

EXMO SR.(A). DR(A). JUÍZ(A). DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE
SUMARÉ-SP

Processo: 0002446-76.2001.8.26.0604

Marcos Frederico Rocha e Cunha, Arquiteto e Urbanista, CAU A25452-5
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações, 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 seguinte:

Laudo de Avaliação de Engenharia

Handwritten signature or initials.

0002446-76.2001.8.26.0604

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 a avaliação do imóvel situado à Estrada municipal Theodor Condiev, nº1200, apto 12 do bloco 18.
- 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.

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 do imóvel acima citado, com o objetivo de atender as determinações emanadas da folha nº 449 dos autos.

4-Vistoria

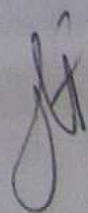
Cumpridas as formalidades do artigo 431-A do Código de Processo Civil, a Vistoria foi feita em 16 de setembro de 2015.

As partes foram informadas tanto via eletrônica quanto via telefônica.

Nesta ocasião estiveram presentes:

- 1-Auxiliar do Juízo - Marcos Frederico Rocha e Cunha.
- 2-Proprietário do imóvel Sr. Pedro Henrique Freitas Carvalho, descrito no R4 da matrícula 95.662 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP.

Na data da realização da vistoria, foi verificado que a edificação encontra-se ocupada pelo Sr. Pedro Henrique Freitas Carvalho.



4.1-Descrição do imóvel vistoriado:

Trata-se de um imóvel situado Estrada municipal Theodor Condiev, nº1200, apto 12 do bloco 18., com a seguinte descrição:

Sala, sacada, cozinha, lavanderia, banheiro social e 02 dormitórios.

Área privativa 58,20m² (Conforme matrícula nº 95.662);
Topografia: Plana;
Formato: Regular;

4.2 - Localização

Imóvel vistoriado indicado pelo ponto verde.



Fonte: Google Earth.

4.3- Caracterização da Região:

O imóvel vistoriado localiza-se em uma região da cidade, em que há a predominância de edificações residenciais de padrão entre econômico e simples tipo residencial, porém com imóveis comerciais em sua avenida. O jardim Marchisollo é um bairro com certa distância do centro da cidade de Sumaré.

4.4- Classificação do imóvel

- De acordo com os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo, uma publicação do IBAPE-SP pode-se classificar o imóvel vistoriado como:
- Grupo 1.3 – Apartamento. 1.3.1 - Padrão Econômico.

4.5-Sobre a manutenção

Estado de Conservação – Bom

Vide Anexo A – Vistoria.

4-Metodologias utilizadas

- Obtenção de informações contidas nos autos;
- Vistoria "in loco";
- Pesquisa de dados amostrais de edificações semelhantes;
- Avaliação do imóvel pelo Método Comparativo de Dados Diretos de Mercado;
- Atendeu-se aos critérios das normas ABNT NBR 14.653 Parte 01 e 02.

6-Conclusão:

Valor de mercado para venda:
R\$ 188.000,00 (Cento e Oitenta e Oito Mil Reais).

Utilizamos o valor médio resultante da inferência estatística com um acréscimo de 15% (campo de arbítrio) em função do diferenciado acabamento da unidade e a qualidade de seus armários planejados.

Data de referência – Setembro de 2015.
Grau de Precisão – Grau III – 2,78% em torno do valor médio.
Grau de Fundamentação – Grau I – 16 pontos.

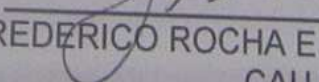
Vide anexo – E.

Este laudo possui 04 folhas digitadas em um só documento.

Obs: Fazem parte deste trabalho os seguintes Anexos:

- Anexo A – Vistoria.
- Anexo B - Planilha de Dados amostrais e ficha de pesquisa para venda.
- Anexo C - Tratamento de dados Venda.
- Anexo D - Resenha Sisren venda.
- Anexo E - Croqui de localização dos dados amostrais.
- Anexo F - Ressalvas do Trabalho.

Campinas, 23 de Setembro de 2015.


MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA
CAU 50525-0

Membro Titular nº. 1452 do IBAPE/SP.

Anexo A – Vistoria



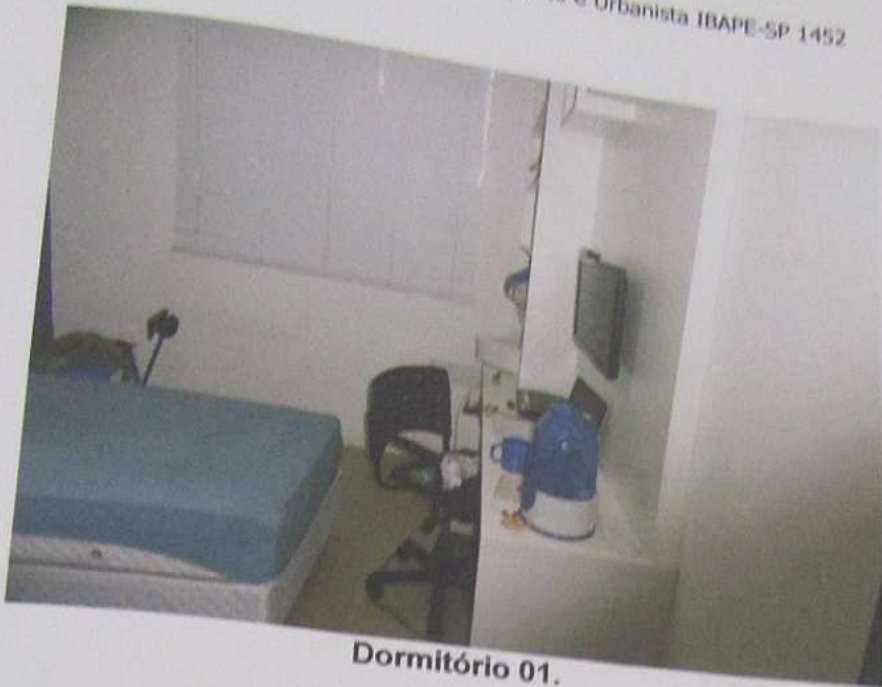
Vista dos blocos do condomínio.



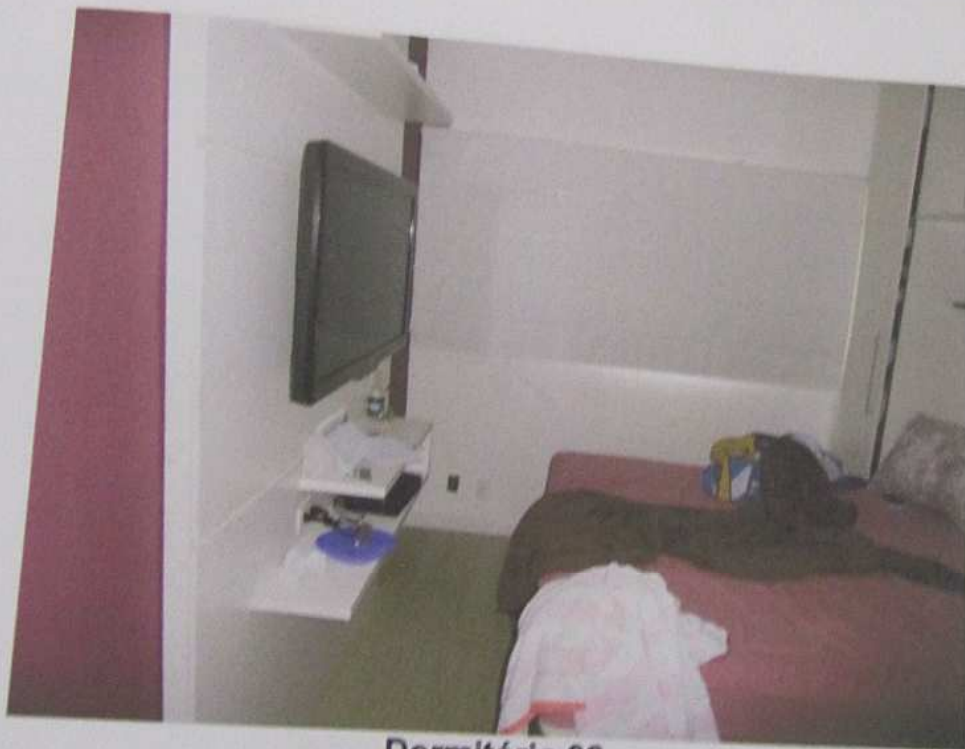
Bloco onde está localizada a unidade.

Handwritten signature

469



Dormitório 01.





Dormitório 02.

00251465-76 2007. 8. 20. 00008 e o Logotype

104

Dado amostral nº:	9	Data evento:	22/09/2015	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
 <p>Foto elemento 9</p>	Valor venda/oferta:	R\$ 190.000,00				
	Endereço:	RUA JOANA CHEROBINA 139, BLOCO 07 APTO 22				
	Bairro:	JD. MARCHISOLO Cidade/UF: SUMARE				
	Fonte/Telefone	GLOBAL (19) 33961500				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex				
	Área Total (m²):	0,00	Área Útil(m²)	68,00	Valor unit.	R\$ 2.794,12
	Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Vagas de Garagem:	<input checked="" type="checkbox"/> Duas ou mais <input checked="" type="checkbox"/> Uma ou sem Vaga					
Informações relevantes:						

Dado amostral nº:	10	Data evento:	22/09/2015	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
 <p>Foto elemento 10</p>	Valor venda/oferta:	R\$ 190.000,00				
	Endereço:	RUA IVO TREVISAN 288, APTO 11 BLOCO 01				
	Bairro:	PQ. J. VASCONCELI Cidade/UF: SUMARE				
	Fonte/Telefone	NOSSO TETO 19-3873-1222				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex				
	Área Total (m²):	0,00	Área Útil(m²)	65,00	Valor unit.	R\$ 2.923,08
	Estado de Conservação	<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Vagas de Garagem:	<input checked="" type="checkbox"/> Duas ou mais <input type="checkbox"/> Uma ou sem Vaga					
Informações relevantes:						


Dado amostral nº:	11	Data evento:	22/09/2015	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
 <p>Foto elemento 11</p>	Valor venda/oferta:	R\$ 205.000,00				
	Endereço:	RUA IVO TREVISAN 288, APTO 22 BLOCO 02				
	Bairro:	PQ. J. VASCONCELI Cidade/UF: SUMARE				
	Fonte/Telefone	NOSSO TETO 19-3873-1222				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex				
	Área Total (m²):	0,00	Área Útil(m²)	65,00	Valor unit.	R\$ 3.153,85
	Estado de Conservação	<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Vagas de Garagem:	<input checked="" type="checkbox"/> Duas ou mais <input type="checkbox"/> Uma ou sem Vaga					
Informações relevantes:						


Dado amostral nº:	12	Data evento:	22/09/2015	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
 <p>Foto elemento 12</p>	Valor venda/oferta:	R\$ 205.000,00				
	Endereço:	RUA IVO TREVISAN 288, APTO 14 BLOCO 09				
	Bairro:	PQ. J. VASCONCELI Cidade/UF: SUMARE				
	Fonte/Telefone	NOSSO TETO 19-3873-1222				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex				
	Área Total (m²):	0,00	Área Útil(m²)	65,00	Valor unit.	R\$ 3.153,85
	Estado de Conservação	<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.					
Vagas de Garagem:	<input checked="" type="checkbox"/> Duas ou mais <input type="checkbox"/> Uma ou sem Vaga					
Informações relevantes:						

JG

0002-446-76.2007.8.20.0001-0

125

Dado amostral nº:	13	Data evento:		22/09/2015	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido
	Valor venda/oferta:		R\$ 215.000,00				
	Endereço:		RUA NO TREVISAN 288, APTO 31 BLDGO 03				
	Bairro:		PQ. J. VASCONCELI				
	Fonte/Telefone		NOSSO TETO 19-3873-1222				
	Tipo:		Cidade/UF: SUMARE				
Área Total (m²):		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional		<input type="checkbox"/> Cobertura		<input type="checkbox"/> Duplex	
Estado de Conservação		0,00		Área Útil(m²) 65,00		Valor unit. R\$ 3.307,69	
Localização:		<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo		<input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
Vagas de Garagem:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais.		<input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Informações relevantes:		<input checked="" type="checkbox"/> Duas ou mais		<input type="checkbox"/> Uma ou sem Vaga			

Dado amostral nº:	14	Data evento:		22/09/2015	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido
	Valor venda/oferta:		R\$ 165.000,00				
	Endereço:		RUA EMILIA GIRALDI QUENTAL 208 apto 21 bloco 2				
	Bairro:		PQ. J. VASCONCELI				
	Fonte/Telefone		NOSSO TETO 19-3873-1222				
	Tipo:		Cidade/UF: SUMARE				
Área Total (m²):		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional		<input type="checkbox"/> Cobertura		<input type="checkbox"/> Duplex	
Estado de Conservação		0,00		Área Útil(m²) 49,00		Valor unit. R\$ 3.367,35	
Localização:		<input type="checkbox"/> Bom ou Ótimo		<input checked="" type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
Vagas de Garagem:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais.		<input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Informações relevantes:		<input checked="" type="checkbox"/> Duas ou mais		<input type="checkbox"/> Uma ou sem Vaga			

Handwritten signature

Anexo D - Resenha estatística e Pontuação Conforme ABNT 14653-2:2011

Modelo:

Apto Portal do Horto

Data de Referência:

terça-feira, 22 de setembro de 2015

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 14
- Número de dados considerados: 14

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9633334 / 0,9620901
- Coeficiente Determinação: 0,9280112
- Fisher-Snedecor: 42,97
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 71% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Variáveis

	Equação	t-Observado	Sig.
• Área Privativa	x	-8,22	0,01
• Localização	x	6,85	0,01
• Padrão	x	6,14	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = e^(+8,38842023 -0,009004307949 * Área Privativa +0,08039841124 * Localização +0,07682245169 * Padrão)

Correlações entre variáveis

	Isoladas	Influência
• Área Privativa		
Localização	-0,07	0,84
Padrão	0,35	0,89
Valor Unitário	-0,59	0,93
• Localização		
Padrão	-0,07	0,82
Valor Unitário	0,60	0,91
• Padrão		
Valor Unitário	0,25	0,89

0002-416-76.2001-8-20.0004 10 U.00000

128

Anexo E – Croqui de Localização dos dados amostrais

Imóvel Avaliando.



Imóvel vistoriado e dados amostrais para venda.



Rua Alvares Machado, 460, Sala 72 – Centro – Campinas – SP - Fones:
19-96104388-32586414-32584388
www.inspectio.com.br

0002-116-76 2007.8.20.0001 0 0001

Anexo C - Tratamento de dados para venda.

• **Número de variáveis independentes testadas:** 04.

• **Área privativa**- Quantitativa negativa em relação a variável dependente, contínua. Ou seja, quanto maior a área privativa, menor o valor unitário.

• **Localização** - Dicotômica positiva em relação a variável dependente, discreta. João Vasconcellos 1, Jardim Marchisollo 0.

• **Estado de conservação**- Dicotômica positiva em relação a variável dependente em relação ao condomínio que se encontra o comparativo, discreta. Ótimo ou bom 1, regular ou ruim 0.

• **Padrão de Acabamento** - - Dicotômica positiva em relação a variável dependente, unidades com armários e com bom acabamento 1, unidades sem acabamento 0.

• **Variável dependente** - Valor unitário da área privativa.

Após a realização dos testes estatísticos, foi constatado que as variáveis que mais influenciam na composição dos valores dos imóveis nesta região e data, são:

- **Área privativa;**
- **Padrão de Acabamento;**
- **Localização.**

As demais não passaram no teste de significância e ou apresentaram elevadas probabilidades de serem nulas ou incoerentes.

A aplicação da inferência estatística sobre os elementos comparativos constantes nos anexos e consideradas as variáveis acima descritas, mostrou que a equação matemática que melhor explica a variação do valor é:

Função Estimativa:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+8,38842023 - 0,009004307949 * \text{Área Privativa} + 0,08039841124 * \text{Localização} + 0,07682245169 * \text{Padrão})}$$

Foram efetivamente utilizados 14 dados comparativos que apresentaram os seguintes resultados estatísticos:

Coefficiente de correlação: 0,96333334/0,96620091

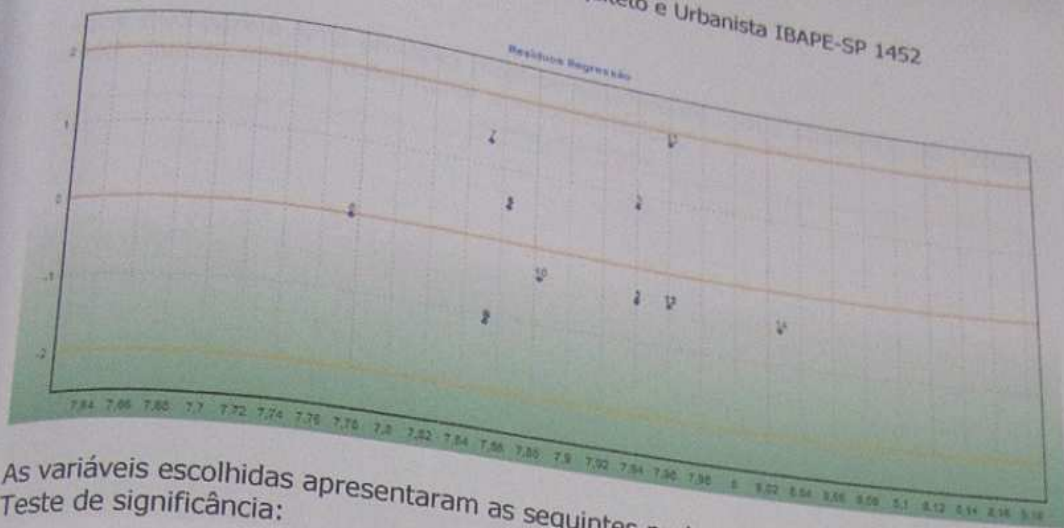
Coefficiente de determinação: 0,9280112/0,9256174, o qual informa que a equação apresentada explica aproximadamente 92% da variação dos preços.

Significância do modelo: 0,01

Não foi detectada a presença de "outliers" no modelo, que apresentou homocedasticidade, distribuição de resíduos. (dispersão aleatória dos resíduos de regressão, ou variância constante dos resíduos):

0002446-76.2007.8.26.0004 e 0.00019

960



As variáveis escolhidas apresentaram as seguintes probabilidades de serem nulas:
 Teste de significância:

<input checked="" type="checkbox"/>	Variáveis	Equação	Relação	t Calcul...	Signific...
<input checked="" type="checkbox"/>	Área Privativa	x	-1.69	-8.22	0.01
<input checked="" type="checkbox"/>	Localização	x	8.37	6.85	0.01
<input checked="" type="checkbox"/>	Estado de Conservação				
<input checked="" type="checkbox"/>	Padrão				
<input checked="" type="checkbox"/>	Valor Unitário	x	7.98	6.13	0.01
		ln(x)			

O modelo não apresentou colinearidade (valores acima de 80) entre as variáveis independentes escolhidas como mostra a tabela que segue:

For...	Variável	Área Privativa	Localização	Padrão	Valor Unitário
1	x		-6	36	-58
2	x	-6		-6	60
3	x	36	-6		26
4	ln(x)	-58	60	26	

Handwritten signature

00024-46-76.2001.8.26.0004 e 00039-00000000

Anexo F – Ressaivas do Trabalho

- A - As condições de segurança das instalações elétricas, hidráulicas, gás e demais equipamentos não foram examinadas no laudo.
- B - Não foram verificados quaisquer projetos executivos, por este motivo a área foi conferida no local e determinada de forma aproximada juntamente com as informações obtidas nos autos.
- C - Consideramos válidas e verdadeiras as documentações e informações apresentadas a este profissional em relação aos imóveis comparativos.
- D - Este signatário não verificou débitos referentes a impostos estaduais e federais referente ao objeto desta avaliação.
- E - Este signatário declara não ter interesse algum no resultado do Laudo de Avaliação.
- F - Não foram realizadas medições nos imóveis comparativos, por isso considera-se que a área apresentada nos documentos e informações prestadas sejam verdadeiras.
- G - Não foi feita pesquisa de restrição legal ou ônus de matrícula.
- H - Não foram realizadas pesquisas possessórias do imóvel.
- I - Consideramos o imóvel livre de restrição ou passivo ambiental.
- J - Consideramos que as máquinas e equipamentos do imóvel estão em perfeito estado de funcionamento.
- K - Este trabalho tem validade somente na data de referência ao final do trabalho e para os objetivos da 3ª Vara Cível de Sumaré conforme os autos do processo 0002446-76.2001.8.26.0604

Handwritten signature

0002446-76.2001.8.26.0604