

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos sete dias do mês de agosto de 2017, o engenheiro civil Paulo César Lapa, foi solicitado, pela Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Marília, a empreender avaliação de imóvel, que tramita sob número **0003574-76.2017.8.26.0344**, constituído por edificação residencial sita à Rua Abdo Haddad Filho nº 475, Bairro Parque dos Ipês, 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 Abdo Haddad Filho nº 475, Bairro Parque dos Ipês, nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, pode ser atribuído o valor comercial de **R\$ 101.055,40 (Cento e um mil, cinquenta e cinco reais e quarenta centavos)**, mediante a utilização da metodologia e valores adiante expostos.

I - DA INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Sobre o terreno com dimensão de 160,00 m² (8,00 metros de frente por 20 metros da frente aos fundos) encontra-se inserido imóvel residencial com área construída original de 30,57 metros quadrados, área ampliada de 15,00 metros quadrados e área de telheiro de 18,00 metros quadrados, totalizando 63,57 metros quadrados, medida esta obtida por vistoria. O imóvel apresenta baixo padrão construtivo e regular estado de conservação com idade aparente de 20 anos.

II – DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem como objetivo a avaliação do bem imóvel para uso residencial da edificação situada à Rua Abdo Haddad Filho nº 475, Bairro Parque dos Ipês, 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 14.653/2 – 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 às variáveis utilizadas no modelo – Grau II.
- 2) Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados 29 – Dentro do limite 4 (k+1) – onde K é o numero de variáveis independentes – Grau II.

- 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: 15 pontos – Grau de fundamentação obtida – Grau II

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Pontos mínimos: 10

Pontos obtidos: 15

Itens obrigatórios mínimos para Grau II = 2, 4, 5 e 6 e os demais no mínimo grau I **Grau II**

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 fraco. A edificação avaliada 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 a 07 de agosto de 2017.

A amostra constituiu-se de 29 elementos comparativos, sendo 28 elementos úteis e 01 descartado, sendo que nos cálculos foram utilizadas quatro variáveis “Independentes” (área do terreno, área construída, localização e padrão de acabamento) 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 construída: Variável independente, quantitativa.

Área do terreno: Variável independente, quantitativa.

Localização: Variável independente, qualitativa.

Padrão de acabamento: Variável independente, qualitativa.

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 de **R\$ R\$ 101.055,40 (Cento e um mil, cinquenta e cinco reais e quarenta centavos).**

VIII – DOS ANEXOS

Anexo I – Fotos do imóvel avaliando;

Anexo II – Memória de Cálculo



Este laudo vai impresso no anverso de 07 (sete) folhas deste papel, estando a ele anexada 04 (quatro) ilustrações fotográficas legendadas e memória de cálculo com 06 (seis) folhas, todas devidamente rubricadas ou assinadas, tudo em única via.

Marília, 08 de agosto de 2.017.



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) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D



Fachada do imóvel avaliando



Vista da cozinha do imóvel avaliando



Vista do banheiro do imóvel avaliando



Vista da sala do imóvel avaliando

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

Estimativas

Modelo

RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Endereço

Endereço: RUA Abdo Haddad Filho 475

Complemento:

Bairro: Parque dos Ipês

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

Área do Terreno = 200,00

Área Construída = 63,57

Localização = 1

Padrão Acabamento = 0,786

Valor Unitário

Máximo: 1,08

Médio: 1,00

Mínimo: 0,92

Valor Total

Máximo (8,27%): 109.409,01

Médio: 101.055,40

Mínimo (7,64%): 93.339,61

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Resultados Estatísticos

Modelo

RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 29 / 28

Total Variáveis / Consideradas = 5 / 5

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 100 - 0,9866321 / 0,9766025

Determinação = 100 - 0,9734430 / 0,9537524

R2 Ajustado = 100 - 0,9688243 / 0,9457094

Testes de Hipóteses

F Calculado = 210,8

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 67%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 96%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 0,15705

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área do Terreno	$x^{1/2}$	3,15	0,45
Área Construída	$x^{1/2}$	2,68	1,35
Localização	$x^{1/2}$	4,31	0,03
Padrão Acabamento	x	6,46	0,01
Valor Total	$\ln(x)$		

Dado	Endereço	Compl...	Bairro	Informante
1	RUA ANA FLORES DE OLIVEIRA 173		PQUE DAS PRIMAVERAS	FLEX
2	RUA ANTONIO ORLANDO BOER		JD. FLAMINGO	FLEX
3	AVENIDA JOÃO MARTINS COELHO 2647		JD. SANTA ANTONIETA	FLEX
4	RUA ÁLVARO SIMÕES PAIVA 85		COSTA E SILVA	FLEX
5	RUA EUGÊNIO PESSINI 73		JD. ITAIPÚ	FLEX
6	RUA ESMERALDINA PINHEIRO BARBOSA 1...		JD. STA ANTONIETA	FLEX
7	RUA CAPITÃO SALOMÃO 1419		JD. PLANALTO	FLEX
8	AVENIDA FERES MATTAR 31		FRAGATA	FLEX
9	RUA FRANCISCO ARDITO 467		JD. PÉROLA	FLEX
10	RUA ÂNGELO SELEGHIN 763		JD. PARATI	FLEX
11	RUA OLINDO VERONES 29		JD. ACAPULCO	FLEX
12	RUA WALDEMAR PEREIRA 944		PALMITAL	FLEX
13	RUA INCONFIDÊNCIA 152		CENTRO	FLEX
14	RUA OLGA RAVANELLI 90		JD. GUARUJÁ	FLEX
15	RUA JÚLIO MESQUITA 742		JD. MARIA IZABEL	FLEX
16	AV. BRIGADEIRO EDUARDO GOMES 3437		JD. AEROPORTO	FLEX
17	RUA JÚLIO MESQUITA 808		JD. MARIA IZABEL	FLEX
18	RUA JOSÉ MATHEUS CARLOS 36		PALMITAL	FLEX
19	RUA SAULO DE ANDRADE 19		JD. ALTOS DA CIDADE	FLEX
20	RUA DAHER AUDI 138		JD. STA GERTRUDES	FLEX
21	RUA SPERÊNDIO CABRINI 181		JD. MARIA IZABEL	FLEX
22	RUA JOSÉ DE ABREU NETO 128		PQUE ESMERALDAS II	TOCA
23	RUA 09 DE JULHO 1705		CENTRO	TOCA
24	RUA JOSÉ MEDINA 466		PQUE DAS ESMERALDAS	TOCA
25	RUA GUILHERME MASTROFRANCISCO 55		JD. TROPICAL	TOCA
26	RUA CLEMENTE FERREIRA 149		JD. MARIA IZABEL	TOCA
27	RUA CEL JOSÉ BRAZ 1319		SALGADO FILHO	TOCA
28	RUA DR. DURVAL SPROESSER 196		JD. MARIA IZABEL	TOCA
* 29	RUA CLÁUDIO MANOEL DA COSTA 151		JD. MARIA IZABEL	TOCA

	Dado	Informante	Telefone	Área do Terreno	Área Construída	Localização
	1	FLEX	34026161	70,00	40,00	1
	2	FLEX	34026161	125,00	70,00	1
	3	FLEX	34026161	125,00	70,00	1
	4	FLEX	34026161	180,00	120,00	1
	5	FLEX	34026161	400,00	50,00	2
	6	FLEX	34026161	396,00	100,00	1
	7	FLEX	34026161	155,00	74,00	1
	8	FLEX	34026161	120,00	87,18	2
	9	FLEX	34026161	170,00	110,00	2
	10	FLEX	34026161	162,00	200,00	2
	11	FLEX	34026161	300,00	162,00	2
	12	FLEX	34026161	250,00	150,00	2
	13	FLEX	34026161	320,00	100,00	2
	14	FLEX	34026161	250,00	120,00	2
	15	FLEX	34026161	319,00	40,00	3
	16	FLEX	34026161	480,00	200,00	2
	17	FLEX	34026161	198,00	120,00	3
	18	FLEX	34026161	250,00	130,00	2
	19	FLEX	34026161	250,00	170,00	2
	20	FLEX	34026161	360,00	240,00	2
	21	FLEX	34026161	360,00	200,00	3
	22	TOCA	34027000	383,00	170,00	3
	23	TOCA	34027000	484,00	330,00	2
	24	TOCA	34027000	330,00	320,00	3
	25	TOCA	34027000	480,00	300,00	3
	26	TOCA	34027000	704,00	450,00	3
	27	TOCA	34027000	1.200,00	900,00	2
	28	TOCA	34027000	660,00	600,00	3
*	29	TOCA	34027000	1.100,00	600,00	3

	Dado	Padrão Acabamento	Valor Total
	1	0,786	65.000,00
	2	0,786	110.000,00
	3	0,786	115.000,00
	4	0,786	150.000,00
	5	0,786	160.000,00
	6	1,056	165.000,00
	7	1,056	170.000,00
	8	1,056	170.000,00
	9	1,056	180.000,00
	10	1,056	190.000,00
	11	1,056	210.000,00
	12	1,056	220.000,00
	13	1,056	240.000,00
	14	1,056	250.000,00
	15	1,056	260.000,00
	16	1,056	280.000,00
	17	1,056	300.000,00
	18	1,386	320.000,00
	19	1,386	350.000,00
	20	1,386	430.000,00
	21	1,386	450.000,00
	22	1,386	600.000,00
	23	1,776	800.000,00
	24	1,776	900.000,00
	25	1,776	1.300.000,00
	26	1,776	1.500.000,00
	27	1,776	1.800.000,00
	28	1,776	2.000.000,00
*	29	1,776	3.000.000,00