

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 – **1003275-44.2018.8.26.0604**

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 – 9.96104388
www.inspectio.com.br

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

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 A, nº 525 – Condomínio Residencial Porto Belo – Bloco I – Apartamento 42 – Distrito de Nova Veneza - Sumaré / SP. Matrícula – 146.629 do RGI 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-Conforme 7.3.5.2 – da ABNT NBR 14653-2 foram utilizadas considerações hipotéticas sobre o imóvel que configura a situação paradigma, devido ao fato de não termos tido acesso ao interior do imóvel.

1.7- 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.

Rua Alvares Machado, 460, Sala-72 – Centro – Campinas – SP.
F: 19-32586414 – 32584388 – 9.96104388
www.inspectio.com.br

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

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 138 dos Autos.

4-Vistoria

Cumpridas as formalidades dos artigos 466 § 2º e 474 do Código de Processo Civil, a VISTORIA EXTERNA foi feita em 02 de outubro de 2019.

O Patrono do Autor foi informado tanto via eletrônica quanto via telefônica.

Não consta nos Autos Patrono e/ou representante da parte Requerida.

Nesta ocasião estiveram presentes:

1 – Auxiliar do Juízo - Marcos Frederico Rocha e Cunha.

2 – Auxiliar do Perito - Helcio Dias.

4.1 - Descrição dos imóveis vistoriados:

Trata-se de imóvel residencial, tipo apartamento, Padrão Simples S/ Elevador (VEIU - 2017), situado à Rua A, nº 525 – Condomínio Residencial Porto Belo – Bloco I – Apartamento 42 – Distrito de Nova Veneza - Sumaré / SP.

Descrição interna: Na data marcada para vistoria, não foi permitida a este Auxiliar da Justiça e seu Assistente o ingresso no imóvel acima citado.

Porém, trata-se de apartamento tipo, composto por: sala; sacada; cozinha; área de serviço; 02 dormitórios e banheiro social.

4.2 - Localização



Fonte: Google Maps.

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 padrão simples, 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 – 1.3

Apartamento – 1.3.2 - Padrão Simples Sem Elevador;

Idade aparente: 10 anos;

Estado de conservação: não verificado;

Área do Condomínio: ligeiro aclave e com formato irregular.

Localização: meio de quadra.

Rua Alvares Machado, 460, Sala-72 – Centro – Campinas – SP.

F: 19-32586414 – 32584388 – 9.96104388

www.inspectio.com.br

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.

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.

Observação Importante:

Este Auxiliar do Juízo ressalta que, como não foi possível verificar o estado de conservação do imóvel, bem como se o mesmo tem benfeitorias tipo armários embutidos, pisos especiais ou outro item qualquer, esta avaliação atende ao preconizado no item 7.3.5.2 da ABNT-NBR 14653 – 2.

7 – Conclusão:

Valor de venda para o imóvel: R\$ 161.500,00 (Cento e sessenta e um mil e quinhentos reais).

Este laudo possui 06 folhas digitadas em um só documento.

Obs: Fazem parte deste trabalho os seguintes anexos:

Anexo A – Relatório Fotográfico;

Anexo B – Memorial de Cálculos.

Campinas, 09 de outubro 2019

MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA
CAU A25452-5

Membro Titular nº. 1452 do IBAPE/SP.

Rua Alvares Machado, 460, Sala-72 – Centro – Campinas – SP.

F: 19-32586414 – 32584388 – 9.96104388

www.inspectio.com.br

Anexo A - Relatório Fotográfico.



Logradouro.



Logradouro sentido contrário ao da foto anterior.



Portaria.



Outro ângulo da portaria.



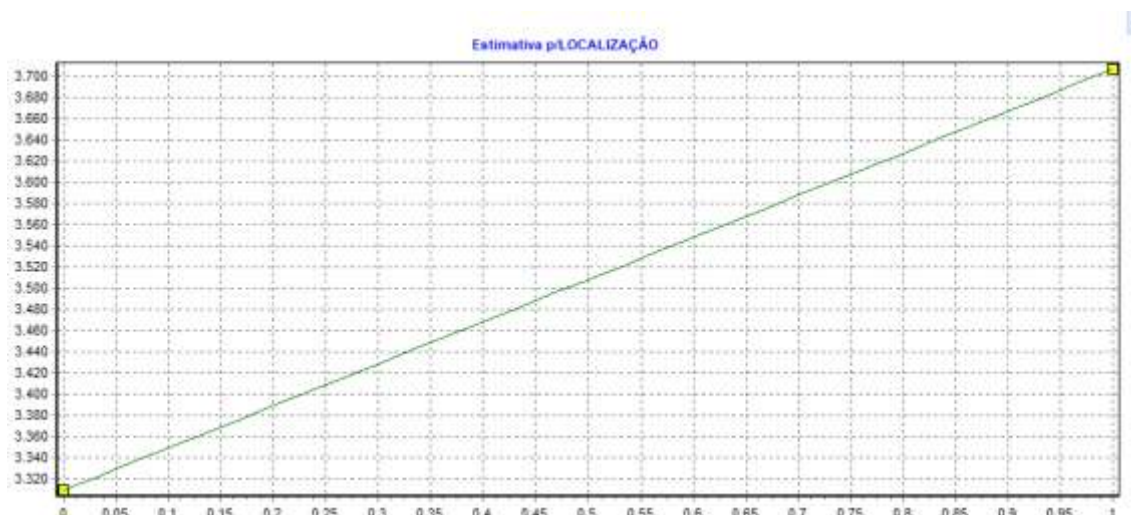
Identificação do Condomínio.



Fachada de um dos blocos – tipo.

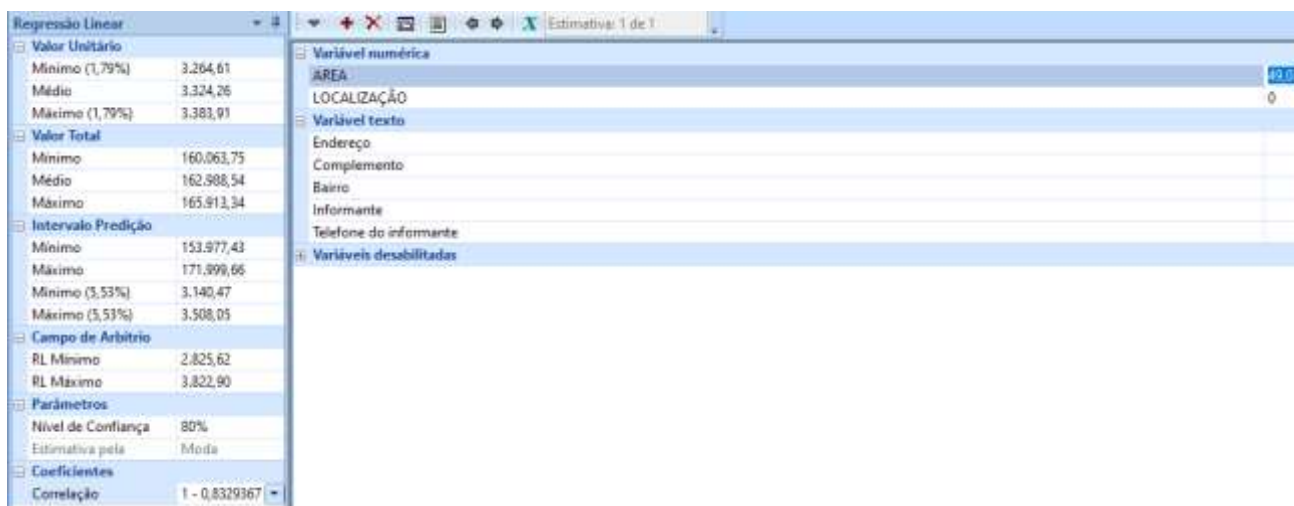
Rua Alvares Machado, 460, Sala-72 – Centro – Campinas – SP.
F: 19-32586414 – 32584388 – 9.96104388
www.inspectio.com.br

Localização – Variável independente. Quanto melhor a localização do imóvel maior será seu valor unitário.



Variável padrão interno do imóvel. Os cálculos indicaram que essa variável possui alta probabilidade de ser nula, por este motivo não foi utilizada no modelo.

Variável dependente: VALOR UNITÁRIO DE ÁREA ÚTIL.



Valor de mercado do imóvel:

R\$ 161.500,00 (Cento e sessenta e um mil e quinhentos reais). Valor arredondado não ultrapassando 1% como determina a ABNT NBR 14.653.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo: Porto Belo x Joaci

Data de referência:

quarta-feira, 9 de outubro de 2019

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	14

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8329367 / 0,8329367
Coeficiente de determinação:	0,6937836
Fisher - Snedecor:	12,46
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	57%
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%

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

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	405399,756	2	202699,878	12,461
Não Explicada	178931,950	11	16266,541	
Total	584331,706	13		

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

$$\text{UNITÁRIO} = +2866,675047 + 22435,46626 / \text{AREA} + 396,9579461 * \text{LOCALIZAÇÃO}$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
AREA	1/x	1,51	16,00
LOCALIZAÇÃO	x	4,90	0,05
UNITÁRIO	y	9,05	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para AREA	Isoladas	Influência
LOCALIZAÇÃO	-0,48	0,59
UNITÁRIO	-0,16	0,41

Correlações parciais para LOCALIZAÇÃO	Isoladas	Influência
UNITÁRIO	0,79	0,83

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Item	Descrição	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	3
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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	3
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	3
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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

Precisão – Grau 3. Fundamentação – Grau 2.

O gráfico abaixo mostra que a pesquisa realizada obteve dados de forma que a linha vermelha se apresente próxima a bissetriz.

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

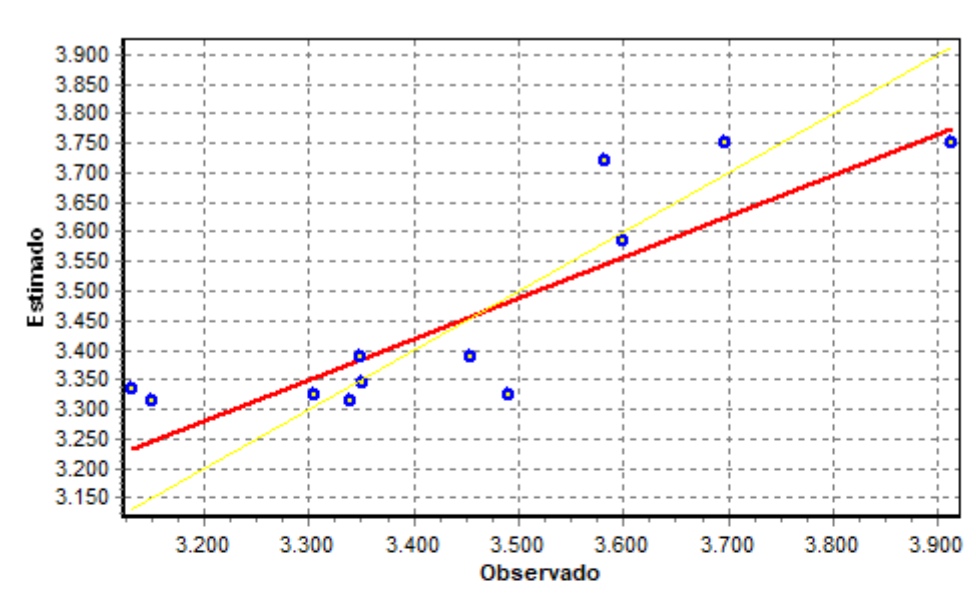
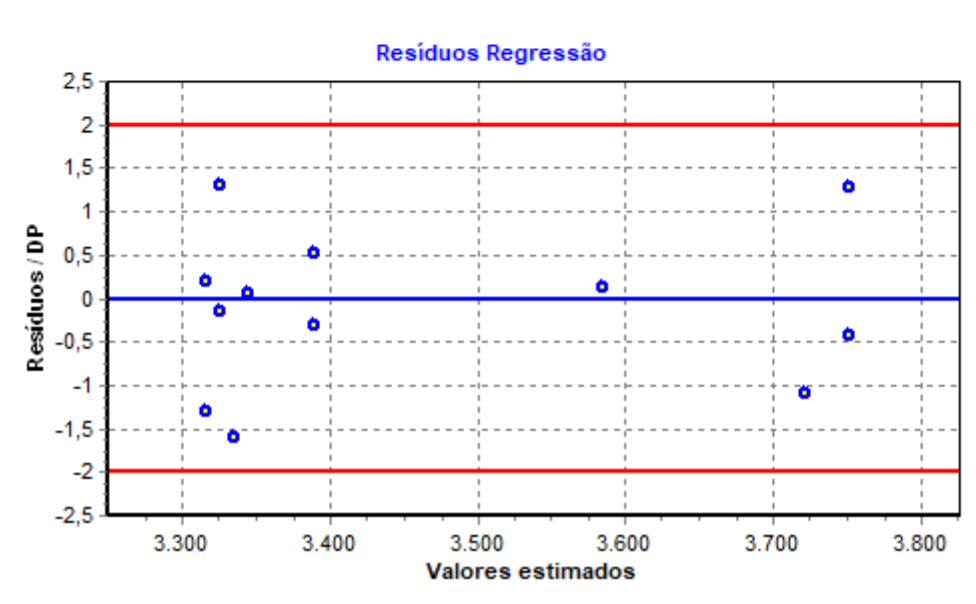


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



O gráfico acima mostra que não existem dados discrepantes no modelo, após a exclusão dos dados 2, 4, 5, 9 e 12 pois apresentaram-se discrepantes, ou pontos fora da curva.