

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc.:	nº 1001484-43.2018.8.26.0506
Ação:	Ação de Indenização
Exequente:	Condomínio Itajubá
Executado:	Yara Lucia Freire da Silva e Outro

Referência: fevereiro / 2022

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 Padrão Construtivo	6
2.2.3	Variável Área privativa:	6
2.2.4	Variável Localização:	6
2.2.5	Variável Estado de Conservação:	6
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
3.1	Caracterização da região	7
3.2	Caracterização do apartamento	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	17
	ANEXO II – MEMORIA DE CÁLCULO DO SISDEA	19

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

1ª 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 um apartamento residencial situado 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 avaliando, localizado na Rua Itajubá, nº 1.865, Apartamento nº 11 da Torre 4, Bloco B, no Bairro Ipiranga, em Ribeirão Preto / SP, registrado na matrícula nº 148.568 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 e 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 Padrão Construtivo

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

1 = Baixo / Mínimo

2 = Normal / Baixo

3 = Alto

2.2.3 Variável Área privativa:

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

2.2.4 Variável Localização:

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

2.2.5 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) à Regular

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 08 de fevereiro de 2022, às 15h30, durante vistoria foi informado na portaria que não havia ninguém para abertura do imóvel. Sendo assim, não foi possível realizar a vistoria interna do avaliando, porém, para a avaliação do mesmo, utilizaremos como base a vistoria externa, documentada no “Anexo I – Documentação Fotográfica” deste laudo, e a documentação fornecida nos autos.

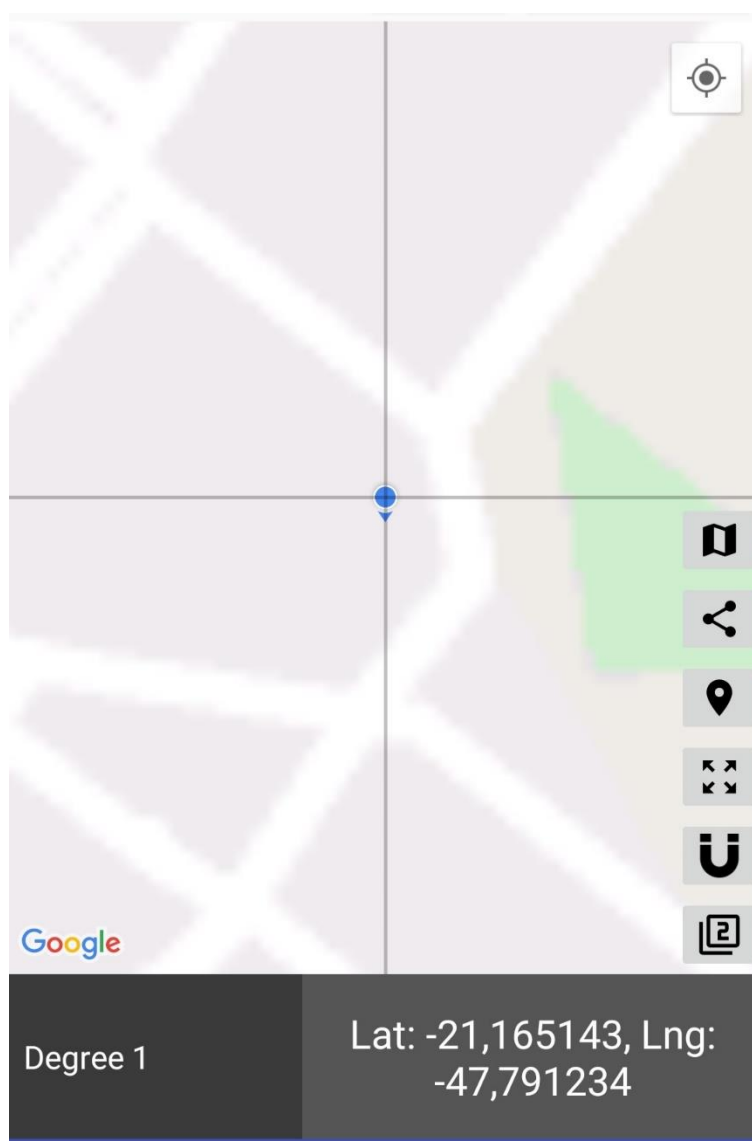
3.1 Caracterização da região

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

O bairro Ipiranga possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do apartamento

O imóvel avaliando possui área privativa 42,96 m², área comum de 6,19 m², conforme a matrícula nº 148.568 do 1º C.R.I. Este imóvel avaliando localiza-se na Rua Itajubá, nº 1.865, Apartamento nº 11 da Torre 4, Bloco B, no Bairro Ipiranga, em 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 148.568 do 1ª Cartório de Registro de imóveis (fls. 31/34 dos autos)

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, proprietários de imóveis nas imediações e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência fevereiro de 2022.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área construída, padrão construtivo e localização, 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:** Normal;
- c) **Número de ofertas:** Médio;
- d) **Nível de demanda:** Médio.

4.3 Grau de fundamentação e precisão

Tabela de Grau de Fundamentação

Item	Descrição	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	1
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 observadas 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	2
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	3
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

TOTAL: 14 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 Itajubá, nº 1.865, Apartamento nº 11 da Torre 4, Bloco B
Bairro	Ipiranga
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	148.568 do 1º C.R.I.

Resumo:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 42,96
- Padrão construtivo = 2
- Estado de conservação = 2

- Endereço = Rua Itajubá, nº 1.865
- Complemento = Apartamento nº 11 da Torre 4, Bloco B
- Bairro = "Ipiranga"

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (2,37%) = 2.707,79
 - Médio = 2.773,64
 - Máximo (2,37%) = 2.839,49

- Valor Total
 - Mínimo = 116.326,86
 - Médio = 119.155,64
 - Máximo = 121.984,42

- Intervalo Predição
- Mínimo = 110.484,77
- Máximo = 127.826,51
- Mínimo (7,28%) = 2.571,81
- Máximo (7,28%) = 2.975,48
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 2.357,60
- RL Máximo = 3.189,69

Assim sendo, será adotado o valor total médio, no modelo estatístico calculado e atribuído para o imóvel em análise.

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

R\$ 120.000
(Cento e vinte mil reais)

Referência: fevereiro / 2022

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 as 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 imóvel avaliando, é, em números redondos:

R\$ 120.000,00

(Cento e vinte mil reais)

Referência: fevereiro / 2022

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, 15 de fevereiro de 2022

DIOGENES ALBERTO CASTRO

CREA nº 0601784987 - SP

IBAPE nº 648 - S.P. (Membro Titular)

Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

dicastro.eng@gmail.com

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Logradouro do Edifício



Foto 2 - Numeração predial



Foto 3 - Vista externa do bloco e quadra do avaliando



Foto 4 - Vista externa do Condomínio

ANEXO II – MEMORIA DE CÁLCULO DO SISDEA

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- APTO POPULAR RIBEIRAO

2) **Data de referência:**

- Terça-feira, 15 de fevereiro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	29

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9721349 / 0,9721349
Coeficiente de determinação:	0,9450463
Fisher - Snedecor:	103,18
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	62%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

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

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8648904,080	4	2162226,020	103,183
Não Explicada	502926,812	24	20955,284	
Total	9151830,892	28		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = +10031,20496 -2640,685631 * ln (Area privativa) +773,9759086 * Padrão construtivo +415,7696241 * Estado de conservação +292,6349343 * Localização

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	ln(x)	-7,92	0,01
Padrão construtivo	x	8,98	0,01
Estado de conservação	x	8,17	0,01
Localização	x	3,61	0,14
Valor unitário	y	8,66	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,26	0,90
Estado de conservação	-0,07	0,65
Localização	0,50	0,79
Valor unitário	-0,28	0,85

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Estado de conservação	0,56	0,62
Localização	-0,39	0,75
Valor unitário	0,71	0,88

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Localização	-0,28	0,45
Valor unitário	0,84	0,86

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,43	0,59

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

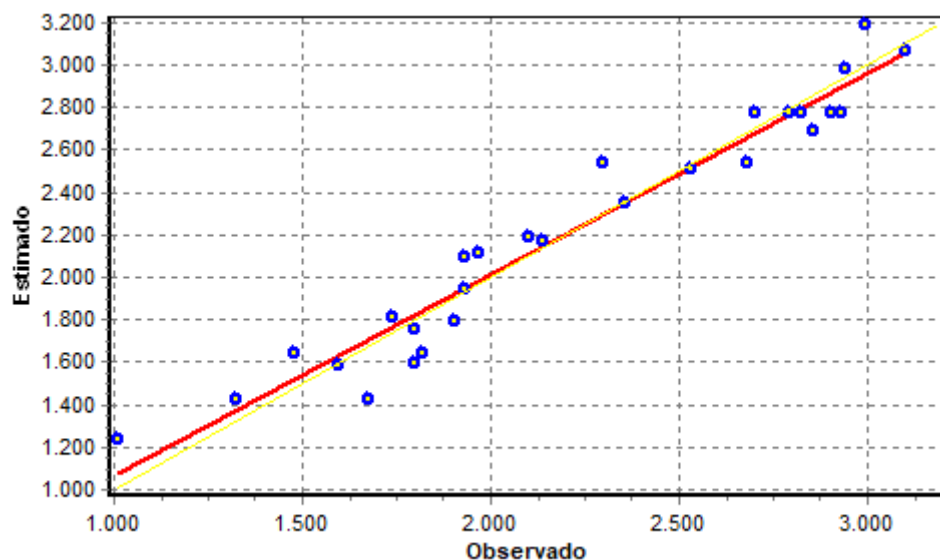
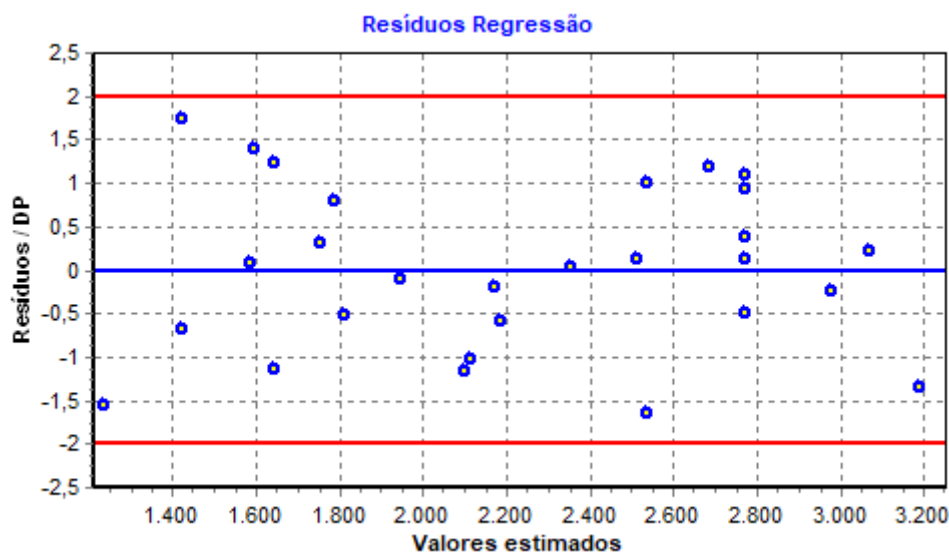


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ELEMENTOS COMPARATIVOS

Bairro	Informante	Telefone do informante	Area privativa	Padrão construtivo	Estado de conservação
Jd. Joao Rossi	ROKA Negócios Imobiliários	(16) 98217-4700	52	1	
Jd. Joao Rossi	Trade Imobiliaria	(16) 3877-3857	42	1	
Jd. Joao Rossi	Flerna Imobiliaria	(16) 99614-3188	48	1	
Jd. Joao Rossi	Castelan Empreendimentos	(16) 99195-4999	51	1	
Jd. Joao Rossi	Jurandir Ferreira	(16) 99217-6384	44	1	
Jd. Joao Rossi	Vanderlei Candido de Moura	(16) 99364-2354	49	1	
Jd. Joao Rossi	Fortes Guimaraes	(16) 3602-8000	45	1	
Jd. Joao Rossi	Indice Imoveis	(16) 98253-0106	42	1	
Jd. Joao Rossi	Cliquei Mudei		51	1	
Jd. Joao Rossi	Planil Empreendimentos	(16) 98138-0026	45	1	
Ipiranga	Imobiliária Trade	(16) 3877-3857	42	2	
Ipiranga	Valencia Imobiliaria	(16) 99367-3715	43	2	
Ipiranga	Cliquei Mudei		47	2	
Ipiranga	Redifim Imoveis	(16) 99160-2230	43	2	
Ipiranga	Sonia e Ramalho Imoveis	(16) 97401-8365	52	2	
Ipiranga	Trade Imobiliaria	(16) 3877-3857	47	2	
Ipiranga	Daiane Alves Faleiros	(16) 99333-9510	45	2	
Ipiranga	Andrade & Menezes	(16) 99205-8558	43	2	
Ipiranga	Redifim Imoveis	(16) 99160-2230	43	2	
Jd. Palma Travessos	Denilson Lehr Unglaub	(16) 98250-5195	52	2	
Jd. Palma Travessos	Inovar	(16) 98840-6969	52,64	2	
Jd. Palma Travessos	Ana Claudia Gomes	(16) 99163-9292	64	2	
Jd. Palma Travessos	Fortes Guimaraes	(16) 3602-8000	53	2	
Jd. Palma Travessos	Trade Imobiliaria	(16) 3877-3857	62	2	
Jd. Palma Travessos	Sequoia Neg. Imobiliarios	(16) 99215-6873	60	2	
Planalto Verde	Classic Assessoria Imob.	(16) 99101-1003	42	1	
Planalto Verde	Andrade & Menezes	(16) 99205-8558	42	1	
Planalto Verde	Andrade & Menezes	(16) 99205-8558	49	1	
Ipiranga	Rosa & Rangel – Consultoria e Assessoria Imobiliária	(16) 98208-9477	43	2	
Ipiranga	PLANIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	(16) 3913-2323	43	2	

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati..	Resíduo/DPEstimativa	Resíduo/DPR egressão
1	1903,84	1.788,00	115,84	6,08%	080	080
2	2357,14	2.351,98	5,16	0,22%	004	004
3	1593,75	1.583,60	10,15	0,64%	007	007
4	1323,52	1.423,50	-99,98	-7,55%	-0,69	-0,69
5	1738,63	1.813,37	-74,74	-4,30%	-0,52	-0,52
6	1928,57	1.944,92	-16,35	-0,85%	-0,11	-0,11
7	2.139,99	2.169,79	-29,80	-1,39%	-0,21	-0,21
8	2357,14	2.351,98	5,16	0,22%	004	004
9	1.675,57	1.423,50	252,06	15,04%	174	174
10	1.800,00	1.754,02	45,98	2,55%	032	032
12	2993,02	3.186,95	-193,93	-6,48%	-1,34	-1,34
13	2.297,87	2.536,30	-238,43	-10,38%	-1,65	-1,65
14	2930,23	2.771,18	159,05	5,43%	1,10	1,10
15	2.855,76	2.685,11	170,65	5,98%	1,18	1,18
16	2.680,85	2.536,30	144,55	5,39%	1,00	1,00
17	3.100,00	3.066,90	33,09	1,07%	023	023
18	2.700,00	2.771,18	-71,18	-2,64%	-0,49	-0,49
19	2.825,58	2.771,18	54,39	1,93%	038	038
20	2.942,31	2.977,74	-35,44	-1,20%	-0,24	-0,24
21	1.966,19	2.113,90	-147,72	-7,51%	-1,02	-1,02
22	1.800,00	1.597,89	202,11	11,23%	140	140
23	2.530,19	2.511,67	18,51	0,73%	013	013
24	1.930,64	2.097,50	-166,86	-8,64%	-1,15	-1,15
25	2.100,00	2.184,09	-84,09	-4,00%	-0,58	-0,58
26	1.478,57	1.643,57	-165,01	-11,16%	-1,14	-1,14
27	1.821,42	1.643,57	177,85	9,76%	123	123
28	1.010,20	1.236,51	-226,32	-22,40%	-1,56	-1,56
29	2.790,69	2.771,18	19,51	0,70%	013	013
30	2.906,97	2.771,18	135,79	4,67%	094	094