

J

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – S.P.
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL**



PROCESSO : 0043165-25.2009.8.26.0506

ORDEM : 1844/09

OBJETO PERICIADO : Imóvel Urbano

.....R
ua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP CEP 14096 -730 Tel. (0xx16) 36296090

Handwritten signature or mark.

ÍNDICE

- 01 INTRODUÇÃO**
 - 01.1 Objetivo**
 - 01.2 Metodologia**

- 02 LOCALIZAÇÃO**

- 03 BENEFÍCIOS PÚBLICOS**

- 04 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO**
 - 04.1 Vistoria**

- 05 VALOR DO IMÓVEL**
 - 05.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados**
 - 05.2 Diagnóstico de mercado**
 - 05.3 Grau de fundamentação e precisão**
 - 05.4 Valor do imóvel**

- 06 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

- 07 CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO**

ANEXOS

- ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**
- ANEXO II - PESQUISA DE MERCADO E RESULTADOS OBTIDOS NO SISREN (07 fls. anexadas)**
- ANEXO III - CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL**



01 INTRODUÇÃO

01.1 – Objetivo.

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, proceder à descrição, avaliação e finalmente efetuar o arbitramento analítico do valor atual de mercado do imóvel objeto da lide.

A vistoria de constatação no imóvel objeto da lide, deu-se no dia 20 de abril de 2018 (10:30 – 11:45 hs), ocasião na qual o signatário procedeu aos levantamentos necessários, oportunidade ainda em que foram feitas algumas fotos que ilustram este laudo. A vistoria foi realizada juntamente com o Sr. Silvio (inquilino), que proporcionou a abertura do mesmo.

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizou levantamentos técnicos, baseados na NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT (Norma Brasileira Regulamentadora Para Avaliação De Bens Imóveis Urbanos - Associação Brasileira De Normas Técnicas) e também aos critérios e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - S.P. (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), do qual o signatário é membro titular.

Para fins desta avaliação, o imóvel será considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e / ou comercialização.

No transcorrer deste laudo serão abordados os temas considerados de maior relevância, cujos pronunciamentos servirão de respaldo às conclusões que finalizam o laudo.



01.2 – Metodologia.

De acordo com a norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Para fins deste trabalho, pode-se definir “ **valor de mercado** “ como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Para apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, valendo-se da ferramenta de inferência estatística com a utilização do software SisDEA (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), fundamentada na Norma Brasileira NBR – 14653-2, conforme descrito abaixo :

“ O Método Comparativo de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características extrínsecas e intrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental e existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário “.



02 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no bairro / loteamento denominado Parque dos Bandeirantes, conforme Anexo III, mas precisamente à Rua Batatais, 845, nesta cidade.

Basicamente, a região encontra-se ocupada por imóveis residenciais unifamiliares, seguidamente de imóveis comerciais e de serviços.



Coordenadas geográficas





03 BENEFÍCIOS PÚBLICOS

Em linhas gerais, a via pública onde se localiza o imóvel, bem como as demais que o circundam, possuem os seguintes benefícios :

- - Redes elétricas de baixa e alta tensão / aérea e iluminação (C.P.F.L.) ;

- - Redes telefônicas e tv à cabo ;

- - Abastecimento de água e esgoto (DAERP) ;

- - Pavimentação asfáltica ;

- - Meio-fio e sarjetas ;

- - Calçadas / passeio público ;

- - Coleta de lixo ;

- - Linhas regulares de transportes coletivos e

- - Sinalização padronizada.



J

04 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

04.1 Vistoria.

- **Rua Batatais, nº. 845**
(Loteamento / Bairro : Parque dos Bandeirantes)

(Matrícula sob nº. 36065 do 2º C.R.I.)

Constatou-se residência unifamiliar composta por duas vagas cobertas e outra vaga descoberta, 03 dormitórios (um suíte), sala 02 ambientes, escritório, copa/cozinha, banheiro social, banheiro/suíte e área de serviço. Edícula sem laje com quarto/despejo, banheiro e área coberta com churrasqueira e pia, que perfaz as seguintes áreas :

Área de terreno : 312,50 m² (testada de 10,00 metros)

Área de construção : 194,80 m²

Fonte : Matrícula, Cadastro Técnico Municipal e aferições no local

Conforme já exposto no escopo deste trabalho pericial, a residência encontra-se ocupada por inquilino e família.

O estado geral de conservação do imóvel em assunto é razoável, devido à vida útil dos componentes da construção, bem como os aspectos gerais de conservação e manutenção verificados (Vide documentação fotográfica).





05 VALOR DO IMÓVEL

05.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados.

A pesquisa de valores (Anexo II) ocorreu através de imobiliárias, jornais, corretores, banco de dados do signatário, proprietários de imóveis nas imediações e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência maio de 2018.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área construída total, padrão construtivo e outros, conforme anexo no escopo deste trabalho pericial, sendo utilizadas aquelas que melhor se adequaram ao modelo.

O tratamento dos elementos comparativos foi efetuado com a utilização do software SisDea (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), considerando-se as variáveis em função de diferentes características apresentadas.

05.2 Diagnóstico do mercado.

Segundo informações de corretores locais, pesquisa de mercado em geral e, em função da quantidade de elementos efetivamente utilizados, pode ser classificado conforme abaixo :

- a – desempenho do mercado : Recessivo ;
- b – absorção pelo mercado : Demorada ;
- c – número de ofertas : Médio ;
- d – nível de demanda : Médio.



05.3 Gau de Fundamentação e Precisão.

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	III
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	II
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Total : 15 pontos

150
DIOGENES ALBERTO CASTRO
Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987

Portanto, em conformidade a NBR 14653-2 e em função da qualidade de dados de mercado selecionados para o cálculo do valor unitário médio apresentado, é classificado no **GRAU II de fundamentação.**

Considerando ainda que a amplitude do intervalo de confiança de 80 % é igual ou menor que 30 %, está classificado no **GRAU III de precisão.**

05.4 Valor do imóvel

A determinação do valor unitário básico do imóvel em avaliação está detalhadamente apresentada no Anexo II, deste trabalho pericial, que resultou no seguinte valor de mercado :

Rua Batatais, nº. 845

(Loteamento / Bairro : Parque dos Bandeirantes)

(Matrícula sob nº. 36065 do 2º C.R.I.)

R\$ 336.030,45

Em números redondos :

]

R\$ 336.000,00 (Trezentos e trinta e seis mil reais)

Referência : Maio / 2018

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP CEP 14096-730 Tel. (0xx16) 36296090



06 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois, a convicção do valor deu-se mediante aos requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

A presente avaliação obedeceu aos preceitos normativos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como ainda as seguintes literaturas:

- Publicações do Seminário Paulista de 1992 – Avaliações e Perícias;
- Publicações de COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, São Paulo – 1997 e Belo Horizonte – 2004;
- Avaliações de Imóveis Urbanos – Engº José Fiker – Editora Pini;
- Apostilas de “ Engenharia de Avaliações “ - Professor e Engº Nelson Nady Nôr Filho;
- Apostilas de “ Fundamentos e Aplicações Práticas da Inferência Estatística à Avaliação de Imóveis Urbanos “ - Instrutora / Arquiteta Ana Maria de Biazzini Dias de Oliveira;
- Publicações do IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / S.P. e outros.

No melhor conhecimento e crédito deste engenheiro / perito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Finalmente, a presente avaliação e o respectivo laudo, foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE.



J

07 CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO

O imóvel que participou deste trabalho de avaliação, após ter sido analisado, teve o seu valor constituído, conforme orientações / metodologias apresentando o seguinte resultado :

Rua Batatais, nº. 845

(Loteamento / Bairro : Parque dos Bandeirantes)

(Matrícula sob nº. 36065 do 2º C.R.I.)

R\$ 336.000,00

(Trezentos e trinta e seis mil reais)

Referência : Maio / 2018

Vai o presente LAUDO digitado em 24 (vinte quatro) folhas, de um só lado, e mais os anexos; todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Honrado pela insigne Nomeação e, reiterando com respeito à juntada do incluso LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO.

Ribeirão Preto, 18 de maio de 2018


DIOGENES ALBERTO CASTRO
Engº Civil - CREA 0601784987 / S.P.
IBAPE nº 648 (Membro Titular)

J

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 – Vista da Rua Batatais, junto ao imóvel avaliando



Foto 2 – Detalhe da numeração predial – Rua Batatais, 845

[Handwritten signature]



Foto 3 – Vista frontal do imóvel avaliando – Rua Batatais, 845



Foto 4 – Detalhe frontal do imóvel avaliando



Foto 5 – Outra vista da garagem / abrigo para veículo



Foto 6 – Vista do corredor lateral





Foto 7 – Sala estar / tv



Foto 8 – Outra vista da sala / jantar





Foto 9 - Outro dormitório



Foto 10 - Área de serviço





Foto 11 - Escritório



Foto 12 - Dormitório

J



Foto 13 – Banheiro social



Foto 14 – Outro dormitório

AS

9



Foto 15 – Dormitório / Suite



Foto 16 – Banheiro / Suite



Foto 17 - Edícula



Foto 18 - Quarto da edícula - Ausência de laje



Foto 19 – Banheiro da edícula



Foto 20 – Outro detalhe construtivo da edícula



J

ANEXO II

PESQUISA DE MERCADO (01 fls.)

E

RESULTADOS OBTIDOS NO SisDEA (06 fls.)

△



PESQUISA DE MERCADO

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Fonte	Telefone	Área Total	Padrão construtivo	Sector urbano	V. Unitário
1	Rua Cap. Luis Rufo, 114	COD.112412	Quintino Facci I			93,05	2	1	R\$ 2.130,00
2	Rua Adelino Tamburus, 165		Quintino Facci I	Simão	993618847	115,00	2	1	R\$ 1.650,00
3	www.vivareal.com.br	COD. 18821	Dom Bernardo J. Mielle			180,00	1	1	R\$ 1.100,00
4	www.vivareal.com.br	COD. 00826	Dom Bernardo J. Mielle			171,00	2	1	R\$ 1.350,00
5	www.vivareal.com.br	COD. 19711	Dom Bernardo J. Mielle			150,00	2	1	R\$ 1.450,00
6	www.soniaeramalhaimoveis.com.br	CÓD: 2790	Vila Virgínia			98,38	2	2	R\$ 2.030,00
7	www.soniaeramalhaimoveis.com.br	CÓD: 6171	Vila Virgínia			130,00	2	2	R\$ 1.940,00
8	www.soniaeramalhaimoveis.com.br	CÓD: 2799	Vila Virgínia			124,73	2	2	R\$ 2.500,00
9	www.imobiliariapiramide.com.br	Cod.138632	Jardim Pedra Branca			58,00	1	1	R\$ 2.600,00
10	www.imobiliariapiramide.com.br	Cod.110558	Prof. Antônio Palocci			38,24	1	1	R\$ 3.500,00
11	www.imobiliariapiramide.com.br	Cod.121901	Prof. Antônio Palocci			64,00	1	1	R\$ 2.150,00
12	Rua Nilza de Oliveira Strambi, 2250		Pedra Branca	Thiago	984173367	58,00	2	1	R\$ 3.190,00
13	Rua Cidnewton Lima, 112		Pedra Branca	Thiago	984173367	58,00	2	1	R\$ 3.190,00
14	Rua João Colombari, 159		Pedra Branca	Thiago	984173367	58,00	2	1	R\$ 3.190,00
15	Rua Batatais, 806		Pedra Branca	Thiago	984173367	58,00	2	1	R\$ 3.190,00
16	Av Clovis Bevilacqua, 1333		Pq dos Bandeirantes	Jonatha	991277045	186,30	2	2	R\$ 1.530,00
17	Rua Afonso Shimidt, 552		Pq dos Bandeirantes	Jonatha	991277045	162,00	2	2	R\$ 1.650,00
18	Rua Guido Borsaro, 749		Pq dos Bandeirantes	Jonatha	991277045	150,00	2	2	R\$ 2.100,00
19	Rua José Mateus dos Reis, 190		Pq dos Bandeirantes	Jonatha	991277045	240,00	2	2	R\$ 1.980,00
			Pq dos Bandeirantes	Jonatha	991277045	250,00	2	2	R\$ 2.500,00

**Modelo:**

CASA – Ribeirão Preto - SP

Data de Referência:

Maio de 2018

Informações Complementares:

Cadastro Técnico Municipal :37018

Dados para a projeção de valores:

- Área Total = 194,80 m²
- Padrão construtivo = 2,00
- Setor urbano = 2,00

- Endereço = Rua Batatais, 845
- Bairro = Parque Bandeirantes

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**•Valor Unitário**

- Mínimo (7,46%) = 1.596,32
- Médio = 1.725,00
- Máximo (7,46%) = 1.853,69

•Valor Total

- Mínimo = 310.962,70
- Médio = 336.030,45
- Máximo = 361.098,21

•Intervalo Predição

- Mínimo = 266.748,40
- Máximo = 405.312,51
- Mínimo (20,62%) = 1.369,34
- Máximo (20,62%) = 2.080,66

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 1.466,25
- RL Máximo = 1.983,75

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Casa – Ribeirão Preto

Data de referência:

Maio de 2018

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	18

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9491514 / 0,9491514
Coefficiente de determinação:	0,9008883
Fisher - Snedecor:	42,42
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	83%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7733129,976	3	2577709,992	42,418
Não Explicada	850764,469	14	60768,891	
Total	8583894,444	17		

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

$$V. Unitário = -699,3421904 + 134400,0764 / \text{Área Total} + 532,5999277 * \text{Padrão construtivo} + 334,6029299 * \text{Setor urbano}$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Total	1/x	10,87	0,01
Padrão construtivo	x	3,27	0,56
Setor urbano	x	2,29	3,78
V. Unitário	y	-1,71	11,00

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Total	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,47	0,70
Setor urbano	-0,54	0,61
V. Unitário	0,87	0,95

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Setor urbano	0,43	0,20
V. Unitário	-0,12	0,66

Correlações parciais para Setor urbano	Isoladas	Influência
V. Unitário	-0,25	0,52



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

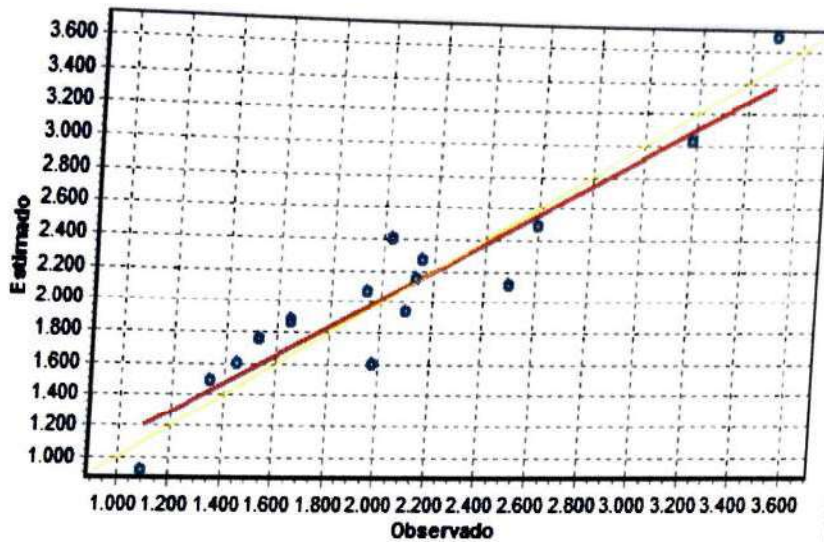
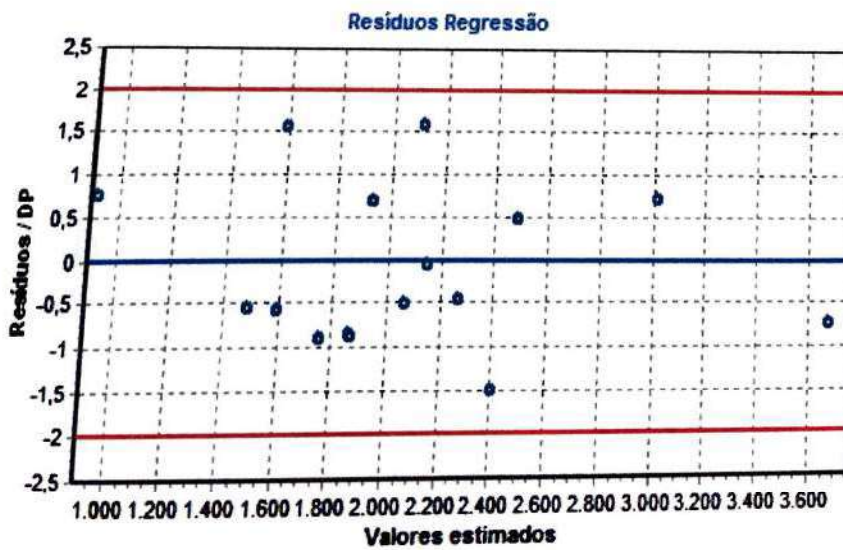
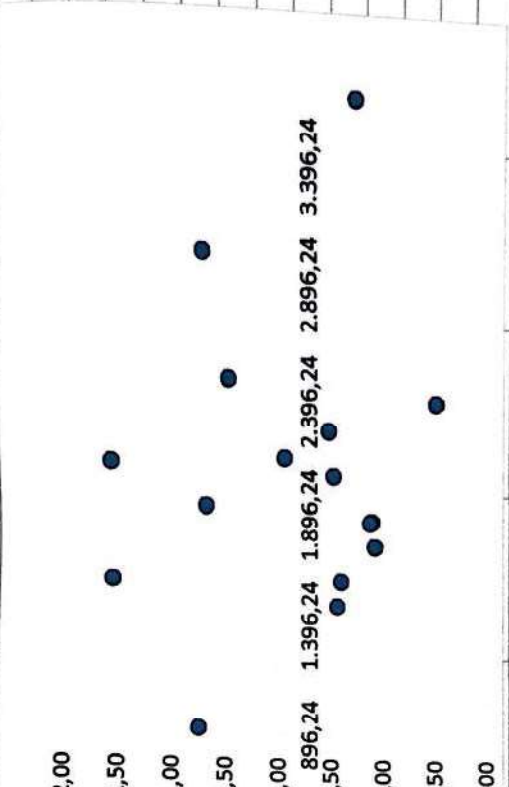


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



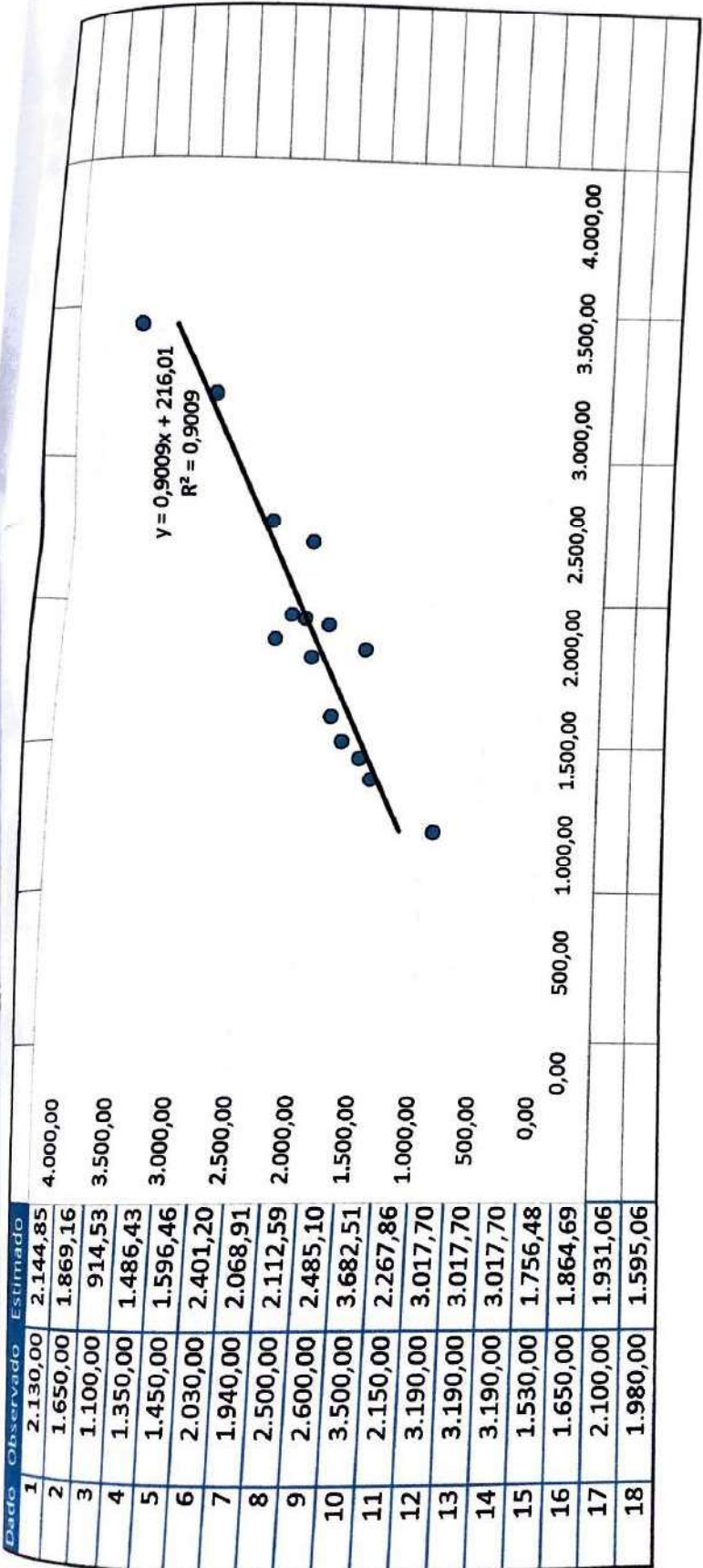
D

Dado	Observado	Estimado	Residuo	Residuo (%)	Res. / DP
1	2.130,00	2.144,85	-14,85	-0,70%	-0,06
2	1.650,00	1.869,16	-219,16	-13,28%	-0,89
3	1.100,00	914,53	185,47	16,86%	0,75
4	1.350,00	1.486,43	-136,43	-10,11%	-0,55
5	1.450,00	1.596,46	-146,46	-10,10%	-0,59
6	2.030,00	2.401,20	-371,20	-18,29%	-1,51
7	1.940,00	2.068,91	-128,91	-6,64%	-0,52
8	2.500,00	2.112,59	387,41	15,50%	1,57
9	2.600,00	2.485,10	114,90	4,42%	0,47
10	3.500,00	3.682,51	-182,51	-5,21%	-0,74
11	2.150,00	2.267,86	-117,86	-5,48%	-0,48
12	3.190,00	3.017,70	172,30	5,40%	0,70
13	3.190,00	3.017,70	172,30	5,40%	0,70
14	3.190,00	3.017,70	172,30	5,40%	0,70
15	1.530,00	1.756,48	-226,48	-14,80%	-0,92
16	1.650,00	1.864,69	-214,69	-13,01%	-0,87
17	2.100,00	1.931,06	168,94	8,04%	0,69
18	1.980,00	1.595,06	384,94	19,44%	1,56



A

①



②

ANEXO III

CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.br

Fale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 37018
Inscrição Cadastral: 442-41-14-1
Endereço: RUA BATATAIS, Nº 845
Complemento:
Condomínio:
Quadra: 0036
Lote: 27
Loteamento: PQ BANDEIRANTES

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	312,50			124.428,12
Principal:	134,43	1	2	95.340,44
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	60,32			25.667,95
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				245.436,51
Este imóvel não possui débito(s).				

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.
Validade: 90 dias
Legitimidade verificável na Internet - www.ribeiraopreto.sp.gov.br
pelo prazo de 180 dias.
Emitida às 12:44h do dia 27/04/2018 - Código de controle: 2065265