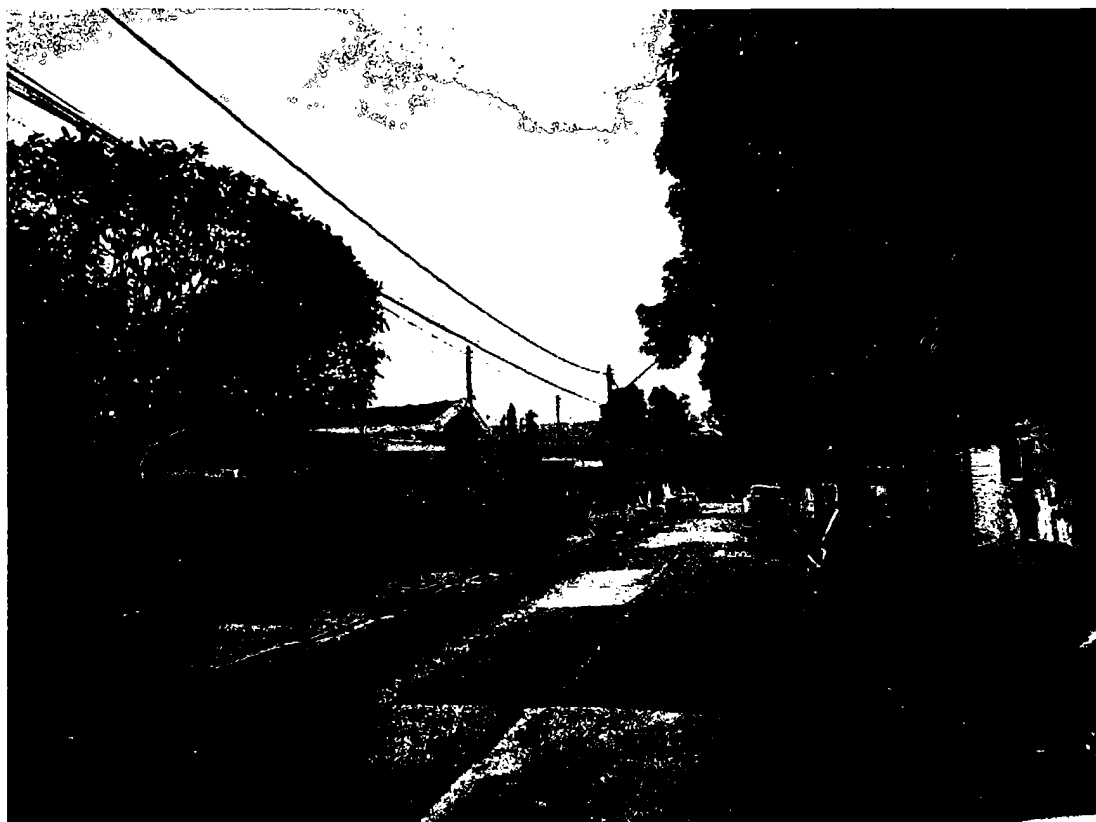


LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc.:	nº 0046730-51.1996.8.26.0506 - 10ª Vara Cível
Ação:	Execução de Título Extrajudicial
Exequente:	On Line Factoring Fomento e Consultoria Ltda
Executado:	Tancredo Madison Canuto Sena

Referência: fevereiro / 2023

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	3
1.1	Identificação do solicitante	3
1.2	Finalidade do laudo	3
1.3	Objetivo	3
2	METODOLOGIA	4
2.1	Justificativa da utilização do método acima utilizado	5
2.2	Variáveis Utilizadas	5
2.2.1	Variável de Oferta ou de Fonte (Fo):	5
2.2.2	Variável Localização	6
2.2.3	Variável Estado de Conservação	6
2.2.4	Variável Padrão Construtivo	6
2.2.5	Variável Área:	7
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
3.1	Caracterização da região	8
3.2	Caracterização do imóvel	8
3.3	Documentação utilizada	9
4	AVALIAÇÃO	9
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados	9
4.2	Diagnóstico de mercado	10
4.3	Grau de fundamentação e precisão	11
4.4	Valor de Mercado – Imóvel Avaliando	13
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
6	CONCLUSÃO	16
7	ENCERRAMENTO	16
	ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIANDO	17
	ANEXO II – MEMORIA DE CÁLCULO DO SISDEA	19

A

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

10ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto.

1.2 Finalidade do laudo

O laudo técnico tem por finalidade fornecer o valor de mercado para a venda de uma casa situada no Município de Ribeirão Preto/SP.

1.3 Objetivo

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, realizar uma avaliação, determinando o valor de mercado atual do imóvel, localizado na Rua Barão de Mauá, nº318, situado no bairro Vila Virginia, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ribeirão Preto/SP.

2 METODOLOGIA

De acordo com a norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Para fins deste trabalho, pode-se definir “valor de mercado” como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas as condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Para apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, valendo-se da ferramenta de inferência estatística com a utilização do software SisDea (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), fundamentada na Norma Brasileira NBR – 14653-2, conforme descrito abaixo:

“O Método Comparativo de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características extrínsecas e intrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário “.

2.1 Justificativa da utilização do método acima utilizado.

Disponibilidade de elementos similares e confiabilidade no método, por ser o mais direto possível e indicado pela norma técnica.

2.2 Variáveis Utilizadas.

Como a identidade absoluta entre os imóveis avaliados e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizadas as seguintes variáveis:

2.2.1 Variável de Oferta ou de Fonte (Fo):

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,90, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por esse fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

Vale ressaltar, que o fator de oferta (0,9) já está incluso no valor unitário da inferência estatística.

2.2.2 Variável Localização.

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados) que tem como finalidade indicar a localização do imóvel, sendo:

1 = Baixo

2 = Normal

3 = Alto

2.2.3 Variável Estado de Conservação.

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados) que tem como finalidade indicar o estado de conservação do imóvel, sendo:

1 = Reparos Simples

2 = Regular

3 = Novo (Reformado)

2.2.4 Variável Padrão Construtivo.

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados), que tem como finalidade indicar o padrão construtivo do imóvel, sendo:

1 = Baixo

2 = Normal

3 = Alto

2.2.5 Variável Área:

Variável classificada como quantitativa, que tem como finalidade indicar a área do imóvel, medida metros quadrados (m²).

3 DA VISTORIA *IN LOCO*

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizaram-se levantamentos técnicos, baseados na NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT (Norma Brasileira Regulamentadora para Avaliação de Bens Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Norma Técnicas) e também nos critérios e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

No transcorrer deste laudo serão abordados os temas considerados de maior relevância, cujos pronunciamentos servirão de respaldo às conclusões que finalizam o laudo.

Foi realizada a vistoria de constatação no dia 07 de fevereiro de 2023, às 09h00, durante a vistoria foi constatado no local, presencialmente, os fatos e aspectos do imóvel nas áreas externas, visto que não foi possível entrar no imóvel. Porém foi informado pelo Sr. Raul, morador dos fundos e ao lado do imóvel avaliando, que atualmente, o Sr. Tancredo M. C. Sena (Requerido) não reside no imóvel, mas que às vezes aparece no mesmo. Informou ainda que o imóvel avaliando possui sala, cozinha, 02 dormitórios banheiro e área de serviço, sendo que possui laje de forro, pisos cerâmico e azulejos. Deve-se ressaltar que verificou-se ausência de hidrômetro e medidor de energia elétrica, e que também esteve presente na vistoria a Sra. Luzia do Carmo Martins.

Mediante observações criteriosas do bem e das condições que o constituem ou influenciam, foi documentado no “Anexo I – Documentação Fotográfica” ,deste laudo, o registro fotográfico da vistoria.

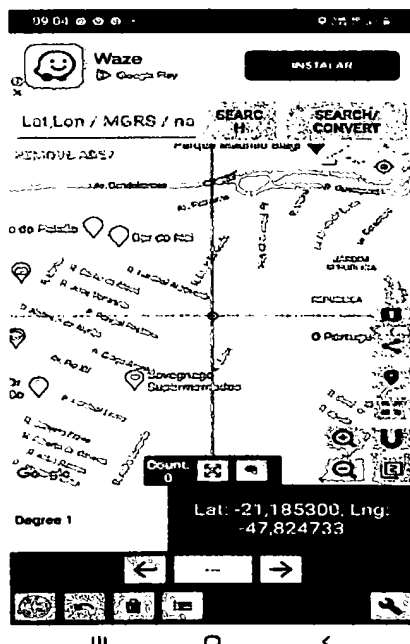
3.1 Caracterização da região

O entorno próximo ao imóvel avaliando é de uso misto, com presença de imóveis residenciais, pontos comerciais e de serviços.

O bairro Vila Virginia possui boas condições na acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do imóvel

A residência avaliada, possui área privativa de 43,36 m² e uma área complementar de 13,49 m², benfeitorias situadas num terreno de 137,50 m², conforme a matrícula nº 56.629 do 1º C.R.I. Este imóvel avaliando localiza-se na Rua Barão de Mauá, nº318, situado no bairro Vila Virginia, Município de Ribeirão Preto/SP.



Coordenadas Geográficas do imóvel

3.3 Documentação utilizada

Os documentos analisados e utilizados como referência para o desenvolvimento deste trabalho técnico de avaliação são:

- Matrícula nº 56.629 - 1º Cartório de Registro de imóveis (fls. 336/339.dos autos)
- Certidão de Valor Venal – Cadastro nº 110025

4 AVALIAÇÃO

4.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados

A pesquisa de valores (Anexo II) ocorreu através de imobiliárias, corretores, banco de dados do signatário e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência fevereiro de 2023.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área construída, setor urbano, estado de conservação e padrão de acabamento, conforme anexo no escopo deste trabalho pericial, sendo utilizados aqueles que melhor se adequaram ao modelo.

O tratamento dos elementos comparativos foi efetuado com a utilização do software SisDea (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), considerando-se as variáveis em função de diferentes características apresentadas.

4.2 Diagnóstico de mercado

Segundo informações de corretores locais, pesquisa de mercado em geral e, em função da quantidade de elementos efetivamente utilizados, o diagnóstico de mercado pode ser classificado conforme abaixo:

- a) **Desempenho do mercado:** Normal;
- b) **Absorção pelo mercado:** Baixa;
- c) **Número de ofertas:** Normal;
- d) **Nível de demanda:** Normal.

4.3 Grau de fundamentação e precisão

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
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	III
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	II
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	II
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

TOTAL: 15 PONTOS

Tabela de enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação
(regressão linear)

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela de Grau de Precisão

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	Menor ou igual a 30 %	Menor ou igual a 40 %	Menor ou igual a 50 %

Assim sendo, após análise dos cálculos apresentados no “Anexo II – Memória de Cálculo do SISDEA” deste trabalho pericial, bem como, na ótica da NBR 14653 – 2 (tabelas acima), o enquadramento do laudo é:

GRAU II de Fundamentação e GRAU III de Precisão

4.4 Valor de Mercado – Imóvel Avaliando

A determinação do valor para o imóvel avaliando está detalhadamente apresentada no “Anexo II – Memória de Cálculo do SISDEA”, deste trabalho pericial.

Endereço	Rua Barão de Mauá, nº318
Bairro	Vila Virginia
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrículas	56.629 do 1º C.R.I.

Modelo:

Casa Ribeirão Preto - SP

Data de Referência:

Fevereiro de 2023

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 56,85 m²
- Padrão construtivo = 1
- Estado de conservação = 1
- Localização = 1,00
- Endereço = Rua Barão de Mauá, 318
- Bairro = Vila Virginia

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo = 2.652,62
 - Médio = 2.849,90
 - Máximo = 3.061,86
- Valor Total
 - Mínimo (6,92%) = 150.801,39
 - Médio = 162.017,07
 - Máximo (7,44%) = 174.066,91

- Intervalo Predição
- Mínimo (17,33%) = 133.938,05
- Máximo (20,96%) = 195.982,64
- Mínimo (IP) = 2.355,99
- Máximo (IP) = 3.447,36
-
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 137.714,51
- RL Máximo = 186.319,63

Assim sendo, o valor atribuído para o imóvel será o valor mínimo arredondado, no modelo estatístico calculado, visto que a testada do terreno é de 1,50 metros.

Desta forma, o valor de mercado para o imóvel avaliado, é em números redondos de:

R\$ 150.000,00

(Cento e cinquenta mil reais)

Referência: fevereiro / 2023

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois a convicção do valor se deu mediante aos requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

A presente avaliação obedeceu aos preceitos normativos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como ainda as seguintes literaturas:

- *Publicações do Seminário Paulista de 1992 – Avaliações e Perícias;*
- *Publicações do COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias ;*
- *Avaliações de Imóveis Urbanos – Eng.º José Fiker – Editora Pini;*
- *Apostilas de “Engenharia de Avaliações” Professor e Eng.º Nelson Nady Nôr Filho;*
- *Apostilas de “Fundamentos e Aplicações Práticas da Inferência Estatística à Avaliação de Imóveis Urbanos” Instrutora / Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira;*
- *Publicações do IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / S.P. e outros.*

No melhor conhecimento e crédito deste engenheiro avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos obtidos como verdadeiros e corretos.

Por fim, o presente laudo de avaliação foi elaborado com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações).

6 CONCLUSÃO

Após diligências e estudos necessários, as quais foram amplamente apresentadas no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, apurou-se que o valor de mercado atual para o imóvel avaliando, é, em números redondos :

R\$ 150.000,00

(Cento e cinquenta mil reais)

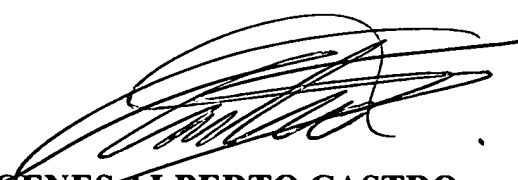
OBS : Deve-se ressaltar que em conformidade às fls. dos autos, a penhora recai sobre 50 % do imóvel em análise.

Referência: fevereiro / 2023

7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 23 (vinte e três) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 23 de fevereiro de 2023



DIOGENES ALBERTO CASTRO

CREA nº 0601784987 – SP

IBAPE nº 648 - S.P. (Membro Titular)

Pós Graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

dicastro.eng@gmail.com