

Laudo de Avaliação de Imóvel residencial

Engenheiro Civil José Wandir Petrocelli Junior

Avaliação de imóvel, de um lote de terras sem bengeitorias, situado a Rua Salim Nassif – Jardim Itaú, distante 43 metros da rua José Eduardo Pontim Vila, com o número de matrícula 13.128 do 1º CRI desta cidade de Ribeirão Preto.

Data base: maio/2023

SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
1.1 – Interessados.....	3
1.2 – Proprietários	3
1.3 – Objetivo e Finalidade	3
1.3.1 – Identificação do Imóvel.....	3
1.3.2 – Macrorregião do imóvel periciado (Ribeirão Preto-SP)	4
1.3.3 – Finalidade	7
1.4 – Atividades Básicas	7
1.5 – Conceito de valor e avaliação de bens	8
1.6 – Condições e Limitações	9
1.7 – Diagnóstico de Mercado	10
2 – METODOLOGIA	10
2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado.....	11
2.1.1 - Método comparativo direto de dados de mercado por Inferência Estatística.....	11
2.2 – Especificação da Avaliação, Precisão e Grau de Fundamentação	11
2.2.1 – Grau de Fundamentação e Nível de Precisão.....	12
2.3 – Aproveitamento eficiente.....	16
3 – DESCRIÇÃO DO OBJETO.....	16
3.1 – Localização.....	17
3.1.2 – Acesso.....	17
3.1.3 – Ocupações circunvizinhas (lote e bairro Jardim Itau)	17
3.1.4 - Infraestrutura urbana	18
3.1.5 – Características físicas.....	18
4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	19
4.1 - Análise de regressão.....	19
4.2 - Coleta de dados	20
4.3 - Processamento e análise dos dados	20
4.4 – Processamento, análise dos dados e tratamento estatísticos das amostras	21
5 – DA AVALIAÇÃO	22
5.1 - Valor Unitário	22
5.2 - Valor Unitário Médio	22
5.3 - Valor Unitário Específico.....	22
5.4 - Valor da Imóvel.....	22

6 - CONCLUSÃO 23

7 – ENCERRAMENTO 23

ANEXO A – RELATÓRIO AMOSTRAS INFER32..... 36

ANEXO B – DADOS DAS AMOSTRAS 50

ANEXO C – MATRÍCULA DO IMÓVEL..... 52

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA 55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ WANDIR PETROCELLI JUNIOR em 12/05/2023 às 12:19, sob o número WRP23702628304. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1068504-07.2020.8.26.0500 e código AB96388.

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

José Wandir Petroccelli Junior, portador do RG: 41.574.365-5 SSP/SP, inscrito no Conselho Regional de Engenharia pelo CREA/SP nº: 5070680509, e registrado no Conselho Federal de Engenharia – CONFEA RNP: 2619365970, membro do AEAAT (Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Taquaritinga). Graduado em Engenharia Civil pelo Instituto Taquaritinguense de Ensino Superior – ITES e Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias na Instituição Anhanguera Educacional.

1.1 – Interessados

Nome: Banco Bradesco S/A; Tiago Johnson Centeno Antolini; Paulo Cesar Ioshimine

1.2 – Proprietários

Nome: **Paulo Cesar Ioshimine**, CPF: 894.497.038-68.

1.3 – Objetivo e Finalidade

A presente Avaliação tem por objetivo determinar o valor justo de mercado do imóvel do item 1.3.1. O imóvel em questão encontra-se situado no perímetro urbano do Município de Ribeirão Preto. É objeto deste trabalho efetuar a vistoria no imóvel, levantando os elementos necessários para a obtenção de valor justo.

1.3.1 – Identificação do Imóvel

Tipo: Imóvel Residencial do tipo lote de terras com benfeitorias apenas de construção de muros de divisa.

Endereço: Rua Salim Nassif – Jardim Itáú, distante 43 metros da rua José Eduardo Pontim Vila.

Município: Ribeirão Preto-SP, CEP 14040-614.



Imagem 1: Fachada do terreno do imóvel avaliando, muro frontal de divisa.



Imagem 2: Destacado em vermelho, posição do imóvel avaliando situado a rua Salim Nassif (adaptado de google Earth em 27/05/23)

1.3.2 – Macrorregião do imóvel periciado (Ribeirão Preto-SP)

Ribeirão Preto é um município brasileiro sede da Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP), no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à Mesorregião e Microrregião de Ribeirão Preto, localizando-se a nordeste do estado, distando da

Capital do Estado cerca de 315 km. Ocupa uma área de 650,916 km², sendo que 226,35 km² estão em perímetro urbano. Com 720 116 habitantes, é a nona cidade mais populosa do País sem contar as capitais – no geral é a 27^a e no Estado é a sétima, incluindo a capital paulista, segundo estimativa populacional calculada pelo IBGE para 2021, quando a população ribeirão-pretana cresceu 1,16% em relação ao valor do ano anterior. Este índice é superior ao nacional, de 0,74% e também está acima do estadual, de 0,64%.

A cidade tem uma temperatura média anual de 23,2 °C e na vegetação original do município predomina a mata Atlântica. Com 99,7% de seus habitantes vivendo na zona urbana, o município contava em 2009 com 95 estabelecimentos de saúde (SUS). O seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) em 2010 era de 0,800, considerando-se assim como elevado em relação ao país, sendo o vigésimo segundo maior do estado. Várias rodovias ligam Ribeirão Preto a diversas cidades paulistas, tais como a Rodovia Anhanguera e a Rodovia Cândido Portinari, havendo ainda disponibilidade de ferrovias e um aeroporto, denominado Doutor Leite Lopes.

Ribeirão Preto foi fundada em 1856, neste período a região recebia muitos mineiros que saíam de suas terras já esgotadas para a mineração e procuravam pastagens para a criação de gado. No começo do século XX, a cidade passou a atrair imigrantes, que foram trabalhar na agricultura ou nas indústrias abertas na década de 1910. O café, que foi por algum tempo uma das principais fontes de renda, se desvaloriza a partir de 1929, perdendo espaço para outras culturas e principalmente para o setor industrial. Na segunda metade do século XX foram incrementados investimentos nas áreas de saúde, biotecnologia, bioenergia e tecnologia da informação, sendo declarada em 2010 como "polo tecnológico". Essas atividades atualmente fazem com que Ribeirão Preto tenha o 25º maior PIB brasileiro.

Além da importância econômica, o município é relevante centro de saúde, educação, pesquisas, turismo de negócios e cultura do Brasil. O Parque Prefeito Luiz Roberto Jábali, o Parque Maurílio Biagi e o Bosque-Zoológico municipal, configuram-se como importantes áreas de preservação ambiental, de recreação e passeios, enquanto que a Choperia Pinguim, o Teatro Pedro II e o Museu do Café, são relevantes pontos de atividades culturais e de visitação por turistas. A cidade possui dois grandes eventos(feiras), a Feira Nacional do Livro de Ribeirão Preto e a tradicional e famosa Agrishow, que movimentou em 2022, mais de 11 bilhões de reais, atraindo público (nacional e internacional) de 193 mil visitantes.[10] Segundo o IPC Maps 2019, Ribeirão Preto ocupa a 16ª posição no ranking nacional de potencial de consumo e o 4º lugar no ranking estadual.[11] Em 2019, o Governo do Estado de São Paulo, criou doze polos de desenvolvimento econômico com

pacotes de benefícios setoriais para a indústria. Ribeirão Preto está em quatro deles: no de Agritech, Aeroespacial e Serviços Tecnológicos, no de Metal-metalúrgico, Máquinas e Equipamentos, no de Saúde e Farma e no da indústria de Papel, Celulose e Reflorestamento.

Ribeirão Preto é abastecida na sua totalidade, por água subterrânea extraída do Aquífero Guarani, desde que começou a explorá-lo, em 1930, o município utilizou 3,2 bilhões de m³ de água do reservatório. A Agência Nacional de Águas (ANA), ligada ao Governo Federal, aponta que a cidade deve adotar um novo manancial para o abastecimento, pois conforme o estudo, intitulado ‘Atlas do Abastecimento de Água’, “o manancial existente [Aquífero Guarani] não atende à demanda” e foi detectado “o rebaixamento do lençol freático”. Após a divulgação do estudo da ANA, a Prefeitura de Ribeirão Preto protocolou junto ao Ministério das Cidades, um projeto para captar água do rio Pardo, que possui disponibilidade hídrica suficiente.

Ribeirão Preto possui seu território no bioma da Mata Atlântica, que se apresenta em fragmentos remanescentes de várias unidades fitogeográficas, tais como a floresta estacional semidecidual, a floresta paludosa e a floresta estacional decidual e, em alguns trechos (principalmente onde o solo é mais arenoso e há grande ocorrência de erosão), características de cerrado. Em 2005 havia 102 remanescentes florestais (99 com vegetação natural correspondendo a 3,8% da área do município), classificados em nestes quatro grupos de vegetação: 1,37% faziam parte da floresta estacional semidecidual, 1,06% da estacional decidual, 0,64 da floresta estacional semidecidual com influência fluvial permanente (mata paludícola) e 0,83% eram cerrado.[73]

Dentre as áreas verdes, Ribeirão Preto possui diversas praças, além de alguns parques, como: Parque Prefeito Luiz Roberto Jábali, conhecido como "Curupira" (Zona Sul); Parque Ecológico Guarani (Zona Leste); Parque Luís Carlos Raya, conhecido como Parque do Jardim Botânico (Zona Sul); Parque Dr. Fernando de Freitas Monteiro da Silva (Zona Sul); Parque Jardim Nova Aliança (Zona Sul); Parque Roberto de Mello Genaro (Região Centro-Sul); Parque Francisco Prestes Maia (Região Centro-Oeste); Parque Ulysses Guimarães (Zona Norte); Parque São Bento (Zona Norte); Parque Tom Jobim (Zona Noroeste); Parque Ecológico Ângelo Rinaldi (Horto Municipal) (Zona Oeste); Parque Maurílio Biagi (Região Central); Parque Ecológico Santa Luzia (em implantação),[76] Parque Ecológico e Social Rubem Cione, maior parque em área do município totalizando 256.850 m² (Zona Oeste).

A Região Metropolitana de Ribeirão Preto é uma aglomeração urbana do território paulista. Conta com 14 787,890 km² (5,96% do Estado e 0,17% do país). Em relação à população, a região metropolitana tinha em 2021 cerca de 1,755 milhão de habitantes (3,8% do Estado e 0,82% do país)

e seu Produto Interno Bruto (PIB) estimado no ano base de 2017 era de 66,99 bilhões de reais (3,25% do PIB do Estado e 1,05% do PIB brasileiro). É composta por 34 municípios, sendo que oito deles estão localizados às margens da rodovia Anhanguera. Com isso, a RMRP passa a ser a 18ª mais populosa e a 15ª com maior PIB do país (ano 2017).

Extraído de https://pt.wikipedia.org/wiki/Ribeir%C3%A3o_Preto em 25/05/2023



Imagem 3: Localização do município de Ribeirão Preto (em vermelho no mapa de São Paulo):
extraído de Wikipédia

https://pt.wikipedia.org/wiki/Ribeir%C3%A3o_Preto#/media/Ficheiro:SaoPaulo_Municip_Ribeirao_Preto.svg em 25/05/2023

1.3.3 – Finalidade

Avaliação de valor de imóvel da matrícula 13.128 do 1º CRI de Ribeirão Preto para fins de processo de execução de número 1054304-97.2022.8.26.0506.

1.4 – Atividades Básicas

Etapas desenvolvidas durante a realização do trabalho avaliatório.

- Vistoria efetuada em 25/05/2023 com início às 09:30;
 - Não houve comparecimento de nenhuma das partes;
- Diagnóstico de mercado;
- Coleta de dados: procedidas através de levantamentos realizados em anúncios, classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde situa o imóvel.
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- Cálculo do valor do Imóvel;
- Considerações finais e conclusão.

1.5 – Conceito de valor e avaliação de bens

Valor de mercado é a expressão monetário de um bem na data da referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedora das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas a negociação.

“Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”, extraído da NBR14653-1.

“A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade radas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes, claramente explicitada. “ Extraído da NBR14653-1.

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possuam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;

- Perfeita mobilidade dos fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado;

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

- O Valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

- “5.2 – Valor de Mercado: a quantia estimada pelo qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coração.”

1.6 – Condições e Limitações

Este Laudo de Avaliações segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis;

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização desta Avaliação em conexão com qualquer outro.

A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional;

Para fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc, providências estas que consideramos de caráter jurídico;

Para a confirmação de que se tratava do imóvel de propriedade de Paulo Cesar Ioshimine, entrei em contato no telefone do anúncio que se encontrava no lote e conversei com o corretor de imóveis Arnaldo Fontes que confirmou que o lote era de propriedade do executado. Também medi a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ WANDIR PETROCELLI JUNIOR, em 12/05/2023 às 12:19, sob o número WRP23702628304. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1068504-07.2020.8.26.0500 e código AB96388.

distância do lote até a rua José Eduardo Pontim Vila, perpendicular rua Salim Nassif, no qual mediu 43 metros conforme consta na escritura de matrícula 13.128 do 1º CRI desta cidade,

Por último, esta avaliação vale apenas para a finalidade a que se destina, conforme item 1.3.3, razão pela qual é vedada seu uso por outros fins diferente daquele já citado.

1.7 – Diagnóstico de Mercado

A região é um dos primeiros bairros de Ribeirão Preto de quem vem da cidade de Sertãozinho, logo no começo do bairro encontramos residências de padrões médio e alto, casas de dois pavimentos, grandes residências e após o trevo de quem vem de Pradópolis, já notamos a construção de um prédio com apartamentos de padrão simples. Após uma ronda pelo bairro, notei que possuem muitos lotes sem construções, apenas uma padaria que funciona como mercearia e vende, além de pães, alguns produtos alimentícios de varejo. **Não encontrei no bairro, açougues, mercados, escolas, comércios e serviços dos mais diversos.** Em conversa com moradores, estes confirmaram que o bairro não é dotado desses tipos de prestação de serviços e comércios, apenas a padaria citada.

O imóvel fica à:

5,8 km do Parque Maurílio Biagi;

5,9 km do Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina da USP;

6,5 km do UPA Oeste Ribeirão Preto;

10,0 km do Ribeirão Shopping.

Todos os serviços básicos são fornecidos nesta região: coleta de lixo, distribuição de água e rede de esgoto, iluminação pública. A pavimentação do local é de razoável rolamento, necessitando em alguns pontos críticos, intervenção do município para melhoria das vias públicas.

O imóvel fica a aproximadamente 10 minutos (de veículo automotor) do centro da cidade.

2 – METODOLOGIA

Será aplicado com os preceitos das NBR 14653-1 e NBR14653-2 utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, especificamente o método por tratamento de fatores.

2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” NBR14653-1

O Método comparativo de dados de mercado é para avaliação de bens e realizado com base na comparação de dados de mercado que possuem atributos semelhantes aos do bem avaliando. Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos e características dos elementos comparáveis, constituintes da amostra pesquisada.

2.1.1 - Método comparativo direto de dados de mercado por Inferência Estatística

Utiliza-se modelos matemáticos, regressão linear, de inferência estatística para o tratamento das amostras.

2.2 – Especificação da Avaliação, Precisão e Grau de Fundamentação

A NBR14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A Fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A Precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza) da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

O nível de precisão está condicionado à qualidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos estudados. Para tal precisão, impõe ainda, a confiabilidade de cada um dos elementos estudados seja assegurada quanto:

- Idoneidade e a completa identificação das fontes;

- Descrição das características;
- Características, usando-se critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, sempre com a citação de fontes;
- Levantamentos de campo, utilizando-se técnicas e equipamentos adequados;
- Visita de campo;
- Levantamento e coleta de dados amostrais para avaliação do imóvel objeto deste trabalho;
- Levantamento de documentos necessários para a elucidação dos fatos referente a avaliação;
- Utilização de material fotográfico, com o objetivo de uma melhor visualização do imóvel;

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos)

2.2.1 – Grau de Fundamentação e Nível de Precisão

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011					
O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela abaixo observando os itens 9.1 e 9.2 da ABNT NBR 14653-2:2011					
Itens	Descrição	Grau			Laudo
		3	2	1	
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	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolção	Não admitida			3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ WANDIR PETROCELLI JUNIOR, em 05/05/2023 às 12:19, sob o número WRP23702628304. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1068504-07.2020.8.26.0500 e código AB96388.

			<p>Admitida de apenas uma variável, desde que:</p> <p>a) medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior</p> <p>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo</p>	<p>Admitida, desde que</p> <p>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</p> <p>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</p>	
5	<p>Nível de significância somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)</p>	10%	20%	30%	1
6	<p>Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizado</p>	1%	2%	5%	2
Total de pontos obtidos					13
<p>Nota: Observar de 9.1 a 9.4 desta Norma.</p>					
<p>Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:</p>					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;					OK
c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;					-
d) adoção da estimativa de tendência central.					OK
<p>Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:</p>					
a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;					
b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;					
c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferidos no mercado;					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ WANDIR PETROCCELLI JUNIOR, em 12/05/2023 às 12:19, sob o número WRP/PR23702628304. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1068504-07.2020.8.26.0500 e código AB96388.

d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

Conforme NBR 14653:2 itens 9.2.1.3 - 9.2.1.4 - 9.2.1.5

É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização. Desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

O Engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

Conforme NBR 14653:2 Item 9.2.1.6 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se campos (Graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

No caso de amostras homogêneas, será adotado a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) serão atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>	<i>LAUDO</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	16	10	6	I
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	2,4,5 e 6, no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

<i>Descrição</i>	<i>Grau III</i>	<i>Grau II</i>	<i>Grau I</i>	<i>LAUDO</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50	I

Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação I e Precisão II

Abaixo segue transgressão da NBR14653-2 referente ao grau de fundamentação e precisão.

9.2.1.1 Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.
- c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- d) adoção da estimativa de tendência central.

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado;
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (exemplo: aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas⁷, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

2.3 – Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

3 – DESCRIÇÃO DO OBJETO

Lote de terras com apenas benfeitorias de muro de divisa, com dimensões de 14,50 metros com a frente para a rua Salim Nassif, com 40,00 metros da frente aos fundos, perfazendo área total de 580,00 metros quadrados.

Terreno para construção de Residência do tipo Unifamiliar, situado no endereço informado no capítulo 1.3.1.

3.1 – Localização

O posicionamento do imóvel dentro do perímetro urbano possui as características de endereço conforme capítulo 1.3.1

Endereço: Rua Salim Nassif – Jardim Itaipu, distante 43 metros da rua José Eduardo Pontim Vila, em seu lado par.

Município: Ribeirão Preto-SP, CEP 14040-614.

- Referência Principal de vias pública: Avenida Bandeirantes; rua dos Limoeiros.

3.1.2 – Acesso

Na rodovia Atílio Balbo (SP 333), sentido Sertãozinho-SP a Ribeirão Preto, siga em frente e permaneça na avenida Bandeirantes, converta a direita na saída 291 e siga em frente até converter a esquerda na rua dos Limoeiros. Siga por 1,3 km até a rua Antonio Soriani, após, converta a direita na rua Madre Tereza de Calcutá. Após percorrer 270 metros aproximadamente, converta a esquerda na rua Salim Nassif. O lote fica depois do cruzamento da rua José Eduardo Pontim Vila distante 43 metros.

Principais vias:

- Rodovia Atílio Balbo;
- Avenida Bandeirantes;
- Rua dos Limoeiros Fazenda.

3.1.3 – Ocupações circunvizinhas (lote e bairro Jardim Itaipu)

As proximidades do imóvel é ocupa por construções predominantemente com as características abaixo:

- Tipo de imóveis: Residencial Unifamiliar.
- Padrão construtivo: Média a alto.

Reproduzindo o que foi discorrido no capítulo 1.7 deste laudo de avaliação, “a região é um dos primeiros bairros de Ribeirão Preto de quem vem da cidade de Sertãozinho, logo no começo do bairro encontramos residências de padrões médio e alto, casas de dois pavimentos, grandes residências e após o trevo de quem vem de Pradópolis, já notamos a construção de um prédio com apartamentos de padrão simples. Após uma ronda pelo bairro, notei que possuem muitos lotes sem construções, apenas uma padaria que funciona como mercearia e vende, além de pães, alguns produtos alimentícios de varejo. **Não encontrei no bairro, açougues, mercados, escolas, comércios e serviços dos mais diversos.** Em conversa com moradores, estes confirmaram que o bairro não é dotado desses tipos de prestação de serviços e comércios, apenas a padaria citada”.

Ao final da avenida Tereza Palmeira Gallon, encontramos dois blocos de apartamentos de padrões simples, porém bem construídos, de iniciativa da Residencial Vitta.

3.1.4 - Infraestrutura urbana

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, praças diversas, transporte coletivo próximo, coleta de lixo, entrega postal.

3.1.5 – Características físicas

O Terreno já descrito no capítulo 3, de 580 metros quadrados, medindo 14,5 metros por 40,0 metros, possui muros de divisas e um pequeno portão de duas folhas com abertura para dentro do lote. O terreno possui um declive acentuado, no qual pode-se inferir uma altura no plano vertical aos fundos de 1,2 metros aproximadamente abaixo do nível da rua, concluindo a necessidade de aterro para este lote. Está caracterizado no terreno, grande quantidade de vegetação, com muitas árvores plantadas, além de existir no local a criação de aves como galinhas.



Imagem 4: Localização do lote, reprodução da imagem 2 (adaptado de google Earth em 27/05/23)

4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1 - Análise de regressão

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação à outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

4.2 - Coleta de dados

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos no mesmo bairro com semelhanças nas características de mercado, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

4.3 - Processamento e análise dos dados

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância. Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

V/M²: variável dependente, é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.

Amplitude da amostra aproveitada: De R\$ 310,34/m² a R\$ 420,19/m²

Variável área: variável independente, extraída da relação do tamanho da área do imóvel avaliando com cada tamanho de área de cada uma das amostras, com o objetivo de: evitar utilização de amostras com tamanhos de áreas significativamente maiores ou menores do que a do imóvel avaliando; homogeneizar o valor do metro quadrado das amostras para o tamanho de área do imóvel avaliando. Esta variável utilizou-se da técnica de correção do fator de área de Abunahman:

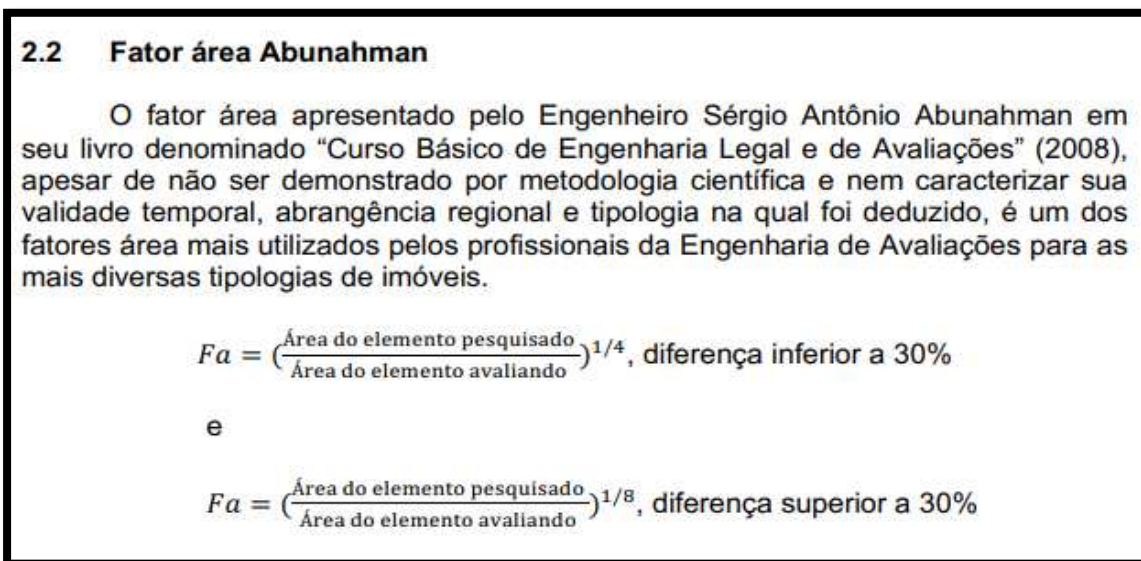


Imagem 5: Fator de área de Abunahman

Referenciando as margens apresentadas na imagem acima, casa seja inferior eleva-se a potência 0,25, caso seja superior eleva-se a potência 1,25

Amplitude da amostra aproveitada: 0,881 a 1,000

Variável Topografia: Relação entre o valor do metro quadrado dos terrenos em aclave/declive com os terrenos planos. Considerando o imóvel avaliando como aclave/declive, os demais imóveis com topografia plano foram homogeneizados para a realidade do imóvel avaliando.

Amplitude da amostra aproveitada: 1,00 a 1,03

Fator de correção oferta e demanda: Foi utilizado um fator de correção para todos as amostras de **0,90** conforme pratica da região de valores ofertados e valores transacionados. Todas as amostras utilizadas são de ofertas, até a data deste laudo de avaliação não houve transação de nenhum dos terrenos.

4.4 – Processamento, análise dos dados e tratamento estatísticos das amostras

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa INFER-32, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, o relatório do programa conforme anexo

A, demonstra os itens avaliados, dentre outros constantes, citando: amostras; descrição das variáveis; dispersão de elementos; tabela de valores estimados; autocorrelação; coeficiente de correlação; coeficiente de determinação.

5 – DA AVALIAÇÃO

Após discorrido sobre os procedimentos de identificação e avaliação do bem, seguiremos com as questões avaliatória.

5.1 - Valor Unitário

Foi desenvolvida a pesquisa imobiliária, conforme anexo A e B, no qual este profissional encontrou o valor unitário do metro quadrado da do terreno no bairro Jardim Itaú em Ribeirão Preto.

5.2 - Valor Unitário Médio

O valor unitário médio do metro quadrado do terreno, conforme anexo A (página 44 – “Formação de Valores”), foi de R\$ 342,35. Considera-se esse valor, com a média de todas as amostras, homogeneizadas, porém sem o devido saneamento destas.

5.3 - Valor Unitário Específico

O valor unitário específico do metro quadrado do apartamento encontrado foi de R\$ 342,35. Considera-se no valor unitário específico a média de todas as amostras homogeneizadas e saneadas, ou seja, exclui-se as amostras que ficaram fora devido ao tratamento e saneamento. Nenhuma das amostras foi excluída, portanto, o valor unitário médio foi igual ao valor unitário específico.

5.4 - Valor da Imóvel

Considerando o valor unitário específico do metro quadrado multiplicado pela área do apartamento, têm-se: R\$ 342,35 x 580,00 igual a **R\$ 198.563,23**

6 - CONCLUSÃO

De acordo com o trabalho apresentado, o valor do apartamento é de:

R\$ 198.563,23

Para fins didáticos do valor encontrado, este profissional pode aproximar o valor encontrado em até uma variação de 1%, portanto, a avaliação realizada por este profissional será de:

R\$ 198.000,00

7 – ENCERRAMENTO

Diante do trabalho de Avaliação exposto, dou por encerrado, o Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel com um total de 55 páginas, 5 imagens, registro fotográfico (nos anexos) com 23 fotos, 3 anexos, sendo um deles o relatório de avaliação do Infer 32. **Não foram apresentados quesitos por nenhuma das partes.**

Taquaritinga, 29 de maio de 2023.
Sem mais,

José Wandir Petrocelli Junior
Engenheiro Civil - CREA: 5070680509

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Fachada do terreno do imóvel avaliando



Foto 2: Imóvel de vizinhança à esquerda de quem da rua olha para o terreno



Foto 3: Imóvel de vizinhança à direita de quem da rua olha para o terreno



Foto 4: Circunscrição da vizinhança, rua Salim Nassif sentido a Rua José Eduardo Pontim Vila



Foto 5: Circunscrição da vizinhança, rua Salim Nassif sentido a Rua Jirges Dieb Ristum



Foto 6: Circunscrição da vizinhança, praça de frente para o imóvel avaliando

Este documento é propriedade exclusiva do Sr. José Wandir Petrocelli Junior e não deve ser divulgado sem a sua autorização. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1068504-07.2020.8.26.0500 e código AB96388.



Foto 7: Registro da entrada do portão para dentro do lote



Foto 8: Muro de divisa à esquerda e detalhe da vegetação



Foto 9: Muro de divisa à direita e detalhe da vegetação



Foto 10: Muro da frente do terreno e detalhe da vegetação



Foto 11: Muro dos fundos do terreno e detalhe da vegetação



Foto 12: Muro dos fundos do terreno e detalhe da vegetação



Foto 13: Muro dos fundos do terreno e detalhe da vegetação



Foto 14: Do meio do terreno para a frente



Foto 15: Do meio do terreno para a frente



Foto 16: Muro à esquerda de quem de dentro do lote olha para a rua



Foto 17: Muro à direita de quem de dentro do lote olha para a rua



Foto 18: Muro à direita de quem de dentro do lote olha para a rua



Foto 19: Referência rua José Eduardo Pontim Villa



Foto 20: Intersecção das ruas José Ed. Pontim Vila e Salim Nassif



Foto 21: a frente rua José Ed. Pontim Vila e convertendo a direita rua Salim Nassif



Foto 22: Esquina da rua Salim Nassif com a rua José Eduardo Pontim Vila



Foto 23: Referência da rua de baixo do lote, rua Jirges Dieb Ristum

ANEXO A – RELATÓRIO AMOSTRAS INFER32

Amostra

Nº Am.	Área	«Valor»	V.U.	Oper.	Var. Área	Var. Topografia	«Conjunto»
1	500,00	190.000,00	380,00	0,90	0,964	1,00	0,87
2	580,00	200.000,00	344,83	0,90	1,000	1,03	0,93
3	350,00	180.000,00	514,29	0,90	0,881	1,03	0,82
4	500,00	170.000,00	340,00	0,90	0,964	1,00	0,87
5	580,00	220.000,00	379,31	0,90	1,000	1,03	0,93
6	580,00	200.000,00	344,83	0,90	1,000	1,03	0,93
7	580,00	215.000,00	370,69	0,90	1,000	1,00	0,90
8	578,00	212.000,00	366,78	0,90	0,999	1,03	0,93
9	300,00	135.000,00	450,00	0,90	0,921	1,00	0,83
10	400,00	175.000,00	437,50	0,90	0,955	1,03	0,89
11	580,00	210.000,00	362,07	0,90	1,000	1,03	0,93
12	580,00	210.000,00	362,07	0,90	1,000	1,00	0,90
13	580,00	200.000,00	344,83	0,90	1,000	1,00	0,90
14	570,00	195.000,00	342,11	0,90	0,996	1,03	0,92
15	580,00	205.000,00	353,45	0,90	1,000	1,03	0,93

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- V.U.: Variável dependente, Valor Unitário do metro quadrado sem o devido saneamento de dados, dividindo o valor ofertado pelo pela área do terreno. **Equação:**

$$[Valor]/[Área]$$

Variáveis Independentes:

- Área: Variável independente quantitativa. Tamanho da área em metros quadrados.
- Valor: Valor de oferta ou transação da amostra selecionada. *(variável não utilizada no modelo)*
- Oper.: Fator que define valores para amostras com valor ofertado e amostras com valor transacionado; sendo 0,90 para valor ofertado e 1,00 para valores transacionados..
- Var. Área: Variável de transposição de área: variável independente que visa corrigir a área do terreno dos dados pesquisados com relação ao imóvel avaliando, utilizando-se da metodologia de Abunahman.
- Var. Topografia: Variável topografia: variável independente, relação entre o valor do metro quadrado dos terrenos em aclave/declive com os terrenos planos. Considerando o imóvel avaliando como aclave/declive, os demais imóveis com topografia plano fora
- Conjunto *(variável não utilizada no modelo)*
Equação:

$$[Oper.]*[Var. Área]*[Var. Topografia]$$

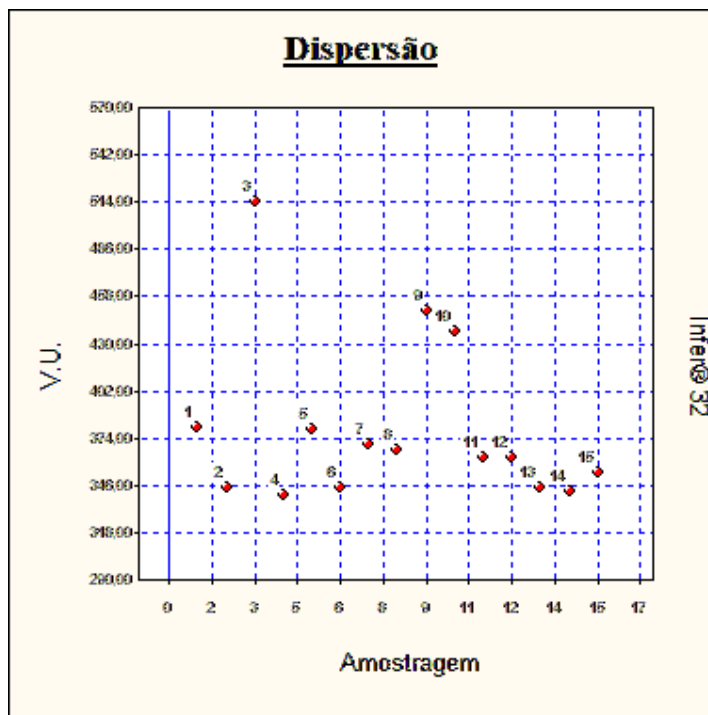
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 11
 Desvio padrão da regressão : 20,7673

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
V.U.	379,52	49,7082	13,10%
1/Área	1,9978x10 ⁻³	5,0031x10 ⁻⁴	25,04%
1/Var. Área	1,0231	0,0401	3,92%
1/Var. Topografia	0,9825	0,0147	1,50%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 12.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

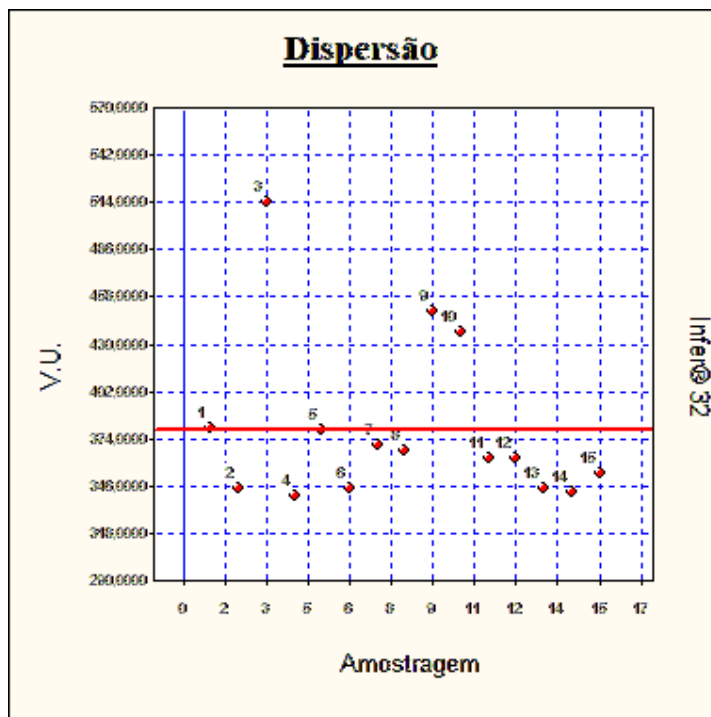


Tabela de valores estimados e observados

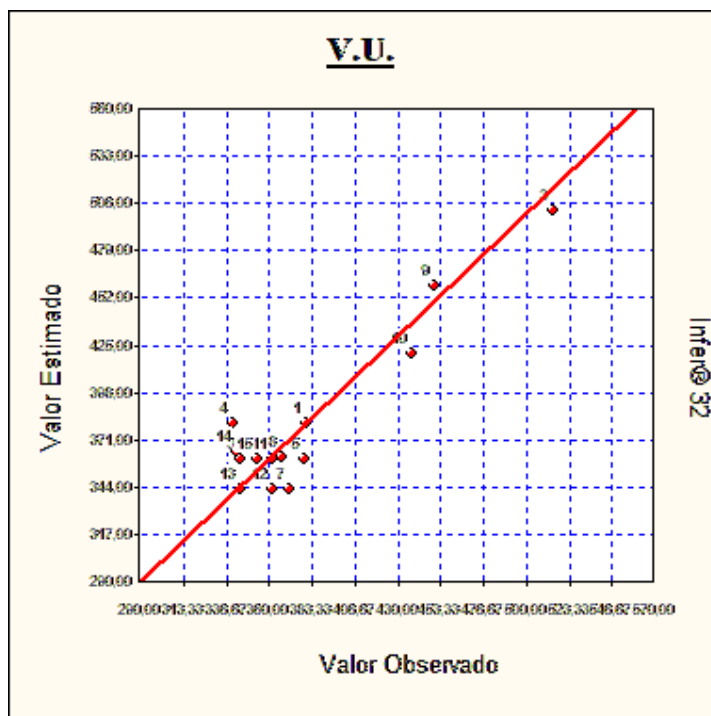
Valores para a variável V.U..

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	380,00	380,74	0,74	0,1939 %
2	344,83	359,59	14,76	4,2796 %
3	514,29	502,39	-11,90	-2,3145 %
4	340,00	380,74	40,74	11,9814 %
5	379,31	359,59	-19,72	-5,1996 %
6	344,83	359,59	14,76	4,2796 %
7	370,69	342,35	-28,34	-7,6451 %
8	366,78	360,57	-6,21	-1,6919 %
9	450,00	459,07	9,07	2,0145 %
10	437,50	420,54	-16,96	-3,8767 %
11	362,07	359,59	-2,48	-0,6857 %
12	362,07	342,35	-19,72	-5,4463 %
13	344,83	342,35	-2,48	-0,7191 %
14	342,11	363,73	21,62	6,3203 %
15	353,45	359,59	6,14	1,7364 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$[V.U.] = 71,940 + 29260 /[\text{Área}] + 811,76 /[\text{Var. Área}] - 591,80 /[\text{Var. Topografia}]$$

Correlação do Modelo

- Coefficiente de correlação (r) : 0,9289
- Valor t calculado : 8,319
- Valor t tabelado (t crítico) : 1,796 (para o nível de significância de 10,0 %)
- Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,8629
- Coefficiente r² ajustado : 0,8255

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	29848,6762	3	9949,5587	23,07
Residual	4744,1150	11	431,2831	
Total	34592,7912	14	2470,9136	

F Calculado : 23,07

F Tabelado : 3,587 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $4,8 \times 10^{-3}\%$

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

Correlações Parciais

	V.U.	Área	Var. Área	Var. Topografia
V.U.	1,0000	0,8591	0,9076	-0,0836
Área	0,8591	1,0000	0,9003	0,1460
Var. Área	0,9076	0,9003	1,0000	0,0751
Var. Topografia	-0,0836	0,1460	0,0751	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	2,638	2,3%	Sim
Var. Área	b2	5,872	$1,1 \times 10^{-2}\%$	Sim
Var. Topografia	b3	-1,575	14%	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

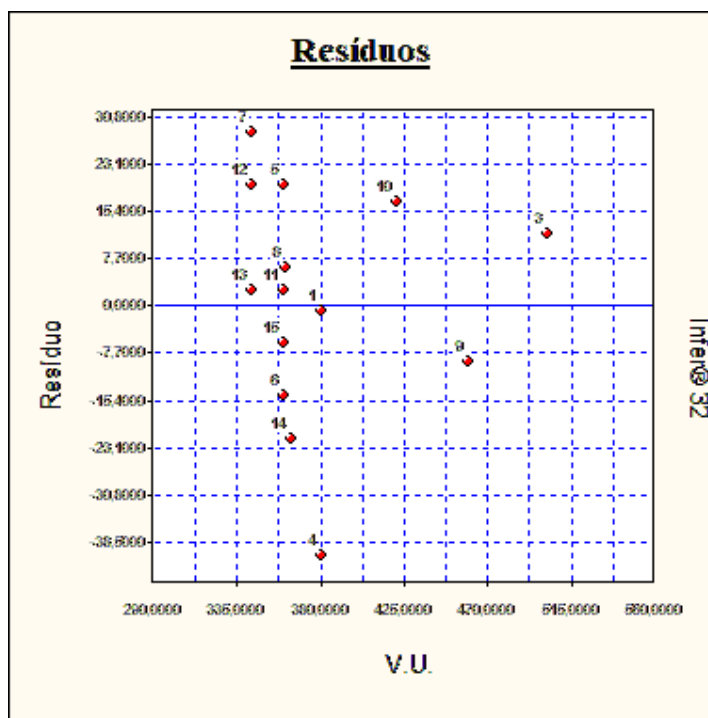
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [V.U.].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	380,0000	380,7368	-0,7368	-0,0354	-0,0405	0,5429
2	344,8300	359,5873	-14,7573	-0,7106	-0,7621	217,7795
3	514,2900	502,3867	11,9032	0,5731	1,7346	141,6872
4	340,0000	380,7368	-40,7368	-1,9615	-2,2433	1659,4933
5	379,3100	359,5873	19,7226	0,9496	1,0186	388,9826
6	344,8300	359,5873	-14,7573	-0,7106	-0,7621	217,7795
7	370,6900	342,3504	28,3395	1,3646	1,5300	803,1328
8	366,7800	360,5744	6,2055	0,2988	0,3201	38,5083
9	450,0000	459,0650	-9,0650	-0,4365	-1,1920	82,1748
10	437,5000	420,5394	16,9605	0,8166	0,9445	287,6594
11	362,0700	359,5873	2,4826	0,1195	0,1282	6,1635
12	362,0700	342,3504	19,7195	0,9495	1,0646	388,8625
13	344,8300	342,3504	2,4795	0,1193	0,1338	6,1484

14	342,1100	363,7325	-21,6225	-1,0411	-1,1122	467,5325
15	353,4500	359,5873	-6,1373	-0,2955	-0,3169	37,6671

Resíduos x Valor Estimado

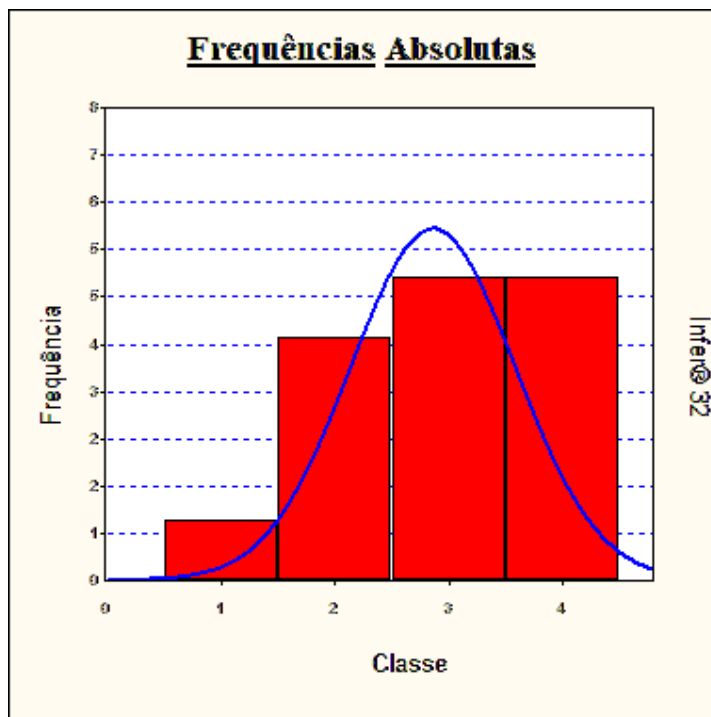


Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-40,7368	-23,4677	1	6,67	-40,7368
2	-23,4677	-6,1986	4	26,67	-15,0505
3	-6,1986	11,0704	5	33,33	0,8587
4	11,0704	28,3395	5	33,33	19,3291

Histograma



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

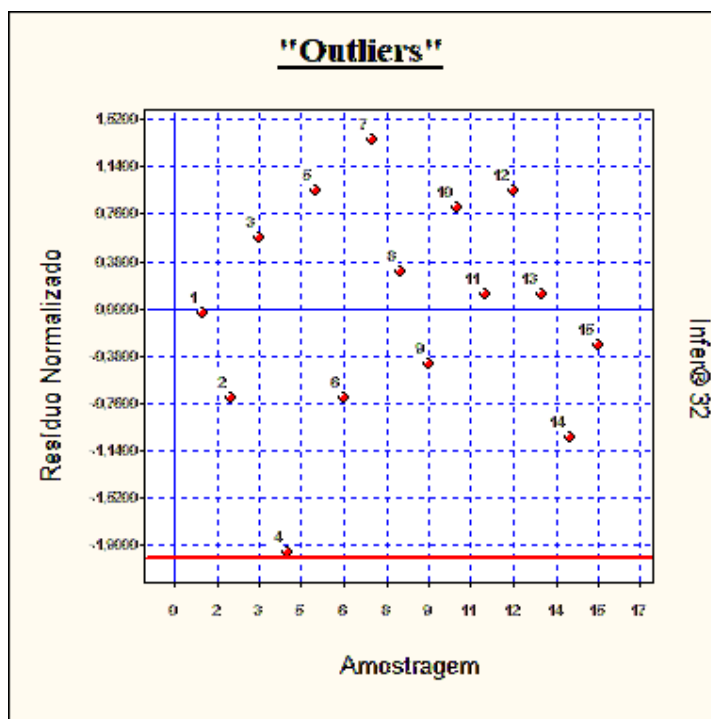
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 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: 10,35 (para o nível de significância de 0,10 %)

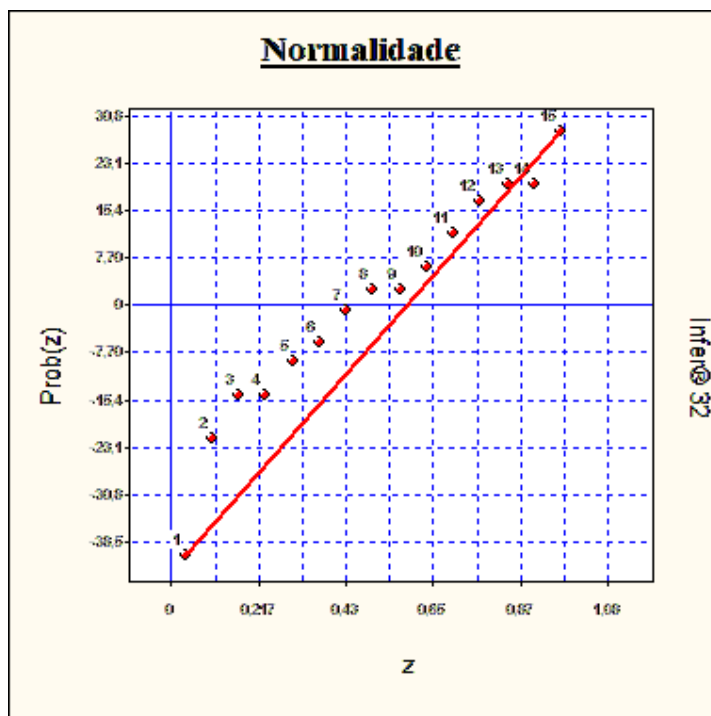
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	1,2677x10 ⁻⁴	0,2354	Sim
2	0,0218	0,1307	Sim
3	6,1371	0,8908	Sim
4	0,3874	0,2354	Sim
5	0,0390	0,1307	Sim
6	0,0218	0,1307	Sim
7	0,1504	0,2045	Sim
8	3,7861x10 ⁻³	0,1287	Sim
9	2,2942	0,8659	Sim
10	0,0753	0,2524	Sim
11	6,1838x10 ⁻⁴	0,1307	Sim
12	0,0728	0,2045	Sim
13	1,1520x10 ⁻³	0,2045	Sim
14	0,0436	0,1236	Sim
15	3,7791x10 ⁻³	0,1307	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.

(**) 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.

Reta de Normalidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ WANDIR PETROCELLI JUNIOR e STUBER FERRELL ASSIS, utilizando o sistema de assinatura digital e assinado eletronicamente. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1068504-07.2020.8.26.0500 e código AB96380.



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,8256
(nível de significância de 5,0%)

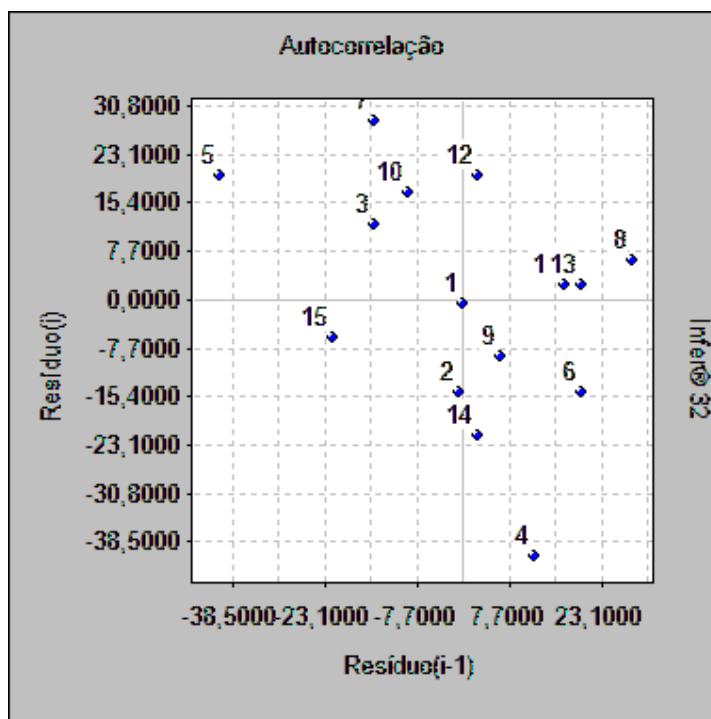
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,82
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,18

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,75 4-DU = 2,25

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Autocorrelação



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

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	300,00	580,00	580,00
Var. Área	0,881	1,000	1,000
Var. Topografia	1,00	1,03	1,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 580,00
- Oper. = 1,00
- Var. Área = 1,000
- Var. Topografia = 1,00

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor = ???
- Conjunto = 1,00

Estima-se V.U. do Terreno = R\$/m2 342,35

O modelo utilizado foi:

$[V.U.] = 71,940 + 29260 / [Área] + 811,76 / [Var. Área] - 591,80 / [Var. Topografia]$

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

Mínimo: R\$/m2 329,54
 Máximo: R\$/m2 355,16

Para um Área de 580 m2, teremos:
 Valor de Mercado obtido = R\$ 198.563,23
 Valor de Mercado mínimo = R\$ 191.135,90
 Valor de Mercado máximo = R\$ 205.990,56

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	300,00	580,00	580,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Var. Área	0,881	1,000	1,000	Dentro do intervalo	Aprovada
Var. Topografia	1,00	1,03	1,00	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	Maior variação
Área	389,43	342,35	342,35	Dentro do intervalo
Var. Área	452,00	342,35	342,35	Dentro do intervalo
Var. Topografia	342,35	359,59	342,35	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área	Aprovada
Var. Área	Aprovada

Var. Topografia	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%:

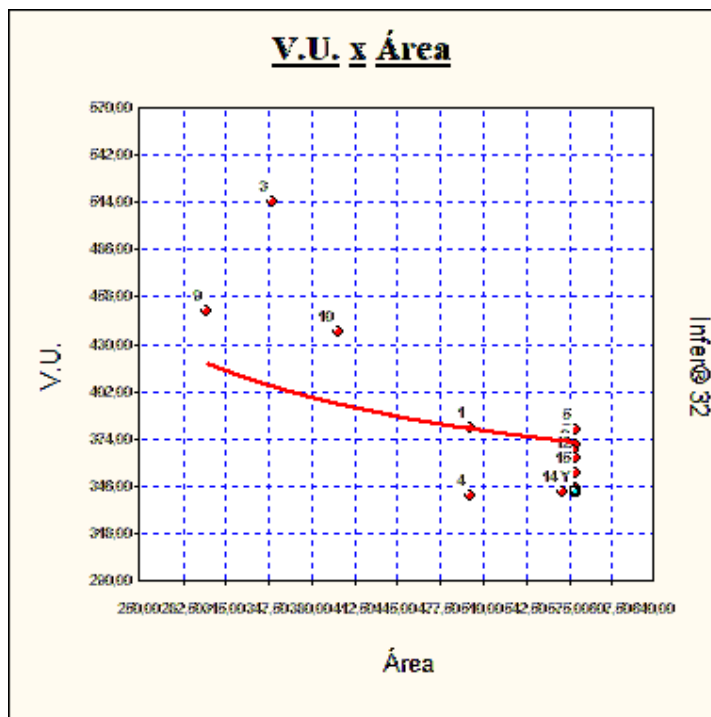
Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	332,68	352,02	19,34	5,65 %
Var. Área	332,23	352,47	20,24	5,91 %
Var. Topografia	333,22	351,48	18,26	5,33 %
E(V.U.)	311,27	373,43	62,15	18,15 %
Valor estimado	329,54	355,16	25,61	7,48 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

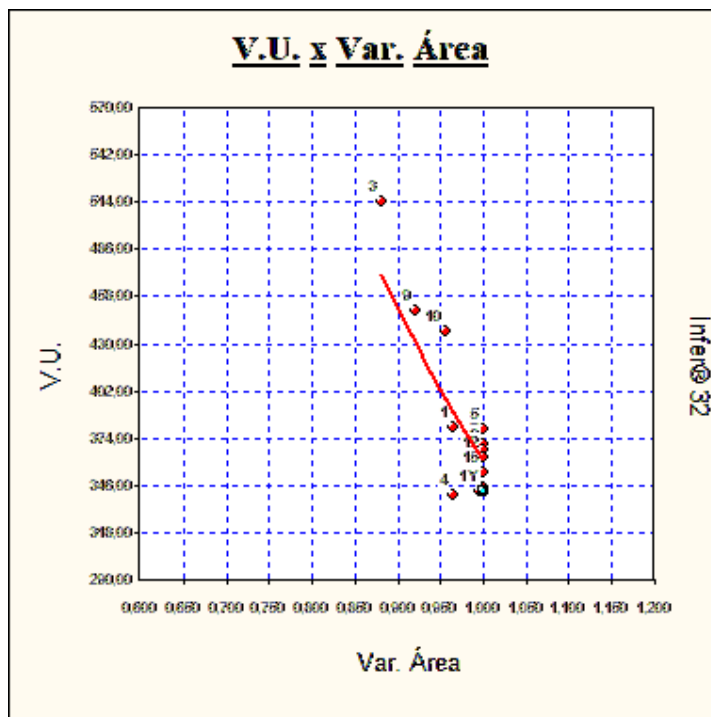
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

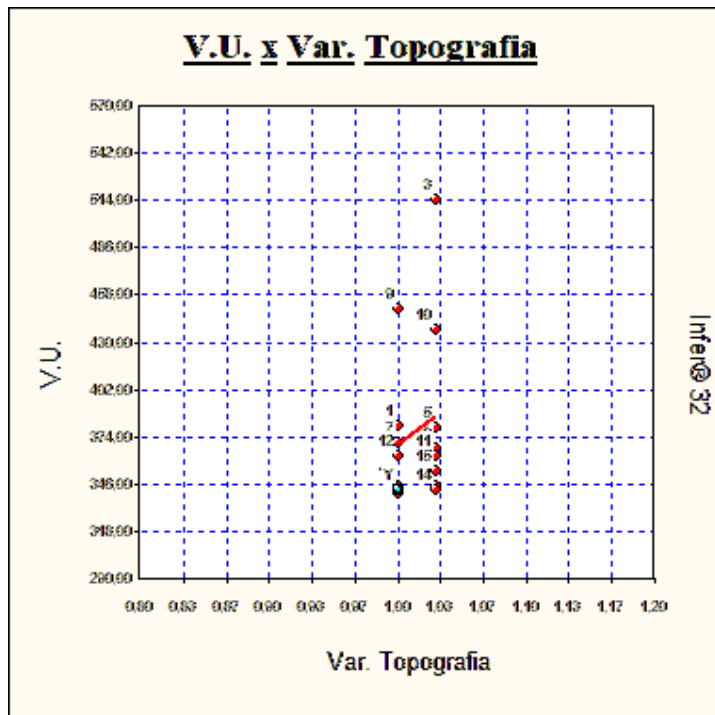
- Área = 500,5327
- Var. Área = 0,9773
- Var. Topografia = 1,0177



Gráficos da Regressão (2D)



Gráficos da Regressão (2D)



ANEXO B – DADOS DAS AMOSTRAS

Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área (m²)	Valor (R\$)	VU (R\$/m²)	Terreno	Informante	Endereço
1	Ofer ta	500,00	R\$ 190.000,00	R\$ 380,00	Aclive/Declive	Arnaldo Fontes - Corretor de Imóveis - CRECI 32137 - 16 98138 5410	Rua José Estevão Junior - Jardim Itau
2	Ofer ta	580,00	R\$ 200.000,00	R\$ 344,83	Plano	Arnaldo Fontes - Corretor de Imóveis - CRECI 32137 - 16 98138 5410	Antiga rua 3B, - Jardim Itau
3	Ofer ta	350,00	R\$ 180.000,00	R\$ 514,29	Plano	Luiz Carlos - Proprietário - 16 99181 5508	Rua Gilberto Onório Monteiro - Jardim Itau
4	Ofer ta	500,00	R\$ 170.000,00	R\$ 340,00	Aclive/Declive	Isabel Goes - Proprietária - 16 992698059	Rua Jirges Dieb Ristum - Jardim Itau
5	Ofer ta	580,00	R\$ 220.000,00	R\$ 379,31	Plano	Indice Imóveis - CRECI 20059 J - 16 3913 0500	Rua Madre Teresa de Calcutá - Jardim Itau
6	Ofer ta	580,00	R\$ 200.000,00	R\$ 344,83	Plano	Indice Imóveis - CRECI 20059 J - 16 3913 0500	Rua Antônio Angelo Reggiani - Jardim Itau
7	Ofer ta	580,00	R\$ 215.000,00	R\$ 370,69	Aclive/Declive	Indice Imóveis - CRECI 20059 J - 16 3913 0500	Rua Jirges Dieb Ristum - Jardim Itau
8	Ofer ta	578,00	R\$ 212.000,00	R\$ 366,78	Plano	Indice Imóveis - CRECI 20059 J - 16 3913 0500	Rua Um B - Jardim Itau
9	Ofer ta	300,00	R\$ 135.000,00	R\$ 450,00	Aclive/Declive	Jurandir Ferreira - Corretor de imóveis - CRECI 161558 - 16 99217 6384	Rua Virgínia Biagi Luchiar - Jardim Itau
10	Ofer ta	400,00	R\$ 175.000,00	R\$ 437,50	Plano	Jurandir Ferreira - Corretor de imóveis - CRECI 161558 - 16 99217 6384	Rua Antônio Marques Cebola
11	Ofer ta	580,00	R\$ 210.000,00	R\$ 362,07	Plano	Lago Imobiliária	Rua Salim Nassif - Jardim Itau
12	Ofer ta	580,00	R\$ 210.000,00	R\$ 362,07	Aclive/Declive	Lago Imobiliária	Avenida Tereza Palmeira Gallon
13	Ofer ta	580,00	R\$ 200.000,00	R\$ 344,83	Aclive/Declive	Santa Maria Imobiliária - Corretora Andreia	Rua Jirges Dieb Ristum - Jardim Itau
14	Ofer ta	570,00	R\$ 195.000,00	R\$ 342,11	Plano	Santa Maria Imobiliária - Corretora Andreia	Rua Diva Egnacio Ambrosio - Jardim Itau
15	Ofer ta	580,00	R\$ 205.000,00	R\$ 353,45	Plano	Santa Maria Imobiliária - Corretora Andreia	Rua Jirges Dieb Ristum - Jardim Itau

Website

Nº Pesquisa	Web	Informante	Endereço
1		Arnaldo Fontes - Corretor de Imóveis - CRECI 32137 - 16 98138 5410	Rua José Estevão Junior - Jardim Itau
2		Arnaldo Fontes - Corretor de Imóveis - CRECI 32137 - 16 98138 5410	Antiga rua 3B, - Jardim Itau

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ WANDIR FERREIRA JUNIOR, sob o número WRP/23702628304. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1068504-07.2020.8.26.0500 e código AB96388.

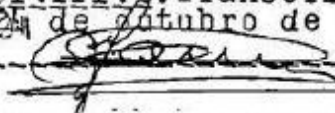
3		Luiz Carlos - Proprietário - 16 99181 5508	Rua Gilberto Onório Monteiro - Jardim Itaú
4		Isabel Goes - Proprietária - 16 992698059	Rua Jirges Dieb Ristum - Jardim Itaú
5	https://www.indiceimoveis.com.br/imovel/terrenos-bairro-a-venda-jardim-ita-ribeirao-preto/15477	Indice Imóveis - CRECI 20059 J - 16 3913 0500	Rua Madre Teresa de Calcutá - Jardim Itaú
6	https://www.indiceimoveis.com.br/imovel/terrenos-bairro-a-venda-2-vagas-jardim-ita-ribeirao-preto/14326	Indice Imóveis - CRECI 20059 J - 16 3913 0500	Rua Antônio Angelo Reggiani - Jardim Itaú
7	https://www.indiceimoveis.com.br/imovel/terrenos-bairro-a-venda-jardim-ita-ribeirao-preto/11146	Indice Imóveis - CRECI 20059 J - 16 3913 0500	Rua Jirges Dieb Ristum - Jardim Itaú
8	https://www.indiceimoveis.com.br/imovel/terrenos-bairro-a-venda-2-vagas-jardim-ita-ribeirao-preto/2928	Indice Imóveis - CRECI 20059 J - 16 3913 0500	Rua Um B - Jardim Itaú
9		Jurandir Ferreira - Corretor de imóveis - CRECI 161558 - 16 99217 6384	Rua Virgínia Biagi Luchiar - Jardim Itaú
10		Jurandir Ferreira - Corretor de imóveis - CRECI 161558 - 16 99217 6384	Rua Antônio Marques Cebola
11	https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Terrenos/Padrao/Jardim-Ita-180338	Lago Imobiliária	Rua Salim Nassif - Jardim Itaú
12	https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Terrenos/Padrao/Jardim-Ita-150893	Lago Imobiliária	Avenida Tereza Palmeira Gallon
13	https://santamariatem.com.br/imovel/terreno-para-comprar-ribeirao-preto-no-bairro-jardim-ita-53747	Santa Maria Imobiliária - Corretora Andreia	Rua Jirges Dieb Ristum - Jardim Itaú
14	https://santamariatem.com.br/imovel/terreno-para-comprar-ribeirao-preto-no-bairro-jardim-ita-53805	Santa Maria Imobiliária - Corretora Andreia	Rua Diva Egnacio Ambrosio - Jardim Itaú
15	https://santamariatem.com.br/imovel/terreno-para-comprar-ribeirao-preto-no-bairro-jardim-ita-57812	Santa Maria Imobiliária - Corretora Andreia	Rua Jirges Dieb Ristum - Jardim Itaú

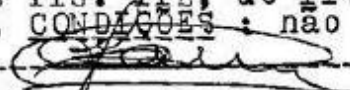
ANEXO C – MATRÍCULA DO IMÓVEL

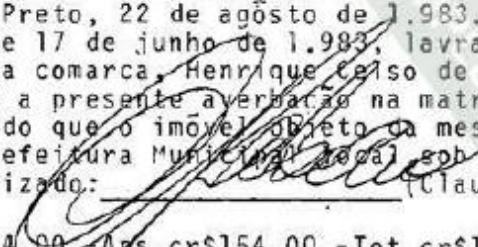
PARA SIM

fls. 225

MATRÍCULA	FICHA	1o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
13.128	01	RIBEIRÃO PRÊTO - SP
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, com frente para a rua 12, medindo 14,50 metros - mais ou menos de frente e fundo, por 40,00 metros mais ou menos da frente aos fundos, em cada lado, confrontando de um lado com Miguel Curi e sua mulher, bem como do outro lado e nos fundos, sem benfeitorias, em aberto, com a área total de 580,00 metros quadrados, lado par da numeração predial, entre as ruas 17 e 01, distante 43,00 metros da rua 17. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 74.692/77. **PROPRIETÁRIOS:** Miguel Curi e sua mulher Helena Roncaratti Curi, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, proprietários, domiciliados e residentes nesta cidade, na Avenida 9 de Julho, nº 222, inscritos no CPF. n. 015.410.468; portadores da cédulas de identidade RG. nºs 1.551.612-SP e 1.652.815-SP., respectivamente. **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrição nº 25.315. Ribeirão Preto, 24 de outubro de 1.977. O Escrevente Autorizado:  (Jair José Dreossi).

R.1/13.128 - Ribeirão Preto, 24 de outubro de 1.977. **TRANSMITENTES:** Miguel Curi e sua mulher Helena Roncaratti Curi, acima qualificados. **ADQUIRENTE:** Henrique Celso de Mello, brasileiro, casado no regime da comunhão de bens com Márcia Angélica Domingos de Mello, proprietário, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Hortencio Ribeiro nº 96, portador do RG. n. 5.764.979-SP e do CPF. 445.321.218-68. **TÍTULO:** compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de 21 de setembro de 1.977, lavrada no 4o Cartório de Notas, desta Comarca, às fls. 112, do livro 516. **VALOR:** C R \$ - 2.000,00. **CONDICÕES:** não há. O Escrevente Autorizado:  (Jair José Dreossi).

Av.2/13.128.- Ribeirão Preto, 22 de agosto de 1.983.- Por Escritura pública de 17 de junho de 1.983, lavrada no 4o Cartório de Notas, desta comarca, Henrique Celso de Mello e sua mulher, autorizaram a presente averbação na matrícula supra, para ficar constando que o imóvel objeto da mesma encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 74.776.-0 Escrevente Autorizado:  (Claudio Ribeiro de Mendonça).- Of. cr\$770,00.- Est. cr\$154,00.- Aps. cr\$154,00.- Tot. cr\$1.078,00.

Documento digitalmente assinado por TIAGO JOHANNESCHNER DE MENDONÇA em 20/05/2022 às 10:18:38, sob o número WRP23702628304 e código AB96328. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/astadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1068504-07.2020.8.26.0500 e código AB96328.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WANDIR NEFSON MENILCONE e José Wandir Petroccelli Junior em 20/05/2023 às 12:19, sob o número WRP23702628304. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/astadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1068504-07.2020.8.26.0500 e código AB96328.

fls. 297

MATRÍCULA
13.128

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Ribeirão Preto, 29 de setembro de 2021.

AV.06/13.128 - PENHORA.

Em 29 de setembro de 2021 - (prenotação nº 507.734 de 14/09/2021).

Por certidão de 13 de setembro de 2021 (documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), emitida pelo Unidade de Processamento Judicial III da Comarca de São Paulo/SP, PH000384399, referente aos autos de execução civil, processo nº 0086895-91.2019.8.26.0100, em que figuram como exequente **ELIANE ABURESI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, inscrita no CNPJ/MF nº 02.552.276/0001-08, e como executado **PAULO CÉSAR IOSHIMINE**, já qualificado, procede-se a presente averbação para constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de **R\$ 47.713,57** (quarenta e sete mil, setecentos e treze reais e cinquenta e sete centavos). Foi nomeado como depositário o executado **PAULO CÉSAR IOSHIMINE**.

Selo digital número: 111435321KS000358288UX210.

A Escrevente: Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).



documento é cópia do original, assinado digitalmente por TUPACIO JOHNNESON CERNICHERNO ANTUNES, Usuário do Sistema de Escrividores do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, inscrita em nº 201070202.2 ad 1.583, sobre o número 0648042940227. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/asta/digital/abrir/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1068504-07.2020.8.26.0500 e código AB96388.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ WANDIR PETROCELLI JUNIOR, inscrita em nº 5070680509, sob o número WRPR23702628304. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1068504-07.2020.8.26.0500 e código AB96388.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

NBR 14653-1 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais

NBR14653-2 Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos

https://pt.wikipedia.org/wiki/Ribeir%C3%A3o_Preto

A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ WANDIR PETROCELLI JUNIOR em 12/05/2023 às 12:19, sob o número WRP23702628304. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1068504-07.2020.8.26.0500 e código AB96388.