

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

Origem: *16ª Vara Cível da Comarca da Capital –
Foro Central Cível*

Processo: *1080373-07.2014.8.26.0100*

Ação: *Execução de Título Extrajudicial*

Requerente: *Cooperativa Economia Crédito Mútuo Prof.
Saúde Reg. Metropolitanas, Baixada
Santista, Grande São Paulo - Unicred
Metropolitana*

Requerida: *Marilena Campos Rezende Adegeye.*

Mês de Referência: *Janeiro / 2.019*

***JOSÉ RIBEIRO, Engenheiro Civil, Perito Judicial
nomeado nos autos da Ação em epígrafe, vem
mui respeitosamente apresentar a V.Ex.ª, o
seguinte***

LAUDO

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

1ª) PARTE - PRELIMINARES**1- OBJETIVO**

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi o signatário honrado com a sua nomeação para efetuar a perícia.

A presente perícia tem por objetivo a determinação de 25% (vinte e cinco por cento), parte ideal da Requerida, do valor de mercado de um imóvel sito à Rua Dr. Jaguaribe, nº 69, conforme Matrícula nº 15.371 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu, Estado de São Paulo.

2 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente Laudo de Vistoria de Imóvel a seguir, enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

-
- O Perito não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta perícia;
 - As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;
 - O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*, bem como do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP*.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275
Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP
E-mail: jota.ribeiro@globo.com

2ª) PARTE – RESUMO PROCESSUAL

2.1 – Petição (fls. 2/6 dos autos)

Em sua petição inicial, o Requerente Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde Das Regiões Metropolitanas da Baixada Santista e Grande São Paulo – Unicred Metropolitana, ajuíza Ação de Execução em face de Marilena Campos Rezende Adegeye, em 7/8/2.014.

Alega ter firmado com a Requerida diversas operações bancárias, as quais restaram inadimplidas .

Requer basicamente a citação da Requerida no prazo de 3 (três) dias e que efetue o pagamento de quantia que, àquela data, perfazia o total de R\$ 11.634,58 (onze mil seiscentos e trinta e quatro reais e cinquenta e oito centavos).

Junta documentos às fls. 7/107 dos autos.

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

2.2 – Decisão/Mandado Judicial (fls. 111/112 dos autos)

Em sua decisão, o Douto Juízo condena a Requerida a efetuar o pagamento da dívida, em 3 dias, em conformidade ao artigo 652 do Código de Processo Civil, fixa a verba honorária em 10% do valor do débito, a qual será reduzida da metade em caso de pagamento integral. Não efetuado o pagamento deverá proceder o Sr. Oficial de Justiça à penhora de bens necessários à satisfação do débito. Realizada a penhora e intimação da mesma, tornem os autos conclusos para nomeação de perito avaliador, tendo em vista o volume de processos e a quantidade de oficiais de justiça, que não detêm conhecimento técnico e tempo para aprimoramento. Por fim, no prazo para embargos, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, inclusive custas e honorários de advogado, poderá o executado requerer seja admitido a pagar o restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês.

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

2.3 – Decisão Judicial (fls. 142 dos autos)

Em sua decisão, após ter restado infrutífero o bloqueio “on-line” de ativos financeiros da Requerida, através do sistema Bacenjud, a MM. Juíza manda o Requerente informar bens desta, passíveis de penhora.

2.4 – Petição Intermediária (fls. 146/147 dos autos)

Em petição, o Requerido informa o imóvel objeto desta lide para que seja penhorada a parte ideal da Requerente, qual seja, a quarta parte deste.

2.5 – Decisão Judicial (fls. 152 dos autos)

Em decisão, a MM. Juíza manda lavrar o termo de penhora da quota parte do imóvel indicado a fls. 146/147 pertencente à Requerente, procedendo-se a averbação perante o registro de imóveis, assim como providenciar o Requerente, o necessário para a intimação pessoal da Requerente e dos coproprietários.

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

2.6 – Petição Intermediária (fls. 234/236 dos autos)

Em petição, o Sr. Olanrewaju Adegeye, marido da Requerida, vem informar o falecimento desta, solicitando que as intimações sejam feitas em nome das coproprietárias do imóvel em tela.

2.6 – Decisão Judicial (fls. 306 dos autos)

Após a intimação dos coproprietários, em sua decisão, o MM. Juiz nomeia este Perito para a avaliação do referido imóvel, facultando às partes a apresentação de quesitos e indicação de assistentes técnicos no prazo de 15 dias (art. 465, §1º do CPC).

3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS.

3.1 - Vistoria

Conforme petição protocolada e juntada aos autos às fls. 316/317, este Perito fez uma diligência ao local onde se situa o imóvel avaliando, em 6/12/2.018, sendo recebido por uma pessoa que se identificou como João, e alegou residir ali. Sendo assim, o Perito teve a oportunidade de adentrar o imóvel e também produzir registros fotográficos.

3.2 – Situação

O imóvel em tela está localizado na **Rua Dr. Jaguaribe nº 69**, bairro Vila dos Lavradores, conforme Matrícula nº 15.371 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu, Estado de São Paulo, anexada a este Laudo, com inscrição na Prefeitura Municipal nº 13.0021.0038, completada pelas Rua Galvão Severino, Rua Manoel Álvaro Guimarães e Rua Brás de Assis.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

de águas pluviais, rede de água potável, rede coletora de esgotos, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, transportes coletivos, segurança pública, comércio, bancos, igreja, clubes associativos, escolas, universidades e coleta de lixo regular.

A região geoeconômica apresenta características **mistas**, com predominância de habitações multifamiliares (casas) e comerciais.



(Mapa ilustrativo da região do imóvel – fonte: Google Earth)

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

3.3 – Características Particulares**I. Terreno:**

Constituído por área de terreno, localizado em meio de quadra, com superfície aparentemente firme e seca, de formato visivelmente regular, com testada principal para a Rua Dr. Jaguaribe.

II. Benfeitorias:

As dimensões do imóvel são as seguintes:

- **Área do terreno:** **400,00 m²**
- **Área construída:** **88,40 m²***

* (Informação extraída da Certidão de Área Construída emitida pela Divisão da Receita - Seção de Tributos Imobiliários da Prefeitura Municipal de Botucatu, anexada a este Laudo)

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

O imóvel possui basicamente as seguintes disposições de cômodos:

- 01 (uma) sala: esta possui piso em tábuas de madeira, paredes com pintura látex sobre massa corrida, teto em madeira com pintura em esmalte e esquadrias em ferro;
- 03 (três) dormitórios: estes possuem piso em tábuas de madeira, paredes com pintura látex sobre massa corrida, teto em madeira com pintura em esmalte e esquadrias em ferro;
- 01 (um) dormitório/despensa: este possui piso em tábuas de madeira, paredes com pintura látex sobre massa corrida, teto em madeira com pintura em esmalte e esquadrias em ferro;
- 01 (um) banheiro: este possui piso cerâmico decorado, paredes com azulejos decorados, louça branca, teto em madeira com pintura em esmalte e esquadrias em ferro;

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

-
- 01 (uma) copa/cozinha: estas possuem piso cerâmico decorado, paredes com azulejos brancos, teto em madeira com pintura em esmalte e esquadrias em ferro;
 - 01 (uma) lavanderia: esta possui piso cerâmico decorado, paredes com pintura látex sobre massa corrida, teto em madeira com pintura em esmalte;
 - 01 (uma) área externa: esta possui piso em cacos de cerâmica em toda a sua extensão, uma pequena construção destinada a um canil, uma cobertura para carros com telhas de barro e uma área verde com algumas plantas;

O imóvel possui uma idade aparente de 35 (trinta e cinco) anos e seu estado de conservação, constatado por este Perito no ato da vistoria, deve ser classificado como – “f” – *necessitando de reparos simples a importantes - edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações elétricas e hidráulicas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição*

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

O padrão construtivo do imóvel deveria ser classificado segundo o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, como sendo “Casa Padrão Simples – Limite Médio”.

4ª) PARTE – AVALIAÇÃO

4.1 - Introdução

Além da experiência profissional, o Avaliador não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE MERCADO**.

Esse valor pode ser definido como o preço que o mesmo poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, isto é, preço obtido através de uma livre oferta de mercado, de compra e venda à vista.

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, podem ser utilizados os seguintes métodos avaliatórios:

- Método Comparativo Direto

- Método Involutivo

- Método Evolutivo

- Método da Capitalização da Renda

4.2 – Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos.

4.2.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

Esse método segue a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente a transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.1, define este método da seguinte forma:

“Aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra ”

Este método, já tradicional, foi desenvolvido pelos ilustres Engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino, que apresentaram este estudo no X Congresso Pan-Americano de Avaliações em Chicago - EUA. Posteriormente o também ilustre Engenheiro Milton Candeloro propôs complementos, que vem sendo amplamente aceitos.

A maior dificuldade quando da aplicação do Método Comparativo Direto está na obtenção de elementos similares comparáveis, para que se possa fazer o cotejo. Embora na

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

pesquisa se procure separar apenas os semelhantes, mas sendo significativo o número de variáveis que intervém na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

4.2.2 – Método Involutivo

Esse método tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de vendas das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.2, define este método da seguinte forma:

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto ”

4.2.3 – Método Evolutivo

Neste método a composição do valor unitário do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.3, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.”

4.2.4 – Método da Capitalização da Renda

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.4, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

4.3 – Métodos de identificação do custo de um bem

4.3.1 – Método Comparativo Direto do Custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.1, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

4.3.2 – Método da Quantificação do Custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias pode ser apurada através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliando.

Isto posto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços na obra.

As pesquisas dos custos devem ser efetuadas junto às fontes de consultas, diga-se, empresas especializadas, demonstrando as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”

Para o caso em tela, em função principalmente da quantidade e qualidade das amostras obtidas, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** será adotado para efeito desta avaliação.

5ª) PARTE – CÁLCULOS AVALIATIVOS

5.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2 – ABNT;

5.1.1 – Valor do Imóvel

O valor do imóvel será dado pela expressão:

$$V_I = (A_{\text{construída}} \times V_u)$$

onde:

V_I = Valor do imóvel.

$A_{\text{construída}}$ = Área construída do imóvel em m².

V_u = Valor básico unitário médio homogeneizado de imóveis comparáveis ao avaliando.

5.1.2 – Área construída do imóvel.

Conforme já explanado anteriormente, tem-se:

$$A_{\text{construída}} = 88,40 \text{ m}^2.$$

5.1.3 – Valor Básico Unitário Médio.

Para sua determinação, estudou-se o comportamento dos valores de imóveis na região, em relação às seguintes variáveis independentes:

- **Variável 1:** DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE, informação obtida tanto na elaboração da pesquisa imobiliária, quanto no momento da visita ao imóvel avaliando, e reflete a distância dos imóveis em relação ao centro da cidade de Botucatu.
- **Variável 2:** ÁREA CONSTRUÍDA, expressa em (m²) metros quadrados.

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

- **Variável 3: ÍNDICE PADRÃO DEPRECIADO:** Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescência e do estado de conservação) das amostras utilizadas;

Cabe salientar que foram testadas outras variáveis independentes, tais como esquina, tamanho do terreno, número de vagas de garagem, etc., cujos resultados não foram significativos, sendo desprezada a sua influência nos valores dos elementos pesquisados.

5.2 - Pesquisa Imobiliária.

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se 13 (treze) elementos em oferta, cujos dados de análise constam juntados ao presente laudo como anexo.

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

5.3 - Análise Estatística.

Utilizando-se de um programa de Estatística para Avaliações (SISDEA), para uma maior facilidade de cálculo organizou-se uma planilha, onde constam os dados dos elementos comparativos, isto é, os valores da variável dependente "Valor Unitário" - e os valores das variáveis independentes já citadas.

Para a determinação da regressão múltipla que melhor explica a variação do valor unitário do imóvel em função da sua área privativa, sua localização e seu padrão depreciado, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial.

Foram pesquisados diversos modelos matemáticos de regressão, os quais foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo, cuja função de regressão é do tipo:

$$\begin{aligned} \text{Valor Unitário} = & \\ & (+2883436,374 \\ & +2,941700269E+010 / \text{Área Construída}^2 \\ & -1208964,844 / \text{Índice Padrão Depreciado}^2 \\ & +8,855755254E+011 / \text{Distância Polo Valorizante}^2)^{1/2} \end{aligned}$$

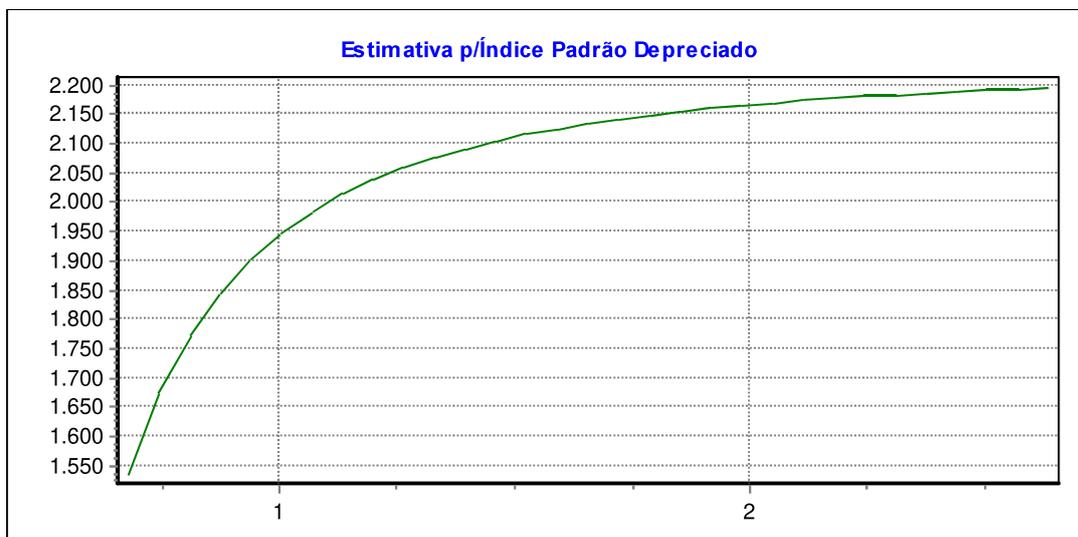
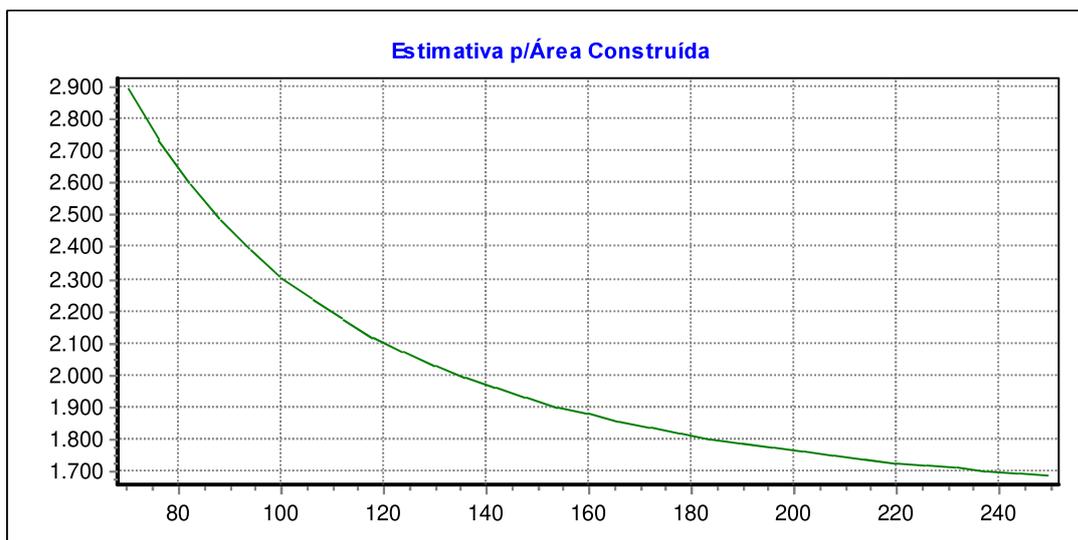
JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

Toda a Análise Estatística é objeto de anexo do presente laudo. A análise do modelo inferido revela ser o mesmo coerente em função das variáveis utilizadas, podendo através dela verificar a circunstância lógica, quanto mais próximo do centro da cidade, menor for a área construída privativa e melhor seu padrão depreciado, o valor unitário do imóvel também é maior.

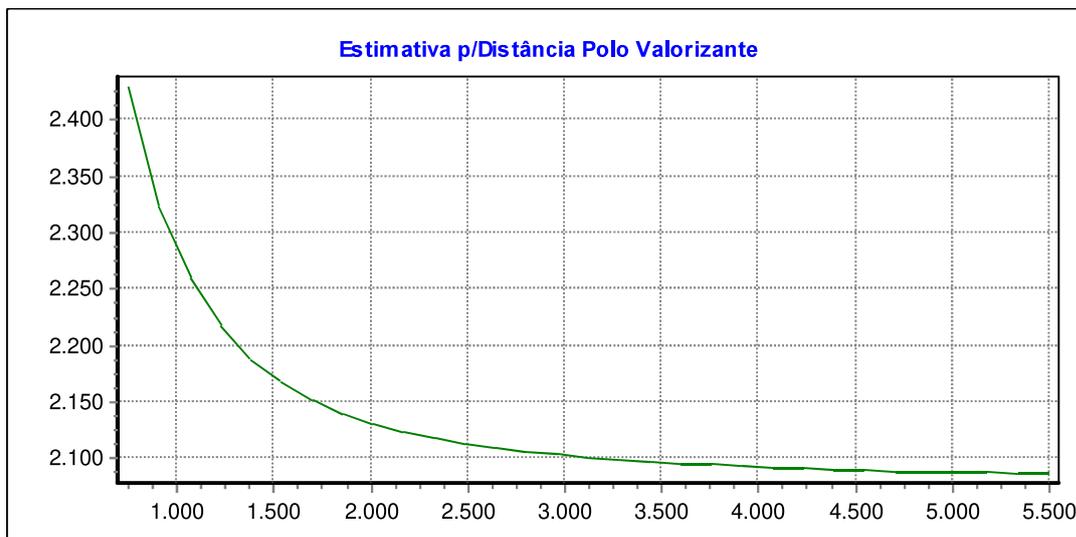


JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com



Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9464534, isto é, existe uma probabilidade de 94,64% da variação do valor unitário do imóvel em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.

Testadas as hipóteses de que o regressores fossem nulos (isto é, que o valor encontrado fosse igual à zero), elas foram recusadas por terem significâncias inferiores aos níveis expressos pelas Normas (o regressor do Distância Polo Valorizante foi de 3,58, o regressor da Área Construída foi de 0,01 e o regressor do Índice Padrão Depreciado foi de 0,11). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor unitário do imóvel.

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

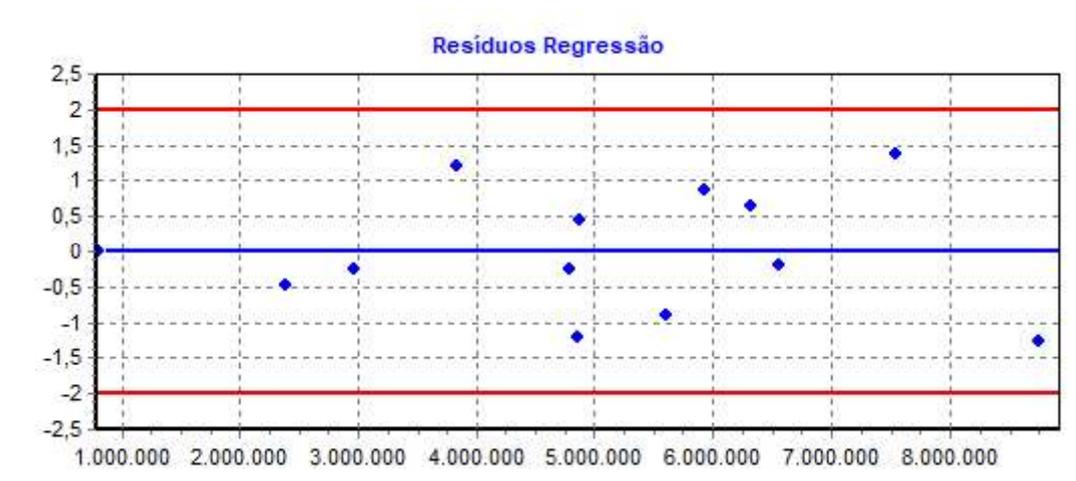
E-mail: jota.ribeiro@globo.com

Testada também a Equação de Regressão como um todo, teste de hipótese procedido através da Análise de Variância, a hipótese nula foi rejeitada a um nível de significância inferior a 1%, que se traduz, alternativamente, como o risco de errar que ocorre ao ser afirmada a validade da equação inferida como interpretativa do acontecimento investigado.

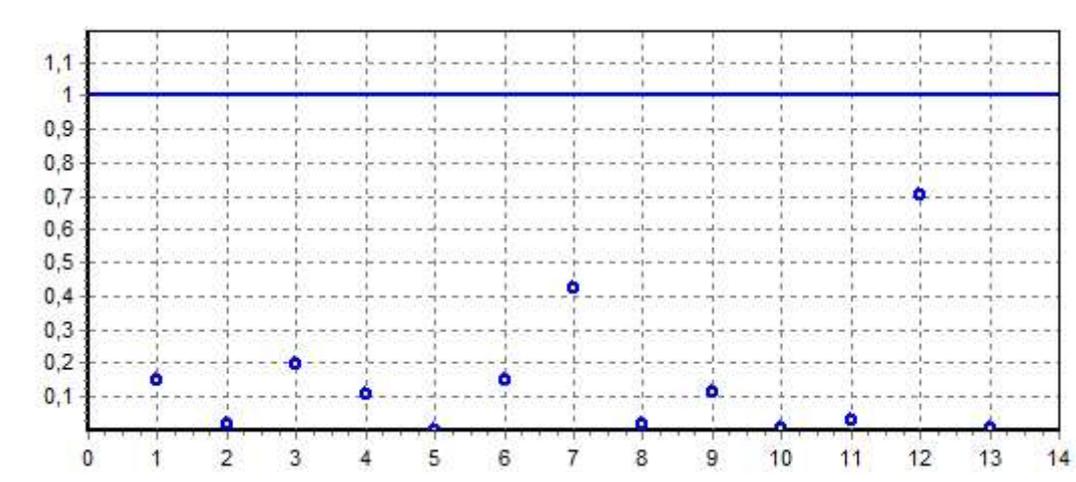
Foi verificada a possível existência de dependência linear entre as variáveis independentes. Como as correlações encontradas foram inferiores ao recomendado pelas normas técnicas, rejeita-se a hipótese de multicolinearidade entre as duas variáveis independentes.

Examinados os resíduos entre os valores originais e aqueles estimados com o modelo inferido, pode ser concluído que os mesmos são razoavelmente aleatórios e sem presença de elementos discrepantes (outliers).

JOSÉ RIBEIRO
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275
 Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP
 E-mail: jota.ribeiro@globo.com



Também o Teste da Distância de Cook não detectou pontos influenciantes, dando confiabilidade ao modelo.



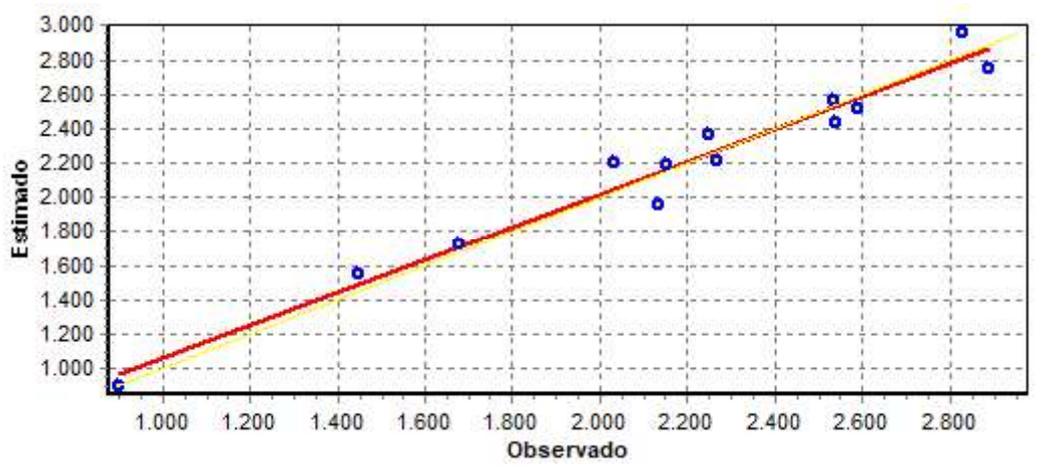
Outro ponto importante a ser analisado é que o poder de predição do modelo que deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com



Analisando-se este gráfico anterior e considerando todos os demais testes estatísticos realizados, conclui-se que a função de regressão encontrada reflete uma verdadeira situação de mercado para a variação do valor na região do imóvel avaliando.

5.4 - Valor Básico Unitário. Cálculo.

Para se obter o valor do imóvel avaliando, dever-se-á substituir no modelo encontrado os seguintes dados:

- ✓ Distância Polo Valorizante = 2.500,00 m
- ✓ Área Construída = 88,40 m²
- ✓ Índice Padrão Depreciado = 0,7994

Substituindo-se os dados na função de regressão, tem-se:

$$V_u \text{ (mínimo)} = \text{R\$ } 2.127,61$$

$$V_u \text{ (médio)} = \text{R\$ } 2.213,07$$

$$V_u \text{ (máximo)} = \text{R\$ } 2.295,34$$

Entretanto, é importante esclarecer que no modelo avaliatório foi devidamente contemplada a influência da superestimativa dos valores em oferta.

Sendo assim, o valor final será da ordem de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.213,07$$

5.5 – Valor do Imóvel

Portanto o valor do imóvel será obtido conforme item 5.3.

Sendo assim, tem-se:

$$V_I = A_{\text{construída}} \times V_u$$

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275
Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP
E-mail: jota.ribeiro@globo.com

$$V_I = 88,40 \times 2.213,07$$

$$V_T = \text{R\$ } 195.635,17$$

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela norma, teremos:

R\$ 195.000,00
(Cento e Noventa e Cinco Mil Reais)

6ª) PARTE - CONCLUSÃO.

TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DE MERCADO CORRESPONDENTE A 25% DO IMÓVEL SITUADO À RUA DOUTOR JAGUARIBE, 69 – MUNICÍPIO DE BOTUCATU, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE – JANEIRO/2.019, É DE:

R\$ R\$ 48.750,00
(Quarenta e Oito Mil e Setecentos e Cinquenta Reais)
Base: janeiro/2.019

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275
Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP
E-mail: jota.ribeiro@globo.com

7ª) PARTE - QUESITOS.

7.1 - DA REQUERENTE (fls. 313/314 dos autos).

1. O imóvel encontra-se ocupado? A que título?

RESPOSTA:- Conforme descrito no item **3.1 – Vistoria** deste Laudo Judicial, o Perito foi atendido por pessoa que apenas se identificou como João e disse residir no imóvel, liberando a entrada para a devida vistoria.

2. Quantos cômodos o imóvel possui? Descreva-os.

RESPOSTA:- Pede-se respeitosamente atentar-se ao item **3.3 – Características Particulares**, do presente Laudo Judicial, onde este quesito está respondido.

3. Quais são as condições hidráulica e elétrica do imóvel?

RESPOSTA:- Estes itens acima se encontram, segundo relato do próprio morador, em perfeitas condições, apenas sendo relatado um pequeno problema no vaso sanitário do

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

banheiro do imóvel, passível de conserto, sem comprometimento com o funcionamento geral. Este perito não observou qualquer problema em relação a estes dois itens.

4. A pintura está em bom estado de conservação?

RESPOSTA:- No item **3.3 – Características Particulares**, está descrito o estado do imóvel como um todo, (... *necessitando de reparos importantes - edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações elétricas e hidráulicas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado ...*).

5. Qual o tipo de piso que reveste o chão dos cômodos?

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275
Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP
E-mail: jota.ribeiro@globo.com

RESPOSTA:- Pede-se respeitosamente atentar-se ao item **3.3 – Características Particulares**, do presente Laudo Judicial, onde este quesito está respondido.

6. O imóvel é térreo ou sobrado?

RESPOSTA:- Trata-se de casa térrea.

7. O forro do imóvel é de lage? Em caso negativo, qual o material do forro?

RESPOSTA:- Pede-se respeitosamente atentar-se ao item **3.3 – Características Particulares**, do presente Laudo Judicial, onde este quesito está respondido.

8. O imóvel tem espaço para garagem? Quantos automóveis a garagem comporta?

RESPOSTA:- Sim, podendo comportar 3 (três) automóveis.

9. Qual o tipo de telha utilizada no telhado?

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275

Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP

E-mail: jota.ribeiro@globo.com

RESPOSTA:- Telha comum de cerâmica (barro).

10. O imóvel fica a quantos quilômetros do centro da cidade?

RESPOSTA:- Aproximadamente 2,00 km.

11. Nas proximidades do imóvel existe escola, padaria, mercado, farmácia ou outras facilidades?

RESPOSTA:- Pede-se respeitosamente atentar-se ao item **3.2 – Situação**, do presente Laudo Judicial, onde este quesito está respondido.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 681790275
Rua Lino Coutinho nº 75/83 - Tel. (11) 2068-6644 – (11) 99659-0577 - São Paulo - SP
E-mail: jota.ribeiro@globo.com

8ª) PARTE - ENCERRAMENTO.

Encerra-se o presente Laudo, composto por 38 (trinta e oito) folhas impressas somente no averso, bem como as fotografias e demais documentos que fazem parte de anexos, estando esta última folha datada e assinada pelo signatário.

São Paulo, 30 de janeiro de 2.019.



Eng.º José Ribeiro
CREA 681790275