

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA-SP

PROC. nº1012038-09.2016.8.26.0344

JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA, engenheiro civil CREA 0600333156, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que tem como **EXEQUENTE** CYBER INDÚSTRIA DE EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA E REABILITAÇÃO FÍSICA LTDA e como **EXECUTADO** IRACI BRITO em trâmite por esse n. Juízo e respectivo Cartório tendo concluído o laudo de avaliação vem à presença de V. Ex^a com o devido e habitual respeito solicitar sua juntada aos autos e o levantamento dos honorários.

Termos em que,
P. deferimento.

Marília, 15 de dezembro de 2017

JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA
ENG. CIVIL- CREA 0600333156
Membro titular nº 474 do IBAPE/SP- Instituto
Brasileiro de Avaliações e Perícias de
Engenharia

LAUDO

JUSTIÇA ESTADUAL

COMARCA DE MARÍLIA-SP

PRIMEIRO OFÍCIO CÍVEL

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Nº 1012038-09.2016.8.26.0344

REQUERENTE: CYBER INDÚSTRIA DE EQUIPAMENTOS DE
GINÁSTICA E REABILITAÇÃO FÍSICA LTDA

REQUERIDO: IRACI BRITO

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
3. AVALIAÇÃO
4. ANEXOS

- Demonstrativo de cálculos da inferência estatística

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

OBJETIVO

O laudo em pauta tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Maciel Parente, nº 15, município de Marília-SP.

2.1.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- GUIAS
- SARJETAS
- PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA
- REDE DE ÁGUA
- REDE DE ESGOTO
- REDE TELEFÔNICA
- REDE DE ENERGIA ELÉTRICA
- ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- COLETA DE LIXO
- TRANSPORTE COLETIVO

2.1.3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o imóvel apresenta ocupação mista com predominância para atividades comerciais.

2.2 DO IMÓVEL

O imóvel está situado próximo à esquina da Av. João Ramalho, tem área de terreno igual a 360,00 metros quadrados, e a construção apresenta área igual a 272,00 metros quadrados.

Obs.: Nessa área estão consideradas a área do salão principal, a área da loja térrea, e a área em construção do pavimento superior.

3. AVALIAÇÃO.

VALOR DE MERCADO.

Definição:

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, **dentro das condições do mercado vigente.**

Método de avaliação.

O método de avaliação do imóvel foi o método comparativo direto de dados de mercado (NBR 14653-2) com o auxílio da Inferência Estatística, que identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Para a identificação do valor de mercado do imóvel foram analisados 29,0 (vinte e nove) imóveis do mercado imobiliário da cidade e com base na análise desse mercado foi possível identificar como significativas na formação dos preços as variáveis explicativas, área do terreno, área construída, padrão construtivo e estado de conservação.

Obtida a equação de regressão que relaciona as variáveis explicativas com a variável explicada, e analisada a precisão do modelo, o valor de mercado do imóvel é de R\$730.000,00(setecentos e trinta mil reais).

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: Vi

Vi = R\$730.000,00(setecentos e trinta mil reais)

Obs.: Valor para o mês de dezembro de 2017

Marília, 15 de dezembro de 2017

JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA
ENG. CIVIL- CREA 0600333156
Membro titular nº 474 do IBAPE/SP- Instituto
Brasileiro de Avaliações e Perícias de
Engenharia

FOTOS DO IMÓVEL



Estimativas

Modelo

RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Endereço

Endereço: RUA MACIEL PARENTE 15

Complemento:

Bairro: MONTE CASTELO

Município: MARÍLIA

UF: SP

Variáveis

PADRÃO COMERCIAL = 0,726

ÁREA PRIVATIVA = 272,00

ESTADO DE CONSERVAÇÃO = 2

ÁREA DE TERRENO = 360,00

Valor Unitário

Máximo: 2.263,81

Médio: 2.143,94

Mínimo: 2.030,43

Valor Total

Máximo (5,59%): 814.971,83

Médio: 771.821,23

Mínimo (5,29%): 730.955,35

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Dado	Informante	Telefone	PADRÃO COMERCIAL	ÁREA PRIVATIVA
1	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	1,326	120,00
2	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,360	200,00
3	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	170,00
4	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	116,00
5	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	1,326	427,53
6	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	826,00
7	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	1,326	352,00
8	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	170,00
9	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	250,00
10	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	150,00
11	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	136,00
12	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	300,00
13	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	300,00
14	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	1,326	240,00
15	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,360	740,00
16	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	180,00
17	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	108,00
18	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	210,00
19	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	220,00
20	META IMÓVEIS	(14) 3413-1609	1,326	170,00
21	META IMÓVEIS	(14) 3413-1609	0,726	161,00
22	FLEX	(14) 3402-6161	0,726	210,00
23	FLEX	(14) 3402-6161	0,726	250,00
24	TOCA IMÓVEIS	(14) 3402-7000	0,726	720,00
25	META IMÓVEIS	(14) 3413-1609	0,726	300,00
26	META IMÓVEIS	(14) 3413-1609	0,726	347,00
27	FLEX	(14) 3402-6161	0,360	130,00
28	FLEX	(14) 3402-6161	0,360	190,00
* 29	FLEX	(14) 3402-6161	0,360	300,00

Dado	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREA DE TERRE...	Valor Total
1	4	264,00	850.000,00
2	1	200,00	480.000,00
3	3	363,00	600.000,00
4	2	185,46	390.000,00
5	4	422,39	2.300.000,00
6	1	826,00	1.500.000,00
7	3	352,00	1.300.000,00
8	2	363,00	550.000,00
9	2	300,00	600.000,00
10	3	200,00	480.000,00
11	2	136,00	370.000,00
12	3	440,00	1.300.000,00
13	2	450,00	700.000,00
14	1	266,11	800.000,00
15	2	920,00	1.600.000,00
16	4	300,00	1.000.000,00
17	4	65,00	550.000,00
18	2	250,00	800.000,00
19	3	330,00	750.000,00
20	4	170,00	1.500.000,00
21	3	161,00	700.000,00
22	1	220,00	480.000,00
23	4	462,00	1.300.000,00
24	2	360,00	1.400.000,00
25	2	572,00	1.200.000,00
26	2	347,00	1.000.000,00
27	1	165,00	350.000,00
28	1	250,00	350.000,00
* 29	2	400,00	380.000,00

Resultados Estatísticos

Modelo

RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 29 / 28

Total Variáveis / Consideradas = 5 / 5

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,9595012 / 0,9628577

Determinação = 1 - 0,9206425 / 0,9270950

R2 Ajustado = 1 - 0,9068412 / 0,9144158

Testes de Hipóteses

F Calculado = 66,71

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 60%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 100%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 0,15995

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
PADRÃO COMERCIAL	x	3,55	0,17
ÁREA PRIVATIVA	$1/x$	-7,82	0,01
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x^2	6,81	0,01
ÁREA DE TERRENO	x^2	3,26	0,34
Valor Total	$\ln(x)$		

Equação Regressão

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Equação Regressão:

$\ln(\text{Valor Total}) =$
 $+13,53026311$
 $+0,4682977895 * \text{PADRÃO COMERCIAL}$
 $-154,7532534 / \text{ÁREA PRIVATIVA}$
 $+0,04666459532 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO}^2$
 $+7,263291236E-007 * \text{ÁREA DE TERRENO}^2$

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
PADRÃO COMERCIAL	0,7809	3,55	+0,468298	x	0,33
ÁREA PRIVATIVA	0,0049	-7,82	-154,753	1/x	-0,92
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	7,0000	6,81	+0,0466646	x ²	0,52
ÁREA DE TERRENO	146544,3306	3,26	+7,26329E-007	x ²	0,45
Valor Total	13,5782	T-Indep	+13,5303	ln(x)	

Análise de Sensibilidade

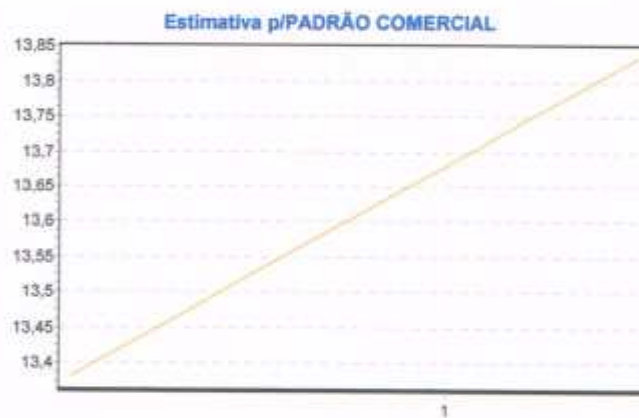
Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Variável: PADRÃO COMERCIAL

Amplitude: de 0,36 a 1,326

Valor Médio: 0,780857

Valores Calculados: de 13,3811 a 13,8335



Análise de Sensibilidade

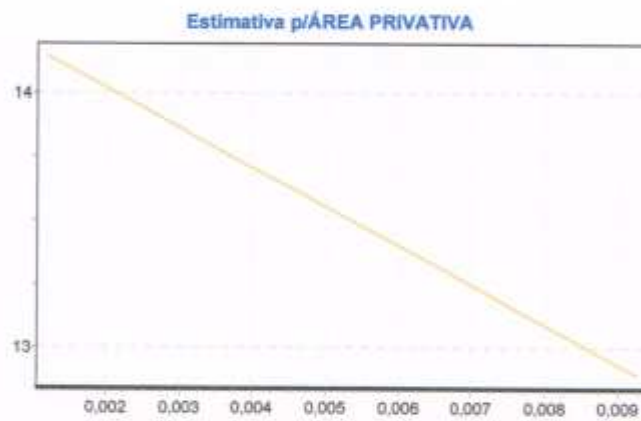
Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Variável: ÁREA PRIVATIVA

Amplitude: de 0,00121065 a 0,00925926

Valor Médio: 0,00485181

Valores Calculados: de 14,1417 a 12,8961



Análise de Sensibilidade

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Variável: ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Amplitude: de 1 a 16

Valor Médio: 7

Valores Calculados: de 13,2982 a 13,9982



Análise de Sensibilidade

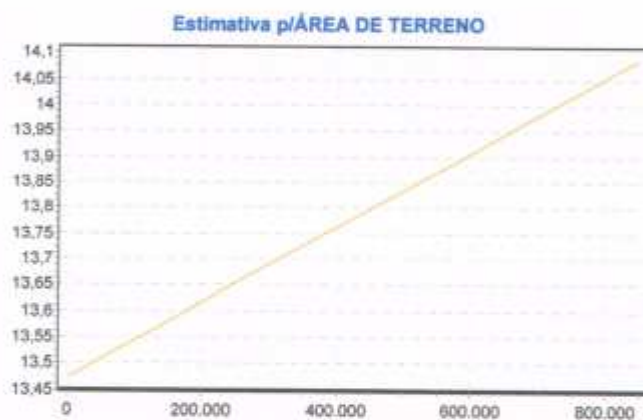
Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA

Variável: ÁREA DE TERRENO

Amplitude: de 4225 a 846400

Valor Médio: 146544

Valores Calculados: de 13,4748 a 14,0865

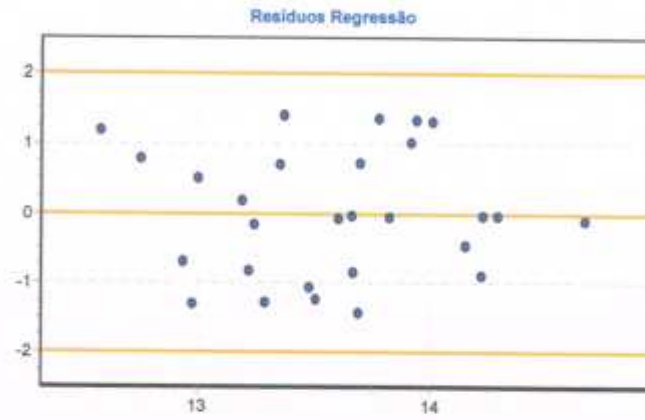


Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
1	13,65	13,65	-0,00	-0,04%	-0,03	-0,03
2	13,08	13,00	0,08	0,61%	0,26	0,50
3	13,30	13,47	-0,17	-1,28%	-0,79	-1,06
4	12,87	12,74	0,12	0,97%	0,32	0,78
5	14,64	14,66	-0,01	-0,11%	-0,28	-0,10
6	14,22	14,22	-0,00	-0,02%	-0,04	-0,02
7	14,07	14,22	-0,14	-1,02%	-1,42	-0,89
8	13,21	13,24	-0,02	-0,18%	-0,09	-0,15
9	13,30	13,50	-0,19	-1,49%	-0,93	-1,24
10	13,08	13,28	-0,20	-1,57%	-0,78	-1,28
11	12,82	12,93	-0,11	-0,86%	-0,30	-0,69
12	14,07	13,91	0,16	1,15%	1,38	1,01
13	13,45	13,68	-0,22	-1,70%	-1,28	-1,43
14	13,59	13,60	-0,01	-0,08%	-0,06	-0,07
15	14,28	14,29	-0,00	-0,03%	-0,06	-0,03
16	13,81	13,82	-0,00	-0,05%	-0,04	-0,04
17	13,21	13,18	0,03	0,23%	0,11	0,19
18	13,59	13,36	0,22	1,66%	1,15	1,41
19	13,52	13,66	-0,13	-1,02%	-0,78	-0,86
20	14,22	14,00	0,21	1,49%	2,04	1,32
21	13,45	13,34	0,11	0,82%	0,52	0,69
22	13,08	13,21	-0,13	-1,02%	-0,48	-0,83
23	14,07	14,15	-0,07	-0,53%	-0,72	-0,46
24	14,15	13,93	0,21	1,52%	1,93	1,34
25	13,99	13,77	0,21	1,56%	1,67	1,36
26	13,81	13,69	0,11	0,84%	0,78	0,73
27	12,76	12,57	0,19	1,49%	0,43	1,19
28	12,76	12,97	-0,21	-1,65%	-0,58	-1,31

Dad	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	0,07%	0,00%	0,08%
2	3,32%	1,10%	3,51%
3	1,00%	4,96%	0,66%
4	6,68%	2,70%	7,03%
5	15,44%	0,04%	16,77%
6	5,57%	0,00%	6,05%
7	3,36%	3,50%	3,35%
8	1,75%	0,10%	1,89%
9	1,00%	6,70%	0,51%
10	3,32%	7,21%	2,99%
11	7,72%	2,10%	8,21%
12	3,36%	4,50%	3,26%
13	0,19%	8,93%	-0,56%
14	0,00%	0,02%	0,00%
15	6,74%	0,00%	7,32%
16	0,75%	0,00%	0,82%
17	1,75%	0,15%	1,89%
18	0,00%	8,75%	-0,75%
19	0,03%	3,23%	-0,24%
20	5,57%	7,66%	5,39%
21	0,19%	2,09%	0,02%
22	3,32%	3,03%	3,35%
23	3,36%	0,95%	3,57%
24	4,44%	7,92%	4,14%
25	2,37%	8,16%	1,87%
26	0,75%	2,33%	0,62%
27	8,90%	6,18%	9,13%
28	8,90%	7,54%	9,02%

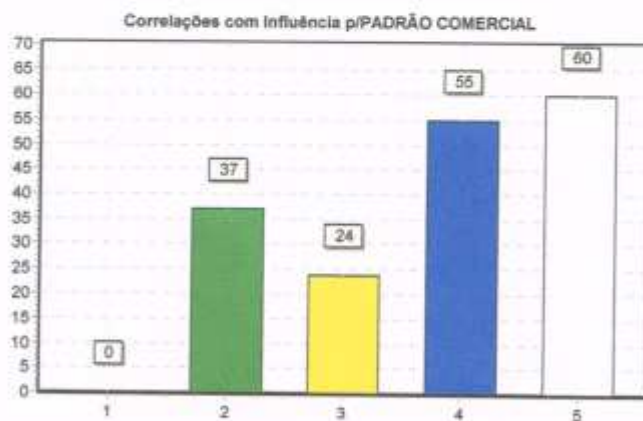
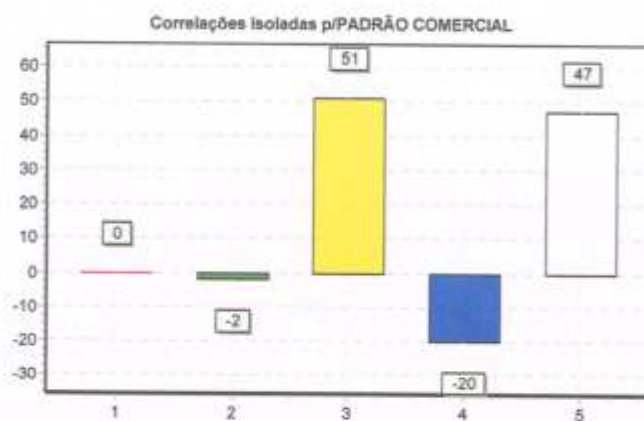
Análise dos Resíduos

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA



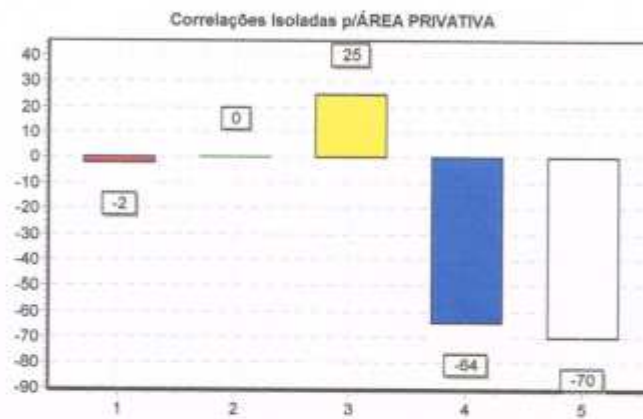
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA



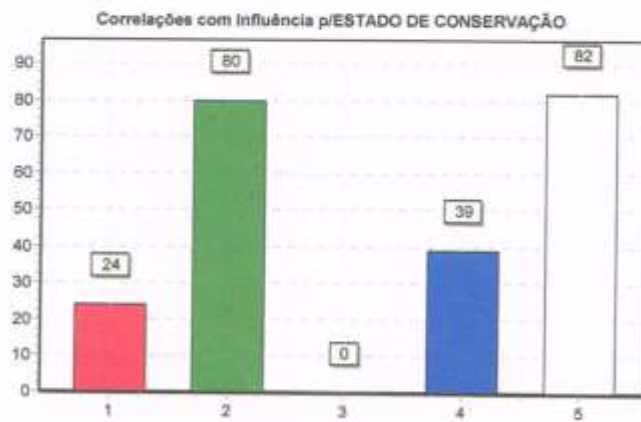
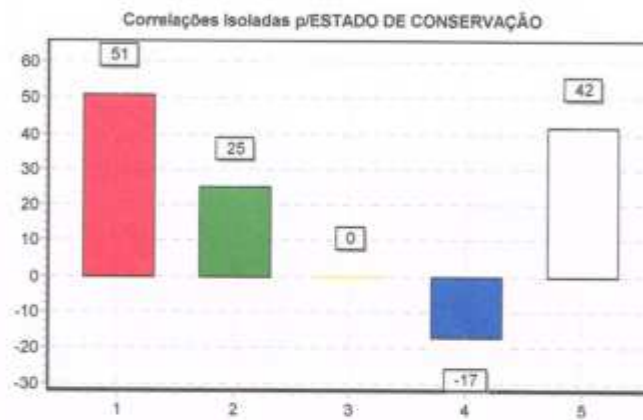
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA



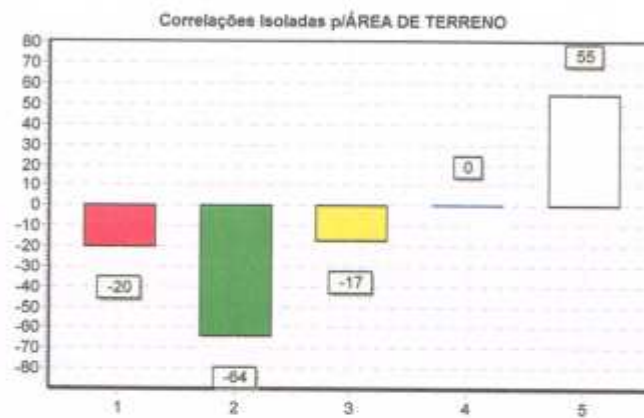
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA



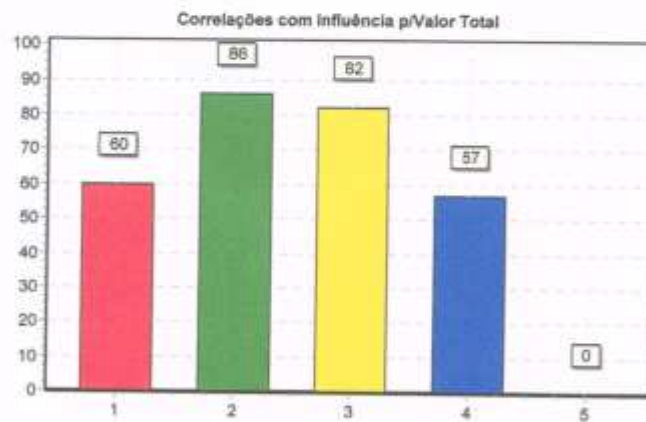
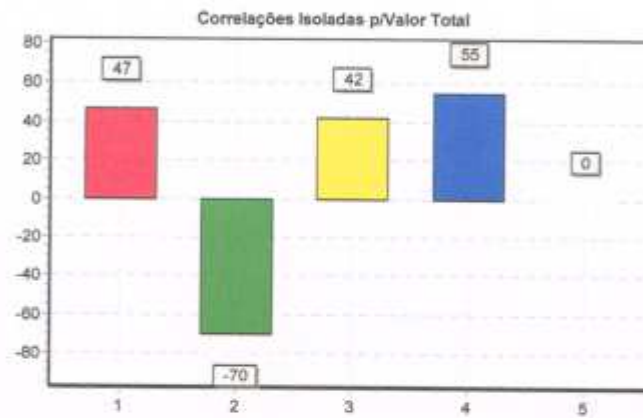
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA



Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA



Testes de Aderência

Modelo : RESIDÊNCIAS MARÍLIA

