

LAUDO DE AVALIAÇÃO

271
Lp



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

PROCESSO :0064232-75.2011.8.26.0506/01

OBJETO PERICIADO :Imóvel Urbano

A small, stylized handwritten mark or signature in blue ink, possibly a signature or initials, located in the bottom right corner of the page.

ÍNDICE

272
4

- 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 SISDEA (Software)

A

273

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.

Após diligências, foi realizada a etapa de vistoria de constatação do imóvel em estudo, no dia 24 do mês de maio de 2019, às 15:30 hs., ocasião na qual o signatário procedeu aos levantamentos necessários para elaboração deste laudo pericial.

A vistoria teve início junto a portaria do Condomínio Residencial Guedes e Tonani (Sra. Jayne Apolinário), que relatou não ter ninguém naquele momento na Unidade autônoma n. 31; porém, que a mesma é ocupado pela Sra. Sônia. De qualquer forma, foi permitindo o acesso do signatário naquele condomínio, para os devidos registros fotográficos e averiguações conforme apresentado no escopo deste trabalho pericial.

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.

277



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 “.



225
86

02 LOCALIZAÇÃO

O imóvel em avaliação (Unidade autônoma nº. 31 do Condomínio Residencial Guedes e Tonani, sito à Avenida Patriarca, nº. 3060) está localizado no loteamento / bairro Jardim Piratininga, na região oeste desta cidade de Ribeirão Preto – S.P.

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



Coordenadas Geográficas

8

03 BENEFÍCIOS PÚBLICOS

276

Em linhas gerais, a via pública onde se localiza o imóvel em avaliação, 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 de 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.

04 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

04.1 Vistoria.

279
B
↓

Unidade autônoma residencial nº. 31
Condomínio Residencial Guedes e Tonani
Avenida Patriarca, nº. 3060 - Ribeirão Preto - S.P.

Constatou-se residência unifamiliar térrea com reformas e ampliações, que perfaz as seguintes áreas :

- Área privativa de terreno : 193,15 m²
- Área comum de terreno : 196,496803 m²
- Área total da unidade : 389,646803 m²

Fração ideal do terreno e nas coisas comuns de 2,041570 %

Fonte : Folhas. 39 dos autos (Instituição do Condomínio)

- Área privativa de construção

Área edificada : 160,00 m²

Fonte : Análise de fotos áreas (google maps) e vistoria externa no local

Conforme já exposto, a vistoria deu-se externamente, e pelo que foi possível diagnosticar, o imóvel (unidade em avaliação) possui idade aparente de 12 anos, podendo ser classificado pelo estudo “ Edificações – Valores de Venda “, do IBAPE / SP, como residencial / casa / padrão / entre padrão simples e médio; bem como ainda, que o seu estado geral de conservação é boa, devido à vida útil dos componentes da construção, bem como os aspectos gerais de conservação e manutenção.

Deve-se ressaltar que todas as características do imóvel estão apresentadas no Anexo I – Documentação Fotográfica.

05 VALOR DO IMÓVEL

278
9

05.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados.

A pesquisa de valores (Anexo II) ocorreu através de imobiliárias, corretores, banco de dados do signatário, proprietários de imóveis e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência julho de 2019.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área construída 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.

AD

270
10

05.3 Grau de Fundamentação e Precisão.

Item	Descrição	Pontuação	Grau III (3 pontos)	Grau II (2 pontos)	Grau I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	1	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	3	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
3	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	3	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, em módulo	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 simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	3	1 %	2 %	5 %

Total de pontos = 15 pontos

Portanto, em conformidade a NBR 14653-2 e em função da qualidade de dados de mercado selecionados para o cálculo do valor unitário de terreno 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, intervalo de predição, campo de arbítrio e outros do imóvel em avaliação está detalhadamente apresentada no Anexo II, deste trabalho pericial.

Resumo :

Dados para a projeção de valores:

- Área Total = 160,00 m²
- Setor urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (6,56%) = 1.137,58
 - Médio = 1.217,50
 - Máximo (7,56%) = 1.309,49
- Valor Total
 - Mínimo = 182.012,50
 - Médio = 194.799,47
 - Máximo = 209.518,84
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 170.124,64
 - Máximo = 227.846,21
 - Mínimo (12,67%) = 1.063,28
 - Máximo (16,96%) = 1.424,04
- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 1.034,87
 - RL Máximo = 1.400,12

**Unidade autônoma residencial nº. 31
Condomínio Residencial Guedes e Tonani
Avenida Patriarca, nº. 3060 - Ribeirão Preto – S.P.**

Em números redondos (Arredondamento menor que 1%, previsto na NBBR 14.653-1) :

R\$ 195.000,00 (Cento e noventa e cinco mil reais)

Referência : Julho / 2019

283
b

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 do IBAPE – Avaliações e Perícias ;
- Publicações de COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias ;
- Avaliações de Imóveis Urbanos – Engº José Fiker – Editora Pini ;
- Apostilas de “ Engenharia de Avaliações “ - Professor e Eng ° Nelson Nady Nôr Filho ;
- Apostilas de “ Fundamentos e Aplicações Práticas da Inferência Estatística à Avaliação de Imóveis Urbanos “ - Instrutora / Arquiteta Ana Maria de Biazzi 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.



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 :

Unidade autônoma residencial nº. 31

Condomínio Residencial Guedes e Tonani

Avenida Patriarca, nº. 3060 - Ribeirão Preto – S.P.

R\$ 195.000,00 (Cento e noventa e cinco mil reais)

Referência : Julho / 2019

Vai o presente LAUDO digitado em 22 (vinte duas) folhas, de um só lado, incluindo 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, 04 de julho de 2019


DIOGENES ALBERTO CASTRO

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

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

283
P
P



Foto 1 – Avenida Patriarca junto ao Condomínio Residencial Guedes e Tonani



Foto 2 – Avenida Patriarca, n.º 3060

Handwritten signature or mark.

DIOGENES ALBERTO CASTRO
Engenheiro Civil - Crea nº 0601784987



7284
✓

Foto 3 – Detalhe da numeração predial



Foto 4 – Vista geral – Identificação / portaria

Rua José Bianchi nº 281 - Ribeirão Preto - SP - CEP 14096-730 - Tel. 16 - 36296090

✓



285
R. B.

Foto 5 – Vista interna do Condomínio Residencial Guedes e Tonani

1



Foto 6 – Outra vista interna do Condomínio Residencial Guedes e Tonani

286
↓



Foto 7 – Vista interna do Condomínio Residencial Guedes e Tonani



Foto 8 – Outra vista interna do Condomínio Residencial Guedes e Tonani





287
B

Foto 9 – Vista frontal da Unidade Autônoma Residencial, n.º 31



Foto 10 – Numeração predial da Unidade Residencial em avaliação

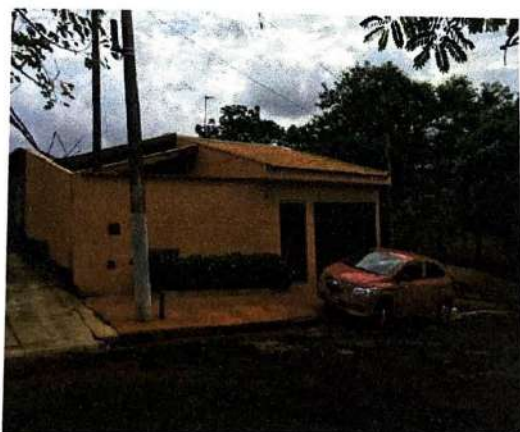


Foto 11 – Outro detalhe frontal do imóvel em avaliação – Unidade n.º 31

B

ANEXO II

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Padrão construtivo	Setor urbano	V. Unitário
1	www.imobiliariapiramide.com.br	Cod.138632	Jardim Pedra Branca			58,00	2	1	R\$ 2.600,00
2	www.imobiliariapiramide.com.br	Cod.110558	Jd Professor Antônio Palocci			38,24	1	1	R\$ 3.500,00
3	www.imobiliariapiramide.com.br	Cod.121901	Jd Professor Antônio Palocci			64,00	1	1	R\$ 2.150,00
4	Rua Wilza de Oliveira Strambi, 2250		Pedra Branca	Thiago	16-984173367	58,00	2	1	R\$ 3.190,00
5	Rua Cidnewton Lima, 112		Pedra Branca	Thiago	16-984173367	58,00	2	1	R\$ 3.190,00
6	Rua João Colombari, 159		Pedra Branca	Thiago	16-984173367	58,00	2	1	R\$ 3.190,00
7	Rua Batatais, 806		Parque dos Bandeirantes	Jonathan	16-991277045	186,30	2	2	R\$ 1.650,00
8	Av Clóvis Bevilacqua, 1333		Parque dos Bandeirantes	Jonathan	16-991277045	162,00	2	2	R\$ 2.100,00
9	Rua Afonso Shimidi, 552		Parque dos Bandeirantes	Jonathan	16-991277045	150,00	2	2	R\$ 1.980,00
10	Rua Guido Borsaro, 749		Parque dos Bandeirantes	Jonathan	16-991277045	240,00	2	2	R\$ 1.980,00
11	Rua José Mateus dos Reis, 190		Parque dos Bandeirantes	Jonathan	16-991277045	250,00	2	2	R\$ 2.500,00
12	Rua Cap. Pereira Lago, 460		Vila Tiberio	Piramid Imóveis	16-21118888	91,00	1	2	R\$ 2.100,00
13	Rua Cuiabá, 284		Vila Tiberio	Piramid Imóveis	16-21118888	98,00	2	2	R\$ 2.800,00
14	Tv. Laureano, 46		Vila Tiberio	Piramid Imóveis	16-21118888	85,94	2	2	R\$ 2.700,00
15	Rua Marco Aurélio da Silva, 122	Cod.94487	Jardim José Sampaio Júnior	Imobiliária Piramid	(16) 2111-8880	80,00	1	1	R\$ 1.900,00
16	www.soniaeramalhaimoveis.com.br	CÓD.: 7363	Jardim Paulo Gomes Romeo			98,71	2	1	R\$ 2.790,00
17	Tv. Américo Conceição, 185	Cod.157652	Campos Elíseos	Imobiliária Piramid	(16) 2111-8880	110,00	1	2	R\$ 1.690,00
18	Rua Padre Euclides, 31	Cod.93821	Campos Elíseos	Imobiliária Piramid	(16) 2111-8880	90,00	2	2	R\$ 2.640,00
19	Rua João Clapp, 40	Cod.168065	Campos Elíseos	Imobiliária Piramid	(16) 2111-8880	140,00	2	2	R\$ 1.935,00
20	http://fortesguimaraes.com	Cód: 55303	Residencial Pq dos Servidores	Imobiliária Fortes Guimarães		78,00	2	1	R\$ 2.915,00
21	http://fortesguimaraes.com	Cód: 28095	Residencial Pq dos Servidores	Imobiliária Fortes Guimarães		70,00	2	1	R\$ 3.610,00
22	www.plantelmoveis.com.br	CÓD.: 15025	Residencial Pq dos Servidores	Plantel Imóveis		62,13	2	1	R\$ 3.060,00
23	www.santamariatem.com.br	Cód: 5322	Residencial Pq dos Servidores	Santa Maria Imóveis		110,00	2	1	R\$ 3.025,00
24	www.santamariatem.com.br	Cód: 6398	Residencial Pq dos Servidores	Santa Maria Imóveis		55,00	2	1	R\$ 3.550,00
25	Rua Joaquim Corrêa de Almeida	COD. -0642	Residencial Pq dos Servidores	www.vivareal.com.br		100,00	2	1	R\$ 2.730,00
26	Rua Joaquim Gratton, 125	COD.96422	Antônio Marincek	Imobiliária Piramid	(16) 99794-5182	151,30	1	1	R\$ 1.130,00
27	Rua Manoel Cassiano Machado, 96	COD.159158	Quintino Facci II	Imobiliária Piramid	(16) 99730-5513	99,69	1	1	R\$ 1.715,00
28	Rua Ary Bernardes da Silva, 501	COD.171614	Quintino Facci II	Imobiliária Piramid	(16) 99794-5182	135,00	1	1	R\$ 1.267,00
29	Rua Elza dos Santos Achê	COD.125798	Quintino Facci II	Imobiliária Piramid	(16) 99794-5182	137,00	1	1	R\$ 1.525,00
30	Rua Ernesto Petersen, 125	COD.25496	Quintino Facci II	Imobiliária Piramid	(16) 99794-5182	142,86	1	1	R\$ 1.330,00
31	Av. Patriarca, 3060	casa 28	Resid. Guedes e Tosani	no local		42,39	1	1	R\$ 3.070,00
32	www.plantelmoveis.com.br		Ipiranga	Plantel	(16) 3610-2010	66,00	1	1	R\$ 2.300,00
33	www.plantelmoveis.com.br		Residência das Américas	Plantel	(16) 3610-2010	48,00	1	1	R\$ 3.765,00

258

RESULTADOS OBTIDOS DO SISDEA

289
[Handwritten signature]

Modelo:

Casa - RP

Data de Referência:

Julho / 2019

Dados para a projeção de valores:

- Área Total = 160,00 m²
- Setor urbano = 1,00

- Endereço = Av. Patriarca, n. 3060 – Cond. Residencial Guedes e Tonani
- Complemento = Unidade Autônoma Residencial n. 31
- Bairro = Jardim Piratininga

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (6,56%) = 1.137,58
 - Médio = 1.217,50
 - Máximo (7,56%) = 1.309,49

- Valor Total
 - Mínimo = 182.012,50
 - Médio = 194.799,47
 - Máximo = 209.518,84

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 170.124,64
 - Máximo = 227.846,21
 - Mínimo (12,67%) = 1.063,28
 - Máximo (16,96%) = 1.424,04
 -

- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 1.034,87
 - RL Máximo = 1.400,12

[Handwritten mark]

Relatório Estatístico - Regressão Linear

290
3

Modelo:

Casas - RP

Data de referência:

Julho de 2019

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	33
Dados utilizados no modelo:	20

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9097607 / 0,8646548
Coefficiente de determinação:	0,8276645
Fisher - Snedecor:	40,82
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
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	0,000	2	0,000	40,822
Não Explicada	0,000	17	0,000	
Total	0,000	19		

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

$$I/V. \text{ Unitário} = +0,0002808420727 + 4,320459074E-006 * \text{Área Total} - 0,000150758041 * \text{Setor urbano}$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Total	x	9,00	0,01
Setor urbano	x	-3,61	0,22
V. Unitário	1/y	5,02	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Total	Isoladas	Influência
Setor urbano	0,48	0,75
V. Unitário	0,83	0,91

Correlações parciais para Setor urbano	Isoladas	Influência
V. Unitário	0,08	0,66

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

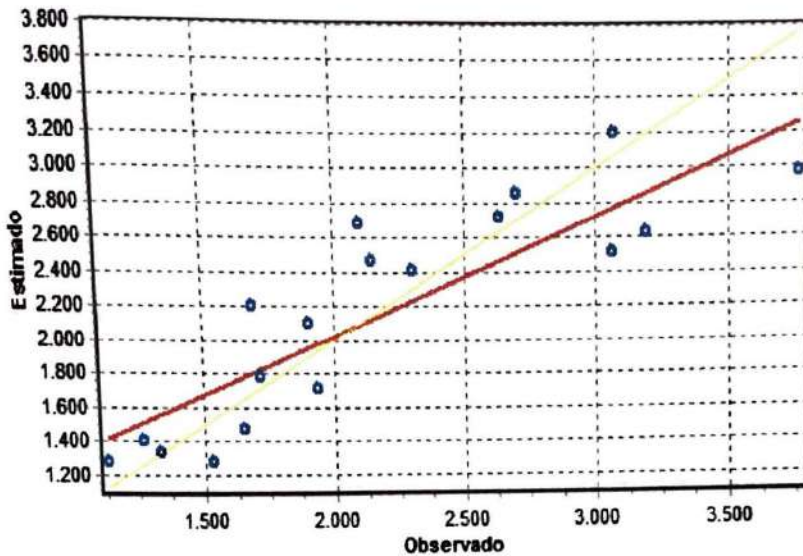


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

