



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0001445-88.2022.8.26.0032

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONSTRIÇÃO / PENHORA /
AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS

Exequente: Espólio de Sebastiao Firmino

Inventariante: Janete Firmino dos Santos

Executado: Ivonete Cardoso

SUMÁRIO

1.	OBJETIVO	3
2.	RESUMO EXECUTIVO.....	3
3.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
3.1.	LOCALIZAÇÃO.....	3
3.2.	CARACTERIZAÇÃO.....	5
4.	AVALIAÇÃO METODOLÓGICA	14
4.1.	ESCOLHA DO MÉTODO DE AVALIAÇÃO.....	14
4.2.	COMPOSIÇÃO DA AMOSTRA DE DADOS COMPARATIVOS	14
4.3.	ESCOLHA DAS VARIÁVEIS	17
4.3.1.	VARIÁVEL DEPENDENTE	17
4.3.2.	VARIÁVEIS INDEPENDENTES	17
4.4.	MEMÓRIA DE CÁLCULO.....	22
5.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	27
6.	ENCERRAMENTO	28

1. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é proceder à avaliação ao valor de mercado para venda do imóvel residencial, sito à Rua José Bezerra de Lima, nº 1524, quadra J, lote 17, bairro Planalto, matrícula 24479, cidade de Araçatuba/SP, objeto em questão nos autos do processo nº 0001445-88.2022.8.26.0032, em tramite pela 4º Vara Cível da Comarca de Araçatuba/SP.

2. RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o valor de mercado para venda do imóvel residencial, sito à Rua José Bezerra de Lima, nº 1524, quadra J, lote 17, bairro Planalto, matrícula 24479, cidade de Araçatuba/SP, para agosto de 2024 é de:

VALOR TOTAL
(em números comerciais)

R\$152.000,00
(cento e cinquenta e dois mil reais)

Para agosto de 2024

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 12/07/2024, conforme designado em juízo, respeitando o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil, acompanhada pela Sra. Ivonete Cardoso.

3.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da lide está localizado na Rua José Bezerra de Lima, nº 1524, quadra J, lote 17, bairro Planalto, na quadra completada pela Rua José Caetano Ruas e Rua Guatemala. Trata-se de área residencial com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia). A seguir mapa de localização do imóvel avaliando:



Figura 1 – Localização do imóvel.



Figura 2 – Localização do imóvel.

3.2. CARACTERIZAÇÃO

O imóvel, conforme documento de IPTU da Prefeitura Municipal de Araçatuba, possui um terreno de 300,00m² e área de construção de 75,79m², distribuídas em uma varanda a frente, sala integrada com a cozinha, dois dormitórios e um banheiro.

Tem como acabamentos construtivos: piso cerâmico no chão da sala, cozinha e banheiro; revestimento em meia altura nas paredes do banheiro; teto em laje; pintura látex sob reboco nas paredes internas, externas e teto do imóvel. A seguir, registro fotográfico da data da vistoria:



Foto 1 – Fachada do imóvel vista pela Rua José Bezerra de Lima.



Foto 2 – Vista interna do lote olhando da rua de frente para o imóvel.



Foto 3 – Vista interna do lote olhando do imóvel de frente para a rua.



Foto 4 – Varanda a frente do imóvel.



Foto 5 – Cozinha e sala integrada, logo à entrada do imóvel. Piso cerâmico no chão dos ambientes, sem revestimento nas paredes da cozinha, pintura nas paredes e teto (laje) dos ambientes.



Foto 6 – Sala e cozinha integrada, logo à entrada do imóvel. Piso cerâmico no chão dos ambientes, sem revestimento nas paredes da cozinha, pintura nas paredes e teto (laje) dos ambientes.



Foto 7 – Corredor de acesso aos dois dormitórios e ao banheiro. Pintura nas paredes e teto (laje) dos ambientes, chão sem revestimentos.



Foto 8 – Primeiro quarto do imóvel. Pintura nas paredes e teto (laje) dos ambientes, chão sem revestimentos.



Foto 9 – Banheiro do imóvel. Piso cerâmico no chão e revestimento em meia altura das paredes, restante da parede e teto (laje) com pintura



Foto 10 – Quarto aos fundos do corredor. Pintura nas paredes e teto (laje) dos ambientes, chão sem revestimentos.

	8.185/02				
Código do imóvel		44488		IPTU EXERCÍCIO 2024	
Inscrição 4-12-00-11-0008-0348-01-00		Guia		IPTU	
Proprietário SEBASTIAO FIRMINO		4522688		Sequência	
Compromissário		DADOS DO IMÓVEL		8.185	
Local do Imóvel RUA: JOSE BEZERRA DE LIMA, 1524.		Cód Imóvel 44488		Valor	
Bairro PLANALTO, CEP: 16072-480.				Eventos	
Loteamento Loteamento: JARDIM DAS PALMEIRAS Quadra: J Lote: 17 Matrícula: 24479				Imposto Predial e Terr. Urbano	
Condomínio				TX Remoção de Lixo Residencial	
Entrega RUA: JOSE BEZERRA DE LIMA, 1524.				253,09	
Bairro PLANALTO, CEP: 16072-480.				166,74	
		ARACATUBA - SP.		SEM BONIFICAÇÃO CONSTA DÉBITO DE IPTU - EM 27/12/2023	
Área do Terreno		300,00 m²		Valores Venais em R\$	
Testada Principal		12,00 ml		Terreno	
Área de Construção		75,79 m²		153,12	
Fração Ideal		1,0000000000		1,30	
Tipo de Construção		Residencial		PADRAO II	
Tipo de imposto		Predial		10,00	
				Valor Venal Imóvel	
				9.024,00	
				10.444,47	
				19.488,47	
				01/01/2024	
				Data de Emissão: 27/12/2023	
				Total Lançado: 419,83	

Foto 11 – Carnê de IPTU do imóvel.

4. AVALIAÇÃO METODOLÓGICA

4.1. ESCOLHA DO MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Conceitua-se valor de mercado com a quantia mais provável na qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre duas pessoas interessadas a vender e comprar, tendo como preço aquele indicado pelo mercado vigente.

O procedimento de avaliação para identificar e avaliar o imóvel é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, preconizado preferencialmente o item “8.1.1” da NBR 14.6532 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, pesquisando nas mais diversas fontes (imobiliárias e anúncios em internet), totalizando **56 elementos**. Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização, etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

4.2. COMPOSIÇÃO DA AMOSTRA DE DADOS COMPARATIVOS

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (casas) e características físicas do bem avaliando, bem como a localização na mesma cidade e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra total de **56 elementos de casas a venda**.

As fontes de informações foram diversificadas sendo estes anúncios de classificados de sites na internet, consultas a sites de imobiliárias e corretores. Todas as fontes foram identificadas e declinadas. Os dados pesquisados referem-se a oferta no mercado imobiliário. Não foi considerada nenhuma opinião subjetiva dos informantes dos dados pesquisados.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de agosto de 2024.

A seguir tabela com **56 elementos** amostrais dos quais **30 elementos foram utilizados** no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida. Eventuais superestimativas que por ventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o

Laudo de Avaliação de Imóvel

desconto pelo tradicional “fator oferta” sendo 10% de desconto no valor final do imóvel avaliando.

	BAIRRO	INFORMANTE	TELEFONE	V. ANUNCIO
1	JARDIM ATLÂNTICO	LUIZ FERNANDO	(18)3624-6204	R\$ 65.000,00
2	AGUAS CLARAS	EXTENSAO	(18)3636-3050	R\$ 70.000,00
3	RESID. MORADAS	DANILO	(18)3607-1111	R\$ 130.000,00
4	VISTA VERDE	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 110.000,00
5	ALVORADA	LUIZ FERNANDO	(18)3624-6204	R\$ 210.000,00
6	PORTO REAL	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 90.000,00
7	SÃO JOSÉ	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 110.000,00
8	TOYOKAZU KAWATA	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 120.000,00
9	ÁGUA BRANCA 1	DANILO	(18)3607-1111	R\$ 175.000,00
10	JARDIM DAS OLIVEIRAS	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 150.000,00
11	JARDIM UNIVERSO	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 180.000,00
12	ÁGUA BRANCA 1	LUIZ FERNANDO	(18)3624-6204	R\$ 180.000,00
13	JARDIM UNIVERSO	LUIZ FERNANDO	(18)3624-6204	R\$ 210.000,00
14	SÃO JOSÉ	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 75.000,00
15	JARDIM ATLÂNTICO	GABRIEL	(18)2103-4900	R\$ 180.000,00
16	HILDA MANDARINO	GABRIEL	(18)2103-4900	R\$ 180.000,00
17	PORTO REAL	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 100.000,00
18	JARDIM ATLÂNTICO	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 120.000,00
19	TAANE ANDRAUS	LUIZ FERNANDO	(18)3624-6204	R\$ 200.000,00
20	MORADA DOS NOBRES	EXTENSAO	(18)3636-3050	R\$ 179.000,00
21	ELIAS STEFAN	ALESSANDRO	(18)3608-8686	R\$ 134.000,00
22	GUANABARA	LUIZ FERNANDO	(18)3624-6204	R\$ 190.000,00

Laudo de Avaliação de Imóvel

23	JARDIM ATLÂNTICO	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 80.000,00
24	JARDIM ATLÂNTICO	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 110.000,00
25	JARDIM ATLÂNTICO	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 120.000,00
26	ÁGUA BRANCA 3	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 140.000,00
27	ACLIÇÃO	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 160.000,00
28	HILDA MANDARINO	GABRIEL	(18)2103-4900	R\$ 160.000,00
29	ALVORADA	LUIZ FERNANDO	(18)3624-6204	R\$ 200.000,00
30	EZEQUIEL BARBOSA	ALESSANDRO	(18)3608-8686	R\$ 198.000,00
31	ELIAS STEFAN	LUIZ FERNANDO	(18)3624-6204	R\$ 170.000,00
32	UMUARAMA	LUIZ FERNANDO	(18)3624-6204	R\$ 210.000,00
33	ROSELE	GABRIEL	(18)2103-4900	R\$ 180.000,00
34	ALVORADA	BASTOS	(18)99621-2323	R\$ 200.000,00
35	MONTERREY	LUIZ FERNANDO	(18)3624-6204	R\$ 180.000,00
36	JARDIM CENTENARIO	DANILO	(18)3607-1111	R\$ 180.000,00
37	HILDA MANDARINO	GABRIEL	(18)2103-4900	R\$ 180.000,00
38	JARDIM CENTENARIO	DANILO	(18)3607-1111	R\$ 180.000,00
39	TOYOKAZU KAWATA	GABRIEL	(18)2103-4900	R\$ 180.000,00
40	COUNTRY VILLE	LUIZ FERNANDO	(18)3624-6204	R\$ 195.000,00
41	MANOEL PIRES	ALESSANDRO	(18)3608-8686	R\$ 150.000,00
42	PINHEIROS	DANILO	(18)3607-1111	R\$ 160.000,00
43	JARDIM ATLÂNTICO	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 160.000,00
44	TAANE ANDRAUS	DANILO	(18)3607-1111	R\$ 190.000,00
45	JARDIM ATLÂNTICO	THIAGO	(18)3636-4000	R\$ 100.000,00
46	GUANABARA	DANILO	(18)3607-1111	R\$ 170.000,00

47	SÃO RAFAEL	GABRIEL	(18)2103-4900	R\$ 140.000,00
48	VICENTE GROSSO	ALESSANDRO	(18)3608-8686	R\$ 165.000,00
49	JARDIM DAS OLIVEIRAS	GABRIEL	(18)2103-4900	R\$ 140.000,00
50	JUSSARA	DANILO	(18)3607-1111	R\$ 190.000,00
51	ACLIMAÇÃO	BASTOS	(18)99621-2323	R\$ 200.000,00
52	GUANABARA	LUIZ FERNANDO	(18)3624-6204	R\$ 200.000,00
53	ALVORADA	EDSON	VIA CHAT	R\$ 198.000,00
54	NS APARECIDA	ALESSANDRO	(18)3608-8686	R\$ 130.000,00
55	GUANABARA	ALESSANDRO	(18)3608-8686	R\$ 175.000,00
56	IVO TOZZI	GABRIEL	(18)2103-4900	R\$ 170.000,00

4.3. ESCOLHA DAS VARIÁVEIS

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

4.3.1. VARIÁVEL DEPENDENTE

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao “Valor total” do bem ofertado e, analisado juntamente com a área construída (em metros quadrados) chegou-se ao “Valor por metro quadrado” do imóvel. Assim, foi utilizado esse “Valor por metro quadrado” para a variável dependente.

4.3.2. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área construída – variável independente quantitativa

Representada pela área construída dos imóveis, medida em metro quadrado (m²).

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior a área construída, menor seu valor por metro quadrado (influência negativa).

A área construída do imóvel avaliando, conforme carnê de IPTU (foto 11) é de 75,79m². Tal área não está averbada na matrícula 24479 do imóvel.

- **Área de terreno** – variável independente quantitativa

Representada pela área total do terreno, medida em metro quadrado (m²).

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior a área do terreno, maior seu valor por metro quadrado (influência positiva).

A área de terreno do imóvel avaliando, conforme matrícula 24479 e carnê de IPTU (foto 11) é de 300,00m².

- **Sector urbano** – variável independente proxy

Representada pelo índice da planta genérica de valores do município, é o instrumento legal no qual estão estabelecidos os valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção do município, que possibilita obter o valor venal dos imóveis.

O comportamento desta variável funciona da seguinte forma: quanto maior o valor (referente a zona de localização do imóvel), maior seu valor por metro quadrado (influência positiva).

O imóvel avaliando localiza-se na Zona 21, apresentando valor venal de R\$24,68/m².

Neste modelo de cálculo esta variável foi desabilitada pois apresentava baixo nível de correlação com o modelo.

- **Dormitórios** – variável independente quantitativa

Representado pelo número de quartos que o imóvel apresenta.

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior a quantidade de dormitórios, maior seu valor por metro quadrado (influência positiva).

O imóvel avaliando apresenta 2 dormitórios.

Neste modelo de cálculo esta variável foi desabilitada pois apresentava baixo nível de correlação com o modelo. A quantidade de quartos geralmente fica subentendida na área construída do imóvel uma vez que, é de se esperar, que em uma casa com mais dormitórios apresente uma área construída maior.

- **Banheiros** – variável independente quantitativa

Representado pelo número de banheiros que o imóvel apresenta.

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior a quantidade de banheiros, maior seu valor por metro quadrado (influência positiva).

O imóvel avaliando apresenta 1 banheiro.

Neste modelo de cálculo esta variável foi desabilitada pois apresentava baixo nível de correlação com o modelo. A quantidade de banheiros geralmente fica subentendida na área construída do imóvel uma vez que, é de se esperar, que uma casa com mais banheiros apresente uma área construída maior.

- **Acabamento** – variável independente qualitativa

Para esta variável foram distribuídos números de 1 a 3 onde o número 1 representa menor nível de acabamento e, o número 3, representa maior nível de acabamento. Para isso foram considerados os seguintes dados:

Acabamento 1: Imóvel apresenta alguns cômodos sem pisos no chão; cozinha e banheiro faltam revestimentos nas paredes.

Acabamento 2: Imóvel apresenta pisos no chão de toda área interna; cozinha e/ou banheiro com revestimento até meia altura em paredes.

Acabamento 3: Imóvel apresenta pisos em toda área interna; cozinha e banheiro com revestimento nas paredes até o teto.

O imóvel avaliando apresenta nível de acabamento 1.

- **Laje** – variável independente dicotômica

Para esta variável foi atribuído o valor 0 para os imóveis que não possuem laje e valor 1 para aqueles que possuem laje.

O imóvel avaliando possui laje, por isso recebeu valor 1.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

Laudo de Avaliação de Imóvel

	ÁREA	TERRENO	BAIRRO	DORMIT	BHO	ACAB.	LAJE	V. ANUNCIO	V. UNIT
1	43,44	125	14,8	2	1	2	0	R\$ 65.000,00	R\$ 1.496,32
2	45,54	140	12,19	2	1	1	0	R\$ 70.000,00	R\$ 1.537,11
3	47	97	13,11	2	1	1	1	R\$ 130.000,00	R\$ 2.765,96
4	50	300	11,53	1	1	2	0	R\$ 110.000,00	R\$ 2.200,00
5	56	128	9,9	2	1	3	1	R\$ 210.000,00	R\$ 3.750,00
6	60	230	12,19	2	1	1	0	R\$ 90.000,00	R\$ 1.500,00
7	60	115	6,63	2	1	3	1	R\$ 110.000,00	R\$ 1.833,33
8	60	180	10,23	2	1	2	1	R\$ 120.000,00	R\$ 2.000,00
9	62,2	125	14,15	2	1	3	1	R\$ 175.000,00	R\$ 2.813,50
10	65	125	10,23	2	1	3	1	R\$ 150.000,00	R\$ 2.307,69
11	70	125	15,79	2	1	3	1	R\$ 180.000,00	R\$ 2.571,43
12	72	125	14,15	2	2	3	1	R\$ 180.000,00	R\$ 2.500,00
13	72	293	15,79	2	1	1	0	R\$ 210.000,00	R\$ 2.916,67
14	76	165	6,63	2	1	1	0	R\$ 75.000,00	R\$ 986,84
15	79,95	128	14,8	2	1	3	0	R\$ 180.000,00	R\$ 2.251,41
16	80	172	10,68	1	1	3	0	R\$ 180.000,00	R\$ 2.250,00
17	80	300	12,19	2	1	2	0	R\$ 100.000,00	R\$ 1.250,00
18	80	125	14,8	2	1	3	0	R\$ 120.000,00	R\$ 1.500,00
19	81	164	15,79	2	1	2	0	R\$ 200.000,00	R\$ 2.469,14
20	84,73	275	21,46	2	1	3	0	R\$ 179.000,00	R\$ 2.112,59
21	87,28	178	10,23	2	1	1	0	R\$ 134.000,00	R\$ 1.535,29
22	89,37	180	20,49	2	1	3	1	R\$ 190.000,00	R\$ 2.125,99
23	90	150	14,8	2	1	2	0	R\$ 80.000,00	R\$ 888,89
24	90	127	14,8	2	2	3	0	R\$ 110.000,00	R\$ 1.222,22

ENGENHEIRO CIVIL VICTOR RICHARD DE ALMEIDA

CREA/SP 5070632182

(18)99758-1060 | eng.victorrichard@gmail.com

Laudo de Avaliação de Imóvel

25	90	125	14,8	2	1	3	1	R\$ 120.000,00	R\$ 1.333,33
26	90	250	14,15	1	2	3	0	R\$ 140.000,00	R\$ 1.555,56
27	90	150	29,66	3	1	1	0	R\$ 160.000,00	R\$ 1.777,78
28	97,11	170	10,68	2	1	3	0	R\$ 160.000,00	R\$ 1.647,62
29	98	300	9,9	2	1	3	0	R\$ 200.000,00	R\$ 2.040,82
30	99	129	6,63	3	2	3	0	R\$ 198.000,00	R\$ 2.000,00
31	99,41	188	10,23	2	1	2	0	R\$ 170.000,00	R\$ 1.710,09
32	101	300	15,79	2	1	2	0	R\$ 210.000,00	R\$ 2.079,21
33	103	250	37,93	1	1	2	0	R\$ 180.000,00	R\$ 1.747,57
34	103	250	9,9	2	1	2	1	R\$ 200.000,00	R\$ 1.941,75
35	105	257	15,79	2	1	2	1	R\$ 180.000,00	R\$ 1.714,29
36	105	133	10,23	2	1	3	1	R\$ 180.000,00	R\$ 1.714,29
37	105	170	10,68	2	1	3	0	R\$ 180.000,00	R\$ 1.714,29
38	105	133	10,23	2	1	3	1	R\$ 180.000,00	R\$ 1.714,29
39	108,6	164	10,23	2	1	3	1	R\$ 180.000,00	R\$ 1.657,46
40	108,65	178	10,23	2	3	3	0	R\$ 195.000,00	R\$ 1.794,75
41	109,64	170	10,68	2	1	2	0	R\$ 150.000,00	R\$ 1.368,11
42	109,96	170	9,9	2	1	2	1	R\$ 160.000,00	R\$ 1.455,07
43	110	150	14,8	2	1	3	1	R\$ 160.000,00	R\$ 1.454,55
44	113,16	164	15,79	3	2	3	0	R\$ 190.000,00	R\$ 1.679,04
45	115	150	14,8	2	2	3	0	R\$ 100.000,00	R\$ 869,57
46	119,3	250	20,49	3	2	2	1	R\$ 170.000,00	R\$ 1.424,98
47	122,43	260	12,19	2	1	2	0	R\$ 140.000,00	R\$ 1.143,51
48	125,57	178,5	15,79	3	2	3	0	R\$ 165.000,00	R\$ 1.314,01

ENGENHEIRO CIVIL VICTOR RICHARD DE ALMEIDA

CREA/SP 5070632182

(18)99758-1060 | eng.victorrichard@gmail.com

49	126,64	250	10,23	2	1	2	0	R\$ 140.000,00	R\$ 1.105,50
50	127,8	250	19,45	3	1	1	0	R\$ 190.000,00	R\$ 1.486,70
51	136,43	295	29,66	3	2	2	0	R\$ 200.000,00	R\$ 1.465,95
52	137,37	250	20,49	2	1	3	0	R\$ 200.000,00	R\$ 1.455,92
53	138	250	9,9	2	2	3	1	R\$ 198.000,00	R\$ 1.434,78
54	149	198	15,79	2	2	2	1	R\$ 130.000,00	R\$ 872,48
55	160,71	250	20,49	4	2	2	0	R\$ 175.000,00	R\$ 1.088,92
56	163,61	188	15,79	3	2	3	0	R\$ 170.000,00	R\$ 1.039,06

4.4. MEMÓRIA DE CÁLCULO

• Informações

Modelo do SisDEA	
Autor:	Eng Victor Richard
Modelo:	Avaliação_0001445-88.2022.8.26.0032
Data de criação:	Agosto de 2024
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Casas

Dados do modelo:	56
Dados utilizados:	30
Variáveis do modelo:	8
Variáveis utilizadas:	5

• Estatísticas

	Valor
Coef. de correlação	0,952513968
Coef. de determinação	0,90728286
Fisher - Snedecor:	61,16
Significância do modelo	1%

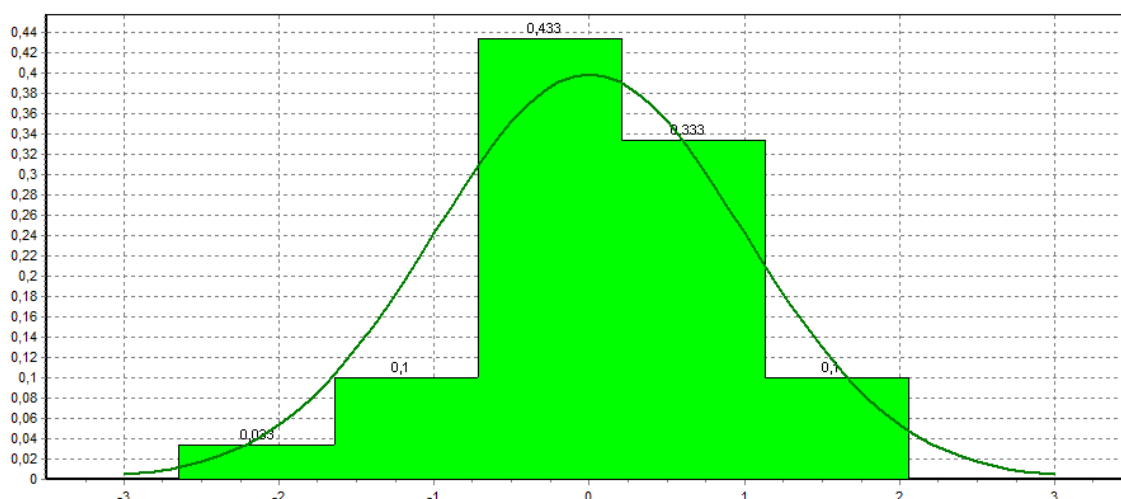
O “coeficiente de correlação” do modelo adotado é igual a “0,952513968” significando que a probabilidade da variação do “Valor Total” estimado para o imóvel é explicada pela função de regressão em 95,25% dos casos, em relação aos atributos e variáveis considerados.

A “significância do modelo” é de 1%, ou seja, indica que este percentual é o nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor (61,16).

- **Normalidade dos resíduos**

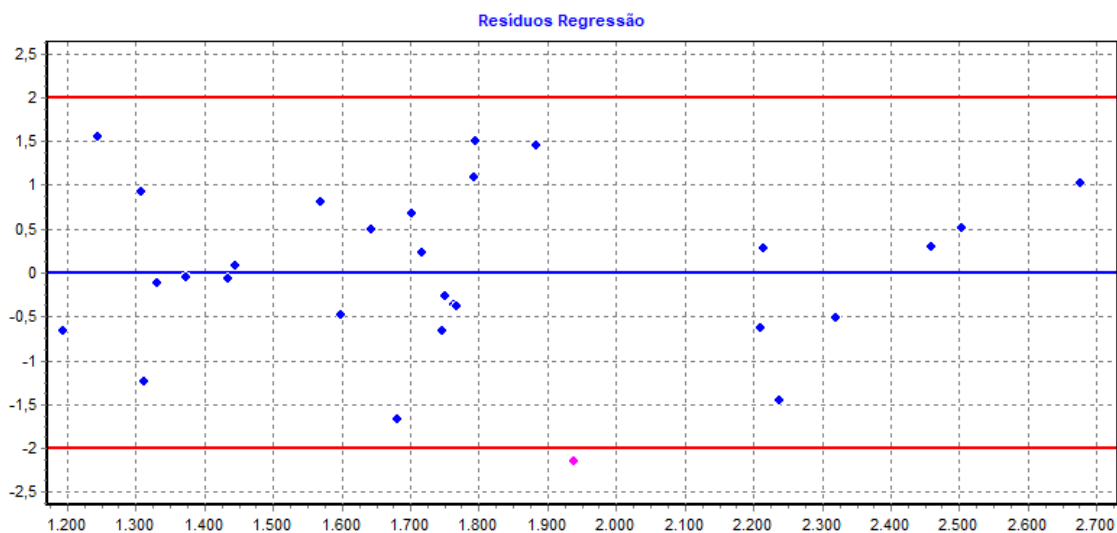
Resíduos são as diferenças entre os valores pesquisados e os estimados, após a regressão linear. A “normalidade da distribuição dos resíduos” é verificada e examinada pela análise do gráfico histograma de resíduos amostrais padronizados, verificando se guarda semelhança com a forma da curva normal, como no presente caso, e também pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados com as probabilidades da distribuição normal “padrão” nos intervalos de 68%, 90% e 95% para atender aos pressupostos da norma. O que se confirma. Isto pode ser observado nos dados a seguir:

Normalidade:	[70, 93, 96]
--------------	---------------



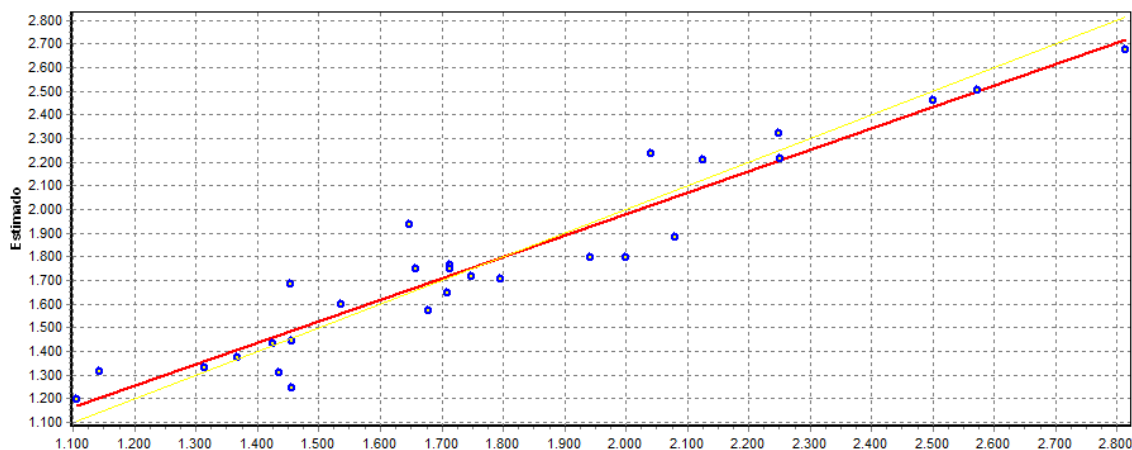
- **Outliers**

Os “outliers” são pontos fora de série ou pontos atípicos da amostra, demonstrados pelos pontos fora da linha vermelha do gráfico a seguir. No presente caso houve 1 outlier (3,33%), porém enquadrado na Norma, sendo aceito até 5%.



- **Aderência**

No gráfico de aderência é possível observar o quanto o modelo se ajustou aos elementos de pesquisa coletados e utilizados no modelo. Quanto mais a linha amarela se aproxima da linha vermelha, melhor é a aderência do modelo, ou seja, menor é a discrepância entre os dados observados (ofertados pelo mercado imobiliário) e os dados estimados pelo modelo de regressão linear.



• **Significância das variáveis**

Estes testes paramétricos se referem às hipóteses formuladas sobre os parâmetros populacionais, que são as variáveis. No caso foram utilizadas quatro variáveis independentes (área construída, área de terreno, acabamento e laje), e uma variável dependente (valor unitário), que é o preço do imóvel por metro quadrado de construção.

As variáveis foram transformadas e o nível de significância está abaixo de 30% enquadrando-se nos pressupostos básicos das Normas da ABNT.

Variável	transf	t	Sig(%)
Área construída	x	-13,62	0,01
Área terreno	x	4,05	0,04
Acabamento	x	5,69	0,01
Laje	x	1,51	14,48
Valor unitário	y	12,80	0,01

• **Equação de regressão**

Valor unitário = +2802.413221 - 22.07488315***Área construída** + 2.451629193***Área terreno** + 287.405683***Acabamento** + 77.25062897***Laje**

• **Tabela 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	3
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
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	3

Laudo de Avaliação de Imóvel

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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	LAUDO GRAU II
Grau de Fundamentação II do Laudo pois a significância das variáveis está abaixo de 20% Grau de Precisão III pois a amplitude do modelo <30%				

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme modelo de estudo, tem-se a tabela com os dados e resultado da avaliação do imóvel

Endereço	Área construída	Área terreno	Setor urbano	Dormitórios	Banheiros	Acabamento	Laje
Rua José Bezerra de Lima, nº 1524	75,79	300	24,68	2	1	1	1

Valores unitários (por metro quadrado) do imóvel, conforme modelo:

Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
R\$ 2.229,50	R\$ 2.084,67	R\$ 2.374,33

Valores da avaliação total do imóvel, conforme modelo:

Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
R\$ 168.974,02	R\$ 157.997,51	R\$ 179.950,54

Como os dados da amostra coletados para a avaliação são valores de anúncio de venda, aplicou-se, no valor total da avaliação, um desconto pelo tradicional “fator oferta” correspondente a 10% do valor total, devido a eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados e arredondando o valor final em até 1%. Dessa maneira, segue a avaliação final do imóvel:

Valores da avaliação final do imóvel, após aplicação do desconto:

Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
R\$ 152.076,62	R\$ 142.197,75	R\$ 161.955,49

VALOR TOTAL
(em números comerciais)

R\$152.000,00
(cento e cinquenta e dois mil reais)

Para agosto de 2024

6. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente Laudo, que se compõe de 28 (vinte e oito) folhas digitadas de um só lado, vindo a última datada e assinada digitalmente pelo Perito Judicial.

Araçatuba, 22 de agosto de 2024.

VICTOR RICHARD DE ALMEIDA
Eng. Civil CREA/SP 5070632182
Perito Judicial
(Assinado Digitalmente)