

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos quatorze dias do mês de fevereiro de 2.019, o engenheiro civil Paulo César Lapa, foi solicitado, pela Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Marília, a empreender avaliação de imóvel, que tramita sob **1015753-59.2016.8.26.0344**, constituído por edificação residencial sita à Rua Alcides Caliman nº 358, Lote 23 da Quadra 08, Bairro Jardim Califórnia, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, e, após as vistorias, pesquisas no mercado imobiliário, aplicação de critérios técnicos e considerações técnicas necessárias, vem emitir o presente laudo com os resultados e critérios que obteve.

DO RESULTADO

Ao término dos trabalhos, verificou-se que ao imóvel sito à Rua Alcides Caliman nº 358, Lote 23 da Quadra 08, Bairro Jardim Califórnia, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, pode ser atribuído o valor comercial de **R\$ 189.562,32 (Cento e oitenta e nove mil, quinhentos e sessenta e dois reais e trinta e dois centavos)**, mediante a utilização da metodologia e valores adiante expostos.

I - DA INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, objeto da presente Avaliação, encontra-se individualizado na matrícula nº 16.536 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília, podendo ser descrito:

“Um terreno de forma irregular compreendendo o lote nº 23 da Quadra nº 08, do Bairro Jardim Califórnia, nesta cidade, fazendo frente para a Rua Alcides Caliman, pela qual mede primeiramente 1,00 metro, até um ponto; deste ponto, em curvatura, com o raio de 9,00 metros até atingir a esquina da Rua Miguel Pastori; daí segue em direção aos fundos do terreno, numa distância de 13,00 metros; por outra face lateral, também da frente aos fundos do terreno, mede 22,00 metros, confrontando com o lote nº 24; e finalmente na face dos fundos, mede 10,00 metros confrontando com o lote nº 22, encerrando uma área de 202,62 metros quadrados. Cadastrado na P.M.M. sob nº 34.975”.

Sobre o terreno encontra-se inserido imóvel residencial com área construída 90,92 metros quadrados (47,00 da residência e 43,92 do salão comercial), medida esta obtida pelo cadastro da Prefeitura Municipal de Marília. O imóvel apresenta baixo padrão construtivo e regular estado de conservação com idade aparente de 30 anos. Cabe salientar que este profissional esteve no local na data e hora marcadas nos autos e não havia ninguém no local para a abertura do imóvel, portanto, a avaliação será realizada através da vistoria externa e das documentações obtidas.

II – DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem como objetivo a avaliação do bem imóvel sito à Rua Alcides Caliman nº 358, Lote 23 da Quadra 08, Bairro Jardim Califórnia, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo.

III – DOS CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO

Será obedecida a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 que diz ser de competência exclusiva do Engenheiro ou Arquiteto, habilitados legalmente pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653.

IV – DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada é função, basicamente, do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O método comparativo deve alicerçar-se em uma pesquisa de mercado (amostra) e ela deve conter, além dos preços, as características e atributos (variáveis) que contribuam para a variação do valor.

O presente trabalho atende à NBR 14.653/2 – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – sendo utilizado o método comparativo direto para a determinação do valor avaliando do imóvel, com a utilização de tratamento por Inferência Estatística, sendo o modelo matemático melhor ajustado.

O atendimento a essa norma condiciona o trabalho avaliatório conforme prescrições das Tabelas 1, 2 e 3 da NBR 14.653, itens 9.4.1 e 9.4.2, respectivamente, resultando seu enquadramento conforme Graus de Fundamentação e Grau de Precisão, conforme discriminado abaixo:

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

- 1) Caracterização do imóvel avaliando – completa quanto às variáveis utilizadas no modelo – Grau II.
- 2) Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados 30 – Dentro do limite $6(k+1)$ – onde K é o número de variáveis independentes – Grau III.
- 3) Identificação dos dados de mercado – Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo – Grau II.
- 4) Extrapolação – Não houve – Grau III.
- 5) Nível de significância – máxima para a rejeição de hipótese nula de cada regressor – Teste bicaudal de 10% - Grau III.
- 6) Nível de significância máxima admitida nos demais testes estatísticos realizados – 1% - Grau III.

**Pontuação obtida: 16 pontos – Grau de fundamentação obtida –
Grau III**

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Pontos mínimos: 16

Pontos obtidos: 16

Itens obrigatórios mínimos para Grau III = 2, 4, 5 e 6 e os demais no mínimo grau II **Grau III**

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa do valor central da estimativa entre 30 % e 50 %

Grau de Precisão = Grau III

V – DA VISTORIA

A edificação se situa na região periférica da cidade de Marília, estado de São Paulo, servida de completa infra-estrutura e facilidade de deslocamento a qualquer parte da cidade.

O uso predominante da região é residencial.

O mercado de imóveis da cidade apresenta um desempenho normal. A edificação avaliada tem uma absorção pelo mercado média.

Fatores valorizantes da edificação: localização, infra-estrutura, serviços urbanos e equipamentos comunitários.

VI – DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O período da pesquisa dos elementos comparativos utilizados se realizou durante os dias 15 de fevereiro a 15 de março de 2019.

A amostra constituiu-se de 35 elementos comparativos, sendo 30 elementos úteis e 05 descartados, sendo que nos cálculos foram utilizadas quatro variáveis “Independentes” (área do terreno, área construída, localização e padrão de acabamento) e uma variável “Dependente” (Valor total).

Alguns dos elementos da amostra foram vistoriados para escolha das variáveis utilizadas na presente avaliação, e foram definidas como:

Área construída: Variável independente, quantitativa.

Área do terreno: Variável independente, quantitativa.

Localização: Variável independente, qualitativa.

Padrão de acabamento: Variável independente, qualitativa.

Valor Total: Variável dependente, quantitativa, é a qualidade inerente ao imóvel, que representa a importância para a sua aquisição, expresso em R\$ (reais).

VII – DA CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia acima descrita, obtivemos para o imóvel sito à Rua Alcides Caliman nº 358, Lote 23 da Quadra 08, Bairro Jardim Califórnia, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, o valor comercial de **R\$ 189.562,32 (Cento e oitenta e nove mil, quinhentos e sessenta e dois reais e trinta e dois centavos).**

VIII – DOS ANEXOS

Anexo I – Fotos dos imóvel avaliando;

Anexo II – Memória de Cálculo



Este laudo vai impresso no anverso de 08 (oito) folhas deste papel, estando a ele anexada 04 (quatro) ilustrações fotográficas legendadas e memória de cálculo com 20 (vinte) folhas, tudo em única via.

Marília, 19 de março de 2.019.



Paulo César Lapa
Eng.º Civil CREA 5060339372/D
Membro Titular do IBAPE nº 885

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D



Fachada do imóvel avaliando sito à Rua Alcides Caliman nº 358 x Rua Miguel Pastori.



Vista da edificação esquina das Rua Alcides Caliman e Miguel Pastori.



Vista da edificação sita à Rua Alcides Caliman nº 358.



Vista da edificação sita à Rua Alcides Caliman nº 358.

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

Estimativas

Modelo

RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Endereço

Endereço: RUA ALCIDES CALIMAN 358

Complemento:

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

Área do Terreno = 202,62

Área Construída = 90,92

Localização = 1

Padrão Acabamento = 0,786

Valor Unitário

Máximo: 1,03

Médio: 1,00

Mínimo: 0,96

Valor Total

Máximo (3,72%): 196.615,72

Médio: 189.562,32

Mínimo (3,52%): 182.881,76

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Comp...	Bairro
1	R OCTAVIO VENCIGUERA, 25, quadra 19, lote 42.		MARACÁ II
* 2	R MARIA ROSSETTO, 250, quadra G, lote 03.		MARIA ANGÉLICA MAT...
3	R DOUTOR LOURENCO DE ALMEIDA SENNE, 155.		JD. UNIVERSITÁRIO
4	AV PAULISTA, 294, lote E.		LETÍCIA
5	R FRANCISCO MORELATTO, 277, quadra 03, lote 21B.		JD. NACIONAL
6	Rua: Prudente de Moraes nº 430		ALTO CAFEZAL
7	Rua José Batista de Almeida Sobrinho, 520		JD. SANTA ANTONIETA
8	Rua José Martins, 30 - CÓD. 446000296		JD. FONTANELI
9	Rua Julio Mesquita, 65		JD. MARIA ISABEL
10	Rua Nascimen Mussi, 228		JD. ITAIPÚ
* 11	Rua das Perdizes, 498		ANA CARLA
12	Rua Coronel Moreira Cesar - JARDIM MONTE CAST...		MONTE CASTELO
* 13	Rua Francisco Franco do Nascimento, 50		VALE VERDE
* 14	Rua José Freire Sobrinho		VALE VERDE
* 15	Avenida Rio Branco, 629		ALTO CAFEZAL
16	Rua Augusto Genta, 579		PORTAL DOS SOL
17	Rua Comendador Fragata, 133		FRAGATA
18	Rua Antonio Augusto Neto, 350		FRAGATA
19	RUA CORONEL MOREIRA CÉSAR, 770		MONTE CASTELO
20	RUA JOSÉ LUIS E OLIVEIRA BUENO - CÓD 472774261		DISTRITO INDUSTRIAL
21	RUA VINÍCIUS DE MORÃES - CÓD 472768307		NOVO HORIZONTE
22	RUA DAS MAGNOLIAS - CÓD. 474140680		SÃO JOSÉ
23	RUA DAS MAGNOLIAS - CÓD. 474142976		SÃO JOSÉ
24	RUA PEDRO DE TOLEDO		PALMITAL
25	RUA JOSÉ FERREIRA, 117		LEONEL BRIZOLA
26	RUA PIRATININGA, 1041		ALTO CAFEZAL
27	RUA EVARISTO VEIGA, 246		PALMITAL
28	RUA JOSÉ DIAS MOLINA, 245		TROPICAL
29	RUA ZILDA ORTEGA - CÓD. 471579223		FLORA RICA
30	RUA FRANCISCO BARUECO - CÓD 471600501		PARATI
31	RUA JOSÉ MEDINA 466		PQUE DAS ESMERALDAS
32	RUA GUILHERME MASTROFRANCISCO 55		JD. TROPICAL
33	RUA CLEMENTE FERREIRA 149		JD. MARIA IZABEL
34	RUA CEL JOSÉ BRAZ 1319		SALGADO FILHO
35	RUA DR. DURVAL SPROESSER 196		JD. MARIA IZABEL

Dado	Informante	Telefone	Área do Terreno	Área Construída
1	CLAUDINEY	(14) 99770-7791	166,00	45,47
* 2	MARCELO	(14) 99856-5989	226,35	85,00
3	RICARDO	(14) 99661-1930	198,00	156,20
4	LUCIANO	(14) 99776-7976	125,00	56,10
5	ANGELO	(14)99711-9492	125,00	61,95
6	CALEB IMÓVEIS	(14) 99888-7288	250,00	150,00
7	GUILHERME PEREZ	(14) 99877-0201	125,00	60,00
8	MATEUS	(14) 99705-8061	150,00	110,00
9	CALEB IMÓVEIS	(14) 99888-7288	450,00	360,00
10	CALEB IMÓVEIS	(14) 99888-7288	200,00	125,00
* 11	BRUNO	(14) 99771-7718	200,00	135,00
12	CIDEVAL	(14) 3417-2487	250,00	120,00
* 13	ISABELA		176,00	100,00
* 14	ZAP IMÓVEIS	(11) 99955-7973	250,00	220,00
* 15	ZAP IMÓVEIS	(14) 99748-1656	450,00	375,00
16	ZAP IMÓVEIS	(14) 98145-1760	300,00	210,00
17	ZAP IMÓVEIS	(14) 3432-4000	950,00	300,00
18	DANIEL	(14) 99889-0465	125,00	55,00
19	CIDEVAL	(14) 3417-2487	125,00	90,00
20	CALÉB IMOVEIS	(14) 99888-7288	450,00	300,00
21	CALÉB IMOVEIS	(14) 3113-4444	360,00	360,00
22	CALEB IMÓVEIS	(14) 3113-4444	150,00	125,00
23	CALEB IMÓVEIS	(14) 3113-4444	150,00	125,00
24	CARLOS	(14) 99784-0990	400,00	240,00
25	UNIÃO IMOBILIARIA	(14) 3402-6200	175,00	95,00
26	UNIÃO IMOBILIARIA	(14) 3402-6200	250,00	110,00
27	UNIÃO IMOBILIARIA	(14) 3402-6200	125,00	120,00
28	CALÉB IMOVEIS	(14) 99888-7288	550,00	480,00
29	CALÉB IMOVEIS	(14) 99888-7288	250,00	200,00
30	CALÉB IMOVEIS	(14) 99888-7288	250,00	145,00
31	TOCA	34027000	330,00	320,00
32	TOCA	34027000	480,00	300,00
33	TOCA	34027000	704,00	450,00
34	TOCA	34027000	1.200,00	900,00
35	TOCA	34027000	660,00	600,00

	Dado	Localização	Padrão Acabamento	Valor Total
	1	1	0,786	125.000,00
*	2	1	0,786	115.000,00
	3	1	0,786	212.000,00
	4	1	0,786	135.000,00
	5	1	0,786	170.000,00
	6	2	1,056	250.000,00
	7	1	1,056	164.999,00
	8	1	1,056	260.000,00
	9	3	1,056	550.000,00
	10	2	1,056	250.000,00
*	11	1	1,056	350.000,00
	12	2	0,786	205.000,00
*	13	2	1,056	450.000,00
*	14	2	1,056	620.000,00
*	15	2	1,776	2.500.000,00
	16	2	1,386	450.000,00
	17	2	1,776	1.500.000,00
	18	2	0,786	130.000,00
	19	1	0,786	205.000,00
	20	1	1,386	420.000,00
	21	2	1,386	590.000,00
	22	1	0,786	230.000,00
	23	1	0,786	230.000,00
	24	2	1,386	430.000,00
	25	1	1,056	245.000,00
	26	2	0,786	220.000,00
	27	2	1,056	270.000,00
	28	3	1,776	950.000,00
	29	1	1,776	430.000,00
	30	2	1,386	400.000,00
	31	3	1,776	900.000,00
	32	3	1,776	1.300.000,00
	33	3	1,776	1.500.000,00
	34	2	1,776	1.800.000,00
	35	3	1,776	2.000.000,00

Resultados Estatísticos

Modelo

RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 35 / 30

Total Variáveis / Consideradas = 5 / 5

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,9874253 / 0,9581363

Determinação = 1 - 0,9750086 / 0,9180251

R2 Ajustado = 1 - 0,9710100 / 0,9049092

Testes de Hipóteses

F Calculado = 243,8

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 70%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 96%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 0,00010755

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área do Terreno	x	-3,89	0,07
Área Construída	1/x	8,76	0,01
Localização	x ²	-2,99	0,62
Padrão Acabamento	x	-6,79	0,01
Valor Total	1/x ^{1/2}		

Equação Regressão

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Equação Regressão:

$1/\text{Valor Total} \frac{1}{2} =$
 $+0,002351115902$
 $-4,590640598E-007 * \text{Área do Terreno}$
 $+0,04877998204 / \text{Área Construída}$
 $-2,636085675E-005 * \text{Localização}^2$
 $-0,0005998099421 * \text{Padrão Acabamento}$

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área do Terreno	334,1000	-3,89	-4,59064E-007	x	-2,83
Área Construída	0,0077	8,76	+0,04878	1/x	5,84
Localização	3,8000	-2,99	-2,63609E-005	x ²	-1,21
Padrão Acabamento	1,2130	-6,79	-0,00059981	x	-3,40
Valor Total	0,0017	T-Indep	+0,00235112	1/x ^{1/2}	

Análise de Sensibilidade

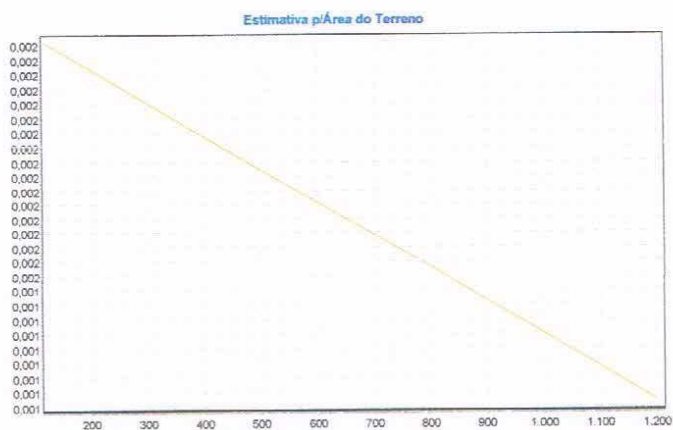
Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Variável: Área do Terreno

Amplitude: de 125 a 1200

Valor Médio: 334,1

Valores Calculados: de 0,00184152 a 0,00134803



Análise de Sensibilidade

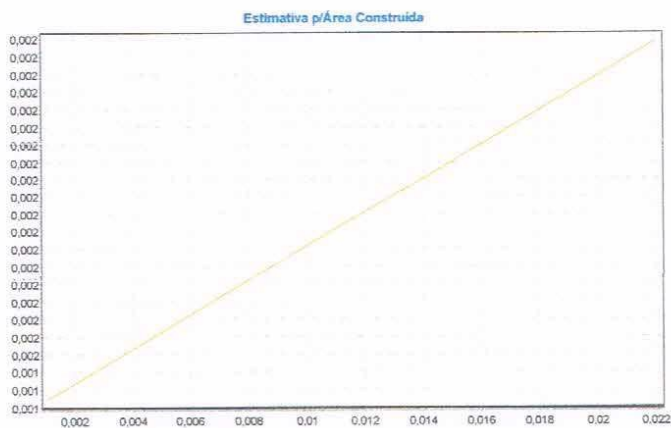
Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Variável: Área Construída

Amplitude: de 0,001111111 a 0,0219925

Valor Médio: 0,0076984

Valores Calculados: de 0,0014242 a 0,0024428



Análise de Sensibilidade

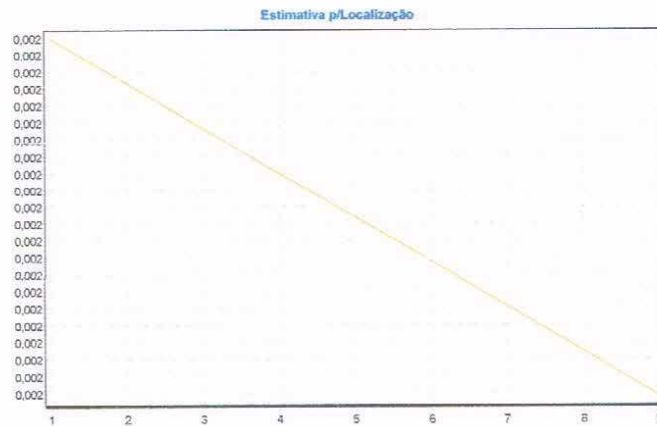
Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Variável: Localização

Amplitude: de 1 a 9

Valor Médio: 3,8

Valores Calculados: de 0,00181934 a 0,00160845



Análise de Sensibilidade

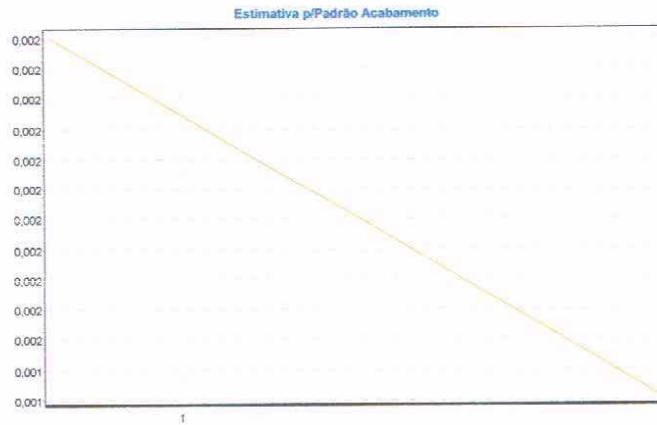
Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Variável: Padrão Acabamento

Amplitude: de 0,786 a 1,776

Valor Médio: 1,213

Valores Calculados: de 0,00200165 a 0,00140784

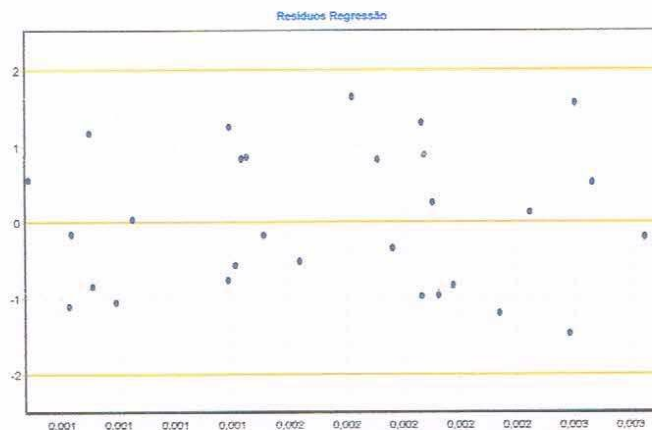


Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	0,00	0,00	-0,00	-0,75%	0,01
3	0,00	0,00	0,00	4,47%	-0,12
4	0,00	0,00	0,00	2,06%	-0,03
5	0,00	0,00	-0,00	-6,51%	0,12
6	0,00	0,00	0,00	8,86%	-0,30
7	0,00	0,00	0,00	0,60%	-0,01
8	0,00	0,00	-0,00	-5,34%	0,15
9	0,00	0,00	-0,00	-4,52%	0,28
10	0,00	0,00	0,00	4,46%	-0,14
12	0,00	0,00	0,00	6,45%	-0,17
16	0,00	0,00	-0,00	-1,22%	0,06
17	0,00	0,00	-0,00	-11,07%	1,72
18	0,00	0,00	0,00	6,12%	-0,10
19	0,00	0,00	-0,00	-5,85%	0,13
20	0,00	0,00	0,00	6,06%	-0,33
21	0,00	0,00	-0,00	-6,35%	0,41
22	0,00	0,00	-0,00	-4,29%	0,11
23	0,00	0,00	-0,00	-4,29%	0,11
24	0,00	0,00	0,00	5,96%	-0,34
25	0,00	0,00	-0,00	-5,15%	0,14
26	0,00	0,00	0,00	1,36%	-0,03
27	0,00	0,00	-0,00	-1,91%	0,06
28	0,00	0,00	0,00	12,49%	-1,76
29	0,00	0,00	0,00	8,94%	-0,53
30	0,00	0,00	-0,00	-3,46%	0,15
31	0,00	0,00	0,00	0,43%	-0,04
32	0,00	0,00	-0,00	-12,97%	1,70
33	0,00	0,00	-0,00	-2,12%	0,37
34	0,00	0,00	0,00	8,26%	-2,05
35	0,00	0,00	-0,00	-16,94%	3,25

Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	-0,19	10,13%	0,15%	10,38%
3	0,90	1,57%	3,26%	1,52%
4	0,52	8,23%	1,09%	8,41%
5	-1,46	3,99%	8,62%	3,87%
6	1,64	0,55%	10,86%	0,29%
7	0,13	4,43%	0,07%	4,54%
8	-0,97	0,40%	3,79%	0,31%
9	-0,56	1,36%	1,28%	1,36%
10	0,83	0,55%	2,75%	0,50%
12	1,32	1,85%	7,03%	1,72%
16	-0,16	0,56%	0,11%	0,57%
17	-0,84	7,45%	2,82%	7,57%
18	1,57	9,13%	9,96%	9,11%
19	-1,20	1,85%	5,78%	1,75%
20	0,87	0,35%	3,02%	0,28%
21	-0,76	1,70%	2,36%	1,68%
22	-0,83	0,99%	2,77%	0,95%
23	-0,83	0,99%	2,77%	0,95%
24	0,84	0,42%	2,86%	0,35%
25	-0,96	0,65%	3,75%	0,57%
26	0,27	1,29%	0,29%	1,31%
27	-0,34	0,27%	0,47%	0,27%
28	1,19	4,47%	5,68%	4,44%
29	1,26	0,42%	6,42%	0,26%
30	-0,50	0,23%	1,04%	0,21%
31	0,04	4,13%	0,00%	4,23%
32	-1,05	6,51%	4,47%	6,57%
33	-0,16	7,45%	0,10%	7,64%
34	0,57	8,64%	1,31%	8,83%
35	-1,11	9,31%	4,96%	9,43%

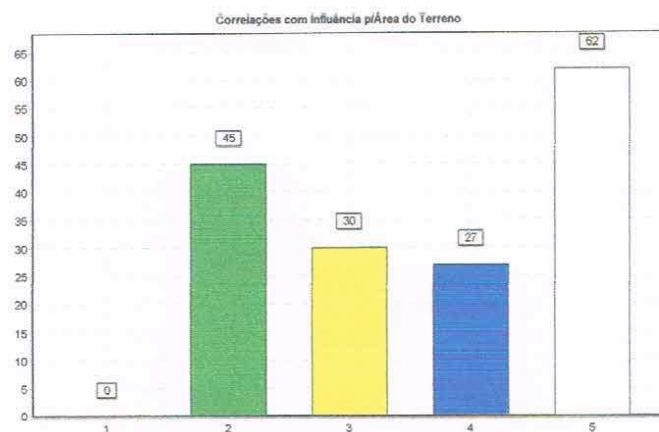
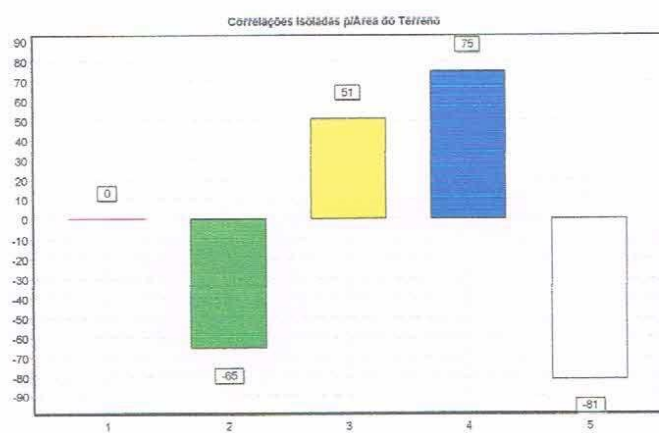
Análise dos Resíduos

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA



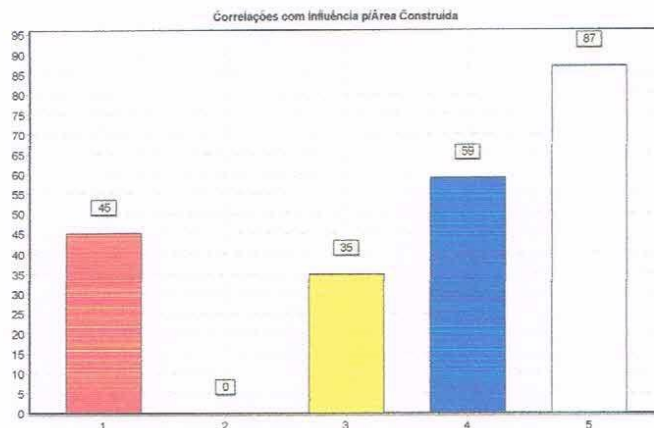
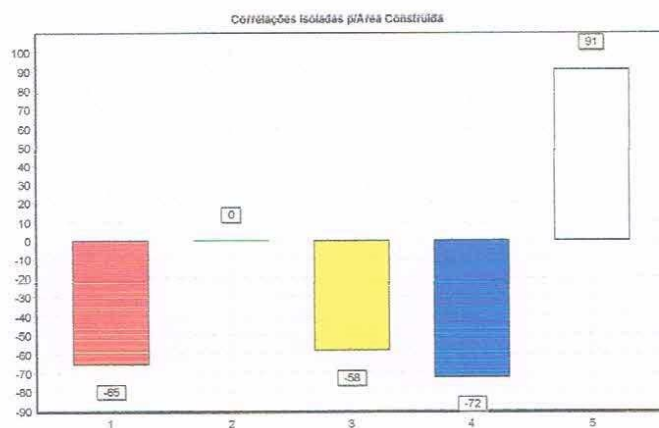
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA



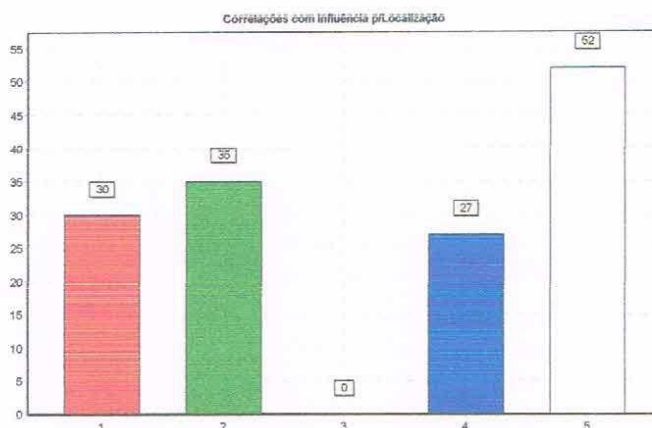
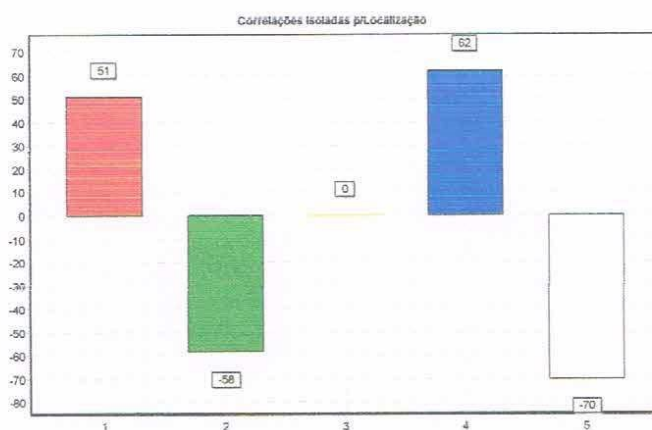
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA



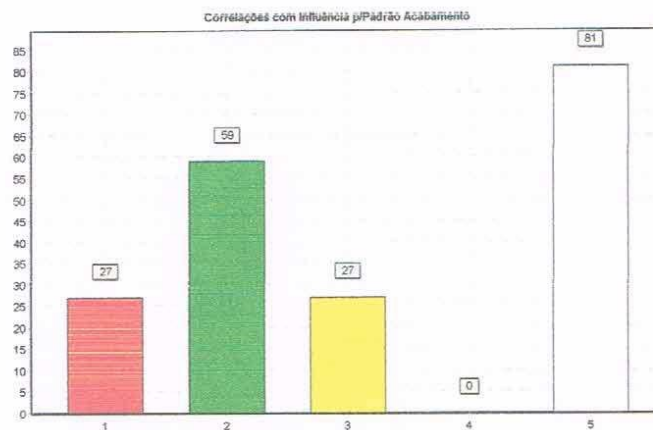
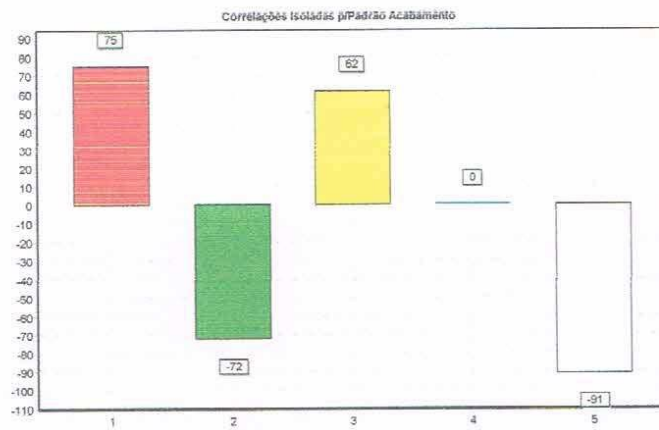
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA



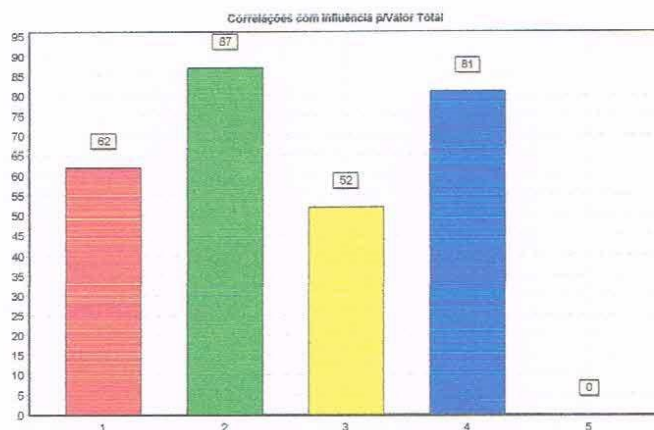
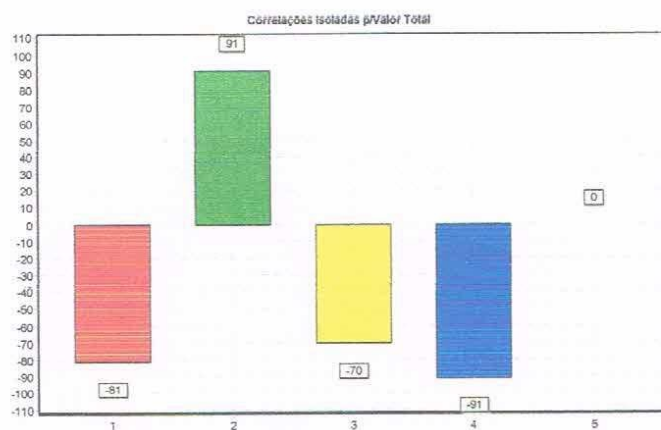
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA



Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA



Testes de Aderência

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA

