

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MARÍLIA - SP.

Processo nº 0005353-56.2023.8.26.0344
Requerente: José Roberto Nazeti Ferreira

PAULO CESAR LAPA, CPF nº 170.115.918-00, brasileiro, casado, engenheiro civil, assistente judiciário nomeado nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que **JOSÉ ROBERTO NAZETI FERREIRA**, move contra **IZABEL CRISTINA SANTANDA DA SILVA**, feito nº **0005353-56.2023.8.26.0344**, em tramite por este egrégio juízo, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência, por intermédio desta, entregar o Laudo de Avaliação, bem como, requerer que officie-se à Defensoria Pública do Estado a disponibilização dos honorários em favor deste profissional.

Pede e aguarda deferimento.

Marília, 27 de março de 2.024.



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos quinze dias do mês de março de 2.024, 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 imóvel, que tramita sob **0005353-56.2023.8.26.0344**, constituído por edificação residencial sita à Rua Pastor Alfredo Rudizit nº 86, Bairro Vila dos Comerciário I, 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 Pastor Alfredo Rudizit nº 86, Bairro Vila dos Comerciário I, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, pode ser atribuído o valor comercial de **R\$ 216.000,00 (Duzentos e dezesseis mil reais)** e valor locatício mensal entre **R\$ 800,00 / mês e R\$ 1.000,00 / mês**, mediante a utilização da metodologia e valores adiante expostos.

I - DA INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Sobre o terreno com área de 200,00 metros quadrados encontra-se inserido imóvel residencial com área construída 171,79 metros quadrados, medida esta obtida por medições “in loco”. O imóvel apresenta normal padrão construtivo e regular estado de conservação com idade aparente de 30 anos.

II – DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem como objetivo a avaliação do bem imóvel sito à Rua Pastor Alfredo Rudizit nº 86, Bairro Vila dos Comercários I, 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 AVALIATIVO 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 à todas as variáveis analisadas – Grau III.
- 2) Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados 79 – Dentro do limite $6(k+1)$ – onde K é o numero 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: 17 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: 17

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 avalianda 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 20 de março de 2024.

A amostra constituiu-se de 83 elementos comparativos, sendo os 79 elementos úteis e 04 elementos descartados, sendo que nos cálculos foram utilizadas seis variáveis “Independentes” (área privativa, área de terreno, padrão construtivo, estado de conservação, setor urbano e condomínio) e uma variável “Dependente” (Valor unitário).

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

Área privativa: Variável independente, quantitativa.

Área do terreno: Variável independente, quantitativa.

Padrão Construtivo: Variável independente, qualitativa (1 – Baixo/normal; 2 – Normal; 3 – Médio/alto; 4 – Alto; 5 – Alto/luxo).

Estado de Conservação: Variável independente, qualitativa (1 – Mínimo; 2 – Regular; 3 – Bom; 4 – Novo).

Setor Urbano: Variável independente, qualitativa (1 – Baixa Valorização; 2 – Baixa/Média Valorização; 3 – Média Valorização; 4 – Alta Valorização).

Valor Total: Variável dependente, quantitativa, é a qualidade inerente ao imóvel, que representa a importância para a sua aquisição, expresso em R\$ (reais)/m².

VII – DA CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia acima descrita, obtivemos para o imóvel sito à Rua Pastor Alfredo Rudizit nº 86, Bairro Vila dos Comerciário I, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, o valor comercial de **R\$ 216.000,00 (Duzentos e dezesseis mil reais)**.

VIII – DOS QUESITOS DO REQUERENTE

1) Qual o valor de mercado do imóvel para venda, apresentando valor máximo e mínimo;

R: Seguem os valores obtidos na avaliação exposta em anexo:

•Valor Total

☐ Mínimo = 195.380,08

☐ Médio = 215.884,62

☐ Máximo = 237.412,10

2) Qual o valor de locação do referido imóvel apresentando valor máximo e mínimo.

R: Para o valor comercial encontrado o valor locativo gira entre R\$ 800,00 e R\$ 1.000,00 por mês.

IX – DOS QUESITOS DA REQUERIDA

I - Quesitos aluguel

1. Onde o imóvel periciado está localizado?

R: Este laudo tem como objetivo a avaliação do bem imóvel sito à Rua Pastor Alfredo Rudizit nº 86, Bairro Vila dos Comerciário I, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo.

2. Qual o método de avaliação para a determinação do locatício do imóvel periciado?

R: O valor locativo, face ao valor comercial encontrado, foi encontrado através pesquisas e opiniões de corretores e imobiliária da cidade.

3. Qual seu estado de conservação?

R: O imóvel apresenta normal padrão construtivo e regular estado de conservação com idade aparente de 30 anos.

4. Qual o valor ideal para locação do imóvel periciado?

R: O valor locatício mensal gira entre R\$ 800,00 / mês e R\$ 1.000,00 / mês.

II - Quesitos venda

5. Sr. Perito, favor descreva o imóvel avaliado, destacando as características do terreno e das benfeitorias nele existentes, inclusive qual é a área construída do imóvel objeto da perícia? E quanto que é área de terreno?

R: Sobre o terreno com área de 200,00 metros quadrados encontra-se inserido imóvel residencial com área construída 171,79 metros quadrados, medida esta obtida por medições “in loco”. O imóvel apresenta normal padrão construtivo e regular estado de conservação com idade aparente de 30 anos.

6. Qual o valor do metro quadrado do imóvel da perícia designada?

R: O valor obtido foi:

•Valor Unitário

☐ Mínimo (9,50%) = 1.137,32

☐ Médio = 1.256,68

☐ Máximo (9,97%) = 1.381,99

7. Qual o valor ideal de venda do imóvel periciado?

R: De acordo com a metodologia acima descrita, obtivemos para o imóvel sito à Rua Pastor Alfredo Rudizit nº 86, Bairro Vila dos Comerciário I, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, o valor comercial de **R\$ 216.000,00 (Duzentos e dezesseis mil reais)**.

X – DOS ANEXOS

Anexo I – Fotos dos imóvel avaliando;

Anexo II – Memória de Cálculo.



Este laudo vai impresso no anverso de 11 (onze) folhas deste papel, estando a ele anexada 14 (quatorze) ilustrações fotográficas legendadas e memória de cálculo com 25 (vinte e cinco) folhas, tudo em única via.

Marília, 27 de março de 2.024.

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) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D



Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D



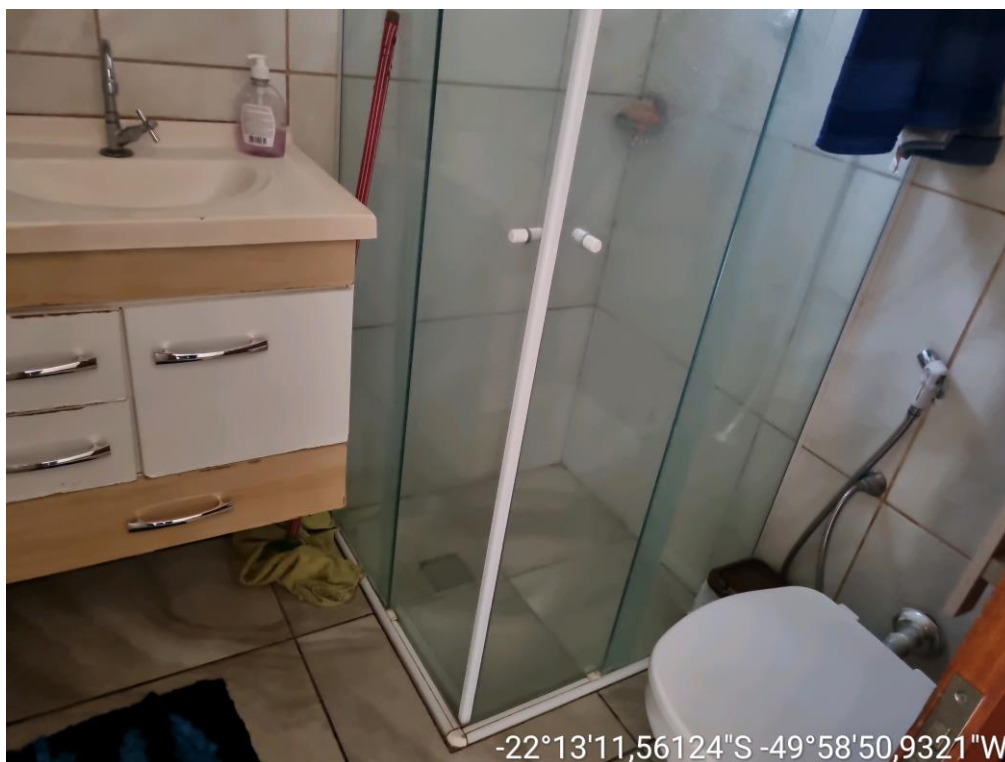
Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D



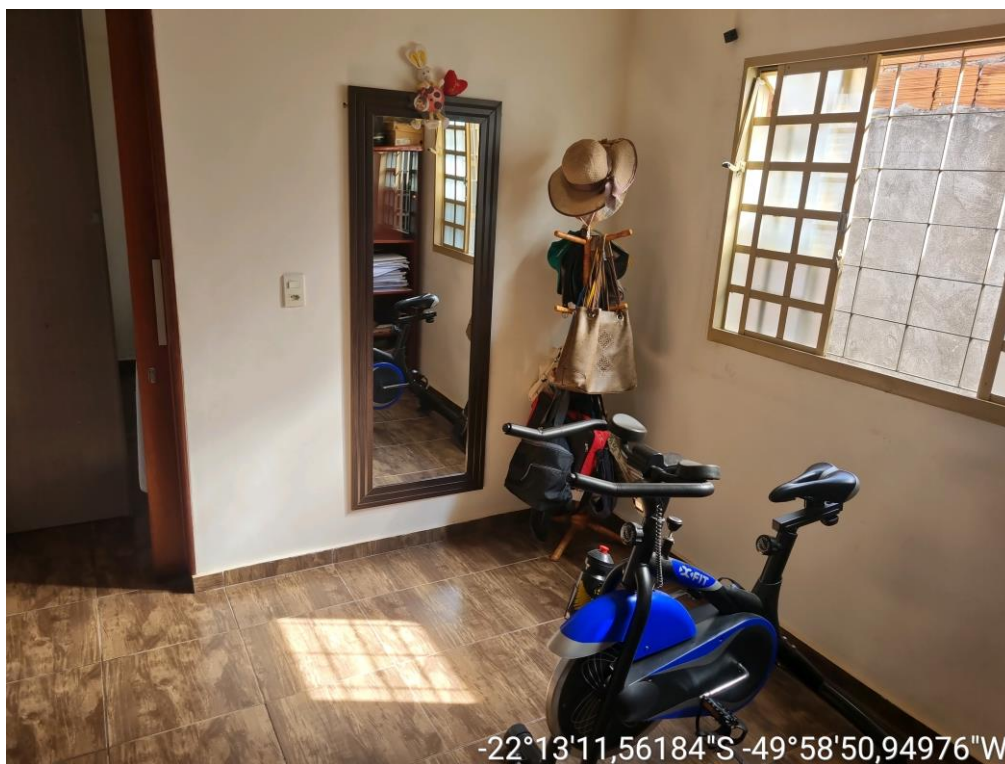
Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D



Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D



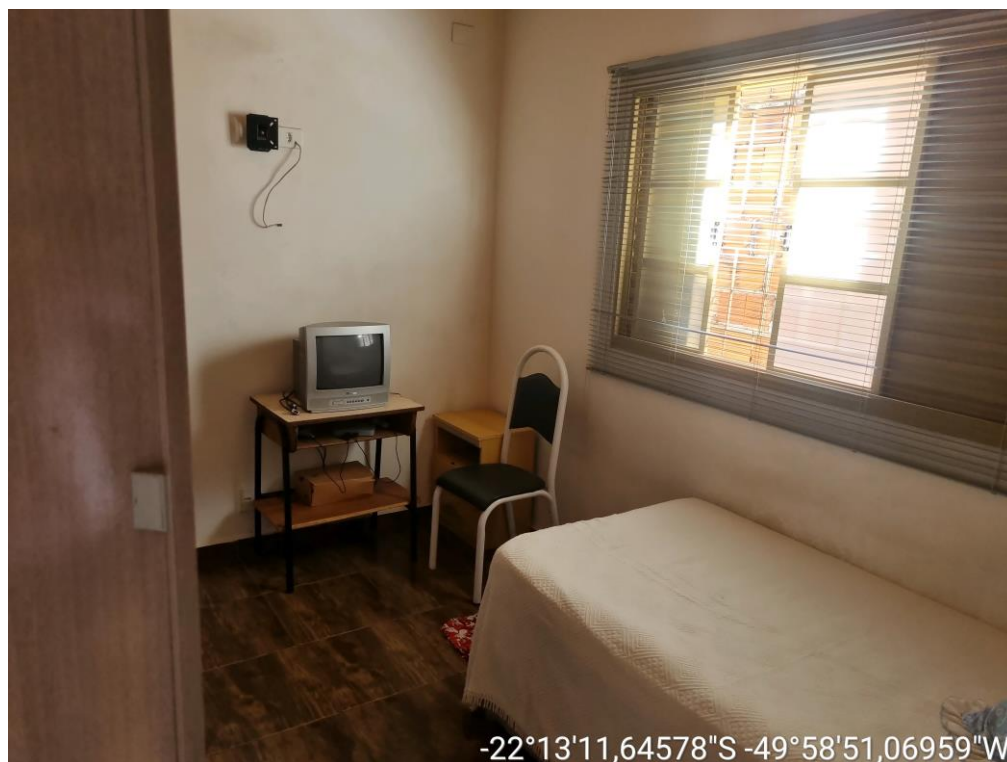
Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D



Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D



Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3413-2600
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO