

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.****PROCESSO N.º 1025065-29.2021.8.26.0071**

RAFAEL DORICO, engenheiro pós graduado em perícias e avaliações de engenharia, perito judicial nomeado nos autos da ação **Procedimento Comum Cível – Família** requerida por **Cosme Feliciano Chaves e outro** em face de **Espólio de Idília Saraiva Pazini**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem, com a devida vênia, apresentar suas conclusões expressas no **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, pelo qual chegou aos valores avaliatórios a seguir:

Quadro Resumo das Avaliações**- Matrícula 12.928 Avenida Cruzeiro do Sul, nº 10-17, Bairro Vila Coralina**

Valor do imóvel: R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais).

Aluguel: R\$ 780,00 (setecentos e oitenta reais)

- Matrícula 32.390 Avenida Cruzeiro de Sul, nº 10-07, Bairro Vila Coralina

Valor do imóvel: R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)

Aluguel: 1.100,00 (mil e cem reais)

- Matrícula 35.093 Alameda dos Jasmins, nº 2-45, Bairro Parque Alto Sumaré

Avaliação Prejudicada – imóvel encontra-se sem condições de uso

*ver relatório

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento
Bauru, 22 de junho de 2022.

RAFAEL DORICO
Perito Judicial

SUMÁRIO

1 – PRELIMINARES	3
2 - CONCEITOS DE AVALIAÇÃO	3
3 - NORMAS PARA AVALIAÇÃO	4
4 – AVALIAÇÃO	5
4.1. Localização e dados do município	5
5 – IMÓVEIS	6
5.1 Imóvel 1 – Matrícula 12.928 Avenida Cruzeiro do Sul, nº 10-17, Bairro Vila Coralina.....	6
5.1.1 Imediações e localização do imóvel	6
5.1.2 Relatório fotográfico do imóvel	7
5.1.3 Dados Locais e Zoneamento Urbano.....	9
5.1.4 Situação, Logradouro e imóvel.....	9
5.1.5 Metodologia da avaliação do imóvel	9
5.1.6 Seleção dos Dados Amostrais	11
5.1.7 Relatório Estatístico - Regressão Linear	11
5.2 Imóvel 2 – Matrícula 32.390 Avenida Cruzeiro do Sul, nº 10-17, Bairro Vila Coralina.....	17
5.2.1 Imediações e localização do imóvel	17
5.2.2 Relatório fotográfico do imóvel	18
5.2.3 Dados Locais e Zoneamento Urbano.....	21
5.1.4 Situação, Logradouro e imóvel.....	21
5.2.5 Metodologia da avaliação do imóvel	22
5.2.6 Seleção dos Dados Amostrais	23
5.2.7 Relatório Estatístico - Regressão Linear	23
5.3 Imóvel 3 – Matrícula 35.093 Alameda dos Jasmins, nº 2-45, Bairro Parque Alto Sumaré	29
5.3.1 Imediações e localização do imóvel	29
5.3.2 Relatório fotográfico do imóvel	30
.....	32
5.3.3 Dados Locais e Zoneamento Urbano.....	33
5.3.4 Situação, Logradouro e imóvel.....	33
6 - CONCLUSÃO.....	35
7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	36
ANEXOS.....	37

1 – PRELIMINARES

Com a determinação da Prova Pericial às fls. 340/343, seu objetivo é de fazer a avaliação dos imóveis, conforme Decisão do MM. Juízo.

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local do imóvel, bem como embasada na documentação técnica juntada e Normas Técnicas vigentes.

A vistoria foi realizada no dia 02 de maio de 2022, segunda-feira, com início às 10:30, nos imóveis localizados na Avenida Cruzeiro do Sul, nº 10-17 e nº 10-07, Bairro Vila Coralina, Bauru/SP e no dia 30 de maio de 2022, segunda-feira às 10:30 na Alameda dos Jasmins, nº 2-45, Bairro Parque Alto Sumaré, Bauru/SP.

As partes não elaboraram quesitos, tampouco indicaram assistentes técnicos para acompanhar a vistoria.

2 - CONCEITOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor compreensão dos métodos aplicados no presente laudo, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações.

1. Avaliação

De acordo com o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em sua Norma para Avaliação de Bens, avaliação é a análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

2. Bem

Bem é a coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

3. Bens tangíveis ou intangíveis

Bem tangível é aquele bem identificado materialmente (exemplo: imóveis, equipamentos, matérias primas). Bem intangível é aquele bem não identificado materialmente (exemplo: fundo de comércio, marcas, patentes).

4. Preço e valor de mercado

Preço é a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele. Segundo a NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

5. Custo

É o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

3 - NORMAS PARA AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado com base nas normas abaixo relacionadas. De acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os valores deste laudo se enquadram no mínimo quanto à precisão como grau III. Normas observadas na emissão deste relatório são:

- NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 12721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Normas e Perícias de Engenharia.

4 – AVALIAÇÃO

4.1. Localização e dados do município

O município de Bauru fica localizado no Centro-Oeste do estado de São Paulo. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Bauru possui um PIB per capita de R\$ 35.577,22 e tem Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,801, o que confere ao município a 160ª colocação entre os 645 municípios do estado e a 742ª posição entre os 5570 municípios do Brasil. A Tabela 1 apresenta os dados de população, área e densidade demográfica do município.

A população estimada em agosto de 2019 era de 376.818 habitantes. Várias rodovias ligam Bauru a diversos municípios paulistas, tais como a Marechal Rondon, a Comandante João Ribeiro de Barros, a Cesário José de Carvalho e a Engenheiro João Batista Cabral Renno, sendo que o município encontra-se no meio de um importante entroncamento aéreo, rodoviário e ferroviário.

A figura abaixo mostra a localização do Município no Estado de São Paulo:



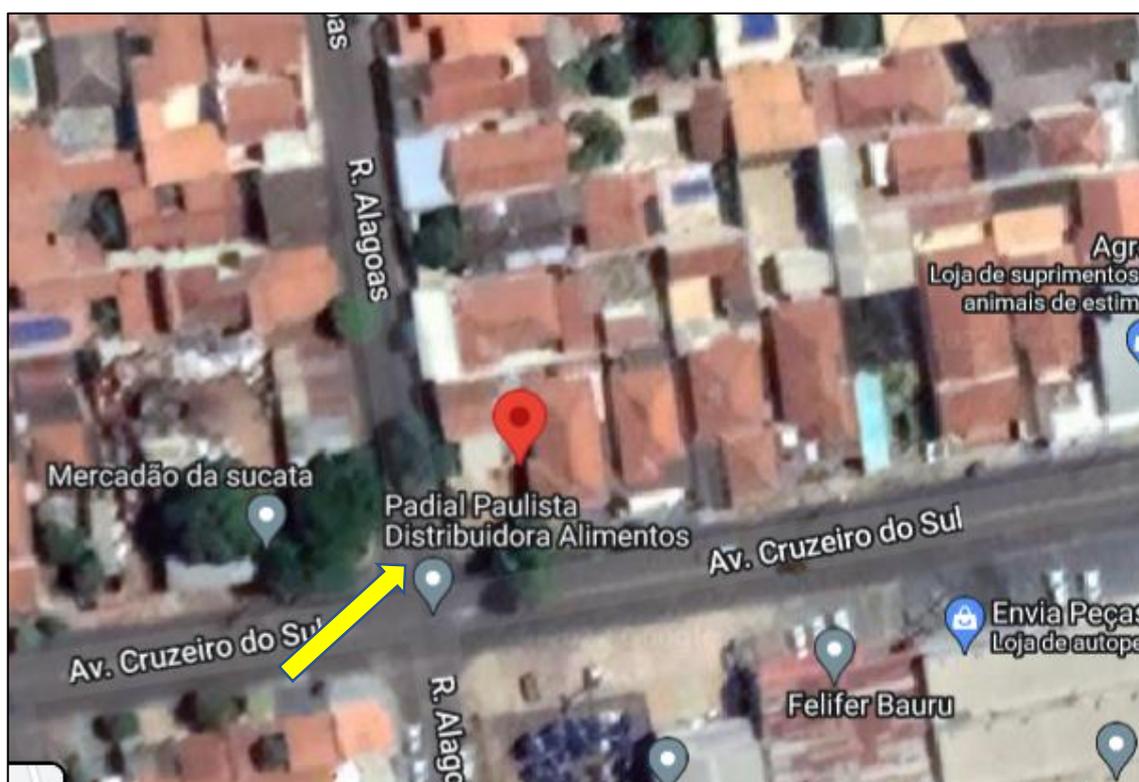
5 – IMÓVEIS

5.1 Imóvel 1 – Matrícula 12.928 Avenida Cruzeiro do Sul, nº 10-17, Bairro Vila Coralina

O imóvel está situado na Avenida Cruzeiro do Sul, Bauru/SP, conforme demonstram os mapas a seguir:



5.1.1 Imediações e localização do imóvel



5.1.2 Relatório fotográfico do imóvel



Foto 1. Fachada do imóvel



Foto 2. Vista pela lateral



Foto 3. Cozinha/Despensa



Foto 4. Sala de estar

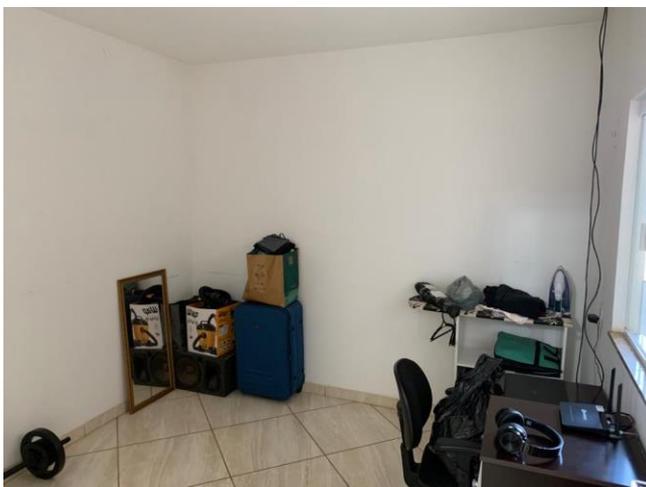


Foto 5. Quarto



Foto 6. Necessitando de reparos



Foto 7. Quarto



Foto 8. Banheiro

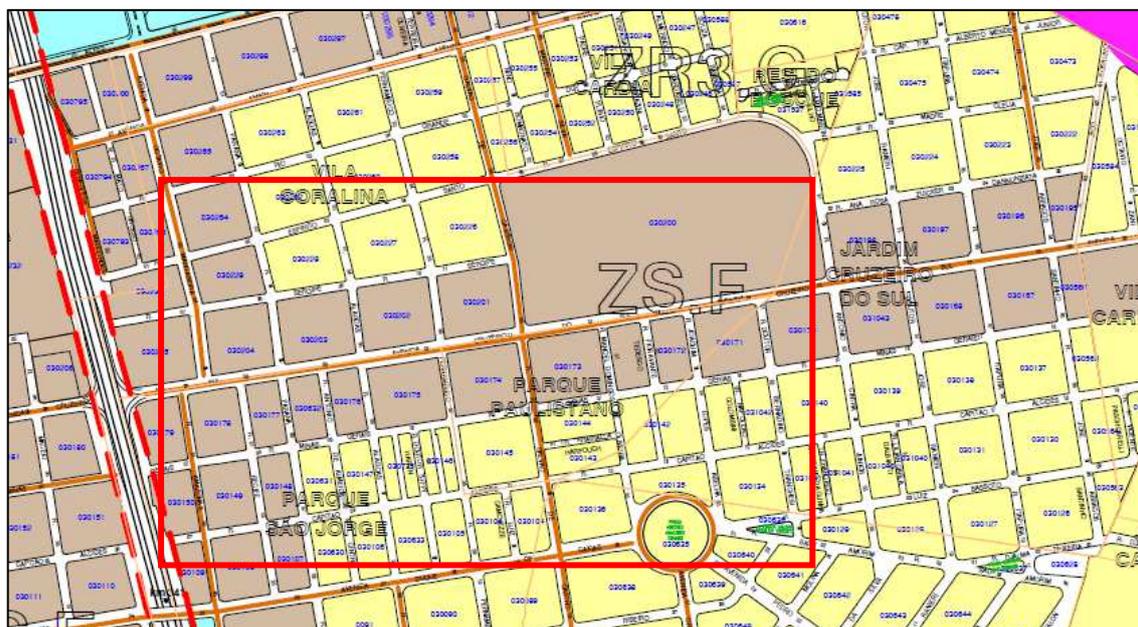


Foto 9. Banheiro



Foto 10. Despensa

5.1.3 Dados Locais e Zoneamento Urbano



O imóvel localiza-se em área urbana no município de Bauru. Esta área tem como característica a distribuição com ocupação horizontal comercial e residencial, próxima à rodovia Marechal Rondon. O imóvel situa-se em Zona ZS do município, zona predominantemente de serviço, porém com diversos imóveis residenciais no entorno, com fácil acesso pela rodovia e aproximadamente 3,5 km distante do centro da Cidade.

Todas as infraestruturas urbanas estão presentes na região do imóvel como: ruas asfaltadas com guias e sarjetas, iluminação pública, coleta de lixo, transporte público coletivo (ônibus e taxi), água potável tratada, esgoto, rede de telefonia fixa e móvel, etc.

5.1.4 Situação, Logradouro e imóvel

Via pavimentada com largura aproximada de 16,00m, sendo uma avenida com sentido duplo de tráfego com 04 faixas, apresenta regular estado de conservação e topografia em leve declive. Conforme avaliado e apurado na vistoria, consta uma edificação de aproximadamente 79 m² sobre um terreno de 242,00 m². O imóvel possui 2 quartos, cozinha, sala de estar, área de serviço e despensa. Foi apurado em vistoria que o imóvel necessita de reparos simples infiltrações, trincas, revestimento e pintura.

5.1.5 Metodologia da avaliação do imóvel

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos

do IBAPE-SP”, utilizando pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma NBR 5676. Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

O valor do imóvel e aluguel foram obtidos através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicado a partir de Regressão Linear Múltipla (inferência estatística). Neste método o avaliador desenvolve um modelo matemático composto de múltiplas variáveis que buscam melhor explicar o preço de mercado do imóvel objeto de avaliação, a partir das características de uma amostra significativa de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos dentro de um intervalo de tempo base. Embora a avaliação por regressão linear múltipla seja considerada um método científico que envolve certa complexidade, atualmente existem metodologias e softwares computacionais que oferecem técnicas e ferramentas suficientes para a aplicação de modelos matemáticos que seriam de difícil resolução analítica, conferindo às avaliações de imóveis e seus respectivos laudos excelência e respaldo técnico. O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de Regressão Linear Múltipla (inferência estatística), realizada com o sistema SisDeA Home 1.50, da Pelli Sistemas Engenharia Ltda.

5.1.6 Seleção dos Dados Amostrais

O modelo estatístico consta com dados de 40 amostras e 05 variáveis numéricas, sendo 04 variáveis independentes e 01 variável dependente. As variáveis independentes utilizadas no modelo foram: Padrão Construtivo, Conservação, Idade e Área. A variável dependente utilizada foi o Valor Unitário. O estado de conservação do imóvel será posteriormente calculado devido à necessidade de reparos para fins de aluguel, divergindo dos demais dados. As variáveis coletadas que apresentaram alto valor de significância foram desconsideradas do modelo.

5.1.7 Relatório Estatístico - Regressão Linear

Data de Referência:

junho de 2022

Dados para a projeção de valores:

- Padrão construtivo = 2
- Estado de conservação = 2
- Idade aparente = 3
- Area privativa = 79,00
- Endereço = Av. Cruzeiro do Sul 10-17
- Bairro = Vila Carolina

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (5,56%) = 2.319,38
- Médio = 2.455,86
- Máximo (5,88%) = 2.600,36

Valor Total

- Mínimo = 183.231,31
- Médio = 194.012,74
- Máximo = 205.428,57

Intervalo Predição

- Mínimo = 157.524,81
- Máximo = 238.952,49
- Mínimo (18,81%) = 1.993,98
- Máximo (23,16%) = 3.024,72

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 2.087,48
- RL Máximo = 2.824,24

Valor Aluguel

- Para aluguel foi considerado também a variável conservação e localização e, conforme pesquisas e a porcentagem utilizada de 4 e 5% do valor encontrado:

Valor médio apurado do aluguel: R\$ 780,00.

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	44
Dados utilizados no modelo:	40

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9306921 / 0,9380617
Coeficiente de determinação:	0,8661877
Fisher - Snedecor:	56,64
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,50%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,389	4	1,347	56,640
Não Explicada	0,833	35	0,024	
Total	6,222	39		

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,434093982 - 0,686779443 / \text{Padrão construtivo} - 0,3066648739 / \text{Estado de conservação} + 0,01745339803 * \text{Idade aparente}^2 + 58,10964717 / \text{Area privativa}$

Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +1652,934878 * e^{(-0,686779443 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(-0,3066648739 / \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,01745339803 * \text{Idade aparente}^2)} * e^{(+58,10964717 / \text{Area privativa})}$

Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +1692,723386 * e^{(-0,686779443 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(-0,3066648739 / \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,01745339803 * \text{Idade aparente}^2)} * e^{(+58,10964717 / \text{Area privativa})}$

Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +1712,975374 * e^{(-0,686779443 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(-0,3066648739 / \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,01745339803 * \text{Idade aparente}^2)} * e^{(+58,10964717 / \text{Area privativa})}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão construtivo	1/x	-5,06	0,01
Estado de conservação	1/x	-2,27	2,93
Idade aparente	x^2	2,30	2,74
Area privativa	1/x	12,02	0,01
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Estado de conservação	0,21	0,33
Idade aparente	0,46	0,56
Area privativa	-0,12	0,64
Valor unitário	-0,40	0,65

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Idade aparente	0,66	0,66
Area privativa	-0,31	0,36
Valor unitário	-0,39	0,36

Correlações parciais para Idade aparente	Isoladas	Influência
Area privativa	-0,53	0,52
Valor unitário	-0,52	0,36

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,87	0,90

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	II
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	II
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	II
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

Em atendimento à somatória de 14 pontos obtidos e ao item 9.2.2.1 da NBR 14653-2 (2011), o presente laudo resulta-se em um Grau de Fundamentação II

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

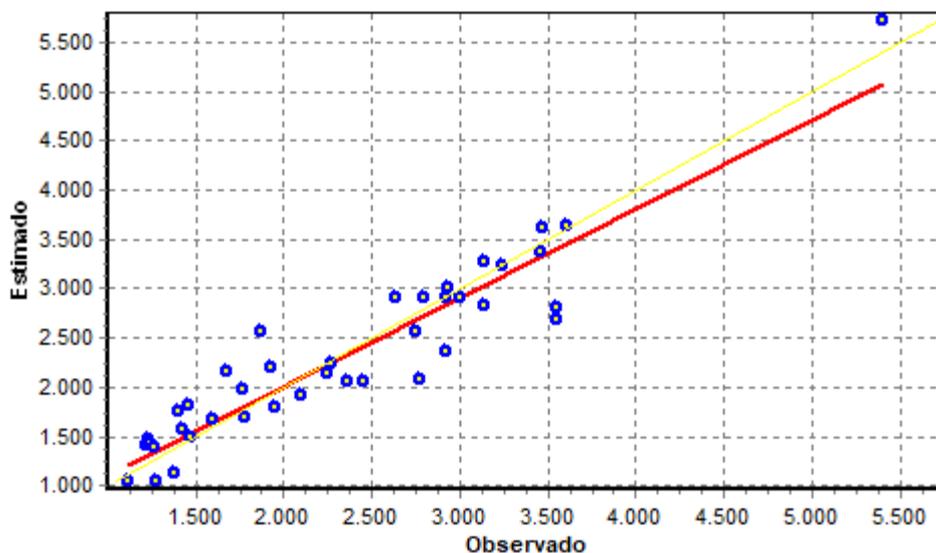
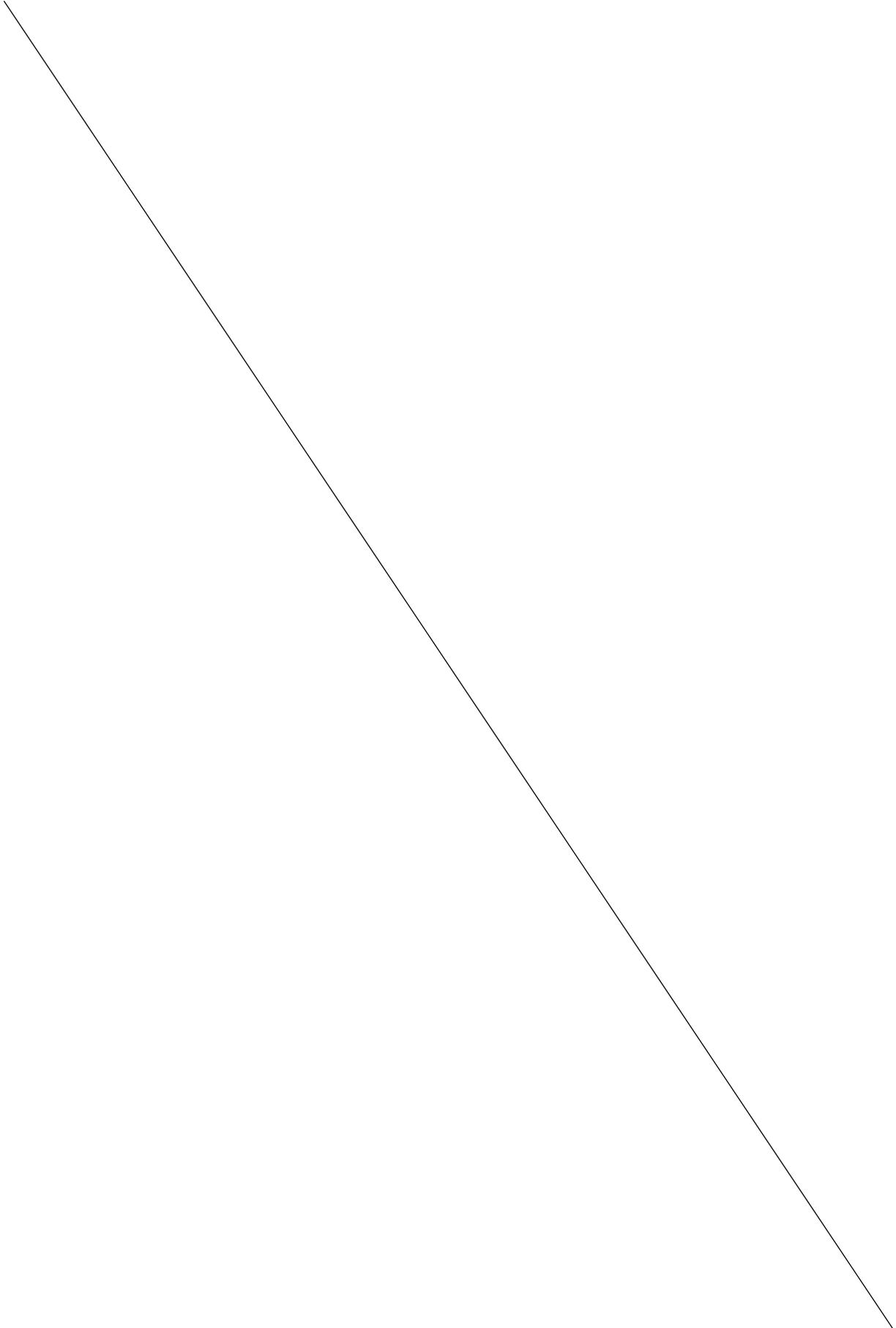


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



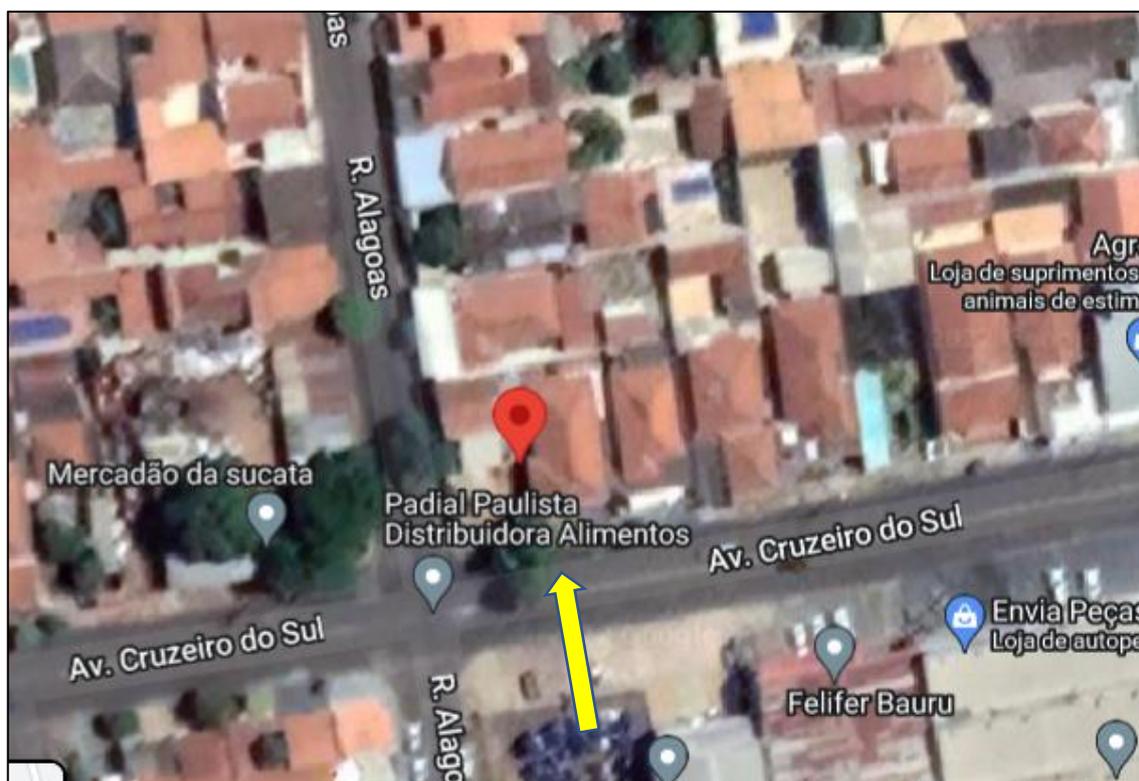


5.2 Imóvel 2 – Matrícula 32.390 Avenida Cruzeiro do Sul, nº 10-17, Bairro Vila Coralina

O imóvel está situado na Avenida Cruzeiro do Sul, nº 10-17, conforme demonstram os mapas a seguir:



5.2.1 Imediações e localização do imóvel



5.2.2 Relatório fotográfico do imóvel



Foto 1. Fachada



Foto 2. Garagem



Foto 3. Sala



Foto 4. Quarto

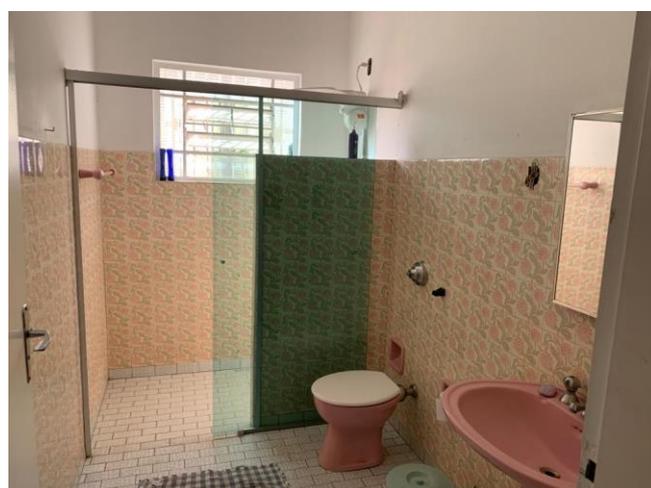


Foto 5. Banheiro



Foto 6. Banheiro com infiltrações



Foto 7. Corredor lateral



Foto 8. Fundos

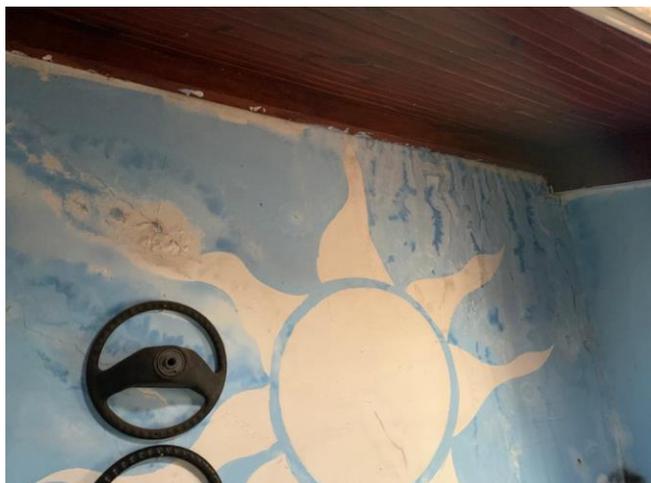


Foto 9. Fundos necessitando de reparos



Foto 10. Há diversas rachaduras no imóvel



Foto 11. Rachaduras em pisos e revestimento

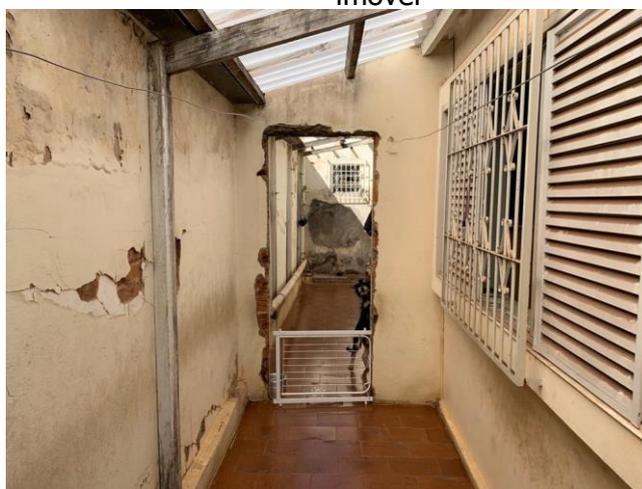


Foto 12. Lateral necessitando de reparos importantes



Foto 13. Área de serviço



Foto 14. 2 Rachaduras no muro lateral



Foto 15. Danos no muro



Foto 16. A cobertura dos fundos está em péssimo estado de conservação

5.2.3 Dados Locais e Zoneamento Urbano



O imóvel localiza-se em área urbana no município de Bauru. Esta área tem como característica a distribuição com ocupação horizontal comercial e residencial, próxima à rodovia Marechal Rondon. O imóvel situa-se em Zona ZS do município, zona predominantemente de serviço, porém com diversos imóveis residenciais no entorno, com fácil acesso pela rodovia e aproximadamente 3,5 km distante do centro da Cidade.

Todas as infraestruturas urbanas estão presentes na região do imóvel como: ruas asfaltadas com guias e sarjetas, iluminação pública, coleta de lixo, transporte público coletivo (ônibus e taxi), água potável tratada, esgoto, rede de telefonia fixa e móvel, etc.

5.1.4 Situação, Logradouro e imóvel

Via pavimentada com largura aproximada de 16,00m, sendo uma avenida com sentido duplo de tráfego com 04 faixas, apresenta regular estado de conservação e topografia em leve declive. Conforme avaliado e apurado na vistoria, conta uma edificação de aproximadamente 129,00 m² sobre um terreno de 242,00 m². O imóvel possui 3 quartos sendo 1 suíte, cozinha, sala de estar, área de serviço, depósito e despensa. Foi apurado em vistoria que o imóvel necessita de reparos importantes em infiltrações, trincas, cobertura, revestimento e pintura. A cobertura dos fundos deve ser refeita por estar com a estrutura prejudicada.

5.2.5 Metodologia da avaliação do imóvel

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP", utilizando pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma NBR 5676. Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

O valor do imóvel e do aluguel foram obtidos através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicado a partir de Regressão Linear Múltipla (inferência estatística). Neste método o avaliador desenvolve um modelo matemático composto de múltiplas variáveis que buscam melhor explicar o preço de mercado do imóvel objeto de avaliação, a partir das características de uma amostra significativa de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos dentro de um intervalo de tempo base. Embora a avaliação por regressão linear múltipla seja considerada um método científico que envolve certa complexidade, atualmente existem metodologias e softwares computacionais que oferecem técnicas e ferramentas suficientes para a aplicação de modelos matemáticos que seriam de difícil resolução analítica, conferindo às avaliações de imóveis e seus respectivos laudos excelência e respaldo técnico. O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por

meio de Regressão Linear Múltipla (inferência estatística), realizada com o sistema SisDeA Home 1.50, da Pelli Sistemas Engenharia Ltda.

5.2.6 Seleção dos Dados Amostrais

O modelo estatístico consta com dados de 40 amostras e 05 variáveis numéricas, sendo 04 variáveis independentes e 01 variável dependente. As variáveis independentes utilizadas no modelo foram: Padrão Construtivo, Conservação, Idade e Área. A variável dependente utilizada foi o Valor Unitário. O estado de conservação do imóvel será posteriormente calculado devido à necessidade de reparos para fins de aluguel, divergindo dos demais dados. As variáveis coletadas que apresentaram alto valor de significância foram desconsideradas do modelo.

5.2.7 Relatório Estatístico - Regressão Linear

Data de Referência:

junho de 2022

Dados para a projecção de valores:

- Padrão construtivo = 3
- Estado de conservação = 1
- Idade aparente = 2
- Area privativa = 129,00
- Endereço = Av. Cruzeiro do Sul 10-07
- Complemento =
- Bairro = Vila Carolina

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (8,43%) = 1.598,25
- Médio = 1.745,38
- Máximo (9,21%) = 1.906,06

Valor Total

- Mínimo = 206.173,61
- Médio = 225.153,81
- Máximo = 245.881,32

Intervalo Predição

- Mínimo = 179.669,21
- Máximo = 282.153,18
- Mínimo (20,20%) = 1.392,78
- Máximo (25,32%) = 2.187,23

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 1.483,57

- RL Máximo = 2.007,19

Valor Aluguel

- Para aluguel foi considerado também a variável conservação e localização e, conforme pesquisas e a porcentagem utilizada em torno de 4 e 5% do valor encontrado:

Valor médio apurado do aluguel: R\$ 1100,00.

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	44
Dados utilizados no modelo:	40

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9252441 / 0,9358542
Coefficiente de determinação:	0,8560766
Fisher - Snedecor:	52,05
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,50%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,326	4	1,332	52,046
Não Explicada	0,895	35	0,026	
Total	6,222	39		

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,194445238 - 0,6488152587 / \text{Padrão construtivo} + 0,01686724667 * \text{Estado de conservação}^2 + 0,01345899263 * \text{Idade aparente}^2 + 56,94493115 / \text{Area privativa}$

Função estimativa (moda):

Valor unitário = +1298,365733 * e^(-0,6488152587 / Padrão construtivo) * e^(+0,01686724667 * Estado de conservação²) * e^(+0,01345899263 * Idade aparente²) * e^(+56,94493115 / Area privativa)

Função estimativa (mediana):

Valor unitário = +1332,011171 * e^(-0,6488152587 / Padrão construtivo) * e^(+0,01686724667 * Estado de conservação²) * e^(+0,01345899263 * Idade aparente²) * e^(+56,94493115 / Area privativa)

Função estimativa (média):

Valor unitário = +1349,159445 * e^(-0,6488152587 / Padrão construtivo) * e^(+0,01686724667 * Estado de conservação²) * e^(+0,01345899263 * Idade aparente²) * e^(+56,94493115 / Area privativa)

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão construtivo	1/x	-4,66	0,01
Estado de conservação	x ²	1,53	13,49
Idade aparente	x ²	1,78	8,29
Area privativa	1/x	11,39	0,01
Valor unitário	ln(y)	57,37	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Estado de conservação	-0,28	0,18
Idade aparente	0,46	0,48
Area privativa	-0,12	0,61
Valor unitário	-0,40	0,62

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Idade aparente	-0,67	0,59
Area privativa	0,38	0,21
Valor unitário	0,44	0,25

Correlações parciais para Idade aparente	Isoladas	Influência
Area privativa	-0,53	0,45
Valor unitário	-0,52	0,29

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,87	0,89

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	II
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	II
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	II
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

Em atendimento à somatória de 14 pontos obtidos e ao item 9.2.2.1 da NBR 14653-2 (2011), o presente laudo resulta-se em um Grau de Fundamentação II

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

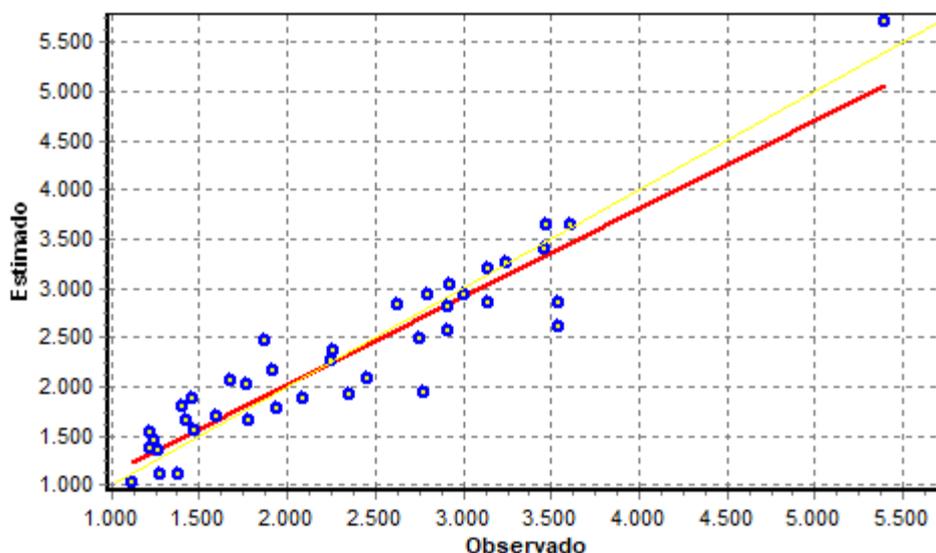
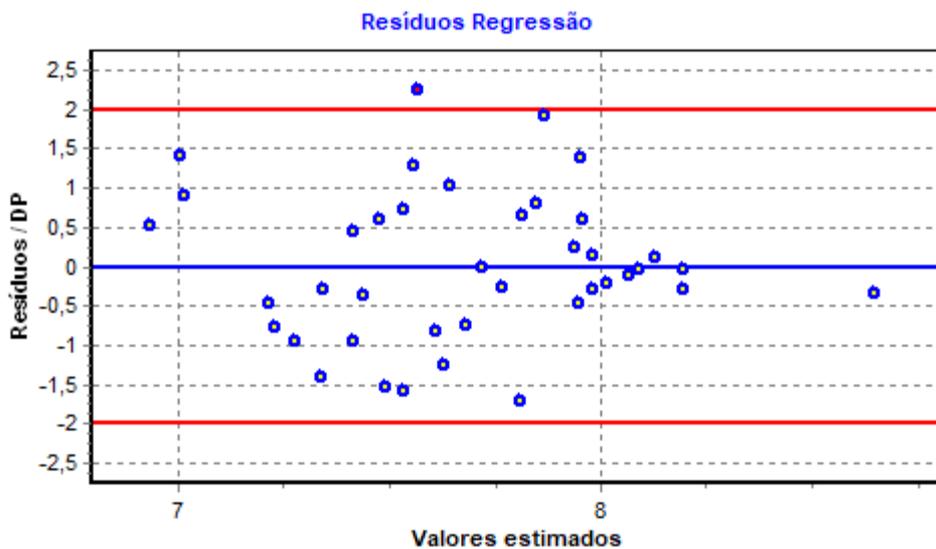


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

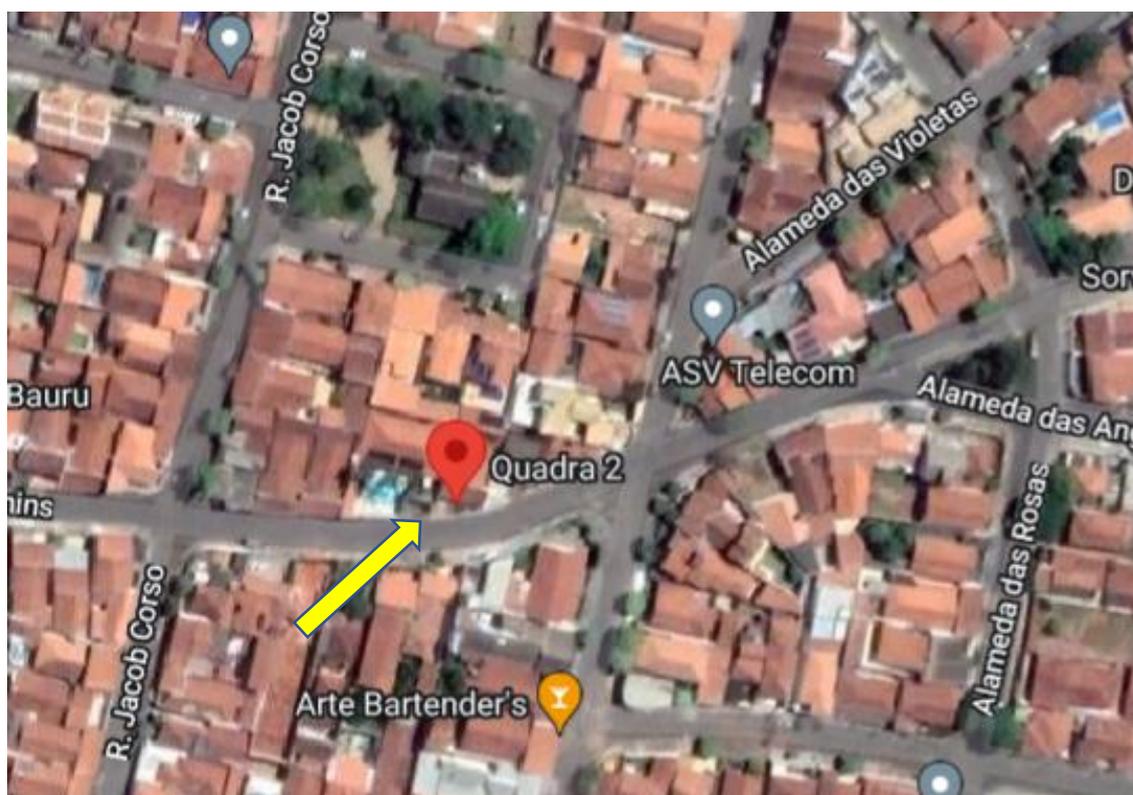


5.3 Imóvel 3 – Matrícula 35.093 Alameda dos Jasmins, nº 2-45, Bairro Parque Alto Sumaré

O imóvel está situado na Alameda dos Jasmins, nº 2-45, conforme demonstram os mapas a seguir:



5.3.1 Imediações e localização do imóvel



5.3.2 Relatório fotográfico do imóvel



Foto 1. Fachada



Foto 2. Garagem



Foto 3. Rachaduras/infiltrações



Foto 4. A estrutura está toda prejudicada



Foto 5. Armadura da viga está exposta



Foto 6. Vista da lateral



Foto 7. A Cobertura não oferece segurança



Foto 8. A sala apresenta diversas rachaduras e sem revestimento no piso



Foto 9. O imóvel não dispõe de hidráulica, visto que o encanamento foi retirado devido à vazamentos



Foto 10. Mostra a situação do quarto



Foto 11. A cobertura está toda comprometida



Foto 12. Rachaduras no muro lateral



Foto 13. Revestimento se soltando



Foto 14. Quarto dos fundos

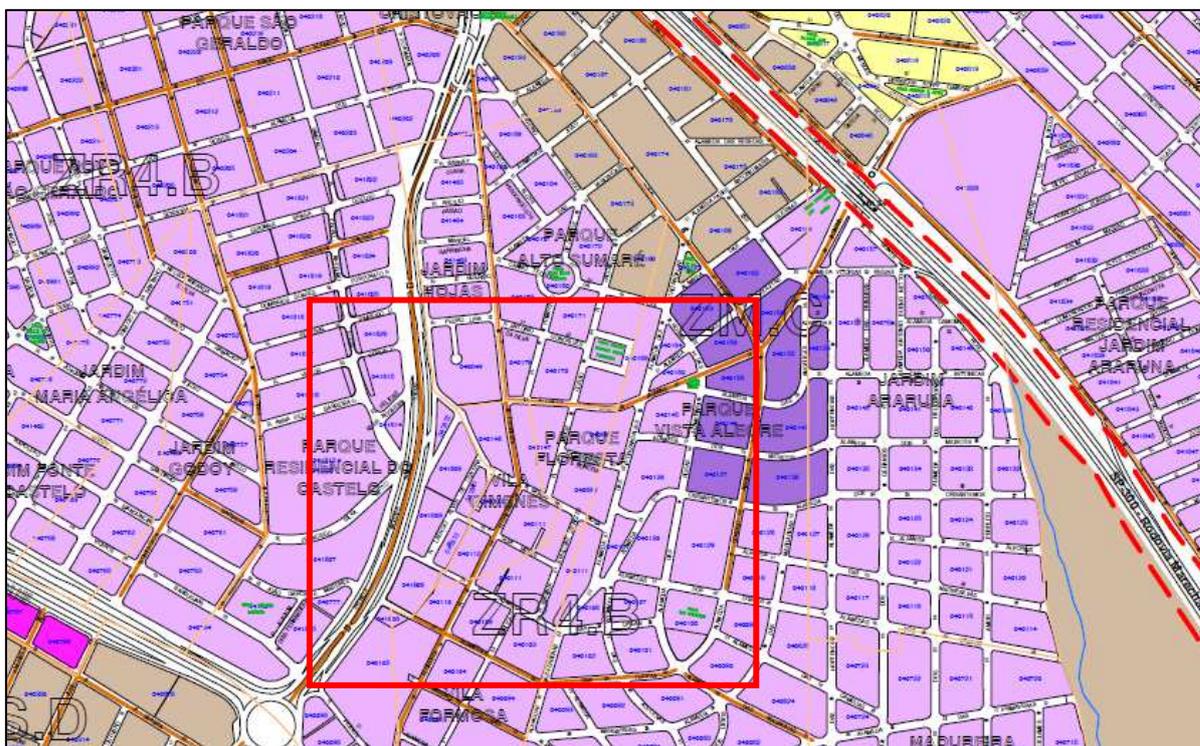


Foto 15. Rachaduras no muro



Foto 16. Cobertura prejudicada

5.3.3 Dados Locais e Zoneamento Urbano



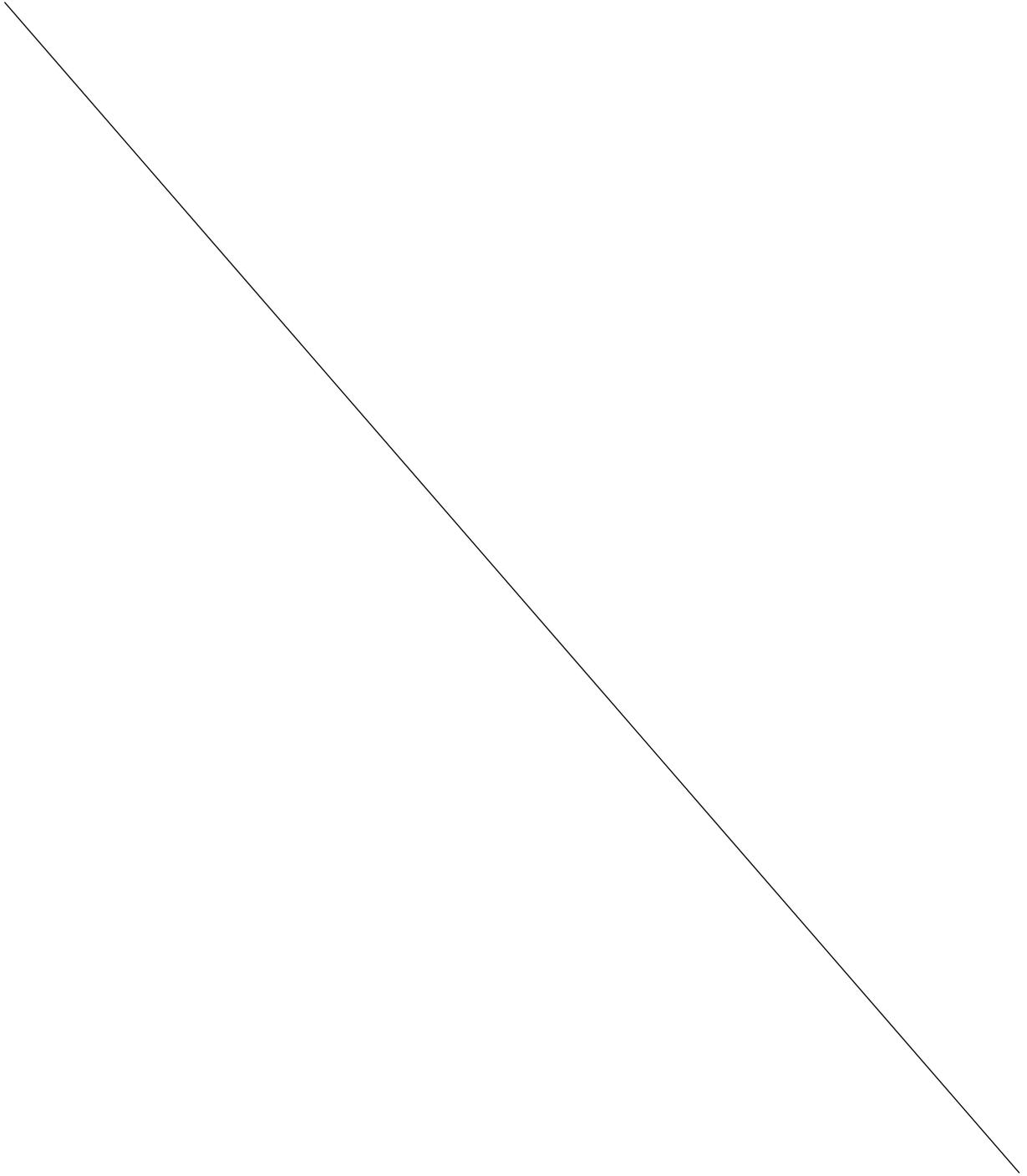
O imóvel localiza-se em área urbana no município de Botucatu. Esta área tem como característica a distribuição com ocupação horizontal comercial e residencial, próxima à rodovia Marechal Rondon. O imóvel situa-se em Zona ZR4.B do município, zona predominantemente residencial, com fácil acesso pela rodovia e aproximadamente 4,0 km distante do centro da Cidade.

Todas as infraestruturas urbanas estão presentes na região do imóvel como: ruas asfaltadas com guias e sarjetas, iluminação pública, coleta de lixo, transporte público coletivo (ônibus e taxi), água potável tratada, esgoto, rede de telefonia fixa e móvel, etc.

5.3.4 Situação, Logradouro e imóvel

Via pavimentada com largura aproximada de 10,00m, sendo uma rua com sentido duplo de tráfego com 02 faixas, apresenta regular estado de conservação e topografia plana. Conforme avaliado e apurado na vistoria, o imóvel apresenta importantes danos estruturais. A cobertura está toda comprometida, vigas e pilares apresentando rachaduras, falta de revestimento e armaduras expostas. O sistema hidráulico foi retirado em quase todo o imóvel devido à vazamento e infiltrações. Sistema elétrico deve ser todo refeito. Há diversos cômodos sem esquadrias, com infiltrações e rachaduras. Os muros laterais apresentam grandes rachaduras, indicando risco aos usuários.

Com o exposto anteriormente, a situação atual do imóvel não corresponde aos requisitos mínimos referentes às normas de engenharia, não oferecendo segurança e condições de habitação aos moradores. Portanto, a avaliação encontra-se prejudicada nas condições atuais do imóvel, sendo necessário que se finalizem as reformas a fim de oferecer o mínimo de condições de habitação.



6 - CONCLUSÃO

A avaliação realizada seguiu as recomendações da norma de avaliações NBR 14653-2. Com o resultado encontrado na avaliação ajustado com fundamentação da norma de modo que não varie mais que 1%, o valor atribuído aos imóveis é de:

Avaliações

Matrícula 12.928 Avenida Cruzeiro do Sul, nº 10-17, Bairro Vila Coralina

Valor do imóvel: R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais).

Aluguel: R\$ 780,00 (setecentos e oitenta reais)

Matrícula 32.390 Avenida Cruzeiro de Sul, nº 10-07, Bairro Vila Coralina

Valor do imóvel: R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)

Aluguel: 1.100,00 (mil e cem reais)

Matrícula 35.093 Alameda dos Jasmins, nº 2-45, Bairro Parque Alto Sumaré

Avaliação Prejudicada – imóvel encontra-se sem condições de uso

*ver relatório

7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO com 36 (trinta e seis) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial. Acompanha também 03 (três) folhas de anexos com a matrícula do imóvel. Declara o Subscritor, sob as penas da Lei, não contemplar no presente ou no futuro qualquer interesse no objeto da presente Avaliação, possuindo tampouco inclinação pessoal alguma com relação à matéria envolvida no presente Laudo nem dele auferindo qualquer vantagem.

Permanece à disposição do MM. Juízo para eventuais esclarecimentos.

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento
Bauru, 22 de junho de 2022.

RAFAEL DORICO
Perito Judicial

ANEXOS

Anexo I – Matrícula do imóvel nº 12.928 do 2º ORI Bauru. Fls. 175/178 autos

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE BAURU - SÃO PAULO**

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010 8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

Livro Nº 2 - Registro Geral2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA

FOLHA

12.928

1



Bauru, 27 de março de 1979

IMÓVEL:- UM TERRENO, correspondente a parte do lote 19, da quadra - 26, da Vila Corelina, desta cidade, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 3/202/15, medindo 11,00 metros de frente e de fundos, por 22,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, e que confronta: - pela frente com a Avenida Cruzeiro do Sul, quarteirão 10, lado im- / par, distante 11,00 metros da esquina de rua Alagoas; do lado direi- to, de quem de via pública olha para o imóvel, divide com o lote 18 onde se localiza o prédio nº 10-27, da mesma via pública, de pro- / priedade de Mário Fernandes Spagnol; do lado esquerdo dividindo com o remanescente, sendo este parte do lote 20, e nos fundos com parte dos lotes 19 e 20, onde se localiza o prédio nº 5-61, da rua Ala- / goas, de propriedade de Holmes Campanelli, encerrando uma área de - 242,00 metros quadrados. **PROPRIETÁRIOS:-** TRANSPORTADORA COMERCIAL - DE RADIADORES TRANSCORAL LTDA., com sede em Araçatuba, deste Estado inscrita no CGC/MF. sob nº 43.746.288/0001-50. **REGISTRO ANTERIOR:-** Matrícula nº 12.927, deste Cartório. O Escrevente Designado;

Av.1/12.928. Em 27 de março de 1.979. No imóvel acima matriculado, - foi construído por sua proprietária, conforme Processo nº 530/72, - um prédio residencial, de alvenaria de tijolos, térreo, contendo - abrigo para auto, sala, corredor de circulação, banheiro, tres dor- mitórios, uma cozinha, e varanda, e nos fundos do terreno um despe- jo, que recebeu o nº 10-17, da Avenida Cruzeiro do Sul, conforme - comprova Certidão nº (não consta), expedida pela Prefeitura Municipi- / pal desta cidade. O Esc. Designado:

Av.2/12.928. Em 20 de junho de 1.984. Nos fundos do terreno acima - matriculado foi construída pela TRANSPORTADORA COMERCIAL DE RADIAD- RES TRANSCORAL LTDA., conforme Processo 23651/81, uma edícula em al- venaria de tijolos, térrea, composta de dois quartos de despêjo; - conforme se verifica de Certidão nº 1106/84 expedida pela Prefeita- ra Municipal de Bauru, acompanhada de requerimento firmado neste ci- dade aos 20/06/84 e da CMD nº 421.023.02-0965/84, que ficaram micro- filmados sob nº 58584.- O Escrevente Designado:

Emols. R\$.9.676,80; Est. R\$.1.935,36; Aposent. R\$.1.935,36 - R.33218A

R.3/12.928. Em 27 de agosto de 1984. Por Escritura lavrada nas notas do 2º Ofício desta comarca, subscrita pelo Escrivão, Alfredo Fernan- des, aos 10 de agosto de 1984, Livro nº 753, fls. 327, o imóvel acima, foi vendido pela firma TRANSPORTADORA COMERCIAL DE RADIADORES - TRANSCORAL LTDA, já qualificada, pelo preço de R\$ 6.000.000,00, a - ANTONIO LUIZ DE SOUZA, representante comercial, casado em comunhão - de bens, antes da Lei 6.515/77, com CLAUDETE DE LOURDES FOGANHOLI DE SOUZA, do lar, brasileiros, residentes à Av. Cruzeiro do Sul, 10-17, - SEGUIR DO VERSO -

Anexo II – Matrícula do imóvel nº 32.390 do 2º ORI Bauru. Fls. 179/180 autos

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE BAURU - SÃO PAULO**

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010 8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

Livro Nº 2 - Registro Geral2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA

32.390

FOLHA

1

Bauru, 27 de agosto de 1984.

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado ímpar, quarteirão 10, da Avenida Cruzeiro do Sul, esquina com a rua Alagoas, correspondente a parte do lote 20 da quadra 26 da Vila Coralina, nesta cidade, cadastrado na prefeitura sob nº 3/202/14, com a área de 242,00 metros quadrados medindo 11,00 metros de frente e de fundos, por 22,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada - Av. Cruzeiro do Sul; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o terreno, confronta com a rua Alagoas, com a qual faz esquina; pelo lado direito, confronta com parte deste mesmo lote 20, digo, - parte do lote 19, onde se localiza o prédio nº 10-17 da mesma Av. - Cruzeiro do Sul, pertencente a Antônio Luiz de Souza; e nos fundos - com parte dos lotes 19 e 20, onde se localiza o prédio nº 5-61 da rua Alagoas, pertencente a Holmes Campanelli. PROPRIETÁRIA: TRANSPORTADORA COMERCIAL DE RADIADORES TRANSCORAL LTDA, sediada em Araçatuba-SP, à rua Brasil, nº 418, inscrita no CGC/MF sob nº 43.746.288/0001-50. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 12.927 deste Cartório. O Escrevente Designado, [Assinatura].

Emols: R\$ 896,00 Est: R\$ 179,00 Apos: R\$ 179,00 Rec: 726-C

R.1/32.390. Em 27 de agosto de 1984, por Escritura lavrada nas notas do 2º Ofício desta comarca, subscrita pelo Escrivão, Alfredo Fernandes, aos 10 de agosto de 1984, Livro nº 753, fls. 327, o imóvel acima, foi vendido pela firma TRANSPORTADORA COMERCIAL DE RADIADORES TRANSCORAL LTDA, já qualificada, pelo preço de R\$ 2.500.000,00, a ANTONIO LUIZ DE SOUZA, representante comercial, casado em comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com CLAUDETE DE LOURDES FOGANHOLI DE SOUZA, do lar, brasileiros, residentes à Av. Cruzeiro do Sul, 10-17, portadores do CPF 601.755.088/87. (O título rubro, ficou microfilmado sob nº 59.681 nesta data). O Escrevente Designado, [Assinatura].

Emols: R\$ 28.829,00 Est: R\$ 5.766,00 Apos: R\$ 5.766,00 Rec: 726-C

R.2. Em 24 de abril de 1985, por Escritura lavrada nas notas do 2º Ofício desta comarca, subscrita pelo Escrevente Autorizado, Sílvio Luiz F. Zanetti, aos 12 de abril de 1985, Livro nº 758, fl. 440, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido por ANTONIO LUIZ DE SOUZA e sua mulher, CLAUDETE DE LOURDES FOGANHOLI DE SOUZA, retro qualificados, pelo preço de R\$ 5.000.000, a ARMANDO PAZINI, encarregado de produção, portador do CPF 020.411.702/04, casado em comunhão de bens com IDILIA SARAIVA PAZINI, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 269.329-SSP/AM, brasileiros, residentes à Alameda das Verbenas nº 1-75, Parque Vista Alegre. (Microfilme nº 63.768). O Escrevente Autorizado, [Assinatura].

Emols: R\$ 73.200 Est: R\$ 19.764 Apos: R\$ 14.640 Rec: 4.447-C

Anexo III – Matrícula do imóvel nº 35.093 do 2º ORI Bauru. Fls. 181/184 autos

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE BAURU - SÃO PAULO**

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010 8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

Livro Nº 2 - Registro Geral2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRICULA

FOLHA

35.093

01

Bauru, 08 de novembro de 19 85

IMÓVEL:- UM TERRENO situado no lado ímpar do quarteirão 2 da Alameda dos Jasmins, distante 53,30 metros da esquina da rua Jacob Corso, - correspondente a parte do lote sob letra "D" da quadra nº 11 do Parque Alto Sumaré, nesta cidade, cadastrado na Prefeitura sob nº 004/169/028, com a área de 225,30 metros quadrados, medindo 11,50 metros de frente para e referida Alameda dos Jasmins; 19,00 metros pelo lado direito, de quem da via pública olha para o terreno, dividindo - com parte do lote A, do Parque Vista Alegre, onde acha-se construído o prédio nº 2-55 da mesma Alameda dos Jasmins; 21,95 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o terreno formado por parte do lote D e - pela totalidade dos lotes E e F; e 11,00 metros na linha dos fundos, dividindo com o lote A.- **PROPRIETÁRIOS:**- VALDENIR ANASTÁCIO, construtor, e sua mulher, ANTONIA APARECIDA DA SILVA ANASTÁCIO, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 476.772.958/00, residentes e domiciliados nesta cidade, à Alameda dos Jasmins, nº 5-40

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 35.092, deste Cartório (A presente matrícula foi elaborada de acordo com o requerimento firmado nesta cidade aos 31/10/85, acompanhado de certidão de desmembramento nº 644/85 expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru, protocoladas e microfilmadas aos 31/10/85 sob nº 67371).- O Escrevente Autorizado;

Av.1 - Em 08 de novembro de 1.985. No terreno acima matriculado, foi construído pelo Sr. WALDENIR ANASTÁCIO, conforme Processo 8916/85, - um prédio residencial em alvenaria de tijolos, térreo, composto de - um abrigo para autos, uma sala de estar, uma sala de jantar, uma cozinha, uma área de serviço, circulação, um banheiro e tres dormitórios, sendo um com banheiro conjugado, prédio esse que recebeu o nº. 2-45 pela Alameda dos Jasmins; conforme se verifica da Certidão nº. 1888/85 expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru, acompanhada do requerimento firmado nesta cidade aos 31/10/85, protocoladas e microfilmadas aos 31/10/85 sob nº 67372. A certidão negativa de débitos - (CND) expedida pela IAPAS sob nº 061528, referente à construção ora averbada, foi apresentada ao 3º Cartório de Notas desta comarca, - quando da lavratura da escritura pública adiante registrada, ficando arquivada em pasta própria no mesmo Cartório.- O Escrevente Autorizado;

Emols. R\$.26.700 ; Est. R\$.7.209 ; Apt. R\$.5.340 - Rec. 7627-C.-

Av.2 - Em 08 de novembro de 1.985. O prédio residencial construído - em alvenaria de tijolos, térreo, sob nº 2-45 da Alameda dos Jasmins, recebeu o Habite-se nº 416, expedido aos 05 de setembro de 1.985 pela Prefeitura Municipal de Bauru, em atendimento ao requerido no Prg (SEGUE NO VERSO)