

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2º VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA-SP.

Processo nº 0011786-52.2018.8.26.0344

Requerente: MARIA BENEDITA RAMOS

Requerido: DORALICE PIRES MATIAS e Outros

RAFAEL RAMOS COSTA OLÉA, Engenheiro Civil, Perito do Juízo nos Autos supra-referido, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, oferece suas conclusões no seguinte

**LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA
- AVALIAÇÃO DE IMÓVEL -**

Data: 13 de Agosto de 2019.

ÍNDICE

1.0 – INTRODUÇÃO3

2.0 - OBJETO DO LAUDO PERICIAL.....3

3.0 - PERÍCIA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.....3

3.1 – Considerações preliminares 3

3.2 – Vistoria / descrição e caracterização do imóvel..... 4

3.3 – Caracterização da região 7

3.4 – Metodologia e Nível de Especificação..... 7

3.5 – Diagnóstico de mercado..... 8

3.6 – Cálculo do valor do imóvel 9

4.0 - CONCLUSÃO 15

5.0 – ENCERRAMENTO15

1.0 – INTRODUÇÃO

Através da Decisão, datada de 02 de Abril de 2019, o respeitoso juízo de Direito da 2º Vara Civil da Comarca de Marília nomeou, para fins de realização da prova pericial de engenharia, para fins de avaliação de imóvel, o engenheiro civil Rafael Ramos Costa Oléa, fixando, como escopo, o abaixo:

2.0 - OBJETO DO LAUDO PERICIAL

O presente *Laudo Pericial* tem por objeto, em atenção ao contido na Decisão de fls. 120, determinar o **valor de venda** do bem imóvel localizado à Rua Dr. Gelás, nº 629, Bairro Jardim América - prolongamento, nesta cidade de Marília-SP.

3.0 - PERÍCIA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

3.1 – Considerações preliminares

No presente trabalho, foram adotadas as seguintes premissas:

- a) A primeira premissa adotada foi o decidido pelo Douto Juiz de Direito, quanto a definição do escopo da perícia, já exposto na introdução e objeto do presente laudo;
- b) O laudo foi elaborado em observância ao que estabelece a NBR 14.653-2 e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP;

- c) Nas informações constantes do projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Marília - PP 3456 de 1976 e PP 4240 de 1985;
- d) As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamento efetuados pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.
- e) Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos.

3.2 – Vistoria / descrição e caracterização do imóvel

Na data de 16 de Julho de 2019, realizou-se a vistoria do imóvel objeto de litígio. Participou da referida vistoria apenas o Perito nomeado.

O imóvel compreende Lote B, parte do lote 08 da quadra P do Bairro Jardim América - prolongamento. Trata-se de terreno mais escombros de antiga construção residencial.

Área de terreno de 143,00 metros quadrados possui formato retangular e obedece as seguintes medidas e confrontações: mede 13,00 metros de frente para a Rua Dr. Gelás; do lado esquerdo mede 11,00 metros da frente aos fundos, confrontando com o Lote A parte do lote 8; do lado direito mede 11,00 metros, confrontando com o Lote 09 e, finalmente no fundo mede 13,00 metros confrontando com o Lote 07; perfazendo uma área de 143,00 metros quadrados.

Inscrito no Cadastro Municipal sob nº 21.656; Matrícula 19.371 do 1º Cartório de Registro de Imóveis.

Segue mapa de localização do imóvel em questão:

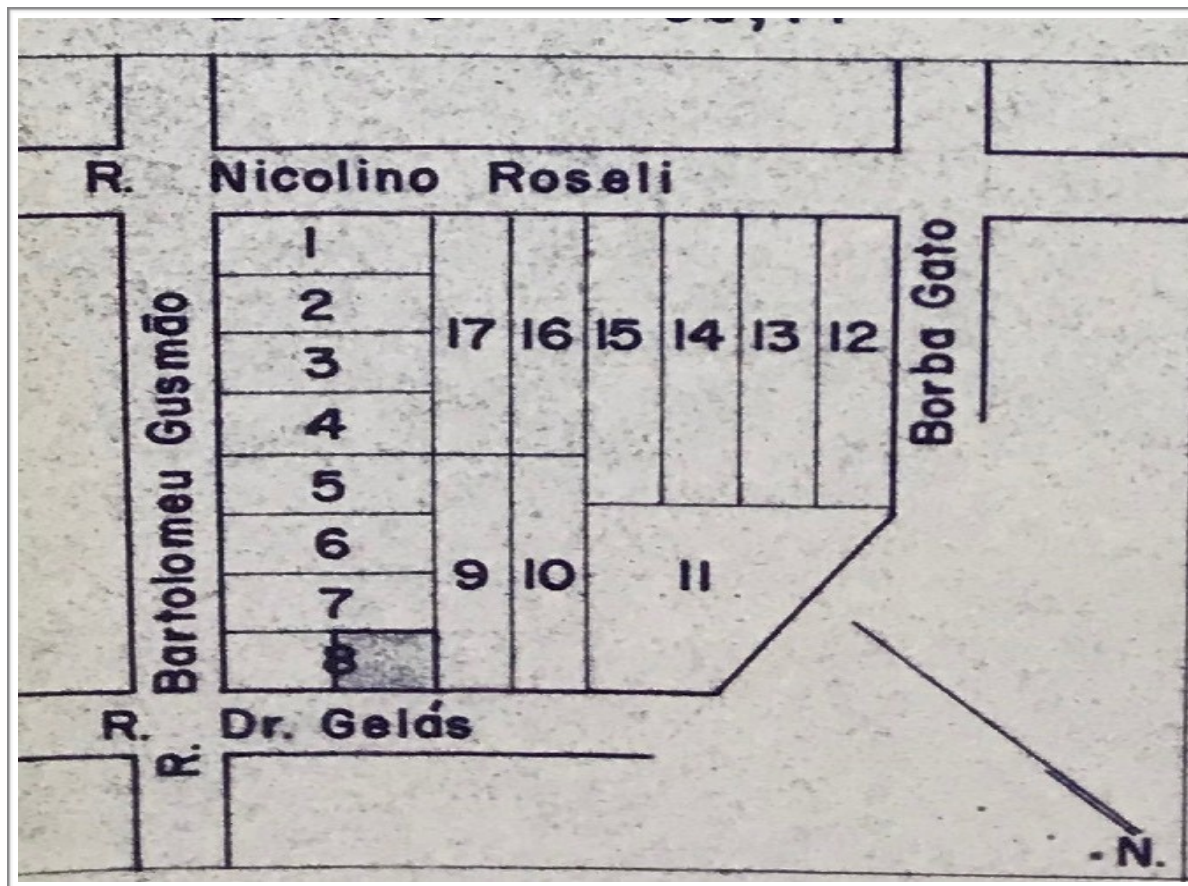


Imagem 01

O conjunto fotográfico colhido “in loco”, por ocasião da vistoria, para a compreensão do imóvel, em todos seus aspectos físicos e funcionais, segue apresentado e comentado:

Rafael Ramos Costa Oléa

Engenheiro civil
Engenheiro de segurança do trabalho



Imagem 02 – Ilustra fachada do imóvel para a Rua Dr. Gelás.



Imagem 03 – Trata-se de terreno com escombros. Vista lateral direita.



Imagem 04 – Vista lateral esquerda.



Imagem 05 – Vista do meio do terreno.

3.3 – Caracterização da região

Pela Lei de Zoneamento municipal, o ponto é classificado com ZR3 (Zona residencial de alta densidade). São permitidos residências unifamiliares, residências multifamiliar horizontal e serviços não incômodos compatíveis com o Uso Residencial como escritórios, consultórios. Ainda, são tolerados padarias, quitandas, farmácias, postos de saúde, igrejas, escolas, oficinas, etc..

A região possui todos os melhoramentos públicos usuais.

3.4 – Metodologia e Nível de Especificação

Em função da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado, para determinação do valor de venda será utilizado o *Método Evolutivo*,

onde o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno mais o valor das benfeitorias.

Para determinação do valor do terreno será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com Tratamento Científico dos Dados, através da Inferência Estatística ou Análise de Regressão.

Para aplicação da Inferência Estatística procedeu-se a uma pesquisa de valores na região geoeconômica e em outra regiões a fim de se obter uma amostra representativa de dados de mercado para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido. Foram coletados dados e informações com proprietários e imobiliárias, com suas principais características econômicas, físicas e de localização. Para o caso em exame, foram selecionados 18 (dezoito) dados de mercado.

Em função das características da amostra obtida quanto à qualidade e quantidade de dados, do tratamento a eles dispensado, da documentação disponível para realização do trabalho e, em conformidade com os requisitos constantes no item 9 da NBR-14.653-2, este trabalho atingiu os seguintes níveis de especificação:

→ **Fundamentação:** GRAU I

→ **Precisão:** GRAU III

3.5 – Diagnóstico de mercado

Na atualidade o mercado para venda de imóveis residenciais na região, possui desempenho fraco. Não foram observados terrenos à venda.

3.6 – Cálculo do valor do imóvel

O Perito realizou pesquisa de mercado na micro-região do imóvel avaliando e em outras regiões, obtendo os valores que se seguem, homogeneizando-os para o imóvel da lide.

3.6.1 – Fatores e índices utilizados na obtenção do unitário básico de terreno

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecer as supostas relações entre si e com a variável dependente (valor de terreno). As variáveis independentes referem-se às características físicas e econômicas e foram escolhidas com base em conhecimentos adquiridos e outros atributos que se revelaram importantes no decorrer do trabalho.

- **Área do Terreno:** variável quantitativa;
- **Localização:** variável qualitativa;
- **Valor do terreno:** variável dependente

3.6.2 – Cálculo do valor do terreno pela Inferência Estatística

Os estudos estatísticos geraram um modelo, através do qual se verifica que as variáveis-chaves (ou principais) para o caso em estudo, estão relacionadas com a Área do Terreno e Localização. Neste caso o valor aplicável ao imóvel pode ser obtido pela seguinte equação de regressão:

$$\text{Valor Terreno} = e^{\left(+4,302678178 + 1,15379431 * \ln (\text{Área Total}) + 0,02981448926 * \text{Localização}^2 \right)}$$

- Localização = 6
- Área do terreno = 143,00 m²

Assim:

$$e^{\left(+4,302678178 + 1,15379431 * \ln (143) + 0,02981448926 * 6^2 \right)}$$

Valor do terreno (Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%)

- Médio = R\$ 65.277,45 → R\$ 456,48/m²
- Mínimo (7,59%) = R\$ 60.321,12
- Máximo (8,22%) = R\$ 70.641,01

➤ A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ficou abaixo de 30%.

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 18
- Número de dados considerados: 18

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9913305 / 0,9812484
- Coeficiente Determinação: 0,9827361
- Fisher-Snedecor: 426,93
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 77% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

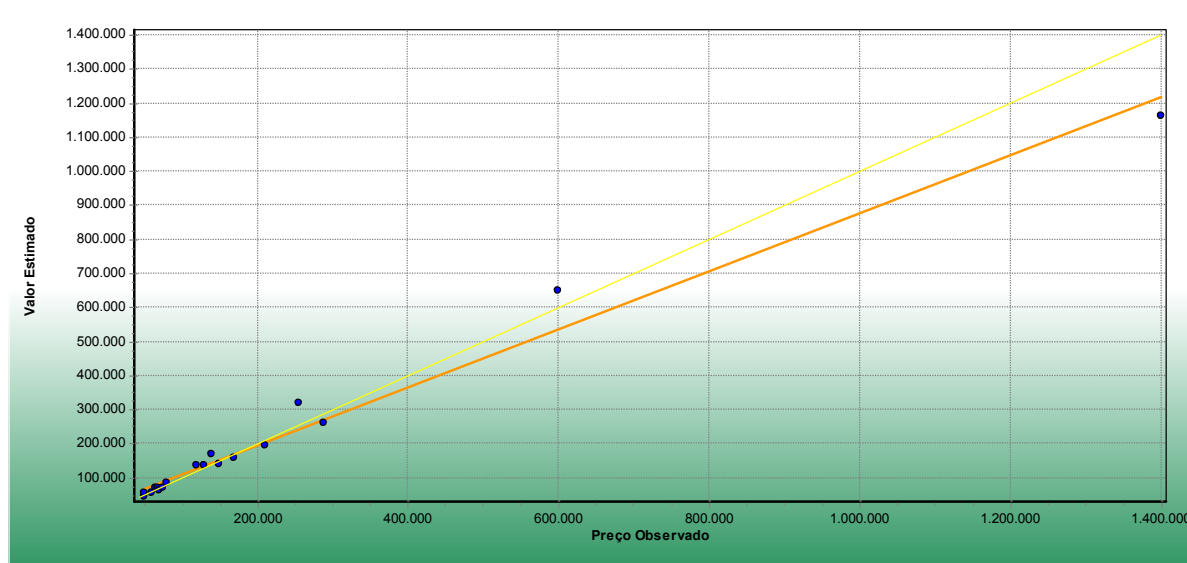
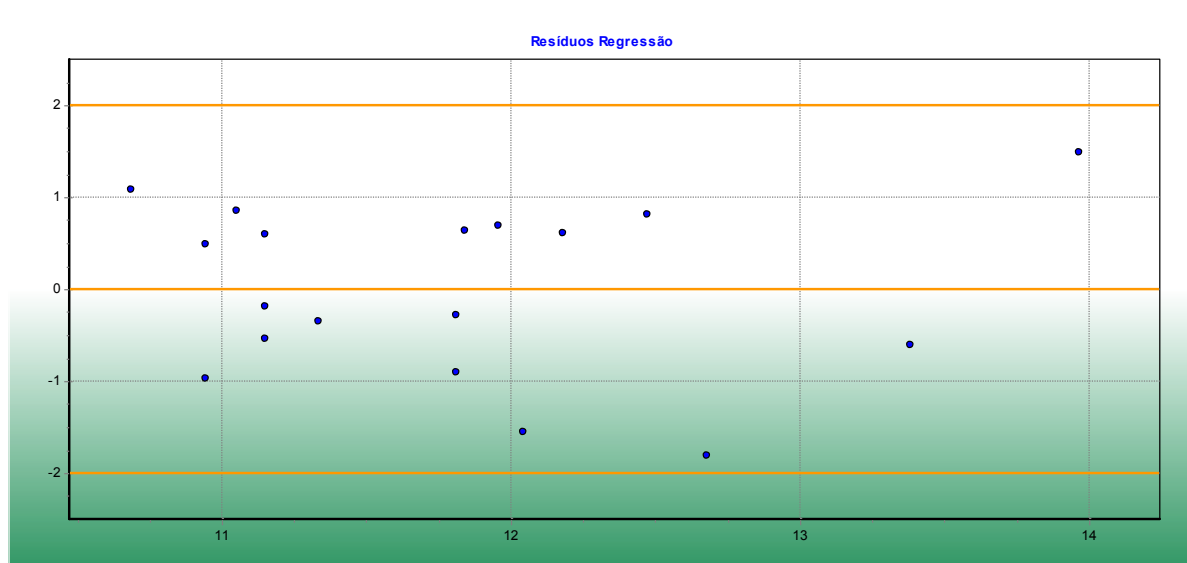
Outliers do Modelo: 0Variáveis

	Equação	t-Observado	Sig.
• Localização	x^2	18,20	0,01
• Área do Terreno	$\ln(x)$	18,75	0,01

- Testada a hipótese nula de não haver regressão, a mesma foi rejeitada ao nível de 1%. Quanto ao nível de significância dos regressores, todas as variáveis foram rejeitadas ao nível de 10%.

Examinando a matriz das correlações não se encontrou evidências quanto à presença de multicolinearidade entre as variáveis que comprometessem a utilização do modelo.

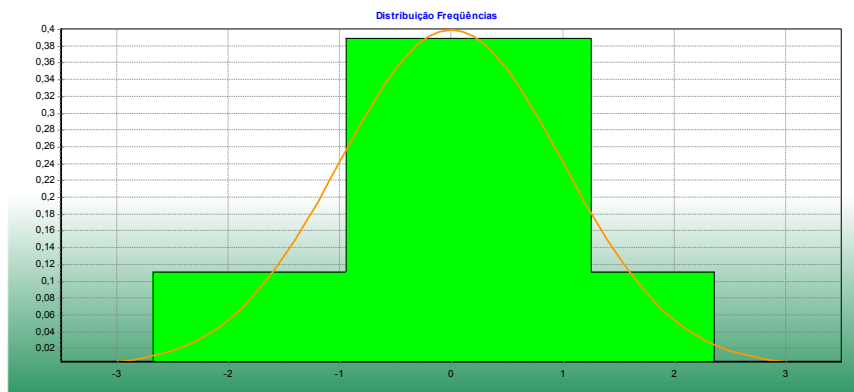
➤ Resíduos da Regressão e Aderência:



Resíduo relativo

	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo
1	1.400.000,00	1.162.342,84	237.657,15	16,97
2	50.000,00	43.659,53	6.340,46	12,68
3	50.000,00	56.479,82	-6.479,82	-12,95
4	60.000,00	56.479,82	3.520,17	5,86
5	65.000,00	69.587,49	-4.587,49	-7,05
6	68.000,00	69.587,49	-1.587,49	-2,33
7	70.000,00	62.894,85	7.105,14	10,15
8	75.000,00	69.587,49	5.412,50	7,21
9	140.000,00	170.093,30	-30.093,30	-21,49
10	150.000,00	138.606,42	11.393,57	7,59
11	170.000,00	155.903,35	14.096,64	8,29
12	255.000,00	320.137,49	-65.137,49	-25,54
13	600.000,00	647.701,32	-47.701,32	-7,95
14	289.000,00	260.929,83	28.070,16	9,71
15	80.000,00	83.656,05	-3.656,05	-4,57
16	210.000,00	194.749,80	15.250,19	7,26
17	130.000,00	134.818,03	-4.818,03	-3,70
18	120.000,00	134.524,03	-14.524,03	-12,10

➤ Distribuição
Frequências:



3.6.3 – Cálculo do valor das benfeitorias

Não existem benfeitorias no imóvel e, sim, escombros, ruínas de antiga edificação. Para a utilização do terreno há necessidade de limpeza (retirada dos escombros). Estima-se que o valor da limpeza, que inclui máquinas (pá carregadeira, caminhões basculantes) e descarte legal do entulho, é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

3.6.4 – Cálculo do valor de VENDA do imóvel

valor do terreno = R\$65.277,45

valor das benfeitorias = (-) R\$ 4.000,00

Assim, o valor do imóvel pelo MÉTODO EVOLUTIVO será:

R\$ 65.277,45,00 - R\$4.000,00 = R\$ 61.277,45,00 ou em números redondos (+-1%)

V_{venda} = R\$ 61.000,00 (sessenta e um mil reais)

4.0 - CONCLUSÃO

Fica o valor de venda do imóvel em questão, conforme vistorias no local, pesquisas de mercado e desenvolvimentos analíticos, estimado em:

R\$ 61.000,00 (sessenta e um mil reais).

OBS. Valores para Agosto de 2019

5.0 – ENCERRAMENTO

O presente trabalho é composto de um laudo técnico com 15 páginas numeradas. O signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência, bem como dos Requerente e Requerido, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Marília-SP, 13 de Agosto de 2019

RAFAEL RAMOS COSTA OLÉA - PERITO
CREA 5060900906-SP