

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA
DE MARÍLIA - SP.

Processo nº 444/09 0006564-21.2019.8.26.0344
Requerente: Oszandir Fiorentino

PAULO CESAR LAPA, CPF nº
170.115.918-00, brasileiro, casado, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos
autos da ação de Execução de Título Extrajudicial que **OSZANDIR FIORENTINO**,
move contra **ADILSON MAGOSSO**, feito nº 444/09 0006564-21.2019.8.26.0344,
em tramite por este egrégio juízo, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência,
por intermédio desta, entregar o Laudo de Avaliação, bem como, requerer o
levantamento dos honorários periciais depositados em fls. 266 dos autos e
solicitar a complementação dos mesmos em mais R\$ 3.000,00 (Três mil reais),
por se tratar da Avaliação de 03 imóveis, conforme Tabela do IBAPE (Instituto
Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia) em anexo. Cabe salientar que
o valor mínimo estipulado pelo órgão por avaliação é de R\$ 4.510,00 (Quatro mil,
quinhentos e dez reais).

Pede e aguarda deferimento.

Marília, 19 de Junho de 2.019.


Paulo César Lapa
Eng.º Civil CREA 5060339372/D
Membro Titular do IBAPE nº 885

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte dias do mês de maio de 2.019, o engenheiro civil Paulo César Lapa, foi solicitado, pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Marília, a empreender avaliação de imóvel, que tramita sob número **444/09 0006564-21.2019.8.26.0344**, constituído por edificações residenciais sitas à Rua Duque de Caxias nº 363, Fazenda Bonfim; Rua José Joaquim de Oliveira nº 177, Jardim Acapulco; Rua Olindo Veronez nº 224, todos nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, e, após as vistorias, pesquisas no mercado imobiliário, aplicação de critérios técnicos e considerações técnicas necessárias, vem emitir o presente laudo com os resultados e critérios que obteve.

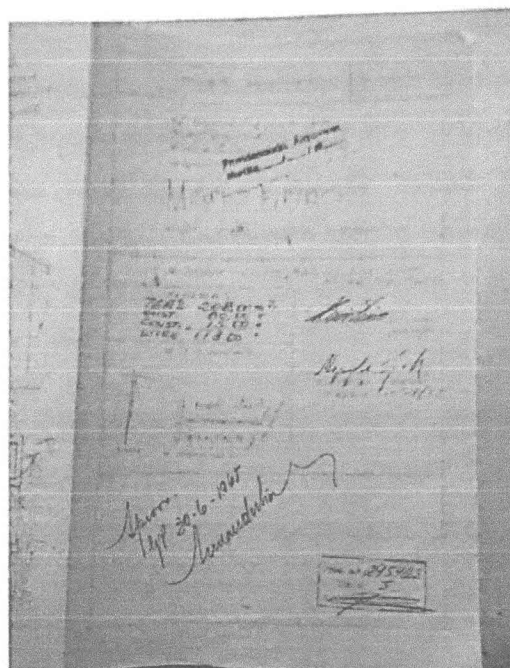
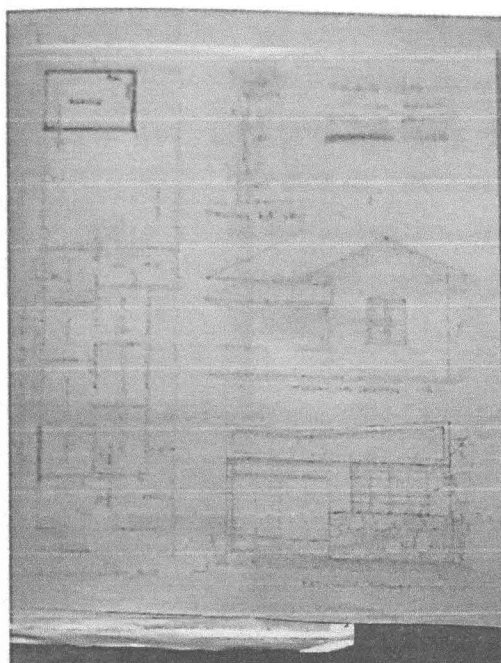
DO RESULTADO

Ao término dos trabalhos, verificou-se que ao imóveis avaliandos, podem ser atribuídos o valor comercial total de **R\$ 1.092.445,80 (Hum milhão, noventa e dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e oitenta centavos)**, mediante a utilização da metodologia e valores adiante expostos, sendo:

- Rua Duque de Caxias nº 363 – R\$ 237.661,12 (Duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e sessenta e um reais e doze centavos);
- Rua José Joaquim de Oliveira nº 177 – R\$ 352.415,70 (Trezentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e quinze reais e setenta centavos);
- Rua Olindo Veronez nº 224 – R\$ 502.369,07 (Quinhentos e dois mil, trezentos e sessenta e nove reais e sete centavos).

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D



- O imóvel, sito à Rua José Joaquim de Oliveira nº 177, Jardim Acapulco, nesta cidade de Marília, estado de São Paulo, objeto da presente avaliação, encontra-se individualizado na matrícula nº 8.359 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília, podendo ser descrito:

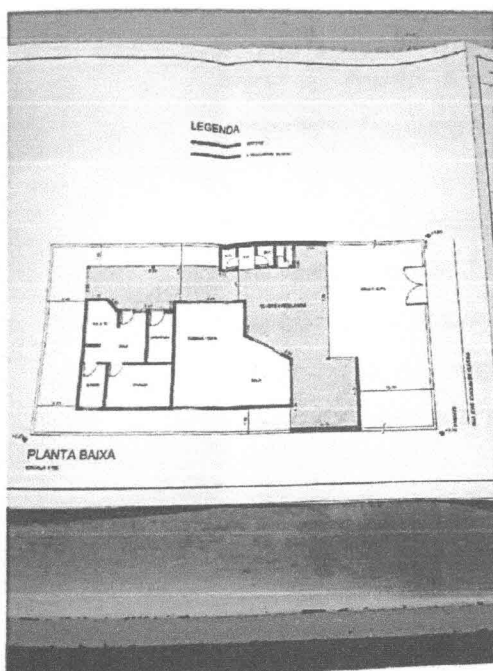
“Um terreno medindo 12,00 metros de frente para a Rua José Joaquim de Oliveira, por 33,00 metros da frente aos fundos; área de 396,00 metros quadrados; compreendendo o lote nº 9 da quadra nº 2, Bairro Jardim Acapulco, nesta cidade; confrontando de um lado com o lote nº 10, de outro lado com o lote nº 8, nos fundos com o lote nº 32, e pela

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

frente com a citada via pública; terreno esse distante 87,00 metros da esquina da Avenida Alcides Lages Magalhães".

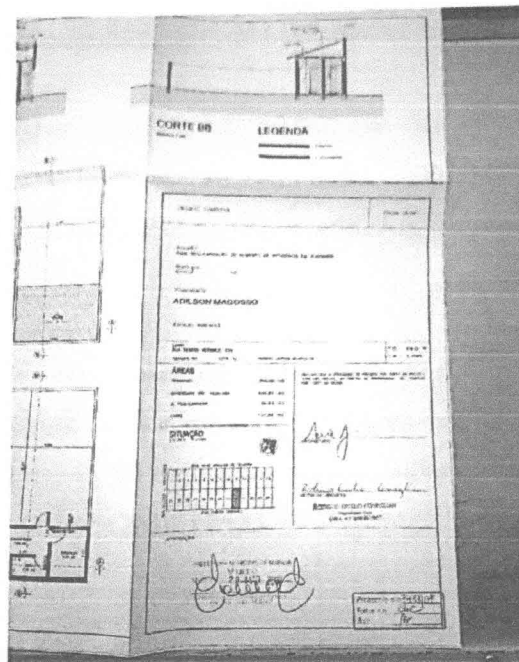
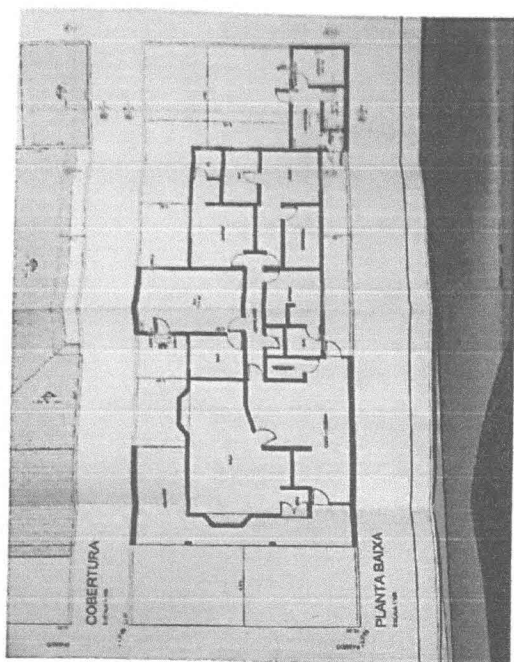
Sobre o terreno, encontra-se inscrito imóvel residencial em alvenaria com área construída 192,03 metros quadrados, medida esta obtida em cadastros da Prefeitura Municipal de Marília e conferida "in loco". O imóvel apresenta normal/baixo padrão construtivo e regular estado de conservação com idade aparente de 20 anos.



PROJETO COMPLETO		FECHA: 01/07/2023
Autor: PAULO CESAR LAPA Data: 01/07/2023 Projeto: ADILSON MAGOSSO Carga: PROJETO		
Para: ADILSON MAGOSSO Rua: ADILSON MAGOSSO Nº: 137 Bairro: ADILSON MAGOSSO		
ÁREAS Área total do terreno: 1.317,00 m² Área construída: 192,03 m²		
SITUAÇÃO Situação: PROJETO Data: 01/07/2023		
APROVADO Por: PAULO CESAR LAPA Assinatura: <i>[Assinatura]</i> Rubrica: PAULO CESAR LAPA CRBA: 5040339372/D		

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo Cesar Lapa
Engenheiro Civil
CRBA 5040339372/D



II - DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem como objetivo a avaliação do bens imóveis para uso residencial das edificações sitas à Rua Duque de Caxias nº 363, Fazenda Bonfim; Rua José Joaquim de Oliveira nº 177, Jardim Acapulco; Rua Olindo Veronez nº 224, todos nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

III – DOS CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO

Será obedecida a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 que diz ser de competência exclusiva do Engenheiro ou Arquiteto, habilitados legalmente pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653.

IV – DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada é função, basicamente, do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhida no mercado.

O método comparativo deve alicerçar-se em uma pesquisa de mercado (amostra) e ela deve conter, além dos preços, as características e atributos (variáveis) que contribuam para a variação do valor.

O presente trabalho atende à NBR 14.653/2 – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – sendo utilizado o método comparativo direto para a determinação do valor avaliando do imóvel, com a utilização de tratamento por Inferência Estatística, sendo o modelo matemático melhor ajustado.

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 060339372/D

279
9
1.321
ref

O atendimento a essa norma condiciona o trabalho avaliatório conforme prescrições das Tabelas 1, 2 e 3 da NBR 14.653, itens 9.4.1 e 9.4.2, respectivamente, resultando seu enquadramento conforme Graus de Fundamentação e Grau de Precisão, conforme discriminado abaixo:

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

- 1) Caracterização do imóvel avaliando – completa quanto às variáveis utilizadas no modelo – Grau II.
- 2) Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados 30 – Dentro do limite $6(k+1)$ – onde K é o numero de variáveis independentes – Grau III.
- 3) Identificação dos dados de mercado – Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo – Grau II.
- 4) Extrapolação – Não houve – Grau III.
- 5) Nível de significância – máxima para a rejeição de hipótese nula de cada regressor – Teste bicaudal de 10% - Grau III.
- 6) Nível de significância máxima admitida nos demais testes estatísticos realizados – 1% - Grau III.

Pontuação obtida: 16 pontos – Grau de fundamentação obtida – Grau III

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Pontos mínimos: 16

Pontos obtidos: 16

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

280
107

1.322

Itens obrigatórios mínimos para Grau III = 2, 4, 5 e 6 e os demais no mínimo grau II **Grau III**

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

Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa do valor central da estimativa entre 30 % e 50 %

Grau de Precisão = Grau III

V – DA VISTORIA

As edificações se situam na região perimetral da cidade de Marília, estado de São Paulo, servida de completa infra-estrutura e facilidade de deslocamento a qualquer parte da cidade.

O uso predominante da região é residencial.

O mercado de imóveis da cidade apresenta um desempenho fraco. A edificação avalianda tem uma absorção pelo mercado média.

Fatores valorizantes da edificação: Infra-estrutura, serviços urbanos e equipamentos comunitários.

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

VI - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O período da pesquisa dos elementos comparativos utilizados se realizou durante os dias 20 de maio a 15 de junho de 2019.

A amostra constituiu-se de 35 elementos comparativos, sendo 30 elementos úteis e 05 descartados, sendo que nos cálculos foram utilizadas quatro variáveis "Independentes" (área do terreno, área construída, localização e padrão de acabamento) e uma variável "Dependente" (Valor total).

Alguns dos elementos da amostra foram vistoriados para escolha das variáveis utilizadas na presente avaliação, e foram definidas como:

Área construída: Variável independente, quantitativa.

Área do terreno: Variável independente, quantitativa.

Localização: Variável independente, qualitativa.

Padrão de acabamento: Variável independente, qualitativa.

Valor Total: Variável dependente, quantitativa, é a qualidade inerente ao imóvel, que representa a importância para a sua aquisição, expresso em R\$ (reais).

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

VII – DA CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia acima descrita, obtivemos para os imóveis avaliandos os seguintes valores:

- Rua Duque de Caxias nº 363 – R\$ 237.661,12 (Duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e sessenta e um reais e doze centavos);
- Rua José Joaquim de Oliveira nº 177 – R\$ 352.415,70 (Trezentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e quinze reais e setenta centavos);
- Rua Olindo Veronez nº 224 – R\$ 502.369,07 (Quinhentos e dois mil, trezentos e sessenta e nove reais e sete centavos).

VIII – DOS ANEXOS

Anexo I – Fotos dos imóveis avaliandos;

Anexo II – Memória de Cálculo

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 17060339372/D

283
131.325
40

Este laudo vai impresso no anverso de 13 (treze) folhas deste papel, estando a ele anexada 24 (vinte e quatro) ilustrações fotográficas legendadas e memória de cálculo com 22 (vinte e duas) folhas, tudo em única via.

Marília, 19 de junho de 2.019.



Paulo César Lapa
Eng.º Civil CREA 5060339372/D
Membro Titular do IBAPE nº 885

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

250
1.326
[assinatura]

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 0060339372/D

18
286

1.33



Fachada do imóvel avaliando (Rua José Joaquim de Oliveira 177).



Foto interna do imóvel avaliando (Rua José Joaquim de Oliveira 177).

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

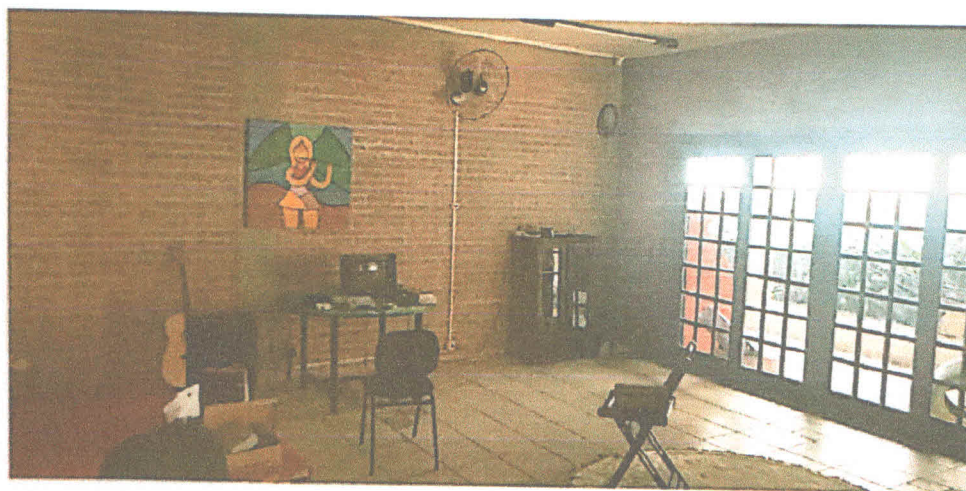
Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

19
289

1.331
10



Vista interna da edificação (sala – Rua José Joaquim de Oliveira 177).

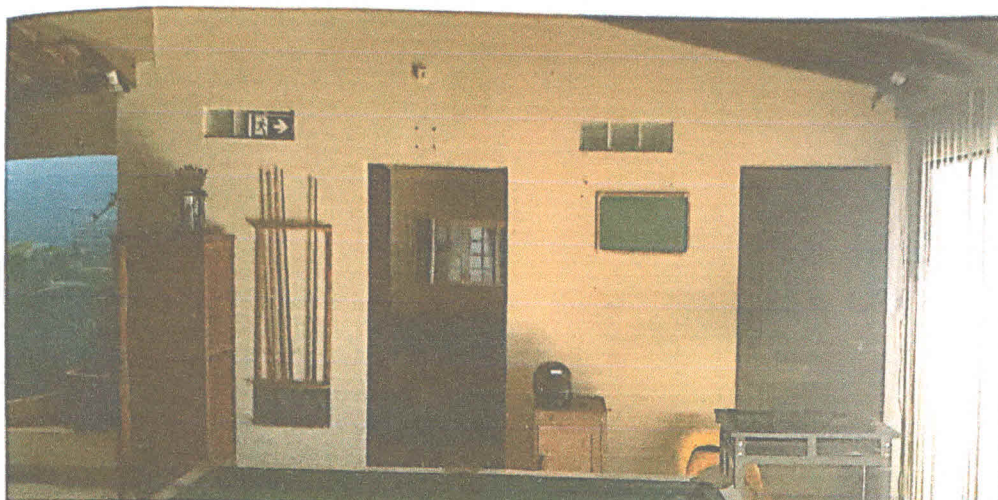


Vista interna da edificação (sala – Rua José Joaquim de Oliveira 177).

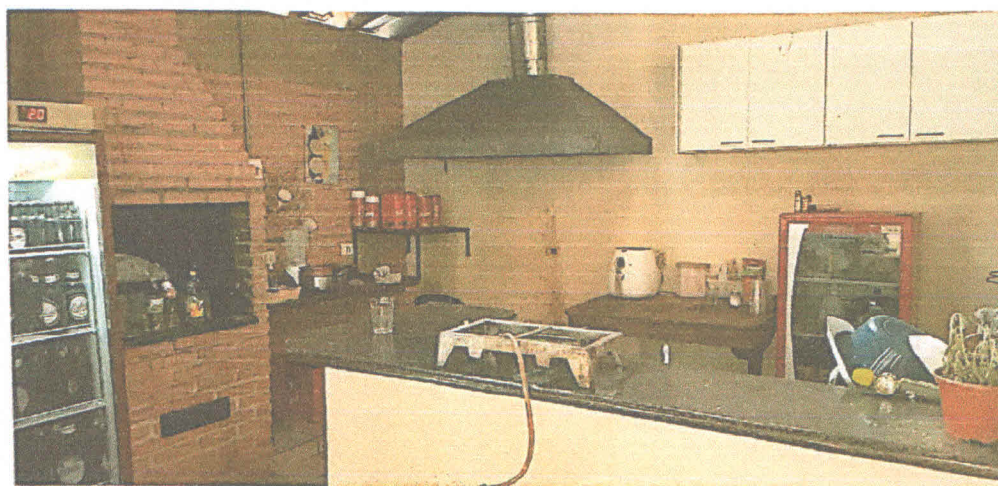
Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

20
70
1.33



Vista interna da edificação (wcs - Rua José Joaquim de Oliveira 177).



Vista interna da edificação (churrasqueira - Rua José Joaquim de Oliveira 177).

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D