

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

Processo nº 1000048-50.2018.8.26.0344
Requerente: Banco Bradesco S/A

PAULO CESAR LAPA, CPF nº 170.115.918-00, brasileiro, casado, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial que **BANCO BRADESCO S/A**, move contra **CICLUM TECNOLOGIA EM SISTEMAS DE INFORMAÇÃO LTDA. E OUTROS**, feito nº 1000048-50.2018.8.26.0344, em tramite por este egrégio juízo, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência, por intermédio desta, entregar o Laudo de Avaliação, bem como, requerer o levantamento dos honorários periciais depositados em fl. 406 dos autos no valor de **R\$ 4.730,00 (Quatro mil setecentos e trinta reais)**.

Pede e aguarda deferimento.

Marília, 09 de junho de 2.021.



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

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**Número do processo (padrão CNJ): 1000048-50.2018.8.26.0344****Nome do beneficiário do levantamento: PAULO CÉSAR LAPA****CPF/CNPJ: 170.115.918-00****Tipo de Beneficiário:**☐ Parte☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ Terceiro - PERITO**Tipo de levantamento:** ☐ Parcial☒ Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: PG. 406****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.730,00****Tipo de levantamento:**☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: PAULO CÉSAR LAPA

CPF/CNPJ do titular da conta: 170.115.918-00

Banco: BANCO DO BRASIL Código do Banco: 001

Agência: 6899-3

Conta nº:200013-x

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos sete dias do mês de junho de 2021, o engenheiro civil Paulo César Lapa, foi solicitado, pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Marília, a empreender avaliação de imóvel, que tramita sob número **1000048-50.2018.8.26.0344**, designado por quadra “M”, do loteamento Bairro Professor José Augusto da Silva Ribeiro, 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 constituído pela quadra “M”, do loteamento Bairro Professor José Augusto da Silva Ribeiro, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, pode ser atribuído o valor comercial de **R\$ 57.504,11 (Cinquenta e sete mil, quinhentos e quatro reais e onze centavos)**, mediante a utilização da metodologia e valores adiante expostos.



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

II – DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem como objetivo a avaliação da quadra “M”, do loteamento Bairro Professor José Augusto da Silva Ribeiro, 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 – 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 28 – 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: 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 até 30 %.

Grau de Precisão = Grau III

V – DA VISTORIA

O terreno se situa em 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 residencial.

O mercado de imóveis da cidade apresenta um desempenho fraco. A edificação avalianda tem uma absorção pelo mercado fraca.

Fatores valorizantes da edificação: 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 maio a 04 de junho de 2021.

A amostra constituiu-se de 30 elementos comparativos, sendo 28 elementos úteis e 02 descartados, sendo que nos cálculos foram utilizadas duas variáveis “Independentes” (área total 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 total: Variável independente, quantitativa.

Localização: Variável independente, qualitativa (1-ruim; 2-regular; 3-bom; 4-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 o imóvel avaliando o valor comercial de **R\$ 57.504,11 (Cinquenta e sete mil, quinhentos e quatro reais e onze centavos)**. Face ao grande caimento existente este profissional levou em consideração o valor mínimo encontrado.

VIII – DOS ANEXOS

Anexo I – Memória de Cálculo.

♣ ♣ ♣

Este laudo vai impresso no anverso de 12 (doze) folhas deste papel, estando a ele anexada 07 (sete) ilustrações fotográficas legendadas e memória de cálculo com 14 (quatorze) folhas, todas devidamente rubricadas ou assinadas, tudo em única via.

Marília, 09 de junho de 2021.


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

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

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

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

Modelo:

TERRENO - MARILIA

Data de Referência:

quinta-feira, 15 de abril de 2021

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 164,43
- LOCALIZAÇÃO = 2,00
- Endereço = RUA BARTOLOMEU LOPES VELHARRUBIA, QUADRA M - BAIRRO: PROFESSOR JOSÉ AUGUSTO DA SILVA RIBEIRO
- Informante =
- Telefone do informante =

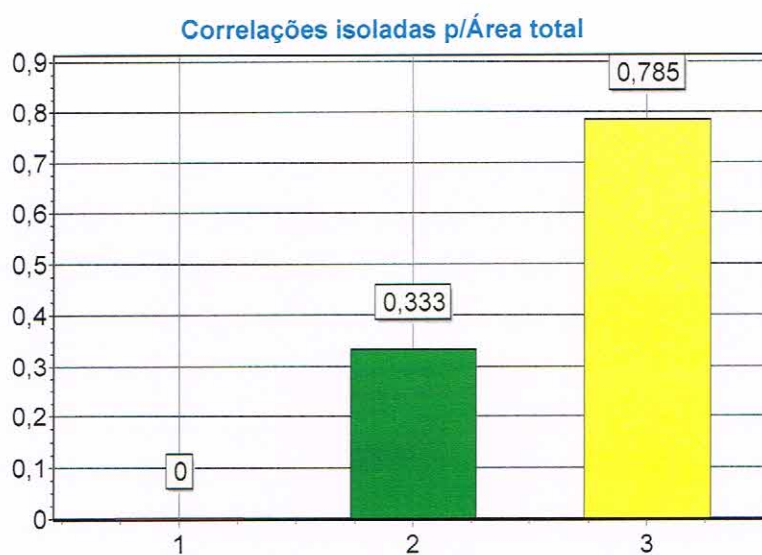
Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

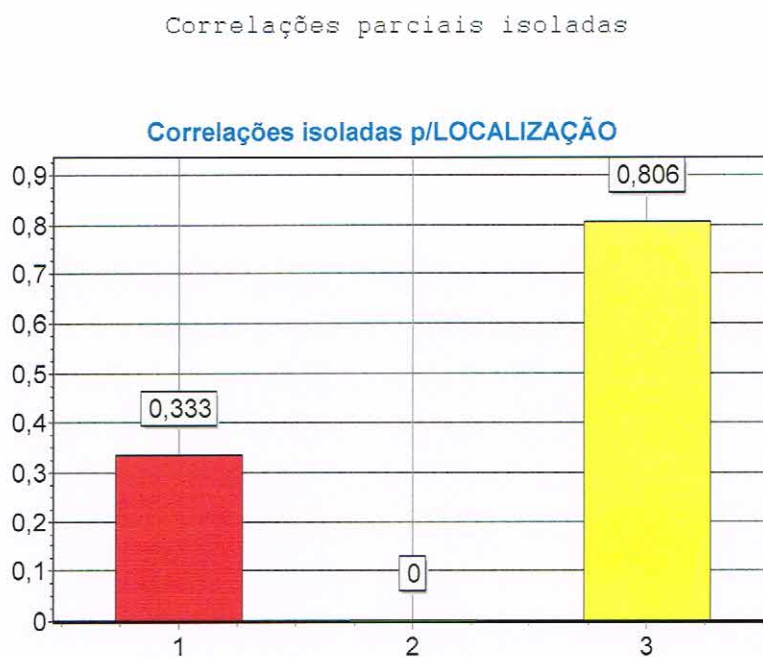
- Valor Unitário
 - Mínimo =
 - Médio =
 - Máximo =
- Valor Total
 - Mínimo (6,54%) = 57.504,11
 - Médio = 61.528,43
 - Máximo (7,00%) = 65.834,38
- Intervalo Predição
 - Mínimo (22,07%) = 47.948,32
 - Máximo (28,32%) = 78.954,74
 - Mínimo (IP) =
 - Máximo (IP) =
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 52.299,16
 - RL Máximo = 70.757,69

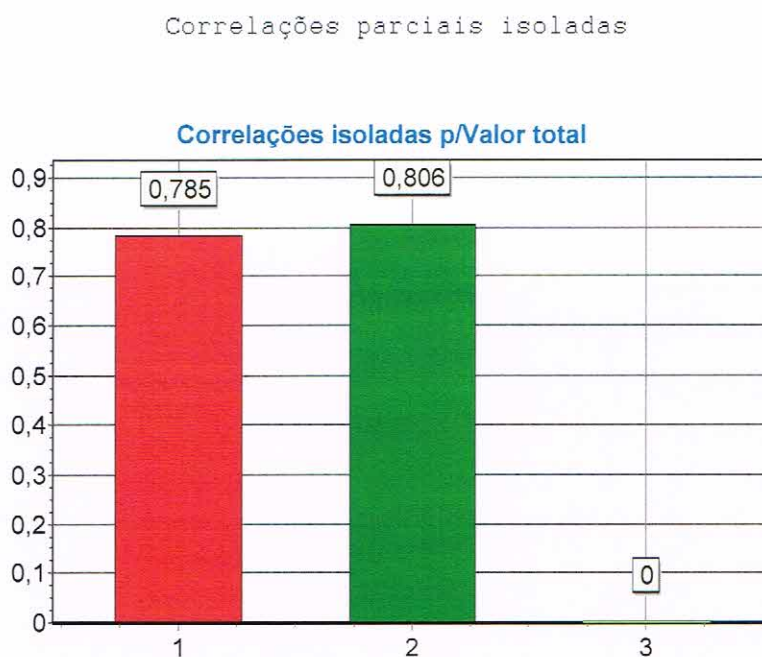
D...	Endereço	Informante	Telefone do in...	Área total	LOCALIZAÇÃO	Valor total
1	ACAPULCO - REF 20403	GILMAR IMOBILIARIA	(14) 21056969	312,00	2,00	140.000,00
2	ALTO CAFEZAL - REF 22542	GILMAR IMOBILIARIA	(14) 21056969	220,00	4,00	190.000,00
3	ALTOS DO PALMITAL - REF 22427	GILMAR IMOBILIARIA	(14) 21056969	250,00	2,00	120.000,00
4	ao lado 927	Marco	33166667	500,00	4,00	600.000,00
5	CENTRO - REF 15850	GILMAR IMOBILIARIA	(14) 21056969	230,00	3,00	165.000,00
6	FLAMINGO - REF 22848	GILMAR IMOBILIARIA	(14) 21056969	125,00	2,00	48.000,00
7	FRAGATA - REF 9464	GILMAR IMOBILIARIA	(14) 21056969	400,00	4,00	280.000,00
8	JARDIM DO BOSQUE - REF 13226	GILMAR IMOBILIARIA	(14) 21056969	300,00	2,00	160.000,00
9	Jardim Tropical - COD. TE0121	VIVA REAL	(14) 33166667	520,00	4,00	370.000,00
10	JD. FLORENÇA - REF 23823	GILMAR IMOBILIARIA	(14) 21056969	264,00	2,00	100.000,00
11	JD. PARAÍSO - REF 16963	GILMAR IMOBILIARIA	(14) 21056969	250,00	1,00	25.000,00
12	Parque das Esmeraldas II - RESERVA ESMER...	VIVA REAL	(14) 33166667	250,00	4,00	250.000,00
13	Qd 02 Lt 47	Toca	34027000	250,00	1,00	68.000,00
14	Qd 08 Lt 16	Toca	34027000	200,00	1,00	50.000,00
15	QD 09 Lt 25	Toca	34027000	140,00	1,00	40.000,00
16	Qd 103 Lt 05	Toca	34027000	400,00	3,00	255.000,00
17	QD 104 Lt 06	Toca	34027000	250,00	1,00	43.000,00
18	Qd 12 Lt 18A	Toca	34027000	181,50	2,00	70.000,00
19	Qd 13 Lt 19 e 20	Toca	34027000	650,00	1,00	140.000,00
20	Qd 18 Lt 23	Toca	34027000	250,00	1,00	75.000,00
21	Qd A Lt 21	Toca	34027000	360,00	2,00	150.000,00
22	Qd E Lt 03	Toca	34027000	300,00	3,00	170.000,00
23	Rua Gabriel Lopes Gonçalves - COD. 19529164	VIVA REAL	(11) 942425999	300,00	4,00	330.000,00
24	RUA MADRE ELIDE PARZIANEII - JARDIM S...	SRAMOS IMÓVEIS	(11) 38527888	324,00	2,00	145.140,00
25	SALGADO FILHO - REF 22395	GILMAR IMOBILIARIA	(14) 21056969	363,00	4,00	1.000.000,00
26	SALGADO FILHO - REF 13060	GILMAR IMOBILIARIA	(14) 21056969	484,00	4,00	550.000,00
27	UNIVERSITÁRIO - REF 19513	GILMAR IMOBILIARIA	(14) 21056969	198,00	2,00	65.000,00
28	BAIRO BETEL - COD. 190	LIE IMOVEIS	(14) 99712-15...	126,00	3,00	60.000,00
29	Rua Yolando Ramos Franco Junior, Lote 36, Q...	Mega Leilões	(11) 3149-4600	144,00	2,00	55.200,00
30	Cód. Imoveleweb: 2947479565	AS IMOBILIARIA		160,00	2,00	55.000,00

Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	y
	Área total	ln(x)	x1	0	0,33	0,79
	LOCALIZAÇÃO	x	x2	0,33	0	0,81
	Valor total	ln(y)	y	0,79	0,81	0

Correlações parciais isoladas







T. Var...	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equ...	Transf.	Elast.
Áre...	288,8750	12,17	1,042779	ln(x)	19,02%
LO...	2,4286	12,82	0,432677	x	13,86%
Val...	137.801,4940	10,64	4,874402	ln(y)	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

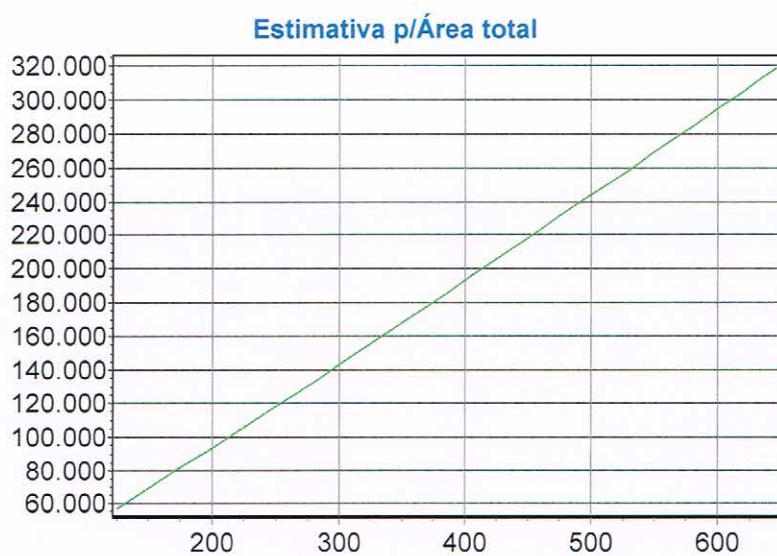
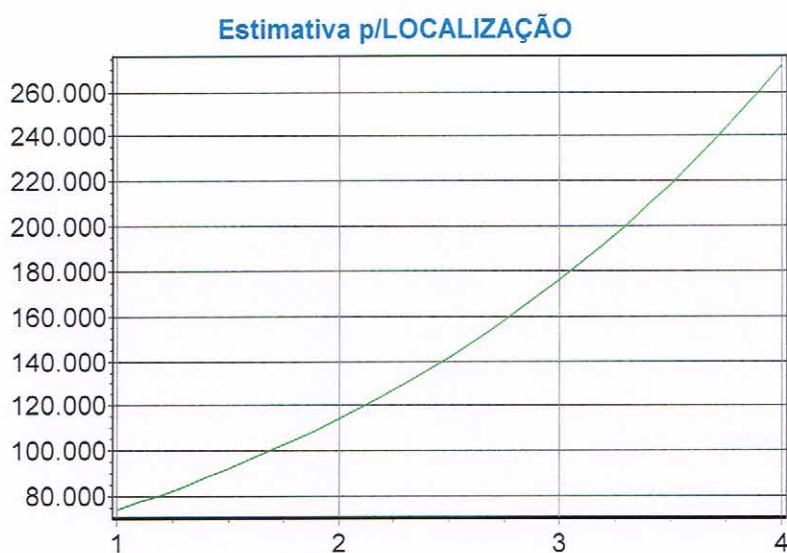
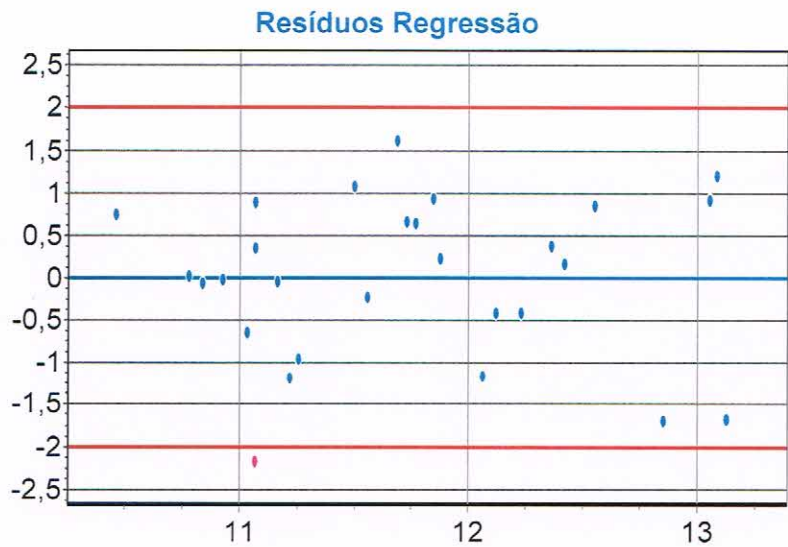


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



D..	Obse...	Estim...	Resí...	Resí...	Residu...	Residu...	Variaçã...	Variaçã...	Variaçã...
1	11,84...	11,72...	0,12...	1,02%	0,33	0,66	0,08%	1,76%	-0,01%
2	12,15...	12,22...	-0,0...	-0,6...	-0,31	-0,41	1,06%	0,67%	1,08%
3	11,69...	11,49...	0,19...	1,69%	0,45	1,08	0,01%	4,71%	-0,24%
4	13,30...	13,08...	0,21...	1,65%	2,47	1,20	14,94%	5,77%	15,43%
5	12,01...	11,84...	0,17...	1,42%	0,54	0,94	0,46%	3,50%	0,30%
6	10,77...	10,77...	0,00...	0,04%	0,00	0,02	5,60%	0,00%	5,90%
7	12,54...	12,85...	-0,3...	-2,4...	-2,13	-1,70	3,94%	11,58%	3,53%
8	11,98...	11,68...	0,29...	2,47%	0,86	1,62	0,36%	10,49%	-0,18%
9	12,82...	13,12...	-0,3...	-2,3...	-2,76	-1,67	7,14%	11,20%	6,93%
10	11,51...	11,55...	-0,0...	-0,3...	-0,09	-0,23	0,31%	0,21%	0,31%
12	12,42...	12,36...	0,06...	0,53%	0,34	0,36	2,91%	0,53%	3,03%
13	11,12...	11,06...	0,06...	0,56%	0,09	0,34	2,27%	0,47%	2,37%
14	10,81...	10,83...	-0,0...	-0,1...	-0,01	-0,07	5,14%	0,02%	5,41%
15	10,59...	10,46...	0,13...	1,29%	0,11	0,75	7,93%	2,24%	8,24%
16	12,44...	12,42...	0,02...	0,23%	0,15	0,16	3,08%	0,10%	3,24%
17	10,66...	11,06...	-0,3...	-3,7...	-0,44	-2,17	6,96%	18,84%	6,33%
18	11,15...	11,16...	-0,0...	-0,0...	-0,01	-0,04	2,06%	0,01%	2,17%
19	11,84...	12,06...	-0,2...	-1,7...	-0,69	-1,16	0,08%	5,39%	-0,21%
20	11,22...	11,06...	0,16...	1,43%	0,23	0,88	1,60%	3,10%	1,52%
21	11,91...	11,87...	0,04...	0,34%	0,13	0,22	0,20%	0,20%	0,20%
22	12,04...	12,12...	-0,0...	-0,6...	-0,28	-0,42	0,57%	0,71%	0,56%
23	12,70...	12,55...	0,15...	1,21%	0,98	0,84	5,71%	2,85%	5,87%
24	11,88...	11,76...	0,11...	0,99%	0,34	0,65	0,13%	1,66%	0,05%
26	13,21...	13,05...	0,16...	1,26%	1,76	0,91	13,33%	3,31%	13,86%
27	11,08...	11,25...	-0,1...	-1,5...	-0,26	-0,94	2,62%	3,56%	2,57%
28	11,00...	11,21...	-0,2...	-1,9...	-0,30	-1,17	3,30%	5,48%	3,18%
29	10,91...	10,92...	-0,0...	-0,0...	0,00	-0,02	4,09%	0,00%	4,31%
30	10,91...	11,03...	-0,1...	-1,0...	-0,14	-0,64	4,12%	1,64%	4,26%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



D...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP ...	Residuo/DP ...
1	140.000,00	124.050,00	15.950,00	11,39%	0,33	0,66
2	190.000,00	204.735,15	-14.735,...	-7,76%	-0,31	-0,41
3	120.000,00	98.461,44	21.538,56	17,95%	0,45	1,08
4	600.000,00	481.939,46	118.060,...	19,68%	2,47	1,20
5	165.000,00	139.127,88	25.872,12	15,68%	0,54	0,94
6	48.000,00	47.792,35	207,65	0,43%	0,00	0,02
7	280.000,00	381.888,65	-101.88...	-36,39%	-2,13	-1,70
8	160.000,00	119.078,88	40.921,12	25,58%	0,86	1,62
9	370.000,00	502.058,70	-132.05...	-35,69%	-2,76	-1,67
10	100.000,00	104.217,93	-4.217,93	-4,22%	-0,09	-0,23
12	250.000,00	233.929,35	16.070,65	6,43%	0,34	0,36
13	68.000,00	63.878,83	4.121,17	6,06%	0,09	0,34
14	50.000,00	50.617,56	-617,56	-1,24%	-0,01	-0,07
15	40.000,00	34.895,76	5.104,24	12,76%	0,11	0,75
16	255.000,00	247.757,89	7.242,11	2,84%	0,15	0,16
17	43.000,00	63.878,83	-20.878,...	-48,56%	-0,44	-2,17
18	70.000,00	70.510,50	-510,50	-0,73%	-0,01	-0,04
19	140.000,00	173.014,48	-33.014,...	-23,58%	-0,69	-1,16
20	75.000,00	63.878,83	11.121,17	14,83%	0,23	0,88
21	150.000,00	144.013,53	5.986,47	3,99%	0,13	0,22
22	170.000,00	183.545,61	-13.545,...	-7,97%	-0,28	-0,42
23	330.000,00	282.913,23	47.086,77	14,27%	0,98	0,84
24	145.140,00	129.029,30	16.110,70	11,10%	0,34	0,65
26	550.000,00	465.868,78	84.131,22	15,30%	1,76	0,91
27	65.000,00	77.207,40	-12.207,...	-18,78%	-0,26	-0,94
28	60.000,00	74.280,74	-14.280,...	-23,80%	-0,30	-1,17
29	55.200,00	55.391,07	-191,07	-0,35%	0,00	-0,02
30	55.000,00	61.823,66	-6.823,66	-12,41%	-0,14	-0,64

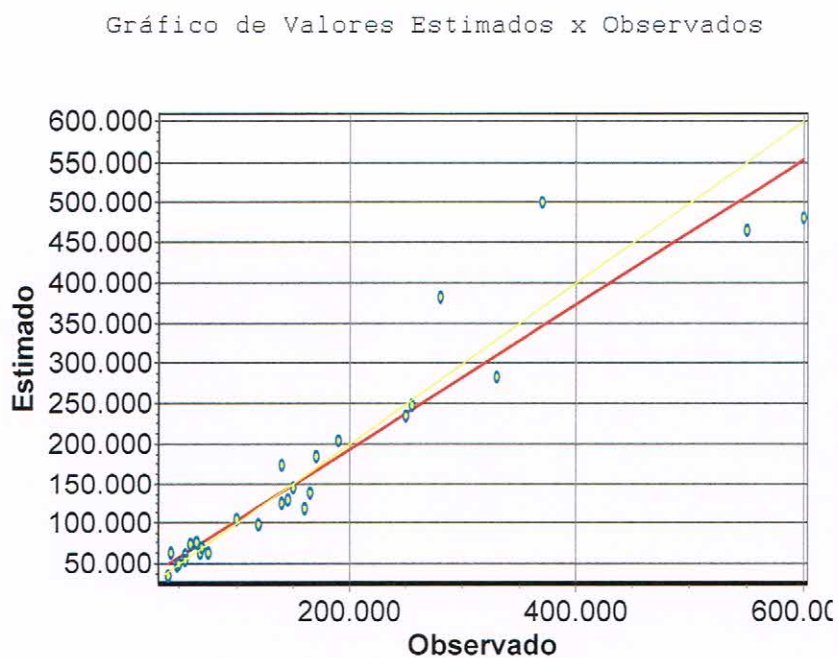


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida

