



MARCOS OLIVEIRA LIMA

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

fls. 726

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE -SP

Processo Digital nº: 1026681-04.2020.8.26.0482

Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Atos executórios

Exequente: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF

Executado: Natalia Tomoko Sasaki Dias e outro

LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO DE BEM IMÓVEL

Presidente Prudente, 15 de junho de 2021

Marcos de Oliveira Lima

Arquiteto / Perito
CAU – A109209-0



MARCOS OLIVEIRA LIMA

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

fls. 437

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE -SP

Marcos de Oliveira Lima, infra-assinado, Arquiteto e Urbanista, Perito Judicial nomeado nos autos da CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - ATOS EXECUTÓRIOS, processo Nº 1026681-04.2020.8.26.0482, movido por FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF em face de NATALIA TOMOKO SASAKI DIAS E OUTRO, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte,



ÍNDICE

1 - INFORMAÇÕES GERAIS SÍNTESE.....	04
2 - INTRODUÇÃO.....	05
3 - OBJETIVO.....	05
4 - OBJETO.....	05
5 - HISTÓRIA E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	06
6 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	07
7 - REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	10
8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	21
9 - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADO.....	22
9.1 - Método Comparativo Direto (Imóvel 01).....	22
9.2 - Método Evolutivo (Imóvel 02).....	24
10 - TRATAMENTO DOS DADOS.....	26
11 - CONCLUSÃO.....	27
12 - ENCERRAMENTO.....	28
13 - RESPOSTA AOS QUESITOS.....	29

ANEXO I - DADOS DA AMOSTRA IMÓVEL 01 (CASA)

ANEXO II - TRATAMENTO DOS DADOS / RESULTADO IMÓVEL 01 (CASA)

ANEXO III - TRATAMENTO DOS DADOS / RESULTADO IMÓVEL 02 (BARRACÃO)



1. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação de Bem Imóvel

SOLICITANTE: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE -SP

OBJETO: Imóvel 1 - residencial unifamiliar tipo casa.
Imóvel 2 - Comercial tipo barracão

OBJETIVO: Determinar o Valor de Mercado.

FINALIDADE: Execução de Título Extrajudicial

LOCALIZAÇÃO:

Imóvel 1 - Rua Alfredo Macarini, nº 137, J. das Rosas, Presidente Prudente – SP.

Imóvel 2 – Rua Sete de Setembro nº 546, Vila Boa Vista, Presidente Prudente – SP.

ÁREAS:

Imóvel 1 - Área do Terreno: 264,00 m² - Área Construída: 174,23 m²

Imóvel 2 - Área do Terreno: 363,00 m² - Área Construída: 321,70 m²

DOCUMENTAÇÃO:

Imóvel 1 - Matrícula 11.696 - 2º Cartório de Registro de Imóveis Pres. Prudente – SP.

Imóvel 2 - Matrícula 39.663 - 1º Cartório de Registro de Imóveis Pres. Prudente – SP.

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Mercado / Método Evolutivo

DATA DA AVALIAÇÃO: 15 de junho de 2021

DATA DA VISTORIA: 07 e 08 de junho 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado Imóvel 1 (Casa) = R\$ 490.000,00

Valor de Mercado Imóvel 2 (Barracão) = R\$ 400.000,00

Valor total dos imóveis: R\$ 890.000,00

(Oitocentos e noventa mil reais)



2. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica foi solicitado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente – SP, com o intuito de analisar medidas de áreas, limites, confrontações, baseado em vistoria in loco e busca de documentos para instruir os autos da ação em epígrafe, para determinar o justo valor de mercado de um imóvel residencial, tipo casa e um barracão comercial.

3. OBJETIVO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de penhora judicial conforme fls. 61.

4. OBJETO

Imóvel 01 - Um imóvel localizado na rua Alfredo Macarini nº 137, Jardim das Rosas, CEP 19060-240, em Presidente Prudente - SP, com área total do terreno de 264,00 m², contendo um prédio residencial de alvenaria, tipo casa, com área de 174,23 m² de construção.



Foto 1 - Vista aérea, localização do imóvel, rua Alfredo Macarini nº 137.



Imóvel 02 - Um imóvel localizado na Rua Sete de Setembro nº 546, Vila Boa Vista, CEP 19020-510, em Presidente Prudente - SP, com área total do terreno de 363,00 m², contendo um prédio comercial de alvenaria, tipo barracão, com área de 321,70 m² de construção.



Foto 2 - Vista aérea, localização do imóvel, rua Sete de Setembro nº 546

5. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

A vistoria no imóvel 01 foi realizada no dia 07/06/2021, às 10:00hs, contando, além deste perito, com a presença da Sr. *José Diego Fernandes*, locatário do imóvel.

A vistoria do imóvel 02 foi realizada no dia 08/06/2021, às 10:00hs, contando, além deste perito, com a presença da Sr. *Daniel Foglia*, locatário do imóvel.

As regiões dos dois imóveis são distintas mas com as mesmas características e o mesmo zoneamento de acordo com a Lei 153/2008: ZR2 - Zona Residencial de média densidade populacional, de ocupação horizontal e vertical de até dois pavimentos, região urbana inserida da malha do Município de Presidente Prudente - SP, topografia com declividade pouco acentuada, com predominância de habitações residenciais unifamiliares e multifamiliares, formada por construções de médio, simples e baixo padrão construtivo. São dotadas de todas as infraestruturas que normalmente atende a todas as áreas urbanas do município, como: sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica, comunicação e internet.



Nome do Contribuinte: NATALIA TOMOKO SASAKI DIAS

Dados do Imóvel

Endereço: RUA ALFREDO MACARINI, 137
Bairro: JARDIM DAS ROSAS CEP: 19060240
Quadra: 00L Lote: 011
Zoneamento de acordo com a Lei 153/2008: ZR2
Cadastro Anterior: 317020001 Referência Cadastral: 26.3.6.1104.00039.001

Características Técnicas do Imóvel

Área do Terreno:	264,00 m ²		
Área Construída Edificada Atual:	174,23 m ²		
Área Construída Inicial:	174,23 m ²	Ano Inicial:	1996
Estrutura:	Alvenaria c/concreto	Uso do Imóvel:	Residencial

Cadastro Técnico Municipal

Imóvel 01 Casa: Trata-se de edificação residencial, alugada pelo proprietário, tipo casa, com idade aparente de aproximadamente 25 anos e estado de conservação bom, edificada com dois pavimentos em estrutura de concreto armado, fechamento em alvenaria, pintura PVA sobre reboco e dividida no pavimento superior em ambientes como; uma sala, uma copa, uma cozinha, três dormitórios, três banheiro e no térreo área de serviço e garagem com terraço em cima.

O piso interno em concreto com assentamento de cerâmica esmaltada convencional, revestimento das paredes e pisos de áreas frias com cerâmica esmaltada convencional, esquadrias (janelas) em ferro, portas internas de madeira e aço na cozinha. Laje simples sem acabamento em gesso e a cobertura com fechamento em telhas de cerâmicas com estrutura de madeira, quintal com assentamento com pedra mineira e muro em seu perímetro.

As instalações elétricas e hidráulicas aparentam boa conservação, assim como todas as portas e janelas instaladas na edificação, garantindo desta forma sua estabilidade, conforto, salubridade e habitabilidade.

Imóvel 02 Terreno: De acordo com a legislação municipal vigente, o lote encontra-se inserido na Zona Residencial 2 (ZR-2), permitido para uso residencial, comercial e serviço em geral, formato retangular, topografia plano, possui muro em parte do seu perímetro, inserido no meio da quadra "8 - A" – Lote nº 11, situado à Rua Sete de Setembro nº 546, lado par do logradouro, vila Boa Vista, CEP 19020-510,



Imóvel 02 Barracão: Trata-se de edificação comercial, alugada pelo proprietário, tipo galpão comercial, com idade aparente de aproximadamente 35 anos e estado de conservação regular, edificado com pavimento térreo, com estrutura de concreto armado, fechamento com tijolo comum sem reboco no lado interno, pintura PVA sobre chapisco e dividida em ambientes como; área principal de serviço, uma pequena cozinha, um banheiro e um escritório feito com divisórias.

O piso interno em concreto com assentamento de cimento queimado, esquadrias (janelas) em ferro, cobertura com fechamento em telhas de zinco com estrutura de madeira, com recuo de aproximadamente dez metros na parte da frente, muro em seu perímetro com alambrado na frente. As instalações elétricas e hidráulicas aparentam boa conservação, garantindo desta forma sua estabilidade, conforto, salubridade do imóvel.

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL 01 Casa



Foto 03 – Fachada



Foto 04 – Lado esquerdo do imóvel



Foto 05 – Fundo do imóvel



Foto 06 – Fundo do imóvel



Foto 07 – Acesso ao terraço sobre a garagem



Foto 08 – Acesso principal



Foto 09 – Cozinha



Fotos 10 – Cozinha



Foto 11 – Sala



7 de jun de 2021 10:23:50
Número do índice: 676



7 de jun de 2021 10:21:24
Número do índice: 660

Foto 12 – Sala de jantar, tranformada em dormitório. Foto 13 – Dormitório



7 de jun de 2021 10:22:43
Número do índice: 670



7 de jun de 2021 10:22:30
Número do índice: 667

Fotos 17 e 18 - Dormitório



Foto 19 e 20 – Banheiros



Fotos 21 - Acesso área de serviço



Fotos 22 - Área de serviço



Fotos 23 – Acesso garagem

IMÓVEL 02 Barracão



Fotos 24 – Fachada



Fotos 25 – Fachada



Fotos 25 – Lado interno / Frente



Fotos 26 – Lado direito do imóvel



Fotos 27 – Lado esquerdo do imóvel



Fotos 28 – Fundo do imóvel



Fotos 29 – Fundo do imóvel



Fotos 30 – Piso do imóvel



Fotos 30 – Escritório



Fotos 30 – Cozinha



Fotos 30 – Acesso ao banheiro

Fotos 30 – Banheiro

8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

“Em março de 2020, a Pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) divulgou que o valor médio de venda dos imóveis residenciais usados no Estado de São Paulo era de R\$ 478 mil. De lá para cá, muitos fatores tiveram influência no mercado imobiliário, incluindo o grande impacto causado pela pandemia e as medidas de isolamento decorrentes da doença (COVID-19), mesmo assim, os profissionais do segmento foram se reinventando e conseguiram, em sua maioria, driblar os efeitos negativos causados por esse cenário mundial.

Na Capital, as vendas cresceram 23,02%; no Interior, 40,45%; e no Litoral, 9,3% no período. Mais da metade dos negócios realizados nesse período foi por meio de financiamento imobiliário. Somados os créditos concedidos pela CAIXA e pelos bancos privados, essa fatia respondeu por 52,96% das vendas. As transações à vista representaram 41,65% dos negócios e os financiamentos direto com o proprietário, 3,95%” (fonte: <https://www.crecisp.gov.br/comunicação/pesquisasmercado>).

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, este é classificado como de liquidez normal.



9. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADOS

9.1 - Método Comparativo Direto (Imóvel 01)

O método de avaliação adotado ao Imóvel 01 do presente caso, foi o **Método Comparativo Direto**. Este método identifica o valor dos bens por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Após a vistoria do imóvel sob avaliação, foram efetuadas pesquisas com o objetivo de coletar amostras com características semelhantes ao imóvel sob avaliação.

Tais amostras foram submetidas à Análise de Regressão, através de um software de estatística (Infer-32), no qual os dados são lançados em uma planilha e recebem tratamento matemático – estatístico a fim de formar um modelo matemático que relacione aquelas informações segundo as técnicas convencional e científica adotadas pela Engenharia de Avaliações e as normas atuais que apresentam regras para tratamento matemático com uso de fatores ou com uso de regressão linear, aprovada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

De acordo com a norma NBR 14653-2, o grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor. O grau de fundamentação na utilização de modelos de regressão linear deve ser determinado conforme a tabela 01 abaixo.



Tabela 01 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos as variáveis analisadas	Completa quanto as 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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos dos dados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas par uma variável desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior;	Admitida apenas par uma variável desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior;
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	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 a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste f de Snedecor	1%	2%	5%

Fonte: NBR 14653-2, 2011.

Para determinar o grau de precisão, a norma o classifica como sendo uma grandeza do intervalo de confiança em volta do valor estimado do bem. O grau de precisão apresentado no quadro abaixo serve para o método de regressão linear.



Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Fonte: NBR 14653-2, 2011.

Quadro 1 / Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear

Quando a amplitude ultrapassar os 50%, não haverá classificação do resultado quanto a precisão do cálculo. Porém, o laudo deverá ser justificado e o valor deve estar com base no mercado imobiliário.

9.2 - Método Evolutivo (Imóvel 02)

No imóvel 02 utilizou-se o **Método Evolutivo**, onde o valor do terreno foi estimado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (M.C.D.D.M.), no qual diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado foi utilizado o tratamento por “fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, através da qual se obteve o valor unitário médio de mercado e o custo de reprodução das benfeitorias pelo Método da Quantificação de Custo. O Método Evolutivo é considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características peculiares impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de dados de mercado.

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedificação da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.



Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

O valor da área construída tem como referência o valor de mercado e a base do CUB/SP padrão G1- (Galpão) referente ao mês de abril /2021, que é de: R\$ 927,94.

O grau de fundamentação, no caso de utilização do Método Evolutivo, deve ser determinado conforme a tabela 02 abaixo.

Tabela 02 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa e para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na Tabela 02, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 03 abaixo.



Tabela 03 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15 % do valor total do imóvel, poderão ser adotados para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação, dois pontos.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

VALOR DETERMINADO	MÉTODO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
Valor de mercado (Imóvel 01)	M.C.D.D.M	I
Valor de mercado (Imóvel 02)	EVOLUTIVO	II

Grau de Precisão

VALOR DETERMINADO	MÉTODO	GRAU DE PRECISÃO
Valor de mercado (Imóvel 01)	M.C.D.D.M	III
Valor de mercado (Imóvel 02)	EVOLUTIVO	II

10. TRATAMENTO DOS DADOS

O tratamento dos dados, cálculos e identificação do resultado deste trabalho avaliatório foram efetuados com o auxílio do software **INFER 32** (Software de estatística no qual os dados são lançados em uma planilha e recebem tratamento matemático – estatístico a fim de formar um modelo matemático que relacione aquelas informações segundo as técnicas convencional e científica adotadas pela Engenharia de Avaliações), exclusivo para Avaliações de Bens por Estatística Inferencial e Regressões Múltiplas.



11. CONCLUSÃO

A presente avaliação atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela ABNT/NBR 14.653 sob o título geral “Avaliação de bens”, a qual regula os procedimentos avaliatórios considerando as partes 1 (Procedimentos Gerais), que desempenha o papel de guia e visa consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens, e a parte 2 (Imóveis Urbanos), que fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos. E a norma básica para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011, que se destina a fornecer diretrizes, métodos e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653.

O valor expresso no presente laudo foi obtido em concordância com a pesquisa feita no mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, suas localizações, a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário e as metodologias científicas aplicadas através de processo de tratamento dos dados, onde obteve-se os seguintes valores:

Imóvel 01 (Casa).....R\$ 490.000,00

Imóvel 02 (Barracão).....R\$ 402.500,00

Valor dos imóveis (Total).....R\$ 892.500,00

Conclui-se que o justo valor dos imóveis, à data da avaliação seja:

R\$ 890.000,00 (Oitocentos e noventa mil reais).

(De acordo com a norma NBR 14653-1, item 6.8.1, permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio em até 1% do valor estimado.)



12. ENCERRAMENTO

O presente trabalho foi elaborado pelo Arquiteto / Perito Marcos de Oliveira Lima, nomeado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente Estado de São Paulo.

Informa-se que o presente Laudo Técnico é composto por 29 páginas escritas de um só lado e a última datada e assinada.

Acompanha 03 anexos:

ANEXO I - DADOS DA AMOSTRA IMÓVEL 01 (CASA)

ANEXO II - TRATAMENTO DOS DADOS E RESULTADO IMÓVEL 01 (CASA)

ANEXO III - TRATAMENTO DOS DADOS / RESULTADO IMÓVEL 02 (BARRACÃO)

Presidente Prudente, 15 de junho de 2021

MARCOS DE OLIVEIRA LIMA
ARQUITETO / PERITO
CAU - A109209-0



RESPOSTA AOS QUESITOS FOR MULADOS PELA REQUERIDA

1. Que o Sr. Perito descreva, detalhadamente, os imóveis penhorados, informando se estão em boas condições de uso, se possuem benfeitorias e, caso positivo, detalhando-as.

R. Respondido no Item 6 do laudo, página 07.

2. Que o Sr. Perito informe o valor atual dos imóveis avaliados.

R. Respondido no Item 11 do laudo, página 27.

3. Queira o Sr. Perito informar se, para a confecção do laudo, o método utilizado para avaliação dos imóveis.

R. Respondido no Item 09 do laudo, página 22.



ANEXO I - DADOS DAS AMOSTRAS - LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO



Salientando que todas as amostras utilizadas no levantamento de dados, treze estão distribuídas no Jardim das Rosas e três no Jardim Petrópolis.

Amostra – 01 ► Casa ► VALOR: R\$ 340.000,00 ► Área: 138,00m² ► R\$/m²: R\$2.463,77

INFORMANTE: <https://www.imobiliariariobranco.com.br/imovel/comprar/casa/presidente-prudente-sp/jardim-petropolis/12594> Contato: (18) 2104-6944 (18) 99604-1075

Amostra – 02 ► Casa ► VALOR: R\$ 750.000,00 ► Área: 312,00m² ► R\$/m²: R\$2.403,85

INFORMANTE: <https://www.acasnovapp.com.br/imovel/1728797/casa-venda-presidente-prudente-sp-jardim-das-rosas> CONTATO: (18) 99751-2311 (18) 3221-2311

Amostra – 03 ► Casa ► VALOR: R\$ 450.000,00 ► Área: 135,63m² ► R\$/m²: R\$3.318,00

INFORMANTE: <https://www.aribarriguella.com.br/801-casa-em-presidente-prudente-bairro-jardim-das-rosas.html> CONTATOS (18) 3222-6222 / (18) 99773-8555 / (18) 99771-4020

Amostra – 04 ► Casa ► VALOR: R\$ 460.000,00 ► Área: 200,00m² ► R\$/m²: R\$2.300,00

INFORMANTE: <http://www.bosqueimobiliaria.com.br/imovel/783697/casa-venda-presidente-prudente-sp-jd-das-rosas> CONTATO: (18) 3903-3001 (18) 98103-3001

Amostra – 05 ► Casa ► VALOR: R\$ 500.000,00 ► Área: 165,00m² ► R\$/m²: R\$3.030,30

INFORMANTE: <http://www.novadinamicaimoveis.com.br/imovel/venda/casa-em-presidente-prudente-sp-no-bairro-jardim-das-rosas-847996> Contato (18) 3221-8834 / (18) 99144-6926

Amostra – 06 ► Casa ► VALOR: R\$ 590.000,00 ► Área: 248,03m² ► R\$/m²: R\$2.378,74

INFORMANTE: <https://www.casafacilprudente.com.br/imovel/1618163/casa-venda-presidente-prudente-sp-jardim-das-rosas> (18) 39031-500 (18) 99717-6930



MARCOS OLIVEIRA LIMA

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

fls. 456

Amostra – 07 ► Casa ► VALOR: R\$ 399.000,00 ► Área: 134,87m² ► R\$/m²: R\$2.958,40
INFORMANTE: https://www.dcmoveispp.com/imovel/1078420/casa-venda-presidente-prudente-sp-jardim-das-rosas CONTATO: (18)99783-6027 (18)98125-1397
Amostra – 08 ► Casa ► VALOR: R\$ 550.000,00 ► Área: 232,14m² ► R\$/m²: R\$2.369,25
INFORMANTE: http://www.domusei.com.br/imovel/1165211/casa-venda-presidente-prudente-sp-jardim-das-rosas CONTATO: Jéssica Barreiro (18)99646-0380 (18)3917-1218
Amostra – 09 ► Casa ► VALOR: R\$ 600.000,00 ► Área: 220,00m² ► R\$/m²: R\$2.727,27
INFORMANTE: http://www.domusei.com.br/imovel/911991/casa-venda-presidente-prudente-sp-jardim-das-rosas Contato: Flávia Alves Ignácio (18) 99628-5971
Amostra – 10 ► Casa ► VALOR: R\$ 550.000,00 ► Área: 200,00m² ► R\$/m²: R\$2.750,00
INFORMANTE: https://www.irealiza.com.br/imovel/1419689/casa-venda-presidente-prudente-sp-rosas-jd-das Contato: (18) 3903-0808 / (18) 99820-1000
Amostra – 11 ► Casa ► VALOR: R\$ 600.000,00 ► Área: 198,00m² ► R\$/m²: R\$3.030,30
INFORMANTE: https://www.irealiza.com.br/imovel/749779/casa-venda-presidente-prudente-sp-rosas-jd-das Contato: (18) 3903-0808 / (18) 99820-1000
Amostra – 12 ► Casa ► VALOR: R\$ 430.000,00 ► Área: 172,00m² ► R\$/m²: R\$2.500,00
INFORMANTE: http://www.lealimoveispp.com.br/imovel/393645/casa-venda-presidente-prudente-sp-jardim-das-rosas Contato: (18) 3903-1020 - 99725-2505
Amostra – 13 ► Casa ► VALOR: R\$ 390.000,00 ► Área: 173,00m² ► R\$/m²: R\$2.254,33
INFORMANTE: https://www.mellimoveis.com.br/imovel/sobrado-de-173-m-jardim-das-rosas-presidente-prudente-a-venda-por-390000/SO0023-MELS?from=sale Contato: (18) 3222-0063 (18) 99635-1266
Amostra – 14 ► Casa ► VALOR: R\$ 650.000,00 ► Área: 352,00m² ► R\$/m²: R\$1.846,59
INFORMANTE: https://www.kellyimoveis.com.br/imovel/casa-3-dormitorios-a-venda-jardim-petropolis-presidente-prudente/1383 Contato: (18) 99601-0006 (18) 99725-0007 (18) 99 792-0007
Amostra – 15 ► Casa ► VALOR: R\$ 390.000,00 ► Área: 166,00m² ► R\$/m²: R\$2.349,40
INFORMANTE: http://rozasempreendimentos.com.br/imovel/30692/casa-venda-presidente-prudente-sp-jardim-das-rosas Contato: 3908*1813
Amostra – 16 ► Casa ► VALOR: R\$ 425.000,00 ► Área: 202,77m² ► R\$/m²: R\$2.095,97
INFORMANTE: https://www.samburaimoveis.com.br/imovel/visualizar/33838 Contato: Gabriel (18) 99755-7255 - Gabriela (18) 99147-5311



ANEXO II - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Amostra

Nº Am.	Área	«Valor »	Valor R\$/m²	Padrão de acabamento	«Topografia»
1	138,00	340.000,00	2.463,77	Baixo	Em nível
2	312,00	750.000,00	2.403,85	Médio	Em nível
3	135,63	450.000,00	3.317,85	Médio	Em nível
4	200,00	460.000,00	2.300,00	Médio	Active
5	165,00	500.000,00	3.030,30	Baixo	Em nível
6	248,03	590.000,00	2.378,74	Médio	Em nível
7	134,87	399.000,00	2.958,40	Baixo	Em nível
8	232,14	550.000,00	2.369,26	Baixo	Em nível
9	220,00	600.000,00	2.727,27	Médio	Em nível
10	200,00	550.000,00	2.750,00	Baixo	Em nível
11	198,00	600.000,00	3.030,30	Baixo	Declive
12	172,00	430.000,00	2.500,00	Médio	Active
13	173,00	390.000,00	2.254,34	Médio	Em nível
14	352,00	650.000,00	1.846,59	Médio	Em nível
15	166,00	390.000,00	2.349,40	Médio	Em nível
16	202,77	425.000,00	2.095,97	Médio	Declive

Nº Am.	Dormitórios	«Suíte»	«Banheiros»	Vagas
1	1	1	2	2
2	2	2	4	2
3	2	1	2	2
4	2	1	2	4
5	2	2	3	2
6	3	1	5	3
7	2	1	3	2
8	1	3	4	3
9	3	1	3	2
10	2	1	3	2
11	0	3	3	1
12	1	2	2	1
13	2	1	3	3
14	0	3	4	4
15	2	1	2	2
16	3	1	4	2

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- **Valor R\$/m²:** Valor unitário R\$/m². *Equação:*
$$[Valor] = [Área]$$

Variáveis Independentes:

- **Área:** Área construída.
- **Valor:** Valor do imóvel. *(variável não utilizada no modelo)*
- **Padrão de acabamento:** Padrão de acabamento do imóvel.

Classificação:

Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3;

- **Topografia:** Topografia do terreno. *(variável não utilizada no modelo)*

Classificação:

Em nível = 1; Active = 2; Declive = 3;



- Dormitórios: Quantidade de dormitórios.
- Suíte: Quantidade de suíte. (*variável não utilizada no modelo*)
- Banheiros: Quantidade de banheiros. (*variável não utilizada no modelo*)
- Vagas: Vagas de garagem.

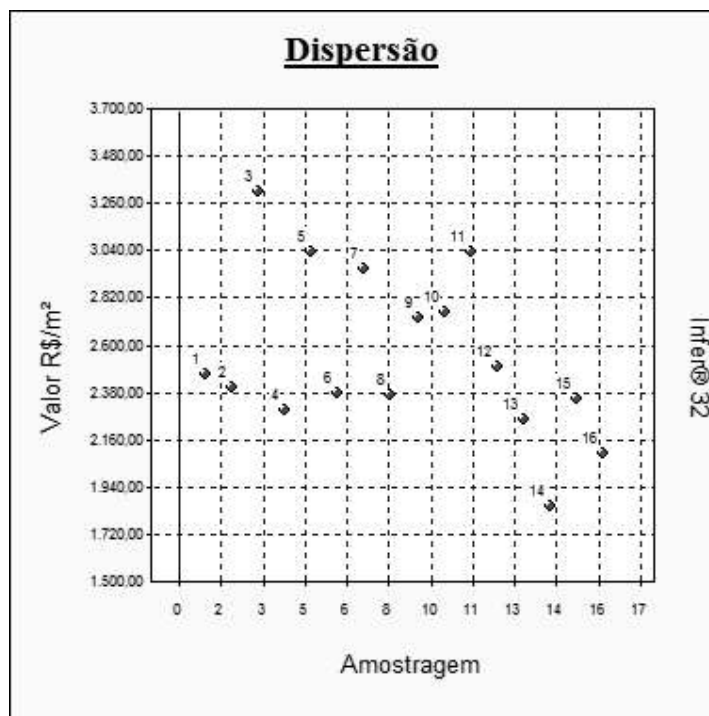
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 16
Nº de variáveis independentes : 4
Nº de graus de liberdade : 11
Desvio padrão da regressão : $4,3572 \times 10^{-5}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor R\$/m²	$4,0104 \times 10^{-4}$	$6,1491 \times 10^{-5}$	15,33%
1/Área	$5,2891 \times 10^{-3}$	$1,3693 \times 10^{-3}$	25,89%
1/Padrão de acabamento	0,6875	0,2500	36,36%
Dormitórios	1,75	0,9309	53,20%
1/Vagas	0,5000	0,2173	43,46%

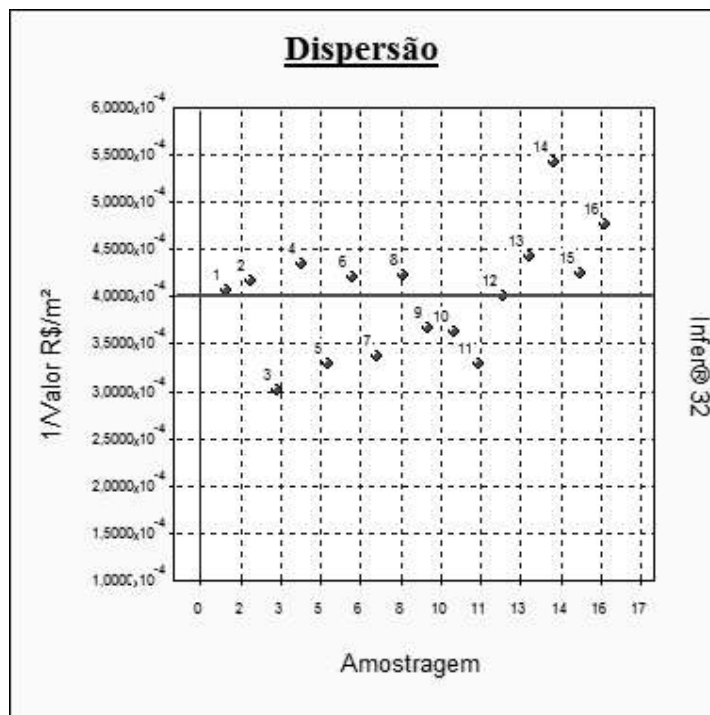
Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 15.

Dispersão dos elementos

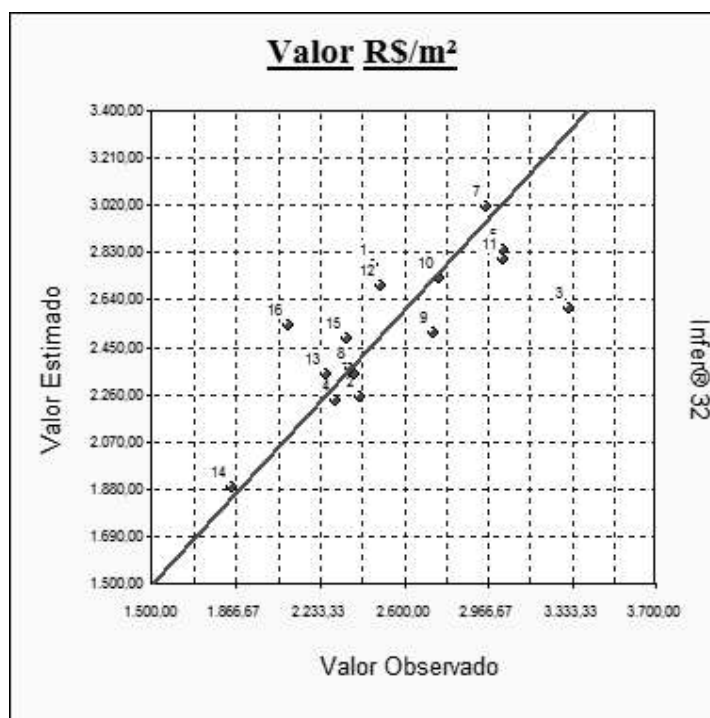




Dispersão em Torno da Média



Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.



Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,7948
Valor t calculado : 4,344
Valor t tabelado (t crítico) : 1,796 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,6318
Coeficiente r^2 ajustado : 0,4979
Classificação: Correlação Forte

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$3,5834 \times 10^{-8}$	4	$8,9585 \times 10^{-9}$	4,718
Residual	$2,0884 \times 10^{-8}$	11	$1,8985 \times 10^{-9}$	
Total	$5,6718 \times 10^{-8}$	15	$3,7812 \times 10^{-9}$	

F Calculado: 4,718

F Tabelado: 3,357 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 1,8%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	Valor R\$/m ²	Área	Padrão de acabamento	Dormitórios
Valor R\$/m ²	1,0000	-0,5955	-0,4698	-0,1196
Área	-0,5955	1,0000	0,3257	0,0792
Padrão de acabamento	-0,4698	0,3257	1,0000	-0,3581
Dormitórios	-0,1196	0,0792	-0,3581	1,0000
Vagas	-0,4661	0,2506	0,2045	-0,3295

Através da tabela acima, pode-se afirmar que não existe multicolinearidade.

	Vagas
Valor R\$/m ²	-0,4661
Área	0,2506
Padrão de acabamento	0,2045
Dormitórios	-0,3295
Vagas	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,0877

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-1,767	10%	Sim
Padrão de acabamento	b2	-2,265	4,5%	Sim
Dormitórios	b3	-2,093	6,0%	Sim
Vagas	b4	-2,331	4,0%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

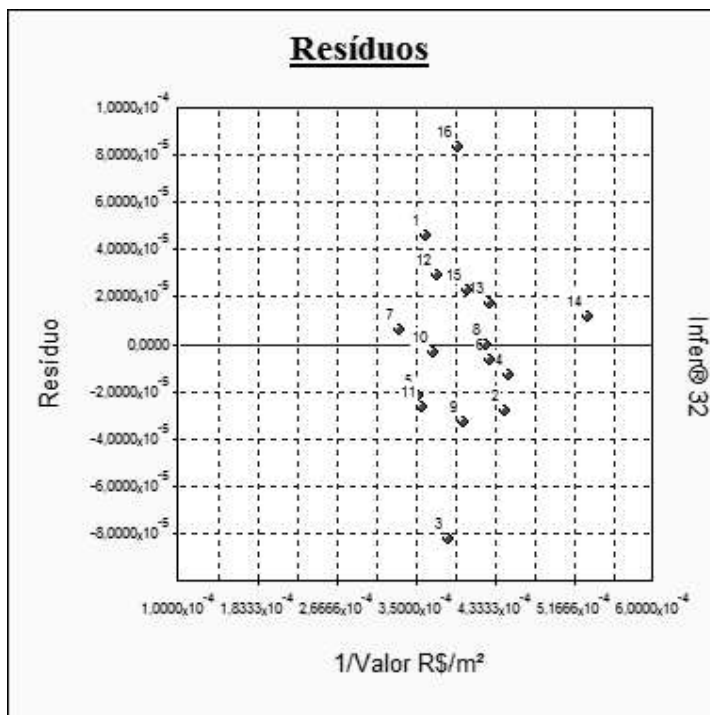
Aceita-se a hipótese de B diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.



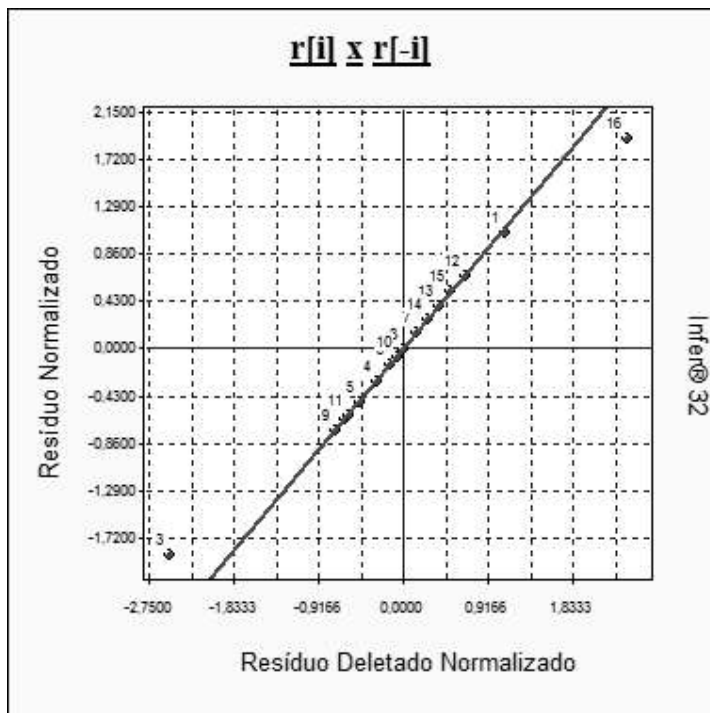
Resíduos x Valor Estimado

De acordo com a NBR 14 653, o gráfico deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.



Caso os pontos do gráfico acima estivessem alinhados em torno de uma reta, ou concentrados em torno de um único ponto, teríamos então a ocorrência da HOMOCEDASTICIDADE.

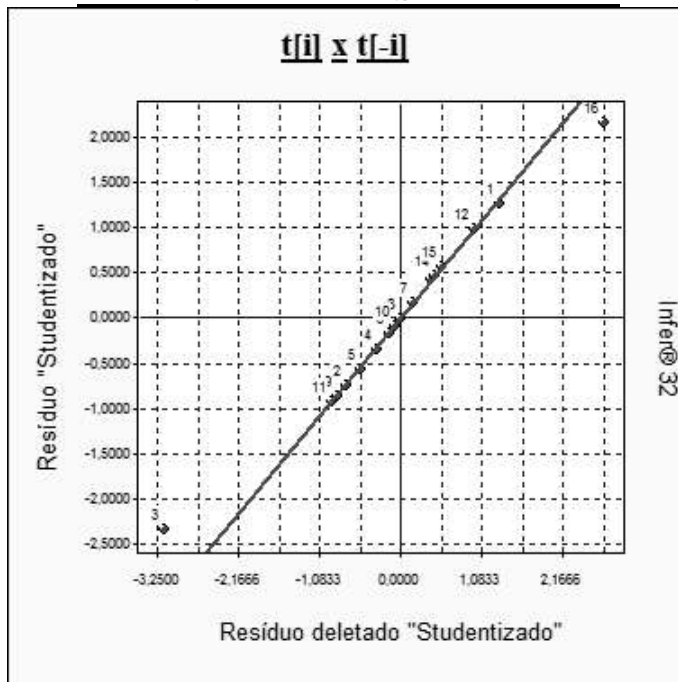
Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



Resíduos Deletados Studentizados

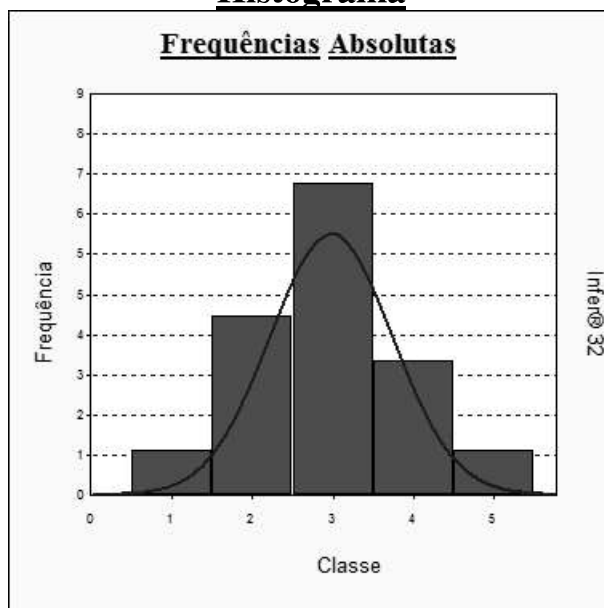


As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 16	/ Variância (não tendenciosa)	: $1,8985 \times 10^{-9}$
Graus de liberdade	: 15	/ Desvio padrão (não tend.)	: $4,3572 \times 10^{-5}$
Valor médio	: $-1,3234 \times 10^{-23}$	/ Valor mínimo	: $-8,2171 \times 10^{-5}$
Variância	: $1,3052 \times 10^{-9}$	/ Valor máximo	: $8,3373 \times 10^{-5}$
Desvio padrão	: $3,6128 \times 10^{-5}$	/ Amplitude	: $1,6554 \times 10^{-4}$
Desvio médio	: $2,6878 \times 10^{-5}$	/ Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: $3,3109 \times 10^{-5}$		

Histograma





Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

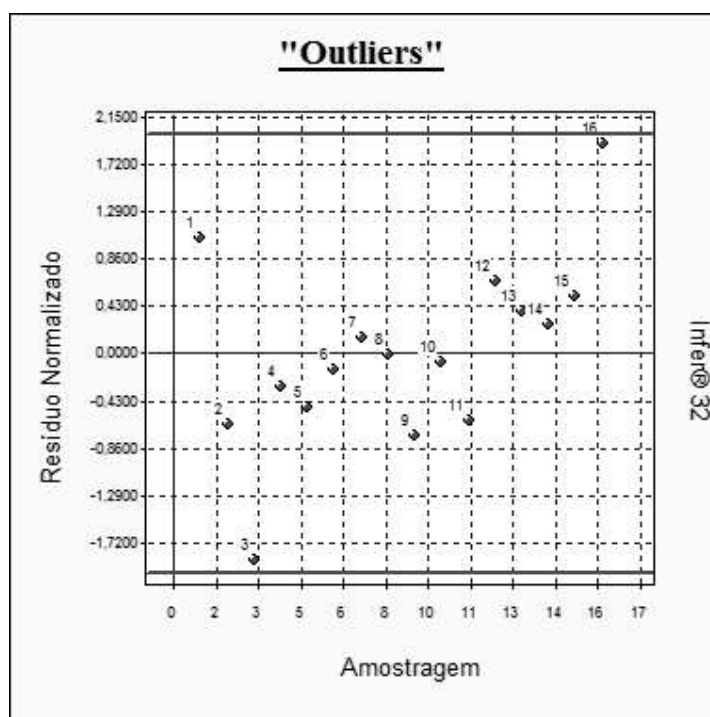
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 9,578 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1451	0,3090	Sim
2	0,0369	0,2498	Sim
3	0,6054	0,3545	Sim
4	$5,2007 \times 10^{-3}$	0,1830	Sim
5	0,0161	0,2060	Sim
6	$2,0461 \times 10^{-3}$	0,2540	Sim
7	$2,1941 \times 10^{-3}$	0,2904	Sim
8	$1,5046 \times 10^{-5}$	0,3184	Sim
9	0,0476	0,2428	Sim
10	$5,7583 \times 10^{-4}$	0,2560	Sim
11	0,2220	0,5649	Sim



12	0,2241	0,5404	Sim
13	$7,8719 \times 10^{-3}$	0,1789	Sim
14	0,0949	0,6854	Sim
15	0,0108	0,1482	Sim
16	0,2602	0,2175	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

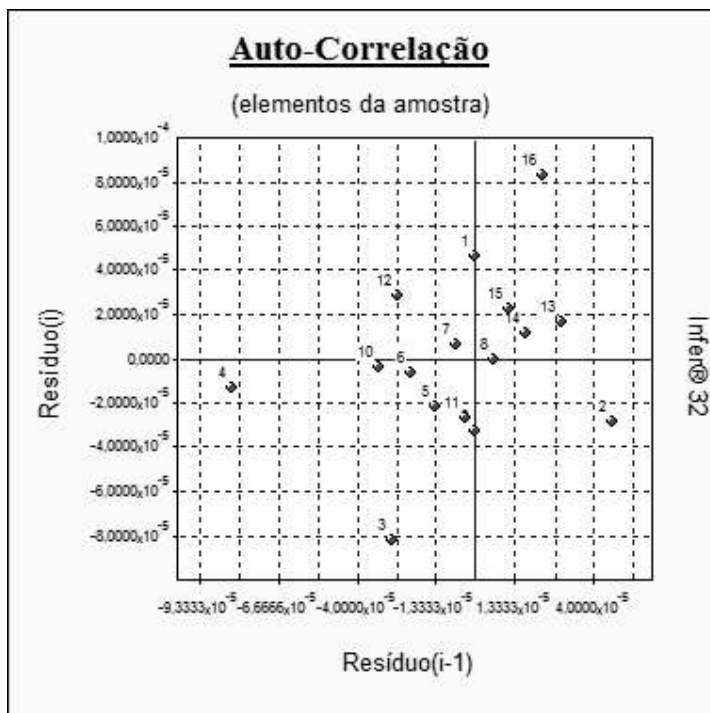
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência, não se verifica a presença de PONTOS INFLUENCIANTES.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo (Resultado)
-1; +1	68,3 %	81,25 %
-1,64; +1,64	89,9 %	87,50 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %
Tabela p/ aceitação e validação do modelo 68,3% - Acima de 66%; 89,9% - Acima de 85%; 95,0% - Acima de 95%.		O modelo foi validado neste quesito por ter a DISTRIBUIÇÃO DE RESÍDUOS de acordo com a tabela de validação.

Gráfico de Auto Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto correlação.



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	134,87	352,00	174,23
Padrão de acabamento	Baixo	Medio	Baixo
Dormitórios	0	3	2
Vagas	1	4	2

Nenhuma característica da Casa sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 174,23
 - Padrão de acabamento = Baixo
 - Dormitórios = 2
 - Vagas = 2
- / Outras variáveis não usadas no modelo:
- / • Valor = ???
 - / • Topografia = Aclive
 - / • Suíte = 1
 - / • Banheiros = 3

Estima-se Valor R\$/m² da Casa = R\$/m² 2.806,35

O modelo utilizado foi: $[\text{Valor R\$/m}^2] = 1/[(6,5251 \times 10^{-4} - 1,4521 \times 10^{-2} / [\text{Área}] - 1,0191 \times 10^{-4} / [\text{Padrão de acabamento}] - 2,5290 \times 10^{-5} \times [\text{Dormitórios}] - 1,2068 \times 10^{-4} / [\text{Vagas}]]$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 2.606,98
Máximo: R\$/m² 3.038,74

Para uma Área de 174,2299 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$ 488.949,82

Valor de mercado mínimo = R\$ 454.213,70

Valor de mercado máximo = R\$ 529.438,81

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	134,87	352,00	174,23	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão de acabamento	Baixo	Médio	Baixo	Dentro do intervalo	Aprovada
Dormitórios	0	3	2	Dentro do intervalo	Aprovada
Vagas	1	4	2	Dentro do intervalo	Aprovada

* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.



Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área	3.011,93	2.509,88	2.806,35
Padrão de acabamento	2.806,35	2.455,25	2.806,35
Dormitórios	2.457,52	3.020,73	2.806,35
Vagas	3.378,44	2.587,29	2.806,35

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão de acabamento	Dentro do intervalo	Aprovada
Dormitórios	Dentro do intervalo	Aprovada
Vagas	Dentro do intervalo	Aprovada

** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente 999 variáveis podem extrapolar o limite amostral.

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	2.762,17	2.851,96	89,78	3,20
Padrão de acabamento	2.641,71	2.992,87	351,16	12,46
Dormitórios	2.768,97	2.844,75	75,78	2,70
Vagas	2.806,35	2.806,35	0,00	0,00
E(Valor R\$/m²)	2.371,38	3.436,73	1.065,35	36,68
Valor Estimado	2.606,98	3.038,74	431,76	15,30

Amplitude do intervalo de confiança: até 50,0% em torno do valor central da estimativa.

O modelo foi validado por ter o % de Amplitude/média de 15,30% / Grau de precisão III.

Precisão do Modelo (% de amplitude)

a. <30% - Grau III

b. <40% - Grau II

c. <50% - Grau I



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE -SP

Processo Digital nº: 1026681-04.2020.8.26.0482

Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Atos executórios

Exequente: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF

Executado: Natalia Tomoko Sasaki Dias e outro

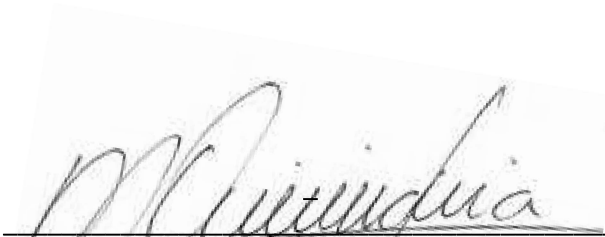
Marcos de Oliveira Lima, Arquiteto / Perito, inscrito no CAU-SP sob n.º A109209-0, nomeado Perito do Juízo nos autos do referido processo, vem, respeitosamente a presença de V. Exa., requerer o levantamento dos honorários provisórios, cujo valor já se encontra depositado em conta judicial (fl. 67).

Segue em anexo, o formulário MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico, para fins de recebimento de verba honorária pericial vinculada ao processo em epígrafe.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Pres. Prudente, 29 de junho de 2021



Marcos de Oliveira Lima
Arquiteto / Perito
CAU – A109209-0