.465,75
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	1.130,68
RL Máximo	1.329,71
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0.9850754

Valor do imóvel:

R\$ 263.000,00 Duzentos e Sessenta e Três Mil Reais. Valor arredondado não ultrapassando 1% em atendimento a norma ABNT NBR 14.653-2.

O fator oferta (-10%) foi aplicado antes da inserção dos dados.