

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

Processo N°

1027383-43-2018-8-26-0506

Ref.: Apresentação Laudo Técnico Avaliatório.

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA, Engenheiro Civil, CREA 060.098.426.5, perito compromissado nos autos do Processo **1027383-43.2018.8.26.0506** em trâmite perante a D. Juízo e r. Cartório do Oitavo Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, promovido por **CONDOMÍNIO PALMIRO BIM** contra **SIMONE MACHADO CAETANO DA SILVA**, em acatamento ao r. despacho de fls. 252, a fim de manifestar-se a respeito dos documentos de fls. 232/233, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, dizer que assiste razão ao Autor, pois, por um lapso, na tabulação dos elementos comparativos de dados de mercado, o imóvel avaliando foi classificado no padrão construtivo equivalente aos apartamentos do condomínio vizinho Vitta Palmiro Bim, equívoco que desde já apresentamos nosso pedido de escusa, solicitando a juntada aos autos do **LAUDO TÉCNICO PERICIAL AVALIATÓRIO devidamente RETIFICADO.**

Sem outro particular, aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os meus protestos de alta estima e apreço.

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 05 de agosto de 2021.

Gilmar de Oliveira Souza

Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular Nº 1291 do IBAPE/SP
(ASSINATURA DIGITAL)

Processo Nº



1027383-43.2018.8.26.0506

8ª VARA CÍVEL – RIBEIRÃO PRETO



Vista frontal do Bloco 16 da Torre 1 – Palmiro Bim.

CONDOMÍNIO PALMIRO BIM
Requerente

SIMONE MACHADO CAETANO DA SILVA
Requerida

DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Ação

LAUDO TÉCNICO PERICIAL
AVALIATÓRIO DE BEM IMÓVEL



RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Processo:	1027383-43.2018.8.26.0506 8ª Vara Cível de Ribeirão Preto.
Requerente:	Condomínio Palmiro Bim
Requerida:	Simone Machado Caetano da Silva
Objetivo:	Determinação do justo valor de mercado de um imóvel residencial do tipo apartamento.
Metodologia:	Comparação de Dados de Mercado.
Tratamento dos Dados:	Tratamento Científico - Inferência Estatística
Especificação:	Laudo de Uso Restrito
Localização:	Rua Palmiro Bim nº 435 – Apto 22 – Bloco 16 – Torre 1 – Bairro Parque dos Pinus – Ribeirão Preto/SP
Valor da Avaliação:	Mínimo = R\$ 34.000,00 Médio = R\$ 42.500,00 Máximo = R\$ 53.000,00
Data de Referência:	Janeiro/2021
Liquidez:	Média a longa
Responsável Técnico:	Eng.º Gilmar de Oliveira Souza CREA/SP nº 0600.98.426-5 IBAPE/SP nº 1291 (ASSINATURA DIGITAL)



LAUDO TÉCNICO PERICIAL avaliatório de bem imóvel que faz **GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA**¹, Engenheiro Civil, CREA 060.098426.5, perito compromissado nos autos da “ação de execução de título extrajudicial” - **PROCESSO 1027383-43.2018.8.26.0506** em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Oitavo Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, tendo como Requerente **CONDOMÍNIO PALMIRO BIM** e como Requerida **SIMONE MACHADO CAETANO DA SILVA**.

¹ **Perito habilitado:** na 2ª, 4ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Vara Cível, 3ª Vara da Família e das Sucessões e 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Ribeirão Preto, 2ª Vara da Fazenda Federal de Ribeirão Preto e, 1ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto, 2ª Vara Cível da Comarca de Mococa, 2ª Vara Cível da Comarca de Orlândia, U. Vara Cível da Comarca de Nuporanga, U. Vara Cível da Comarca de Igarapava, U. Vara Cível da Comarca de Brodowski, U. Vara Cível da Comarca de Cajurú e U. Vara Cível da Comarca de Guariba.



SUMÁRIO:

1. Preliminares
2. Conceitos
3. Vistoria
4. Identificação do Imóvel Avaliando.
 - 4.1 Localização e Ocupação Circunvizinha
 - 4.2 Característica do Imóvel Avaliando
5. Diagnostico de Mercado
6. Critérios da Avaliação
7. Metodologia Empregada
8. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados
 - 8.1 Período da Pesquisa
 - 8.2 Tratamento de Dados
 - 8.3 Análise da Regressão
 - 8.3.1 Análise da Coerência do Modelo
 - 8.3.2 Coeficiente de Correlação (R)
 - 8.3.3 Coeficiente de Determinação (R^2)
9. Determinação dos Valores Unitários
10. Graus de Fundamentação e Precisão
11. Conclusão
12. Declarações

ANEXO	I	Amostras Pesquisadas
ANEXO	II	Relatório Estatístico – Regressão Linear
ANEXO	III	Certidão de Valor Venal
ANEXO	IV	Documentação Fotográfica

1. PRELIMINARES:

- 1.1. O **OBJETIVO** deste trabalho é a realização de exame técnico pericial para determinar o justo valor de mercado de um imóvel residencial, do tipo apartamento;
- 1.2. O **OBJETO** da avaliação é o imóvel descrito na Matrícula 149.756 do 1º CRI local, e Cadastro na Prefeitura Municipal sob o nº 305.256, localizado na Rua Palmiro Bim nº 435 – Apto 22 – Bloco 16 – Torre 1 – Bairro Parque dos Pinus – Ribeirão Preto/SP;
- 1.3. O presente laudo atende respeitável despacho de fls. 155 dos autos processuais e está baseado em vistoria local, exame dos autos, medições, pesquisas no mercado imobiliário e órgãos públicos para a realização da perícia;
- 1.4. Este perito, conforme agendamento e publicação no Diário de Justiça Eletrônico, esteve no local do imóvel avaliando, para início do trabalho pericial, as 14h00min do dia 28 de julho de 2.020.
- 1.5. Este Laudo Técnico Avaliatório segue os preceitos emanados das Normas Brasileiras para Avaliação de Bens, da ABNT, especificamente da “NBR-14.653-1 – Procedimentos Gerais” e da “NBR-14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos” e da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011;
- 1.6. Na elaboração deste Laudo Pericial, também foram obedecidos os critérios e recomendações apresentados nos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular.

2. CONCEITOS:

Para fins da norma NBR 14.653-2 (ABNT, 2011), avaliação de imóveis é “a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de empreendimento, para uma data e um lugar determinado”.

3. VISTORIA:

Localização, área total, profundidade, frente efetiva, infraestrutura urbana, equipamentos comunitários disponíveis, utilização atual, legal e econômica;

4.1. Localização e Ocupação Circunvizinha:

A região é caracterizada pela ocupação mista, residencial, comércios, dotada de toda infraestrutura básica: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede distribuidora de água potável, rede coletora de esgoto, rede energia elétrica e iluminação pública, rede de telefonia e serviços urbanos de transporte coletivo.

4.2.1 O imóvel:

Imóvel objeto da Matrícula 149.756 do 1º CRI local, e Cadastro na Prefeitura Municipal sob o nº 305.256, localizado na Rua Palmiro Bim nº 435 – Apto 22 – Bloco 16 – Torre 1 – Bairro Parque dos Pinus – Ribeirão Preto/SP;

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011. Os cálculos serão desenvolvidos para a data de janeiro/2.021.

Na avaliação de imóveis devem ser considerados a sua finalidade, a sua característica construtiva, a sua dimensão, o seu estado de conservação, o obsoleto físico e funcional e a sua idade.

Para atender ao solicitado, este perito fará a avaliação das edificações em seus estados atuais, no valor de mercado, independentemente do histórico. A avaliação do imóvel será pelo “*método comparativo de mercado*”. Isto é, inicialmente, devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de imóveis pesquisados, dividindo-se o custo total de cada imóvel com estrutura e acabamentos similares pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador no mercado imobiliário.

Para tanto, foram realizadas pesquisas nas regiões, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda na mesma região geoeconômica nas quais se localiza o imóvel objeto da avaliação visando a determinação dos valores de mercado.

8. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

8.1 Período da Pesquisa:

A pesquisa dos valores foi efetuada no período de **Janeiro de 2.021**.

8.2 Tratamento de Dados:

Para o presente caso, foi utilizado o “Tratamento Científico”, conforme item 8.2.1.1 da ABNT – NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com aplicação da Inferência Estatística (Regressão Múltipla) através do programa SISDEA. Foram coletados e utilizados 09 elementos na região circunvizinha do imóvel avaliando, no modelo de inferência para determinação do valor de mercado do apartamento.

Os dados coletados e o detalhamento do tratamento dos dados seguem no Anexo I. Foi admitido que pudessem ter influencia nos preços unitários do imóvel (valor/m² - Variável Dependente) as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área privativa:** variável quantitativa – área total construída (privativa) do imóvel expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude de áreas existentes no mercado, sua relação com a variação dos preços;
- **Padrão construtivo:** variável Proxy atribuída com base nas relações do CUB. Considerando a variação existente no padrão construtivo dos imóveis;

A variável que mais contribuiu para a formação do valor do imóvel, considerando o campo amostral obtido na pesquisa, foi:

Área Privativa

- Também foram analisadas as variáveis para:

Infraestrutura também foi testada, mas não se destacou suficientemente para fazer parte do modelo.
- **Elasticidade** não pôde ser adequadamente testada, dado o número reduzido de elementos provenientes de negócios efetivamente realizados.

Em função disto foi aplicado o fator oferta com desconto de 10% sobre os valores unitários de dados em ofertas, conforme previsto no item 9.2.1.3 da NBR 14.653-2.

8.3 Análise da Regressão:

Para o imóvel avaliando, de acordo com as suas características construtivas, classificado no padrão “residencial popular – termo médio”, em **REGULAR estado de conservação** em conformidade com sua idade estimada em **15 anos**, necessitando de grandes reparos, **com área útil construída de 42,21 m²**, os estudos estatísticos geraram o seguinte modelo de regressão, para determinar o valor do imóvel (vide cálculos ANEXO II):

1) Equação de regressão:

$$\ln (\text{Valor unitário}) = +10,52859203 + 15,14976717 / \text{Área privativa} - 4599,851126 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB}$$

A interpretação deste modelo matemático leva às seguintes circunstâncias lógicas para cada uma das variáveis estudadas:

8.3.1. Análise da Coerência do Modelo:

Verifica-se a coerência do modelo, pois:

- **Área privativa:** variável quantitativa – área total construída (privativa) do imóvel expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude de áreas existentes no mercado, sua relação com a variação dos preços.

8.3.2. Coeficiente de Correlação (R):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, que oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados. Nas situações em que o coeficiente de correlação (R) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada.

O cálculo do valor do Coeficiente de Correlação (R), para o modelo escolhido, é de:

$$R = 0,9779$$

8.3.3. Coeficiente de Determinação (R²):

Uma das formas de avaliar a qualidade do ajuste do modelo é através do coeficiente de determinação. Basicamente, este coeficiente indica quanto o modelo foi capaz de explicar os dados coletados. O R² é, portanto, uma medida descritiva da qualidade do ajuste obtido.

O cálculo do valor do Coeficiente de Determinação (R²), para o modelo escolhido, é de:

$$R^2 = 0,9463$$



Isto significa que a equação apresentada explica 94,63% da variação da formação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informações, medidas e a variáveis que, embora influenciando na formação do valor, não se destacaram suficientemente.

8.3.4. Significância do Modelo:

A significância do modelo é de 0,01 (1%), atendendo, portanto, ao disposto na NBR 14653-2

9. DETERMINAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS:

Para o imóvel avaliando, de acordo com as suas características físicas e a determinação do modelo matemático pela inferência estatística, temos:

Área Privativa:	42,21m ²
Padrão Construtivo (CUB):	R\$ 1.140,74/m ²

Substituindo na equação tem-se o seguinte Valor Médio;

2) Equação de regressão:

$$\ln (\text{Valor unitário}) = +10,58699203 + 15,14976717 / 42,21 \text{ m}^2 - 4599,851126 / \text{R\$ } 1.140,74/\text{m}^2$$

$$\text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 1.005,86/\text{m}^2$$

O intervalo de confiança de 80%, conforme exigido pelas normas da ABNT NBR 14.653-2, está compreendido entre os seguintes limites:

Mínimo: R\$ 801,87/m²

Máximo: R\$ 1.261,82/m²

O valor médio do imóvel dado pelo produto da área total construída pelo valor unitário fica:

Este perito declara que o presente laudo obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) O imóvel objeto deste laudo foi inspecionado pessoalmente pelo perito;
- b) A coleta de dados foi verificada diretamente pelo perito;
- c) A execução deste laudo foi feita atendendo as técnicas mais exigentes, tendo em vista as dificuldades e exigências apresentadas;
- d) Não existe por parte do signatário, qualquer interesse, inclinação ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas apresentadas neste laudo, achando-se livre para desempenhar tal função e,
- e) Tomou-se como fundamental para execução os preceitos e princípios emendados do código de ética profissional.
- f) Este Laudo Pericial é composto com 14 laudas, numeradas de 01 a 14, com impressão frontal, todas rubricadas e com assinatura na última e ilustrado com quatro Anexos, sendo o Anexo I (pág. 15/16) com as pesquisas imobiliárias, Anexo II (pág. 17/21) com o Relatório Estatístico da Regressão Linear, o Anexo III (páginas 22/23) com a Certidão de Valor Venal e Anexo IV (páginas 24/27) contendo 06 fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

Ribeirão Preto, 05 de agosto de 2021.

Gilmar de Oliveira Souza

Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE/SP

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de S. Paulo
(ASSINATURA DIGITAL)



ANEXO I

- AMOSTRAS PESQUISADAS -

PESQUISA IMOBILIÁRIA							Ref.: Janeiro/2021
Amostras	Localização	Tipologia	Evento (Vd/Of)	Área (m²)		Valor Total (R\$)	Fontes de Informações
				Util	Total		
1	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	42,00	66.504,00	Larraz Imoveis - Tel (16) 4141-2228
2	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	41,00	81.647,00	VDP Imoveis - Tel (41) 99815-6140
3	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	40,00	69.725,00	Real FG Imóveis - Tel (19) 3731-3840
4	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	44,00	40.000,00	Polo Imóveis - Tel (16) 33251707
5	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	40,00	110.000,00	Canah Imoveis - Tel (16) 3235-8405
6	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	45,00	135.000,00	Sonia e Ramalho Imóveis - Tel (16) 4009-0600
7	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	42,00	145.000,00	Sonia e Ramalho Imóveis - Tel (16) 4009-0600
8	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	45,00	180.000,00	Nova Casa Imóveis - Tel (16) 3441-5240
9	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	42,00	66.504,00	Larraz Imoveis - Tel (16) 4141-2228



ANEXO II

- RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR -

1) **Modelo:**

- Proc. 1027383-43.2018.8.26.0506

2) **Data de referência:**

- Sexta-feira, 05 de agosto de 2021

1) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	9
Dados utilizados no modelo:	9

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9779282 / 0,9605006
Coeficiente de determinação:	0,9563435
Fisher - Snedecor:	65,72
Significância do modelo (%):	0,01

1) **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%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

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

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,682	2	0,841	65,718
Não Explicada	0,077	6	0,013	
Total	1,758	8		

1) **Equação de regressão:**

In (Valor unitário) = +10,58699203 +15,14976717 / Área privativa -4599,851126 / Padrão construtivo - CUB

- **Função estimativa (moda):**

Valor unitário = $+36893,75634 * e^{(+15,14976717 / \text{Área privativa})} * e^{(-4599,851126 / \text{Padrão construtivo - CUB})}$

- **Função estimativa (mediana):**

Valor unitário = $+37368,82318 * e^{(+15,14976717 / \text{Área privativa})} * e^{(-4599,851126 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})}$

- **Função estimativa (média):**

Valor unitário = $+37608,64567 * e^{(+15,14976717 / \text{Área privativa})} * e^{(-4599,851126 / \text{Padrão construtivo - CUB})}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	0,40	70,37
Padrão construtivo - CUB	1/x	-11,33	0,01
Valor unitário	ln(y)	11,80	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - CUB	0,19	0,20
Valor unitário	-0,15	0,16

Correlações parciais para Padrão construtivo - CUB	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,98	0,98

Este documento é confidencial, assinado por [você](#). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo [1027583-93.2018.8.26.0506](#) e código [994M4Mwb](#).

Grau	III	II	I	Total
Pontos Máximos	16	10	6	16
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	
Grau de Fundamentação do Laudo (apesar de somar 16 pontos, os itens "2 e 6" estão enquadrados no grau "II")				II

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

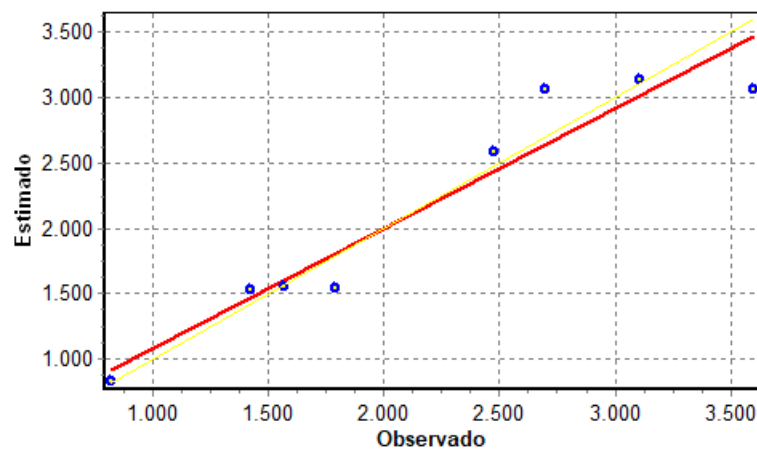


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





ANEXO III

- CERTIDÃO DE VALOR VENAL -

**Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto**Secretaria Municipal da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.brFale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br**CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO****Cadastro:** 305256**Inscrição Cadastral:** 254-63-46-1**Endereço:** RUA PALMIRO BIM, Nº 435**Complemento:** CORREGO CAMPO PARTE**Bloco:** 23 **Apto:** 0032**Condomínio:** RESIDENCIAL PALMIRO BIM**Quadra:** S/N**Lote:** 4**Loteamento:**

	Áreas	Tipo		Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	60,20	11.954,51			
Principal:	42,10	2	3	16.234,18	
Secundário I:	7,14	2	3	2.753,25	
Secundário II:	0,00	0	0	0,00	
Secundário III:	0,00	0	0	0,00	
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00	
Secundário V:	0,00	0	0	0,00	
Complementar:	0,00	0,00			
De Lazer:	0,00	0,00			
Valor Venal do Imóvel: R\$					30.941,94
Este imóvel não possui débito(s).					

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

Validade: 90 dias

Legitimidade verificável na Internet - www.ribeiraopreto.sp.gov.br
pelo prazo de 180 dias.

Emitida às 13:24h do dia 28/09/2020 - Código de controle: 2632656



Foto 01: Vista da fachada do imóvel



Foto 02: Vista da porta de entrada do imóvel



Foto 03: Vista da sala do imóvel



Foto 04: Vista do banheiro social imóvel



Foto 05: Vista da cozinha do imóvel



Foto 06: Vista do dormitório