

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0007235-16.2013.8.26.0114 – 4ª. Vara Cível de Campinas
Ação: Instituição de Faixa de Servidão
Requerente: Avanci Assessoria Empresarial e Fomento Mercantil Ltda.
Requeridos: Rm Comercial Ltda. e outros

1. INTRODUÇÃO:

1.1 – Objeto da avaliação:

Apartamento nº 403, 4º andar do Edifício Francisco Giordano, sito à Avenida Francisco Glicério nº 529, bairro Centro, município de Campinas, SP, imóvel este objeto da matrícula número 89748 do 3RI de Campinas.

1.2 – Objetivo da avaliação:

Determinar o valor de venda atual do imóvel acima mencionado, penhorado às fls. 198/200 dos autos.

1.3 – Ocupantes do imóvel:

O imóvel encontrava-se desocupado na data da vistoria de avaliação.

1.4 – Proprietária do imóvel:

Aparecida Roseli Gomes Correia, conforme matrícula 89.748, fls. 208.

1.5 – Às fls. 306 foi o signatário honrado com sua nomeação para realizar a avaliação do imóvel.

2. VISTORIA:

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 24/03/2022.

Nesta vistoria foram levantados os seguintes dados sobre o imóvel, necessários à sua avaliação:

2.1 – Localização:

Avenida Francisco Glicério nº 529, bairro Centro, município de Campinas, área central da cidade.

2.2 – Caracterização da Região:

A região é dotada de toda infraestrutura urbana como redes de água potável, energia elétrica e telefone, bem como por serviços de remoção de lixo urbano.

2.3 – Tipo do imóvel:

Trata-se de um imóvel do tipo apartamento-kitnet, contendo apenas dormitório, pequena área para cozinha e banheiro.

2.4 – Áreas:

- área comum de 7,52 m²

- área construída de 29,80 m².

conforme consta da averbação 3/89.748, fls. 186.

2.5 – Características da edificação:

Dependências:

Dormitório/living, bancada de cozinha e banheiro.

Estrutura:

Edifício de concreto armado com 10 pavimentos, sendo o apartamento avaliando localizado no quarto pavimento.

Forro:

Laje rebocada.

Acabamentos:

- Paredes: rebocadas e pintadas com tinta látex, sendo as paredes da cozinha e banheiro revestidas com azulejos até o teto.

- Pisos: revestidos com tacos de madeira no dormitório/living e cerâmico no banheiro e hall de entrada;

- Esquadrias: portas internas lisas de madeira envernizadas (entrada, banheiro e armário do apartamento) e janela envidraçada e com estrutura em de ferro com folha de correr e duas folhas basculantes;

Estado de conservação:

O imóvel encontra-se em sofrível estado de conservação, necessitando de reparos importantes. A perícia estima que, para a reforma e adequação do apartamento o custo será de R\$ 15.000,00.

Padrão construtivo:

Padrão médio.

Idade aparente:

50 anos.

2.6 – Fotos do imóvel:



Fachada do Edifício Francisco Giordano na Av. Francisco Glicério n. 529.



Vista interna do apartamento, com detalhe para janela envidraçada e vidro trincado



Gaveteiro em bom estado, do armário embutido



Piso do dormitório em tacos de madeira.



Vidro trincado da janela.



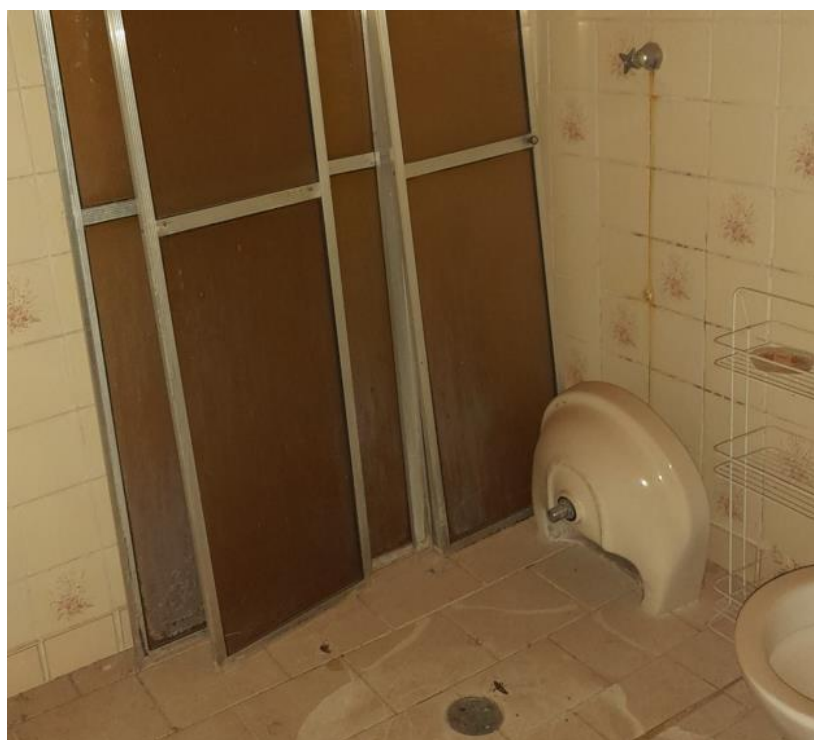
Vista do banheiro com detalhe para reparo de hidráulica e azulejos removidos.



Outro reparo de hidráulica não concluído e azulejos removidos.



Bancada da cozinha e azulejo danificado ao nível da bancada.



Outra vista do banheiro com detalhe para partes do box desmontado.

3. AVALIAÇÃO:

3.1 – Metodologia de avaliação:

A avaliação do imóvel será realizada em conformidade com o prescrito pelas normas brasileiras: **Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos (NBR 14.653/2004 da ABNT-parte2)** e **Norma de Perícias do IBAPE-SP**.

Para a determinação do Valor de Mercado do imóvel será utilizado o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* e processamento dos dados com a utilização do Programa denominado “SisDEA Home, versão 1.61.2, programa este desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas (www.pellisistemas.com.br).

3.2 – Pesquisa de comparativos:

Realizando uma pesquisa de imóveis semelhantes em oferta de venda no mercado imobiliário local, selecionamos uma amostra com 17 elementos comparativos.

Na Planilha abaixo apresentamos os dados importantes sobre os comparativos e as variáveis explicativas a serem processadas pelo Programa de cálculo já mencionado acima (SisDEA Home, versão 1.61.2).

PLANILHA DE DADOS 1:

Nº	ANUNCIANTE	CODIGO DO ANÚNCIO	ENDEREÇO	Bairro	Distância à Av. Francisco Glicério (m)	Área total (m2)	Valor de venda anunciado (R\$)	Valor de venda depreciado em 10% (R\$)	Valor unitário depreciado
1	Rede Provectum	KI300871	Rua Barreto Leme, 1202	Centro	170	35,00	R\$ 107.000,00	R\$ 96.300,00	R\$ 2.751,43
2	Evile	KI008257	Av. Francisco Glicério, 529	Centro	5	35,00	R\$ 115.000,00	R\$ 103.500,00	R\$ 2.957,14
3	JB Imóveis	KI080727	Av. Francisco Glicério, 166	Centro	5	36,00	R\$ 129.000,00	R\$ 116.100,00	R\$ 3.225,00
4	MH3 Imóveis	KI000860	Av. Francisco Glicério, 529	Centro	5	38,00	R\$ 100.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 2.368,42
5	Porto e Rodrigues IM.	KN0492	Av. Francisco Glicério, 529	Centro	5	36,00	R\$ 110.000,00	R\$ 99.000,00	R\$ 2.750,00
6	Zelo Imóveis	AP010395	Rua Barreto Leme, 801	Centro	225	40,00	R\$ 85.000,00	R\$ 76.500,00	R\$ 1.912,50
7	Rede Provectum	KI301619	Rua Regente Feijó, 371	Centro	80	31,00	R\$ 88.000,00	R\$ 79.200,00	R\$ 2.554,84
8	Pelegriani Imóveis	KN0290	Rua Barreto Leme, 1202	Centro	170	40,00	R\$ 100.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 2.250,00
9	Márcia M. G. Santos	KI004040	Rua Dr. Quirino, 357	Bosque	150	35,00	R\$ 100.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 2.571,43
10	Zelo Imóveis	AP012356	Rua Barreto Leme, 1202	Centro	170	30,00	R\$ 88.000,00	R\$ 79.200,00	R\$ 2.640,00
11	Molini Corretor Im.	16CVM2C	Rua Regente Feijó, 371	Bosque	80	30,00	R\$ 95.000,00	R\$ 85.500,00	R\$ 2.850,00
12	Santiago Imóveis	KI117784	Rua Doutor Quirino, 979	Centro	170	36,00	R\$ 100.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 2.500,00
13	Newcore	291803D	Av. Campos Salles, 100	Centro	770	32,00	R\$ 99.550,00	R\$ 89.595,00	R\$ 2.799,84
14	SNS imóveis	AP04178	Rua Regente Feijó, 429	Centro	80	30,00	R\$ 99.000,00	R\$ 89.100,00	R\$ 2.970,00
15	HM & Polo Consultoria	V2555	Rua Regente Feijó, 371	Centro	80	35,00	R\$ 100.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 2.571,43
16	Uni Porto	AP02387	Rua Bernadino de Campos, 515	Centro	495	35,00	R\$ 100.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 2.571,43
17	Porto e Rodrigues IM.	KN0646	Rua Luzitana, 1537	Centro	275	38,00	R\$ 100.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 2.368,42

Observações:

- Os valores de venda anunciados foram depreciados em 10% para compensar eventuais superestimativas por parte dos ofertantes.
- As datas de referência são do mês de abril de 2023.
- A distância à Avenida Francisco Glicério foi considerada uma variável valorizante.

3.3 – Valor encontrado para o imóvel:

Página - 9

Com os dados de mercado apresentados nas planilhas acima, e com o uso do programa SisDEA Home - versão 1.61.2, foram obtidas várias equações de regressão que permitem efetuar o cálculo de valor do imóvel avaliando.

Dentre as opções apresentadas pelo Software selecionamos a equação de regressão número 2, pois atende a todos os requisitos da norma.

A Função Estimativa selecionada para cálculo do valor do imóvel foi a seguinte:

Valor unitário = +3735,892984 -0,9938790808 x Área total² +1974,51566 / Distância ao polo valorizante.
--

Conforme relatório de projeção de valores fornecido pelo programa “SisDEA” o valor unitário médio estimado para o /apartamento é R\$ 3.050,74, válido para abr/2023.

3.4 – Cálculo final do valor do apartamento:

O valor calculado pelo Software para o apartamento foi de R\$ 90.912,06, sendo este o valor médio de mercado para o imóvel considerando que esteja em funcionamento normal e com todos seus equipamentos funcionando corretamente.

Ocorre que este apartamento não se encontra em suas condições de uso normal conforme mostrado nas fotos tiradas na vistoria.

Estimamos que o custo de reforma e adequação do apartamento seja de aproximadamente R\$ 15.000,00.

Assim o valor de mercado projetado para o imóvel será de:

Valor de venda do apartamento = Valor médio de mercado calculado – Custo de Reforma

Portanto:

Valor de venda do apartamento = R\$ 90.912,06 – R\$ 15.000,00 = R\$ 75.912,06

Em valores redondos:

Valor de venda atual do apartamento = R\$ 75.900,00
--

Válido para Abr/2023

4. QUESITOS:

Não foram apresentados pelas partes.

5. CONCLUSÃO:

Tendo em vista os estudos e cálculos realizados a perícia conclui que o valor de mercado atual do imóvel sito à Avenida Francisco Glicério, 529, apartamento 403, é de:

Valor de venda atual do apartamento = R\$ 75.900,00

Válido para Abr/2023

O presente Laudo foi classificado com:

Grau de fundamentação III e

Grau de Precisão: III

ANEXOS:

Anexo 1 – Relatório de Projeção de valores

Anexo 2 – Relatório Estatístico – Regressão Linear

ANEXO -1

RELATÓRIO DE PROJEÇÃO DE VALORES

Modelo: Avaliação do apartamento 403,

Av. Francisco Glicério, 429

Data de Referência:

quinta-feira, 27 de abril de 2023

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 29,80 m²
- Distância ao polo valorizante = 10,00 m
- Endereço = Avenida Francisco Glicério, 529
- Complemento = Apto. 403
- Bairro = Centro
- Informante = Processo

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (4,20%) = 2.922,62
- **Médio = R\$ 3.050,74 m²**
- Máximo (4,20%) = 3.178,86

•Valor Total

- Mínimo = 87.093,98
- **Médio = R\$ 90.912,06**
- Máximo = 94.730,13

•Intervalo Predição

- Mínimo = 82.325,26
- Máximo = 99.498,86
- Mínimo (9,45%) = 2.762,59
- Máximo (9,45%) = 3.338,89
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 2.593,13
- RL Máximo = 3.508,35

ANEXO -2



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	L. Wando
Modelo:	
Data do modelo:	quinta-feira, 27 de abril de 2023
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	17

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	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
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	30,00	40,00	10,00	34,88
Distancia ao polo valorizante	5,00	770,00	765,00	172,61
Valor unitário	1.912,50	3.225,00	1.312,50	2.624,29

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8117526 / 0,8117526
Coeficiente de determinação:	0,6589422
Fisher - Snedecor:	13,52
Significância do modelo (%):	0,05

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	995968,054	2	497984,027	13,524
Não Explicada	515496,874	14	36821,205	
Total	1511464,928	16		

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

Valor unitário = $+3735,892984 - 0,9938790808 \times \text{Area total}^2 + 1974,51566 / \text{Distancia ao polo valorizante}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x^2	-4,58	0,04
Distancia ao polo valorizante	$1/x$	3,39	0,44
Valor unitário	y	14,11	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0,00	0,22	-0,62
Distancia ao polo valorizante	x2	0,22	0,00	0,39
Valor unitário	y	-0,62	0,39	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0,00	0,62	0,77
Distancia ao polo valorizante	x2	0,62	0,00	0,67
Valor unitário	y	0,77	0,67	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

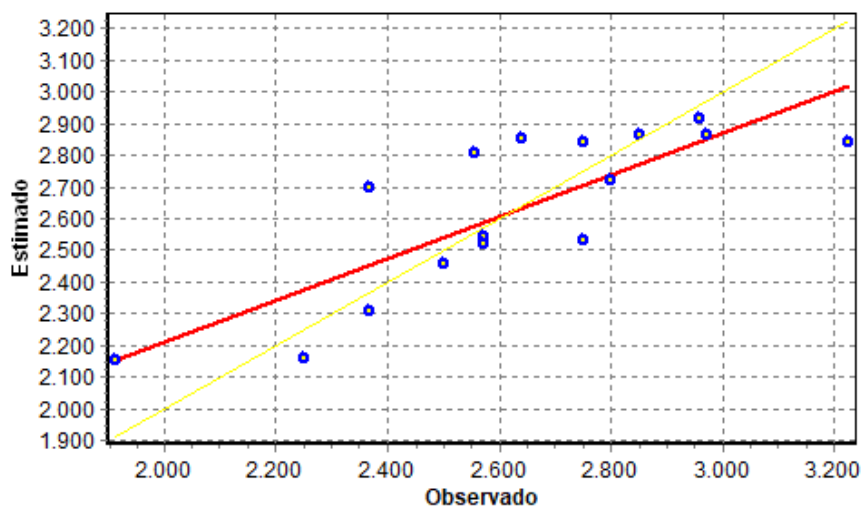
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2.751,43	2.530,01	221,42	8,0476%	1,153920	0,04128500
2	2.957,14	2.913,29	43,85	1,4827%	0,228496	0,00817800
3	3.225,00	2.842,73	382,27	11,8534%	1,992152	0,58731900
4	2.368,42	2.695,63	-327,21	-13,8157%	-1,705233	0,50204700
5	2.750,00	2.842,73	-92,73	-3,3720%	-0,483243	0,03455900
6	1.912,50	2.154,46	-241,96	-12,6516%	-1,260951	0,30282200
7	2.554,84	2.805,46	-250,62	-9,8095%	-1,306053	0,11354300
8	2.250,00	2.157,30	92,70	4,1199%	0,483086	0,04387800
9	2.571,43	2.531,55	39,88	1,5507%	0,207805	0,00132600
10	2.640,00	2.853,02	-213,02	-8,0688%	-1,110106	0,11884300
11	2.850,00	2.866,08	-16,08	-0,5643%	-0,083816	0,00066600
12	2.500,00	2.459,44	40,56	1,6224%	0,211370	0,00163300
13	2.799,84	2.720,73	79,11	2,8257%	0,412296	0,00863300
14	2.970,00	2.866,08	103,92	3,4989%	0,541547	0,02782300
15	2.571,43	2.543,07	28,36	1,1028%	0,147781	0,00062500
16	2.571,43	2.522,38	49,05	1,9075%	0,255617	0,00213100
17	2.368,42	2.307,91	60,51	2,5548%	0,315331	0,00747200

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

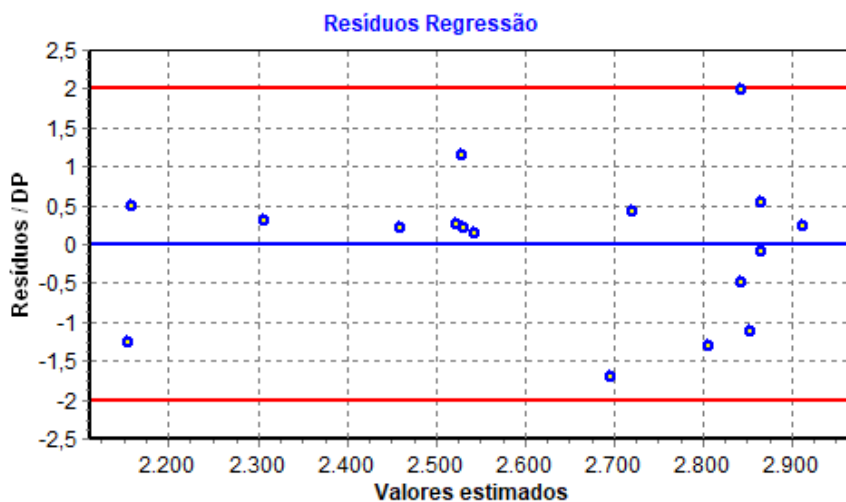
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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	
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	
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

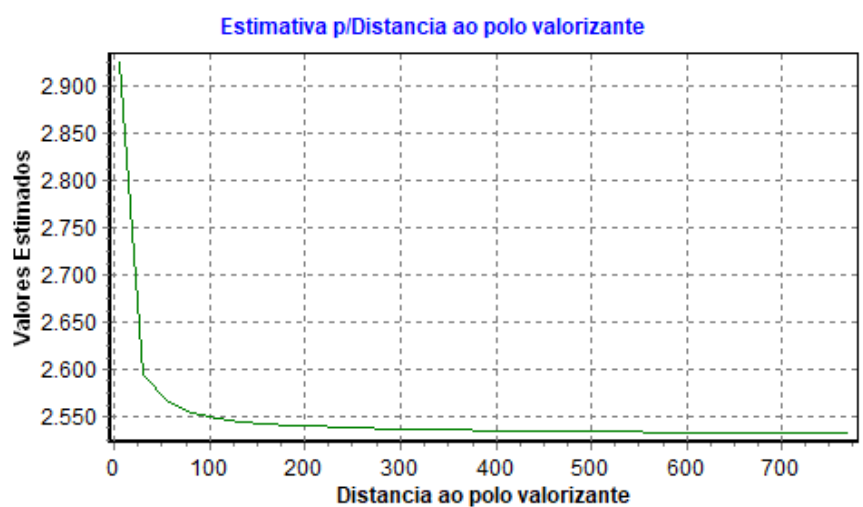
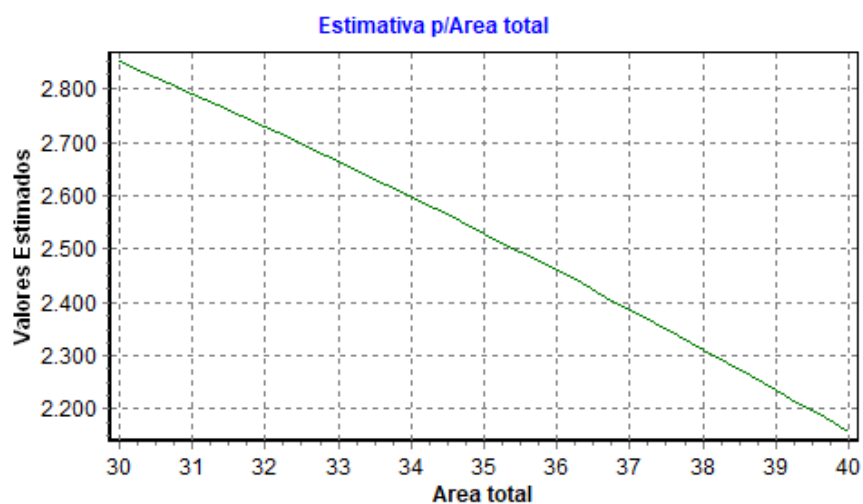
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua Barreto Leme, 1202			
2		Av. Francisco Glicério, 529			
3		Av. Francisco Glicério, 166			
4		Av. Francisco Glicério, 529			
5		Av. Francisco Glicério, 529			
6		Rua Barreto Leme, 801			
7		Rua Regente Feijó, 371			
8		Rua Barreto Leme, 1202			
9		Rua Dr. Quirino, 357			
10		Rua Barreto Leme, 1202			
11		Rua Regente Feijó, 371			
12		Rua Doutor Quirino, 979			
13		Av. Campos Salles, 100			
14		Rua Regente Feijó, 429			
15		Rua Regente Feijó, 371			
16		Rua Bernadino de Campos, 515			
17		Rua Luzitana, 1537			

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		

14		
15		
16		
17		

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Distancia ao polo valorizante	Valor unitário
1		35,00	170,00	2.751,43
2		35,00	5,00	2.957,14
3		36,00	5,00	3.225,00
4		38,00	5,00	2.368,42
5		36,00	5,00	2.750,00
6		40,00	225,00	1.912,50
7		31,00	80,00	2.554,84
8		40,00	170,00	2.250,00
9		35,00	150,00	2.571,43
10		30,00	170,00	2.640,00
11		30,00	80,00	2.850,00
12		36,00	170,00	2.500,00
13		32,00	770,00	2.799,84
14		30,00	80,00	2.970,00
15		35,00	80,00	2.571,43
16		35,00	495,00	2.571,43
17		38,00	275,00	2.368,42

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.922,62	4,20%	
Valor Médio	3.050,74	-	III
Valor Máximo	3.178,86	4,20%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Avenida Francisco Glicério, 529	-
Complemento	Apto. 403	-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area total	29,80	Sim
Distancia ao polo valorizante	10,00	Não

6. ENCERRAMENTO:

Vai o presente laudo impresso em 21 laudas, todas autenticadas digitalmente pela SOLUTI Certificação Digital.

Campinas, 28 de abril de 2.023

Luiz Wando Martins
Engenheiro Civil-Sanitarista
CREA 060116206-7