

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AUTOS: 1004341-52.2016.8.26.0047

REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDO: VERA LÚCIA SANTILI RIBEIRO

2ª VARA CÍVEL – ASSIS/SP

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 660.000,00 (SEISCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

Presidente Prudente/SP

20 de outubro de 2023

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	3
2. OBJETIVO	3
3. FINALIDADE	3
4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES	3
5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO	3
6. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS	4
7. VISTORIA	4
7.1. Do local	4
7.2. Composição do Imóvel	4
8. AVALIAÇÃO	6
8.1. Diagnóstico de mercado	6
8.2. Metodologia aplicada	6
8.3. Especificação da avaliação	6
8.3.1. Grau de Fundamentação	6
9. CONCLUSÃO	7
10. ENCERRAMENTO	8
11. IMAGENS	9
12. ANEXOS	10

1. SOLICITANTE

A presente avaliação foi solicitada pelo Dr. Diogo Porto Vieira Bertolucci.

2. OBJETIVO

O presente trabalho tem o objetivo de apresentar a atualização do valor de mercado de um lote localizado a Rua Quintino Bocaiuva, nº 107 - Centro, município de Assis/SP.

3. FINALIDADE

Inferir valor de mercado para o imóvel em questão para leilão.

4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Na data de 05 de setembro de 2023, as 12:30 horas, foi realizada a vistoria do imóvel. Assim, foi realizada a inspeção dele conforme as normas da ABNT, a qual foram registradas fotos/imagens que seguem em anexo.

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal;
- O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios;
- Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas e foram tomadas como de boa-fé;
- O valor de mercado foi obtido com embasamento na NBR 14653-1 e 2.

6. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Os aparelhos utilizados para fins periciais têm como finalidade, constatar medidas exatas de ambientes. Desse modo, os aparelhos utilizados para fins de cotejo e exames do caso em tela, são discriminados e ilustrados a seguir:



Imagem Ilustrativa 1 - Equipamentos de medida

O medidor laser de distância GLM 40 Professional é apropriado para determinar comprimentos, determinação de áreas e cálculos volumétricos (Comprovada com certificação ISO e INMETRO) e auxilia o Perito a determinar grandes distâncias com precisão.

7. VISTORIA

7.1. Do local

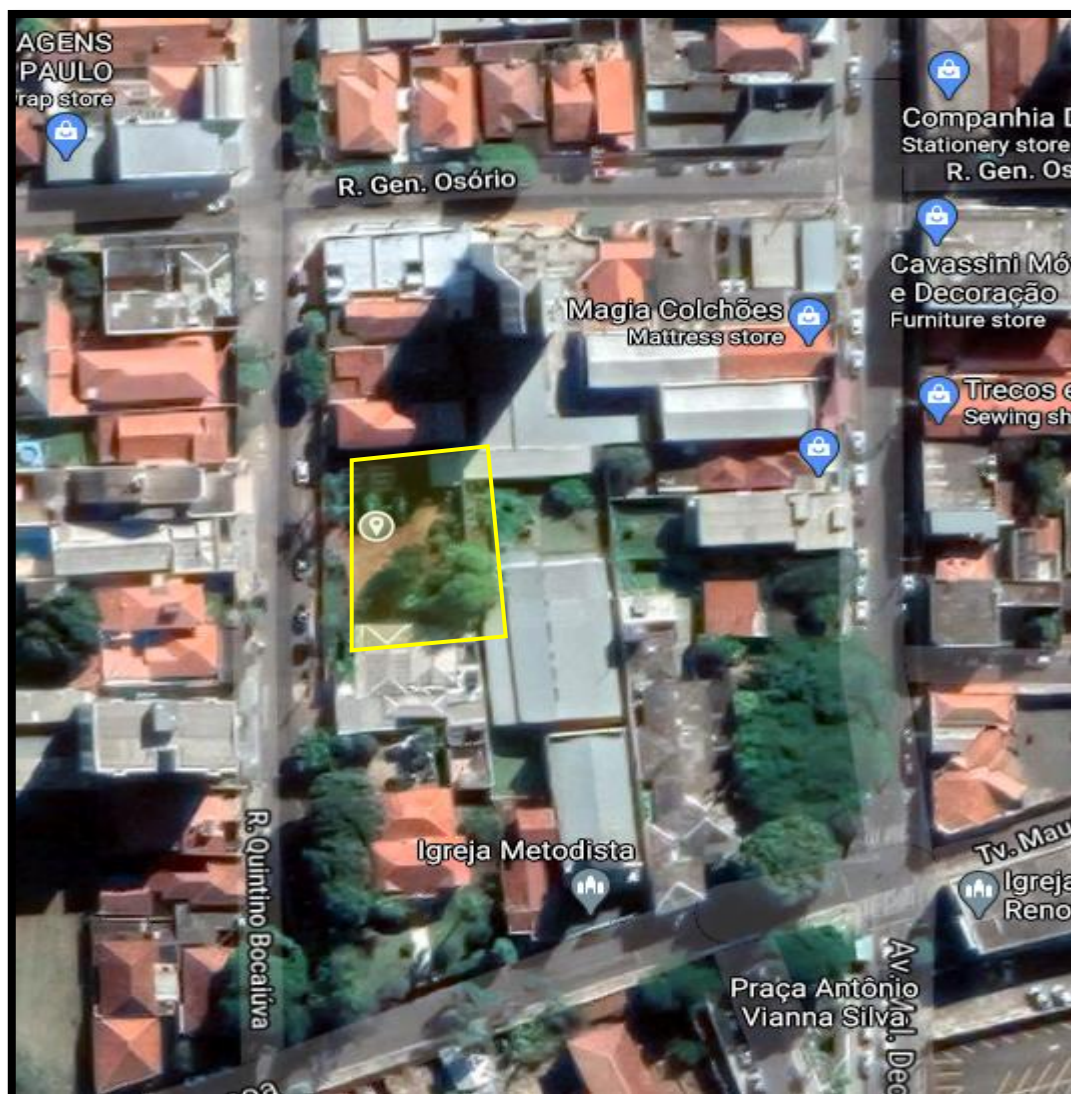
Á área em questão está situada em uma região comercial, servido por todos os melhoramentos públicos e de serviços essenciais, tais como: rede de água, esgoto, energia elétrica, guias, sarjetas, pavimentação e afins.

7.2. Composição do Imóvel

Trata-se de um terreno, com numeração predial 107, distante de 40 metros da Rua General Osório, município de Assis/SP. Suas medidas e confrontações são: pela frente mede 30 metros; pelo lado direito de quem olha da rua para o terreno, com José Augusto Novais Coronado, sucessor de Levi Bernini, mede 22 metros; pelo lado esquerdo, com Benedito Mainardi de Góes, sucessor de Sebastiana Góes de

Almeida, mede 20,80 metros e pelos fundos com a Igreja Metodista do Brasil, mede 30 metros, encerrando em uma área de 642,00 m². Sem benfeitorias.

Figura 1 - Localização do Imóvel



Fonte: Google Maps

8. AVALIAÇÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão, é muito importante observar a vizinhança, estado de conservação da via pública, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, entre outros fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

8.1. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário na área do imóvel paradigma possui características residenciais e comerciais e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo média. A capacidade de absorção do imóvel é média, bem como sua liquidez, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo inferior a 12 (doze) meses.

8.2. Metodologia aplicada

Para a composição do valor do imóvel, e devido à capacidade de coleta de dados amostrais similares ao avaliado, foi considerado pelo avaliador que a metodologia mais bem aplicada à situação foi o Método Comparativo de Dados de Mercado¹ com uso de inferência estatística.

8.3. Especificação da avaliação

Para a elaboração do presente laudo foram levantados 18 dados, sendo todos de oferta, coletados no mês de outubro de 2023, de imóveis com características semelhantes ao do avaliando.

8.3.1. Grau de Fundamentação

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo obteve, conforme a tabela de fundamentação da NBR 14653-2, um total de 14 pontos, se enquadrando em "**Grau II**" de Fundamentação.

¹ Consiste na determinação do valor do bem, através de comparação com imóveis similares, com suas devidas correções.



9. CONCLUSÃO

Levando em conta as amostras encontradas na pesquisa, pelo método comparativo de mercado, no mês de outubro de 2023, o imóvel avaliado possui valor, dentro do mercado imobiliário, no montante arredondado de:

R\$ 660.000,00

(Seiscentos e sessenta e mil reais).

10. ENCERRAMENTO

Esperando ter cumprido os objetivos estabelecidos no escopo deste trabalho e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e critérios utilizados no desenvolvimento do presente *Laudo Técnico Pericial*, coloco-me ao vosso inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar, encerramos o presente *Laudo de Avaliação de imóvel*, em uma única via lavrada no anverso de 18 (dezoito) páginas.

Presidente Prudente/SP, 20 de outubro de 2023.



RAFAEL FRANCISCO CONTI

CREA 5063323156

Engenheiro Civil

11. IMAGENS



Imagem 01 – Logradouro



Imagem 02 - Acesso Avaliando



Imagem 03 - Logradouro



Imagem 04 – Interior do imóvel

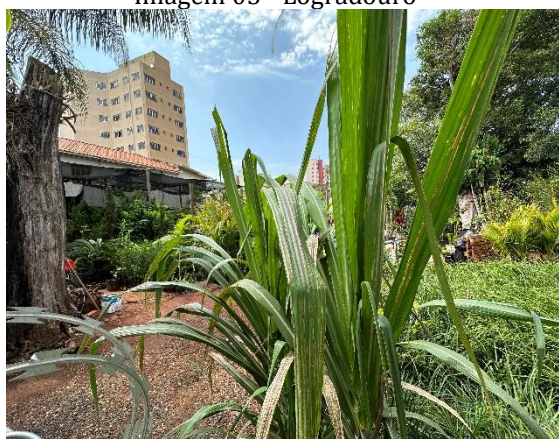


Imagem 05 – Interior do imóvel

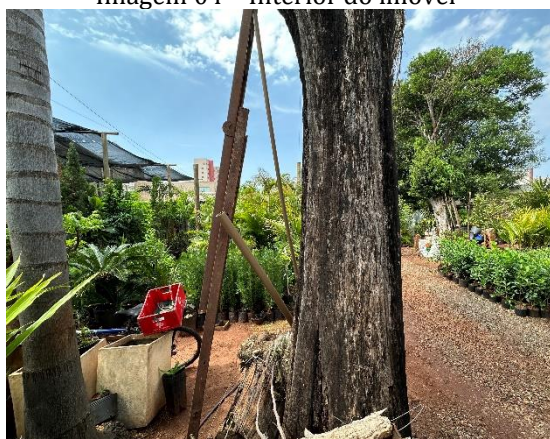


Imagem 06 – Interior do imóvel

12. ANEXOS

12.1. Relatório estatístico (Sisdea)

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	16

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Origem	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1= Ruim 2= Média 3= Boa	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Localização	1,00	3,00	2,00	1,69
Área total	160,00	1.635,90	1.475,90	526,35
Valor unitário	333,33	1.250,00	916,67	717,38

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9169300 / 0.9169300
Coefficiente de determinação:	0.8407607
Fisher - Snedecor:	34.32
Significância do modelo (%):	0.00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	81%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1053925.896	2	526962.948	34.319
Não Explicada	199612.658	13	15354.820	
Total	1253538.554	15		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $+1282.384033 - 892.3668177 / \text{Localização} + 26922.77729 / \text{Área total}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Localização	1/x	-8.25	0.00
Área total	1/x	1.22	24.35
Valor unitário	y	12.61	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Localização	x1	0.00	0.06	-0.91
Área total	x2	0.06	0.00	0.08
Valor unitário	y	-0.91	0.08	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Localização	x1	0.00	0.32	0.92
Área total	x2	0.32	0.00	0.32
Valor unitário	y	0.92	0.32	0.00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

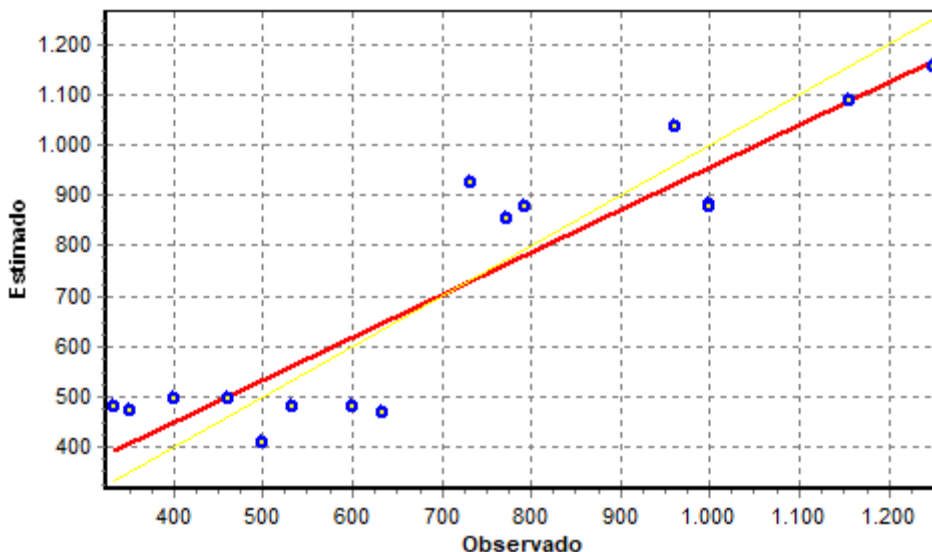
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	500,00	406,84	93,16	18,6312%	0,751776	0,10766100
2	600,00	479,76	120,24	20,0400%	0,970348	0,05281500
4	1.155,17	1.088,60	66,57	5,7630%	0,537248	0,03363800
5	773,00	852,66	-79,66	-10,3051%	-0,642847	0,05988500
6	460,00	497,71	-37,71	-8,1975%	-0,304309	0,00697000
7	351,68	472,35	-120,67	-34,3124%	-0,973815	0,05062800
8	333,33	479,76	-146,43	-43,9294%	-1,181700	0,07832800
9	400,00	497,71	-97,71	-24,4271%	-0,788514	0,04679500
11	733,33	925,94	-192,61	-26,2656%	-1,554403	0,11023200
12	961,00	1.036,70	-75,70	-7,8775%	-0,610929	0,03760300
13	793,00	878,94	-85,94	-10,8367%	-0,693504	0,03130900
14	634,21	469,44	164,77	25,9811%	1,329743	0,09382700
15	1.000,00	881,07	118,93	11,8928%	0,959759	0,05679000
16	1.250,00	1.153,20	96,80	7,7443%	0,781217	0,61995300
17	533,33	479,76	53,57	10,0445%	0,432316	0,01048300
18	1.000,00	877,62	122,38	12,2380%	0,987614	0,06572500

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

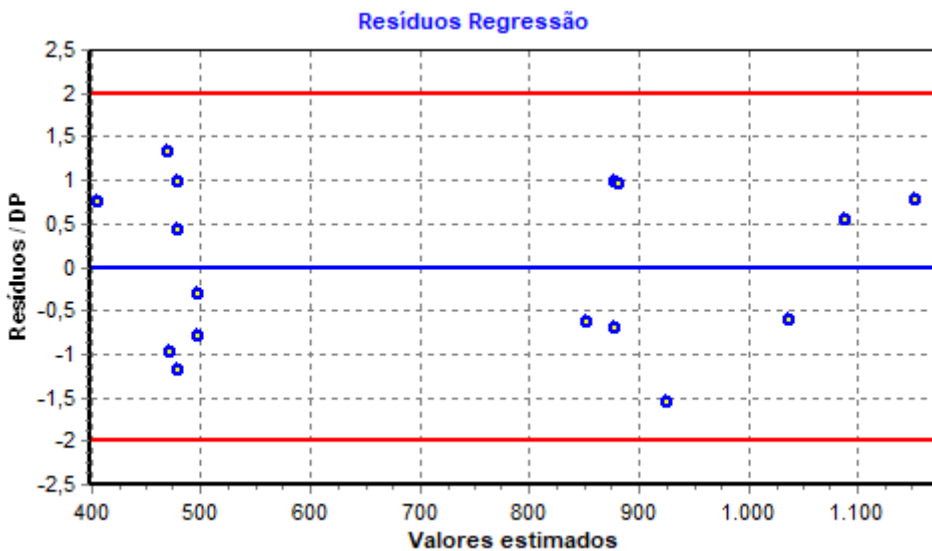
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear





GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

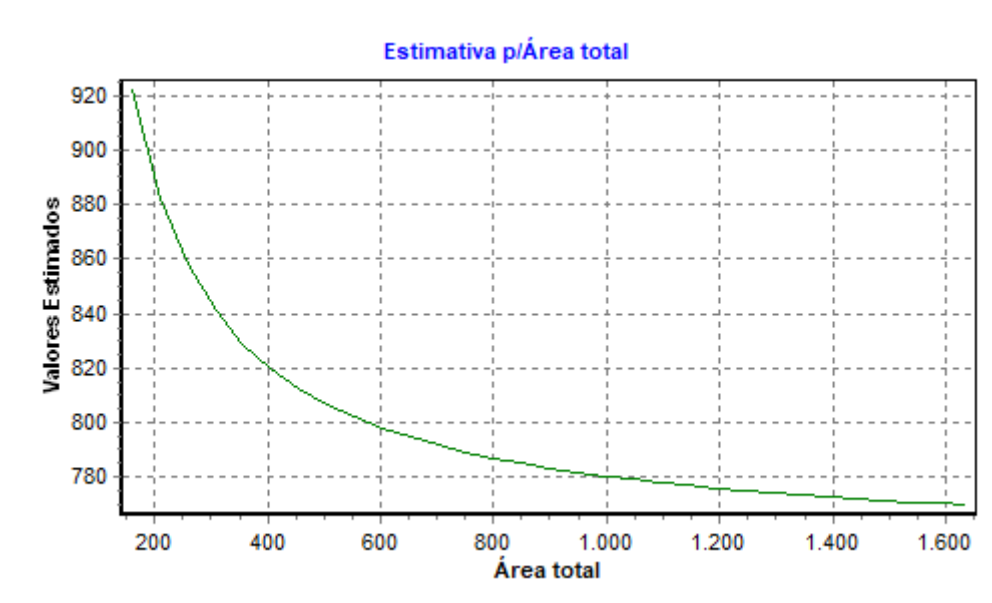
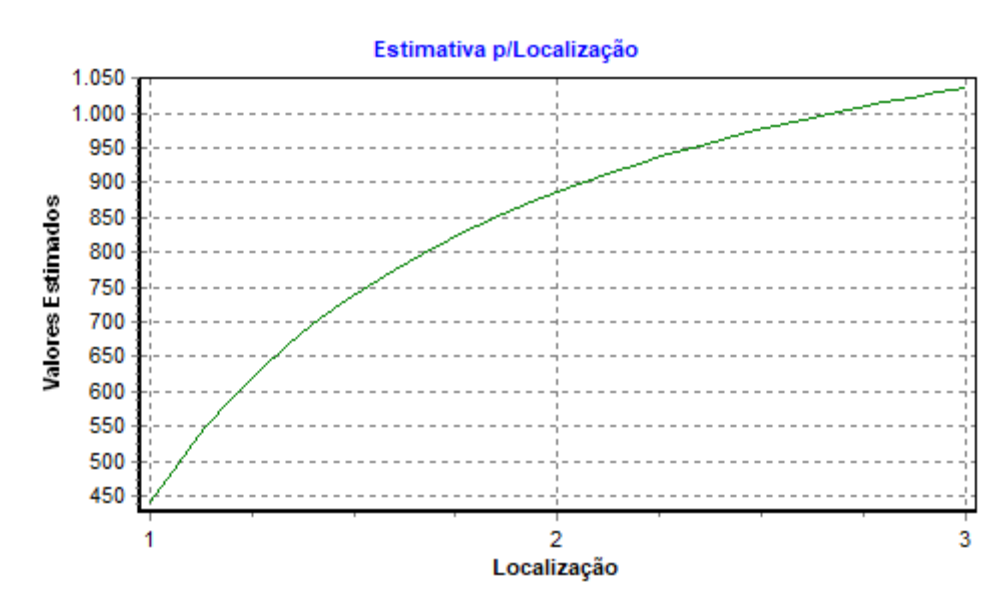


TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Origem	Bairro	Informante
1		Rua Josino de Andrade, 540	https://www.imobiliariafadel.com.br/imovel/34281/vender/assis-sp	Centro	Fadel Imobiliária
2		Rua Capitão Assis, s/n	http://www.kasaimobiliaria.com/imovel/terreno-venda-assis/V2905/	Centro	Kasa Imobiliária
3	*	Av. 09 de Julho, 100/400	Obtido diretamente com corretor responsável	Centro	Pedro Macruzl
4		Rua Padre Davi s/n	http://www.kasaimobiliaria.com/imovel/terreno-venda-assis/V3229/	Centro	Kasa Imobiliária
5		Rua João Pessoa, 90	Visita in loco	Centro	Macruz Imóveis
6		Rua Antônia de Oliveira Gonçalves, S/N	https://www.msFerrari.com.br/querocomprar/terreno-1154	Portal de São Francisco	M.S Ferrari
7		Rua Clarindo Gomes Alvares, 121	https://www.msFerrari.com.br/querocomprar/venda-1225	JD. Eldorado	M.S Ferrari
8		Rua Pres. Prudente, S/N	https://www.msFerrari.com.br/querocomprar/venda-1224	Vila Progresso	M.S Ferrari
9		Rua Monsenhor José Carlos, 954	https://www.msFerrari.com.br/querocomprar/venda-1360	Res. Veneza	M.S Ferrari
10	*	Rua Padre Anchieta, 690	https://www.silvanalopesimobiliaria.com.br/imovel/terreno-venda-assis/V673/	Centro	Silvana. Lopes Imobiliária
11		Rua José de Alencar, 119	https://www.luziaimoveis.com.br/imovel/41880/vender/assis-sp	Vila Xavier	Luzia Imóveis
12		Rua Ângelo Bertoncine, 400/500	Obtido diretamente com corretor responsável	Centro	M.S. Ferrari
13		Rua Humberto de Campos, 0/100	Obtido diretamente com corretor responsável	Centro	M.S. Ferrari
14		Av. Irene Meneguetti Longuine	https://www.luziaimoveis.com.br/imovel/40833/vender/assis-sp	Res. Village Damha	Luzia Imóveis
15		Rua Santos Dumont x R. Quintino Bocaiuva	http://www.kasaimobiliaria.com/imovel/terreno-venda-assis/V3507/	Centro	Kasa Imobiliária
16		Rua Manoel A de Oliveira, S/N	https://www.luziaimoveis.com.br/imovel/38270/vender/assis-sp	Vila Fiuza	Luzia Imóveis
17		Rua do Seminário, 187	https://www.luziaimoveis.com.br/imovel/38223/vender/assis-sp	Vila Ouro Verde	Luzia Imóveis
18		Rua Cap. Assis, 227	Informado pelo telefone	Centro	M.S. Ferrari

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		18 3322-4851
2		18-99116-8121
3	*	18-3324-4171
4		18-99116-8121
5		18-3324-4171
6		18 3324-3434
7		18 3324-3434
8		18 3324-3434
9		18 3324-3434
10	*	18 3322-4775
11		18 3321-2822
12		18-99618-2510 / 99784-1082
13		18-99618-2510 / 99784-1082
14		18 3321-2822
15		18-99116-8121
16		18 3321-2822
17		18 3321-2822
18		18-99618-2510 / 99784-1082

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Localização	Área total	Valor unitário
1		1	1.600,00	500,00
2		1	300,00	600,00
3	*	3	270,00	1.666,00
4		3	259,70	1.155,17
5		2	1.635,90	773,00
6		1	250,00	460,00
7		1	327,00	351,68
8		1	300,00	333,33
9		1	250,00	400,00
10	*	2	600,00	1.500,00
11		2	300,00	733,33
12		3	520,00	961,00
13		2	630,00	793,00
14		1	339,00	634,21
15		2	600,00	1.000,00
16		3	160,00	1.250,00
17		1	300,00	533,33
18		2	650,00	1.000,00

ESTIMATIVAS DE VALORES:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	948,69	7,61%	
Valor Médio	1.026,86	-	III
Valor Máximo	1.105,04	7,61%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Quintino Bocaiuva	-
Origem		-
Bairro	Centro	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Localização	3,00	Não