

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e três dias do mês de abril de 2.020, o engenheiro civil Paulo César Lapa, foi solicitado, pela Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Marília, a empreender avaliação de imóveis, que tramita sob número **1003771-43.2019.8.26.0344**, constituídos por salas comerciais sitas à Avenida das Esmeraldas nº 3.895, Condomínio Comercial Praça Capital, Nova York, salas nºs 102 e 104, primeiro pavimento, Bloco 1, Bairro Parque das Esmeraldas, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, e, após as vistorias (17/07/2.020), 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 à sala comercial sita à Avenida das Esmeraldas nº 3.895, Condomínio Comercial Praça Capital, Nova York, **sala nº 102**, primeiro pavimento, Bloco 1, Bairro Parque das Esmeraldas, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, pode ser atribuído o valor comercial de **R\$ 132.004,15 (Cento e trinta e dois mil, quatro reais e quinze centavos)**, e à sala comercial sita à Avenida das Esmeraldas nº 3.895, Condomínio Comercial Praça Capital, Nova York, **sala nº 104**, primeiro pavimento, Bloco 1, Bairro Parque das Esmeraldas, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, pode ser atribuído o valor comercial de **R\$ R\$ 132.004,15 (Cento e trinta e dois mil, quatro reais e quinze centavos)**, mediante a utilização da metodologia e valores adiante expostos.

## I - DA INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis, objetos da presente Avaliação encontram-se individualizados nas matrículas nº 57.148 (102) e 57.150 (104) do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília, podendo serem descritos:

*“Unidade autônoma comercial nº 102, localizada no 1º pavimento, do Bloco 1, Nova York, do “CONCDOMÍNIO COMERCIAL PRAÇA CAPITAL”, situado `Avenida das Esmeraldas, 3895 – Parque das Esmeraldas – Marília/SP, com 32,7000 m<sup>2</sup> de área privativa, 14,1588 m<sup>2</sup> de área comum, 10,3500 m<sup>2</sup> de área vaga de estacionamento, correspondente a 01 (uma) vaga, 57,2088 m<sup>2</sup> de área total, correspondente a unidade uma fração ideal de 0,6238% no terreno, descrito e caracterizado na matrícula 51.577”.*

*“Unidade autônoma comercial nº 104, localizada no 1º pavimento, do Bloco 1, Nova York, do “CONCDOMÍNIO COMERCIAL PRAÇA CAPITAL”, situado `Avenida das Esmeraldas, 3895 – Parque das Esmeraldas – Marília/SP, com 32,7000 m<sup>2</sup> de área privativa, 14,1588 m<sup>2</sup> de área comum, 10,3500 m<sup>2</sup> de área vaga de estacionamento, correspondente a 01 (uma) vaga, 57,2088 m<sup>2</sup> de área total, correspondente a unidade uma fração ideal de 0,6238% no terreno, descrito e caracterizado na matrícula 51.577”.*



**Cabe salientar que este profissional esteve no local em data e hora marcadas (17/07/2020 às 9 hs), para a avaliação das salas comerciais e não apareceu ninguém para a abertura dos imóveis. Em contato com Daniela Reis – Gerente Geral do empreendimento, houve a informação que as salas avaliadas estão em seu aspecto original, ou seja, sem forro, piso, etc. A mesma Daniela mostrou para este**

**profissional outra sala com a mesma configuração, cujas fotografias estão abaixo ilustradas. A execução da avaliação foi realizada de forma indireta com o imóvel paradigma como base para o trabalho.**



## **II – DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Este laudo tem como objetivo a avaliação das salas comerciais sitas à Avenida das Esmeraldas nº 3.895, Condomínio Comercial Praça Capital, Nova York, **sala nº 102 e sala nº 104**, primeiro pavimento, Bloco 1, Bairro Parque das Esmeraldas, 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 colhida 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 13 – Dentro do limite  $4(k+1)$  – onde K é o numero de variáveis independentes – Grau II.
- 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: 15 pontos – Grau de fundamentação obtida – Grau II**

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

Pontos mínimos: 10

Pontos obtidos: 15

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

**Grau II**

**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 perimetral 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 comercial.

O mercado de imóveis da cidade apresenta um desempenho baixo. 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 01 à 17 de julho de 2020.

A amostra constituiu-se de 16 elementos comparativos, sendo 13 elementos úteis e 03 descartados, sendo que nos cálculos foram utilizadas duas variáveis “Independentes” (área privativa e localização) 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 privativa: Variável independente, quantitativa.

Localização: Variável independente, qualitativa (1- regular; 2 – boa; 3 – ótima).

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 a sala comercial avalianda sita à Avenida das Esmeraldas nº 3.895, Condomínio Comercial Praça Capital, Nova York, **sala n° 102**, primeiro pavimento, Bloco 1, Bairro Parque das Esmeraldas, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, pode ser atribuído o valor comercial de **R\$ 132.004,15 (Cento e trinta e dois mil, quatro reais e quinze centavos)** e à sala comercial avalianda sita à Avenida das Esmeraldas nº 3.895, Condomínio Comercial Praça Capital, Nova York, **sala n° 104**, primeiro pavimento, Bloco 1, Bairro Parque das Esmeraldas, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, pode ser atribuído o valor comercial de **R\$ 132.004,15 (Cento e trinta e dois mil, quatro reais e quinze centavos)**.

**Utilizamos o valor mínimo do Campo de Arbítrio pois as salas, como informado, estão em seu estado original, sem parte dos revestimentos e instalações.**



## VIII – DOS ANEXOS

Anexo I - Memória de Cálculo



Este laudo vai impresso no anverso de 11 (onze) folhas deste papel, estando a ele anexada 04 (quatro) ilustrações fotográficas legendadas e memória de cálculo com 16 (dezesseis) folhas, todas devidamente rubricadas ou assinadas, tudo em única via.

Marília, 20 de julho de 2.020.



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