

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DA 1ª VARA CIVIL DA CIDADE DE ARAÇATUBA, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO N° 1007914-17.2014.8.26.0032

Reclamante: Banco Bradesco S/A

Reclamada: ARMANDO SANCHES JÚNIOR ARAÇATUBA ME e outros

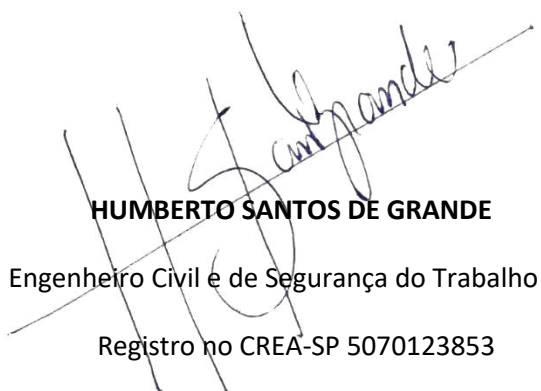
Humberto Santos De Grande, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, infra-assinado, inscrito no CREA/SP sob nº 5070123853, nomeado Perito do Juízo nos autos do processo supra, tendo concluído os estudos, diligências e vistorias, vem à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou o que vai tudo consubstanciado no presente Laudo Técnico.

Ao qual requer apreciação e respectiva juntada.

Termos em que,

P. Deferimento.

Araçatuba/SP, 29 de junho de 2024.


HUMBERTO SANTOS DE GRANDE
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Registro no CREA-SP 5070123853



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

AVALIAÇÃO N. 17-2023

SUMÁRIO

AVALIAÇÃO N. 17-2023	2
1. Conclusão técnica	3
2. Quesitos	3
3. Finalidade do laudo	3
4. Objetivo da avaliação	3
5. Local vistoriado e data	4
6. Comunicação	4
7. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	4
8. Identificação e caracterização do imóvel avaliando	5
8.1 Caracterização da região	5
8.2 Imóvel avaliando	5
9. Diagnóstico de mercado	6
10. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	6
10.1 Determinação do valor do imóvel urbano	6
11. Resultado da avaliação	7
12. Anexo "A" - Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado	8
13. Anexo "B" Amostras - Casas em Araçatuba (coleta 27/06/2024 e 28/06/2024)	19
14. Anexo "C" Relatório Estatístico - Regressão linear - Imóvel Urbano	20
15. Termo de Encerramento	24

*Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano*

1. Conclusão técnica

Concluída a avaliação, com base nos elementos e condições descritos neste Laudo, seguindo a metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), o valor venal de mercado atribuído ao imóvel urbano é de **R\$ 290.903,45 (Duzentos e noventa mil, novecentos e três reais e quarenta e cinco centavos)**, com grau de fundamentação II e grau de precisão II.

Valor venal de mercado -----R\$ 290.903,45

2. Quesitos

2.1 Quesitos do Reclamante:

Não apresentados

2.2 Quesitos do reclamado:

Não apresentados

3. Finalidade do laudo

Levantamento de valores para processo judicial

4. Objetivo da avaliação

Determinação de valor venal de mercado.

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

5. Local vistoriado e data

Perícia realizada no dia 13 de junho de 2024, com início às 8h 48min e término às 9h 10min nas dependências Imóvel número da matrícula 7336, situado na Rua Guatemala, esquina da rua Milhen Abujamra, no loteamento denominado "Jardim Planalto" no município de Araçatuba.

6. Comunicação

As partes foram comunicadas através de ata de audiência, com antecedência de dia e hora da realização da perícia e compareceram em diligência pericial.

7. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **13 de junho de 2024**¹. Durante a vistoria foram levantadas todas as benfeitorias existentes na propriedade. A vistoria foi acompanhada pela Sra. **Jessica Biagini - Inquilina**.

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante eles.

¹ Data de referência da avaliação



Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

8. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

8.1 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de **Araçatuba**, infraestrutura completa, ocupação residencial unifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos.

8.2 Imóvel avaliando

Tipo do imóvel: **Imóvel urbano**

Documento: **Consta nos autos**

Endereço: **Rua Guatemala, esquina da rua Milhen Abujamra, no loteamento denominado "Jardim Planalto"**

Município/Estado: **Araçatuba**

Área do terreno: **250 m²**

Área construída²: **230 m²**

O imóvel avaliando é construído em estrutura convencional de concreto armado e alvenarias cerâmicas de vedação; portas em madeira; janelas em vidro temperado; piso cerâmico; pintura acrílica externa; cobertura em telhas de barro; laje de concreto. Possui padrão de construção normal e em bom estado de conservação.

O imóvel avaliando é dividido em varanda; 01 sala; 01 copa; 01 cozinha; 02 quartos; 01 suíte; 02 banheiros, 01 despensa e área do fundo.

9. Diagnóstico de mercado

O imóvel situa-se em bairro com utilização residencial, próximo a áreas comerciais, apresentando em sua proximidade serviços de transporte público, rede bancárias, locais destinados a saúde e escolas, e uma das regiões residenciais da cidade onde o mercado apresenta valorização crescente devido ao crescimento imobiliário e econômico local. Portanto o imóvel avaliando apresenta **moderada liquidez** e velocidade de negociação **moderada**.

10. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto De Dados De Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **modelo de regressão linear**.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **50** elementos amostrais, dos quais **15** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de casas na região do imóvel avaliando, contemplando o período de **27/06/2024 e 28/06/2024**. As informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se no Anexo "B".

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo "C".

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Código do anúncio, Área térrea, Área construída, Dormitórios, Banheiros, Suítes, Vagas de garagem, Valor total.

10.1 Determinação do valor do imóvel urbano

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA TÉRREA (M ²)	ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)	DORMITÓRIOS (quantitativo)	BANHEIROS (quantitativo)	SUÍTES (quantitativo)	VAGAS DE GARAGEM (quantitativo)
250	230	2	2	1	2

Os limites do campo de arbítrio estão fora dos limites do intervalo de confiança, portanto adota-se como limites do campo de arbítrio o próprio intervalo de confiança, o Relatório Estatístico - Regressão Linear se encontra no Anexo "C".

Intervalo de valores admissíveis:

Mínimo	Máximo
R\$ 277.370,09	R\$ 304.436,82
Valor adotado: R\$ 290.903,45	

Adotou-se o valor médio admissível, pois este está muito próximo do valor das amostras que mais se assemelham ao imóvel avaliando.

11. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), com **grau de fundamentação II**, e **grau de precisão II**, é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor venal de mercado do lote com as benfeitorias:

R\$ 290.903,45 (Duzentos e noventa mil, novecentos e três reais e quarenta e cinco centavos.)

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.



12. Anexo “A” - Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado

Foto 1: Visão aérea do imóvel avaliado



Fonte: Próprio Autor



Foto 2: Fachada do imóvel



Fonte: Próprio Autor

Foto 3: Visão da rua em frente ao imóvel



Fonte: Próprio Auto



Foto 4: Visão da rua em frente ao imóvel



Fonte: Próprio Autor

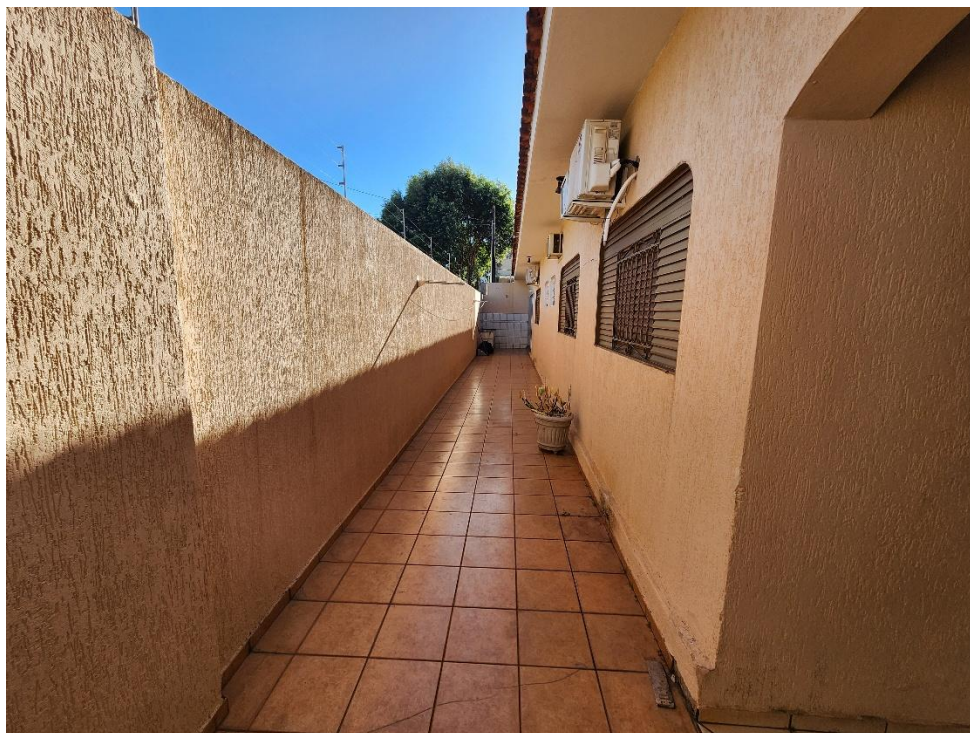
Foto 5: Visão da rua lateral



Fonte: Próprio Autor



Foto 6: Corredor lateral do imóvel



Fonte: Próprio Autor

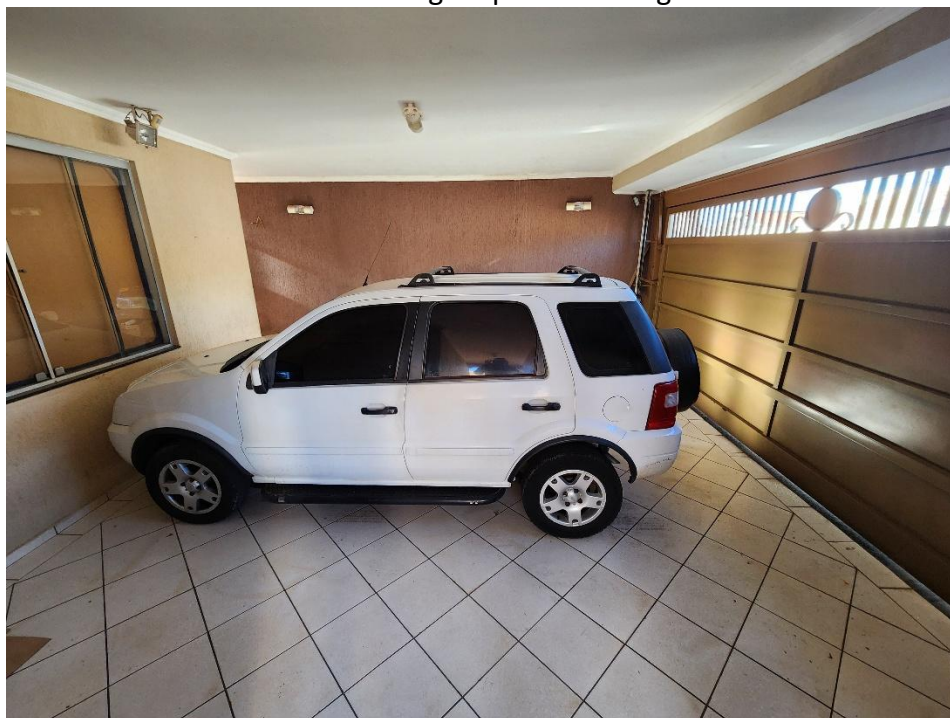
Foto 7: Área frontal do imóvel



Fonte: Próprio Autor

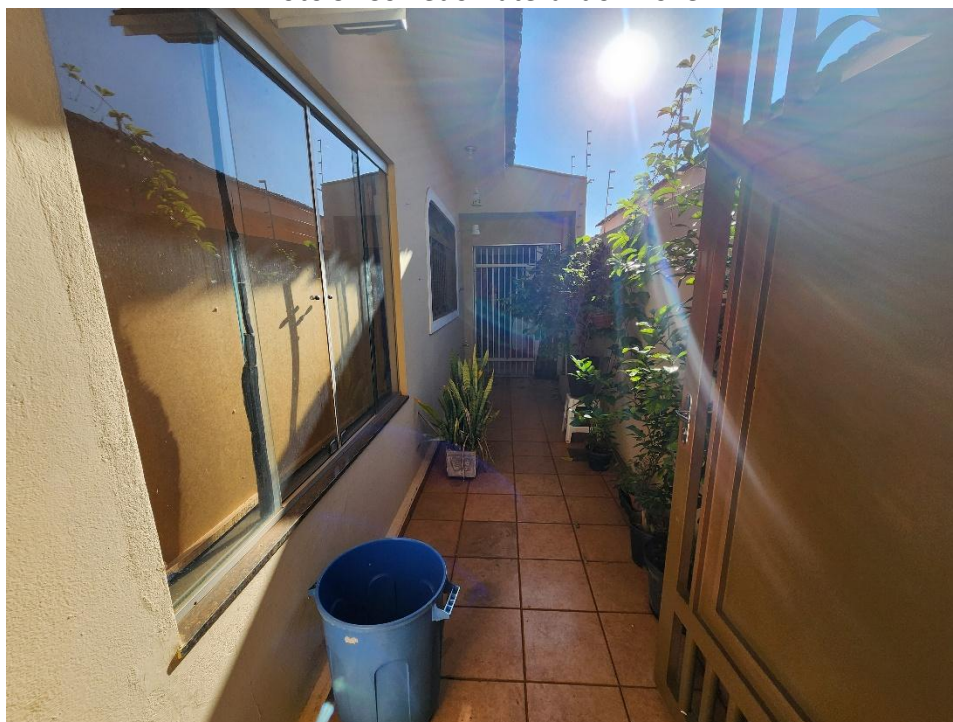


Foto 8: Garagem para duas vagas



Fonte: Próprio Auto

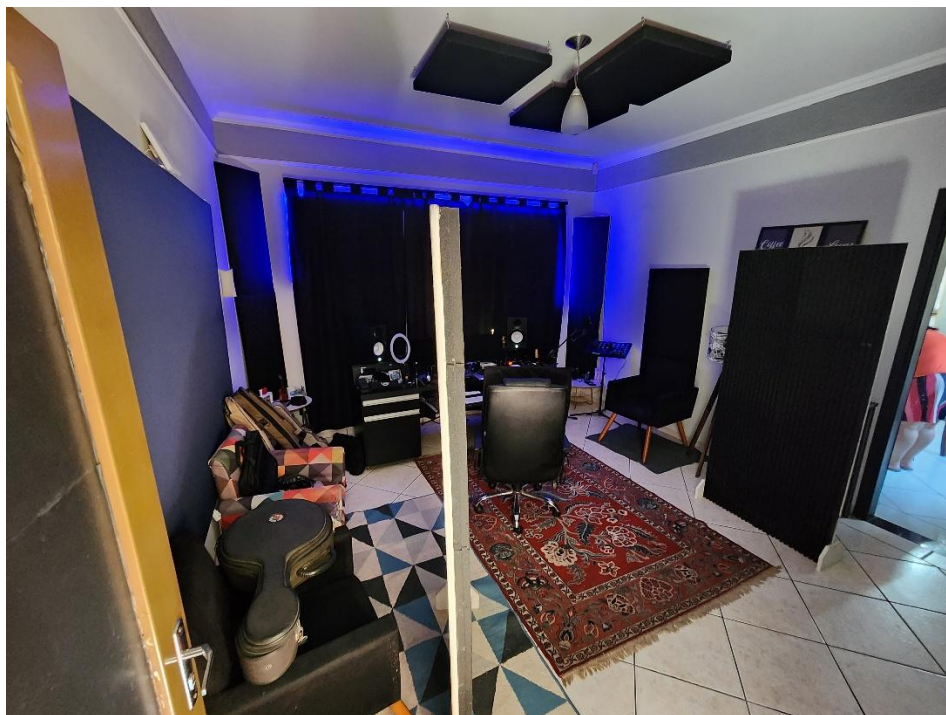
Foto 9: Corredor lateral do imóvel



Fonte: Próprio Autor

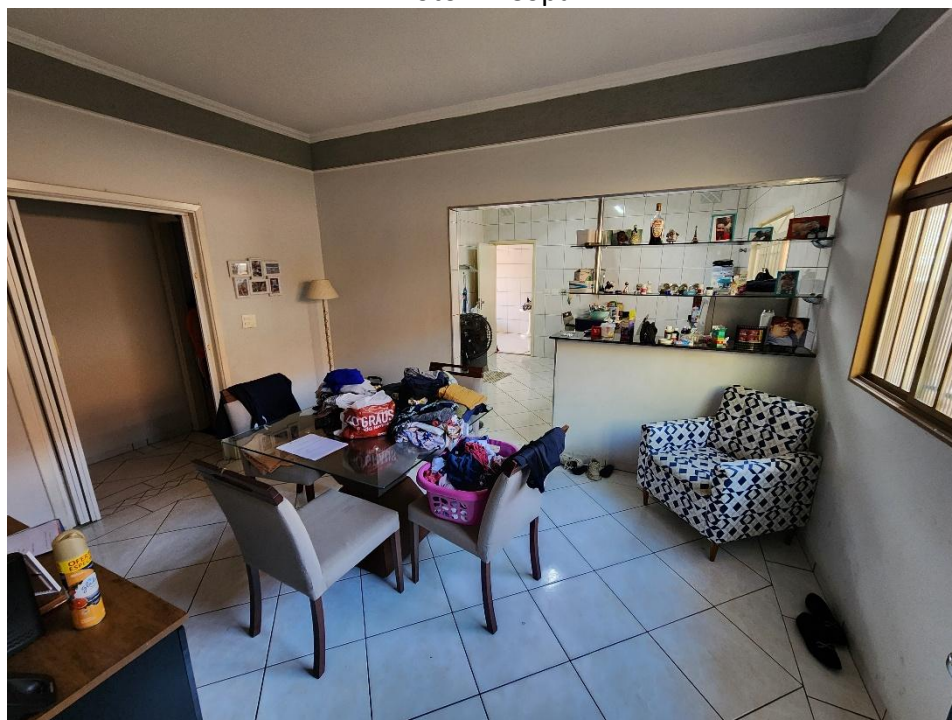


Foto 10: Sala de estar



Fonte: Próprio Autor

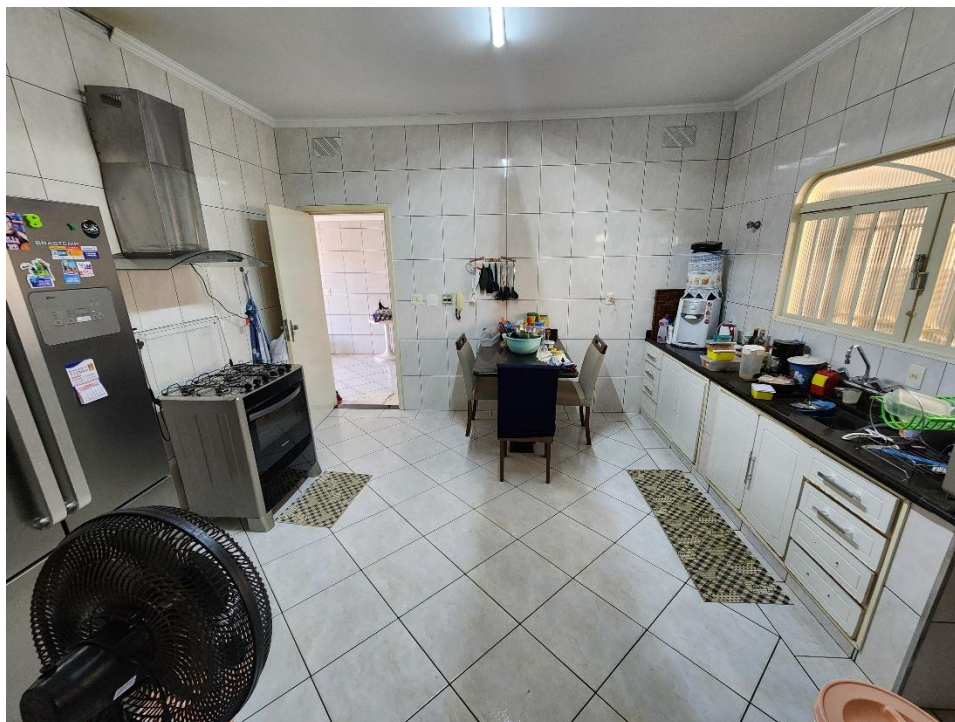
Foto 11: Copa



Fonte: Próprio Autor

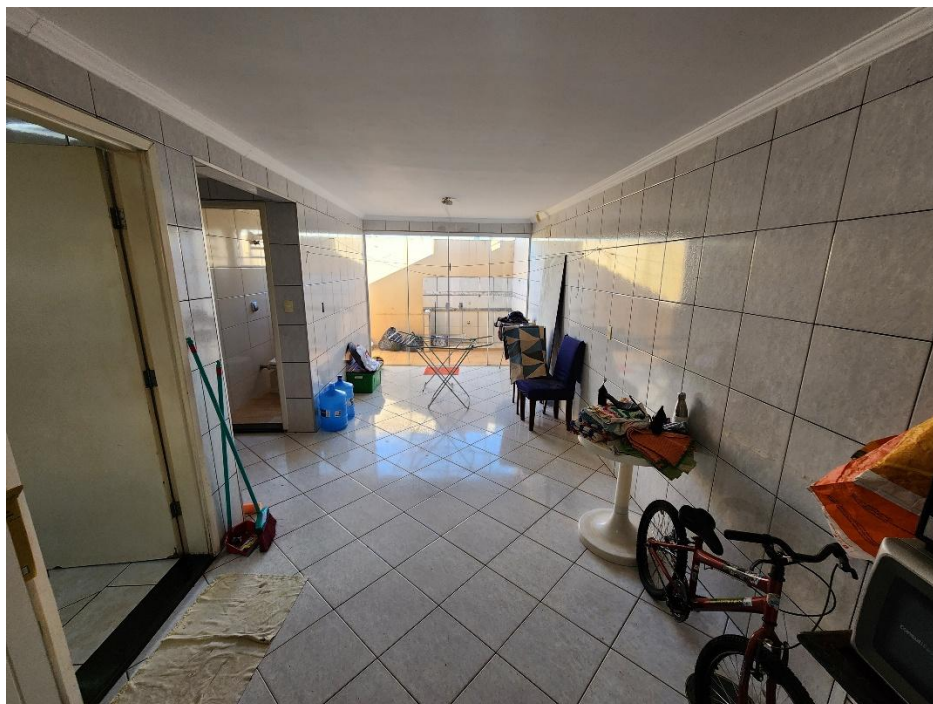


Foto 12: Cozinha



Fonte: Próprio Auto

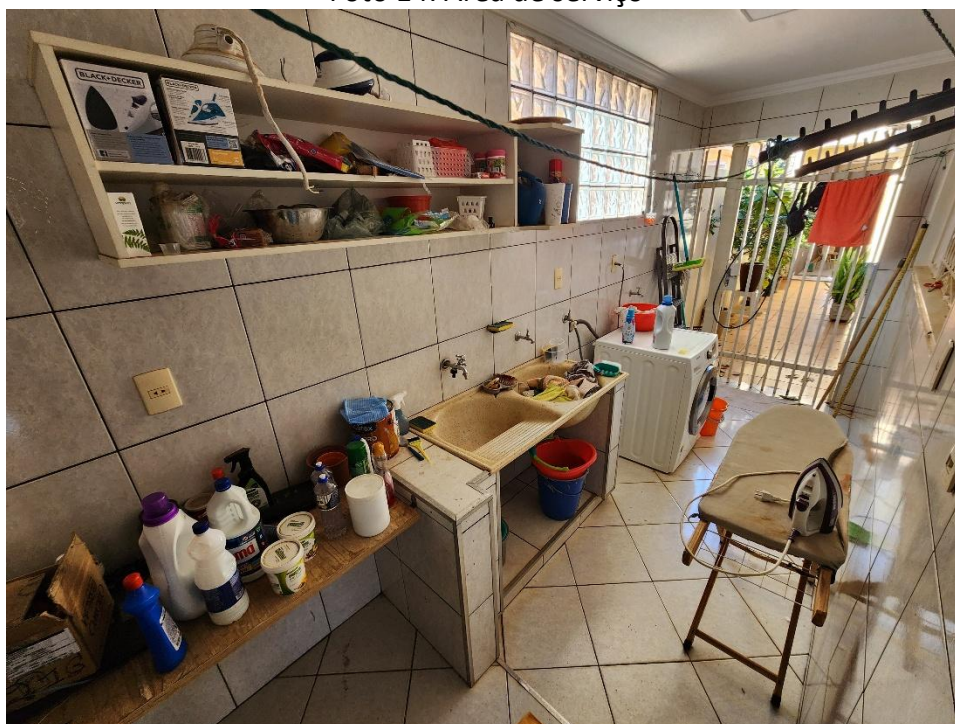
Foto 13: Área do fundo



Fonte: Próprio Autor



Foto 14: Área de serviço



Fonte: Próprio Autor

Foto 15: Dispensa



Fonte: Próprio Autor



Foto 16: Banheiro do fundo



Fonte: Próprio Auto

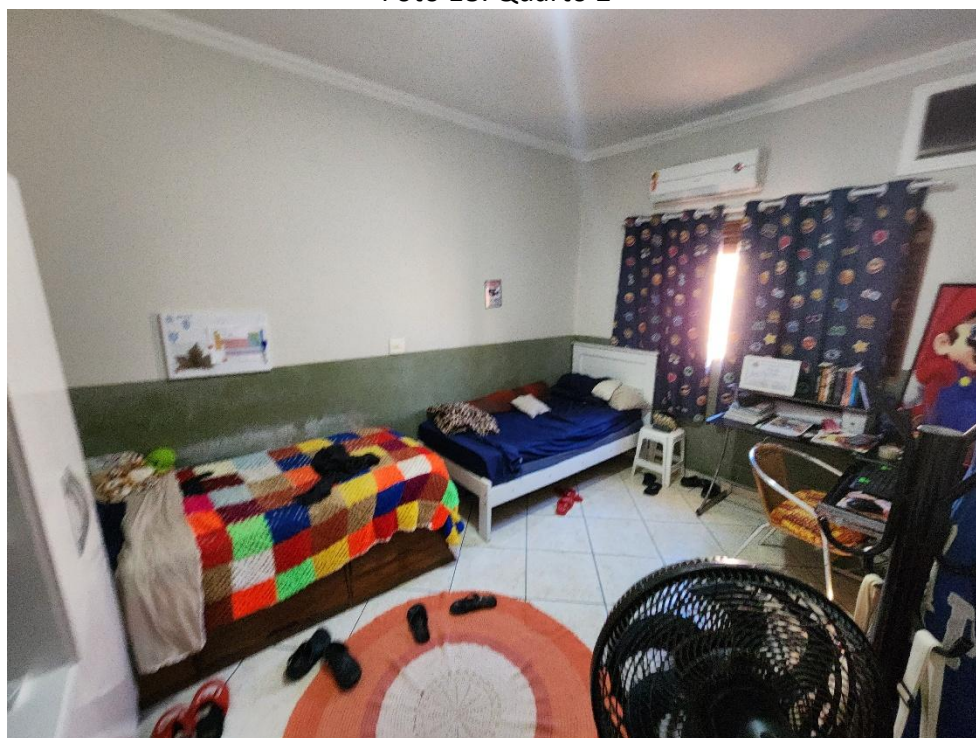
Foto 17: Quarto 1



Fonte: Próprio Autor

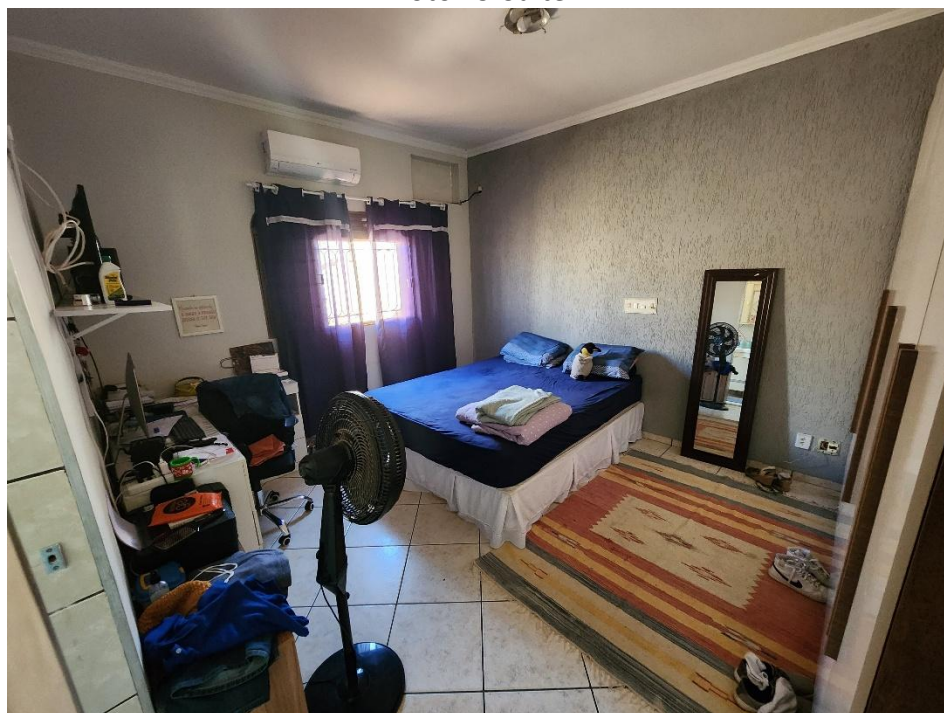


Foto 18: Quarto 2



Fonte: Próprio Autor

Foto 19: Suíte



Fonte: Próprio Autor



Foto 20: Banheiro da suíte



Fonte: Próprio Auto

Foto 21: Banheiro social



Fonte: Próprio Autor

13. Anexo “B” Amostras - Casas em Araçatuba (coleta 27/06/2024 e 28/06/2024)

TABELA AMOSTRAL IMÓVEIS DA CIDADE DE ARAÇATUBA - PERÍODO DA COLETA (27/06/2024 e 28/06/2024)								
NÚMERO	CÓDIGO	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA TERRENO	QUARTOS	BANHEIRO	SUÍTE	VAGAS	VALOR TOTAL
1	cod:10184	120	178	2	2	1	2	190000
2	COD. 573	173	173	1	1	2	2	570000
3	cod:28431	65	125	2	1	0	2	198000
4	COD. 648	190	190	2	2	1	2	500000
5	COD. V08312	142,59	250	2	2	1	2	275000
6	COD. V64271	175	330	2	2	1	3	430000
7	COD. GNFOK9	95	270	3	1	0	3	230000
8	COD. V69542	194	480	0	2	2	2	350000
9	COD. V00542	201,87	315	2	2	1	4	350000
10	COD. 446	130	198	2	1	1	2	360000
11	COD. 182VSCR	115	250	1	1	1	2	200000
12	COD. V3077	119	150	1	2	2	2	399000
13	COD. 32929	90	165	2	1	1	2	300000
14	COD. VSL0K9	150	250	3	2	0	2	350000
15	COD. V01481	217,64	330	2	1	1	4	450000
16	TG-25160	150	250	2	2	1	3	690000
17	33166	155	270	2	2	1	2	450000
18	33188	142,16	171	2	2	1	2	350000
19	10184	120	178	2	1	1	2	190000
20	33180	146	190	1	1	1	1	250000
21	33142	135,83	170	2	1	1	2	150000
22	32583	125	300	3	1	0	0	150000
23	32970	98	250	2	1	1	2	300000
24	31768	101	130	2	1	0	2	150000
25	33071	240,8	300	2	2	1	2	500000
26	33029	150	250	2	2	0	0	220000
27	31985	190	300	2	1	0	4	450000
28	33167	295,33	400	4	2	0	1	350000
29	32523	153	250	3	1	0	2	190000
30	32373	196	250	2	2	1	3	280000
31	420TBTR	218	300	2	2	2	1	348000
32	4356BOT	138,43	162	2	1	1	1	198000
33	2996900281	204	204	3	1	1	3	400000
34	2997190389	131,00	250	2	2	1	4	420.000,00
35	4103	156,00	250	2	1	1	2	270.000,00
36	11003	126,00	300	2	2	0	2	300.000,00
37	72992	118,58	200	2	1	1	2	330.000,00
38	90992	200,00	300	2	1	1	2	580.000,00
39	88892	152,00	300	3	2	0	2	220.000,00
40	28892	250,00	300	0	1	3	2	380.000,00
41	34892	101,10	162	1	1	1	2	220.000,00
42	4892	267,25	323,92	2	2	1	2	650.000,00
43	1892	223,42	320	2	2	1	2	550.000,00
44	89792	205,39	270	2	2	1	3	630.000,00
45	53792	56,00	125	2	1	0	1	230.000,00
46	41792	175,00	250	2	2	1	2	495.000,00
47	9692	140,00	330	3	2	1	2	380.000,00
48	57692	283,95	450	2	3	1	2	470.000,00
49	66692	176,6	250	3	2	0	2	400000
50	36692	106	250	2	2	0	3	350000
		ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA TERRENO	QUARTOS	BANHEIRO	SUÍTE	VAGAS	VALOR TOTAL
		230	250	2	2	1	2	?



14. Anexo "C" Relatório Estatístico - Regressão linear - Imóvel Urbano

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

•

2) Data de referência:

• sexta-feira, 28 de junho de 2024

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	50
Dados utilizados no modelo:	15

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9149055 / 0.9149055
Coefficiente de determinação:	0.8370520
Fisher - Snedecor:	30.82
Significância do modelo (%):	0.01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%



Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	89630633999.163	2	44815316999.582	30.822
Não Explicada	17448299334.170	12	1454024944.514	
Total	107078933333.333	14		

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

$$\text{Valor total} = +100046.0903 + 1057.82857 * \text{Area térrea} - 36799.89038 * \text{Dormitórios}$$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area térrea	x	7.83	0.01
Dormitórios	x	-2.88	1.39
Valor total	y	2.61	2.30

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area térrea	Isoladas	Influência
Dormitórios	0.29	0.68
Valor total	0.85	0.91

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Valor total	-0.07	0.64



SisDEA Home - Modelagem de Dados

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
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	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
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	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III



SisDEA Home - Modelagem de Dados

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

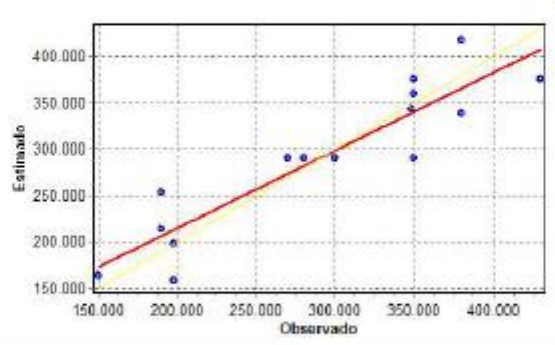
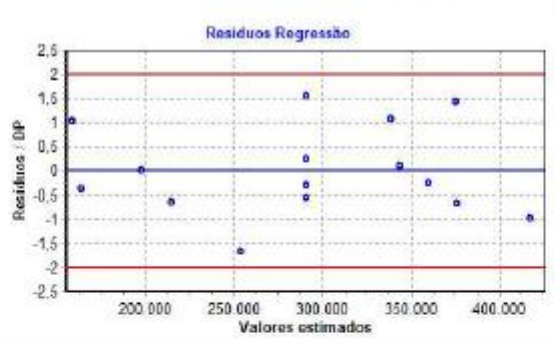


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

15. Termo de Encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **24 (vinte e quatro)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a primeira e a última datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo "A" – Relatório fotográfico do imóvel avaliando;

Anexo "B" – Tabelas de dados amostrais;

Anexo "C" – Cálculos e Gráficos; Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação.

Araçatuba/SP, 29 de junho de 2024.


HUMBERTO SANTOS DE GRANDE
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Registro no CREA-SP 5070123853