

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSE DO RIO PRETO/SP**

PROC. Nº 1030853-08.2014.8.26.0576
Ação de Execução de Título Extrajudicial
Requerente: Banco do Brasil SA
Requerido: Fatima Guilhermina Cabrera de Souza Bellato

Eliane Moreno Priolli, perita nomeada nos autos em epígrafe, vem,
respeitosamente perante V. Exa, requerer:

- 1- Juntada do laudo nos autos
- 2- Levantamento dos honorários

São Jose do Rio Preto – S.P. / novembro de 2019.


Eliane Moreno Priolli
ENGª CIVIL - CREA 0601378382

LAUDO PERICIAL

I - Preliminares

- 1- Para cumprimento de sentença autorizou-se penhora do imóvel sob Matrícula nº 65.375 do 2º CRI de São Jose do Rio Preto, oferecido pela Requerida em garantia de contrato firmado com a parte Autora, posteriormente designou-se a avaliação para determinar o valor de mercado venda forçada.
- 2- Nomeação de Perito às fls. 191 dos autos.

II – Procedimentos

Para avaliar o valor de mercado do imóvel foram utilizados os métodos estabelecidos pela NBR 14653-2, publicada pela ABNT em vigor a partir de 03/03/2011 e Normas Técnicas publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do estado de São Paulo).

Inicialmente foi realizada vistoria no local para verificar a localização do imóvel, o padrão construtivo da edificação e seu estado de conservação.

2.1. Metodologia

A avaliação para determinar a importância do valor do imóvel, foi elaborada através do “Método Comparativo de Dados de Mercado”, para tanto foi realizada pesquisa junto a imobiliárias em diversos bairros similares, quando então considerou-se também o padrão construtivo equiparados ao imóvel avaliando.

Para homogeneização dos dados aplicando tratamento estatístico aos dados utilizando a regressão linear/inferência estatística através do software SisDea1.11.

III – Vistoria

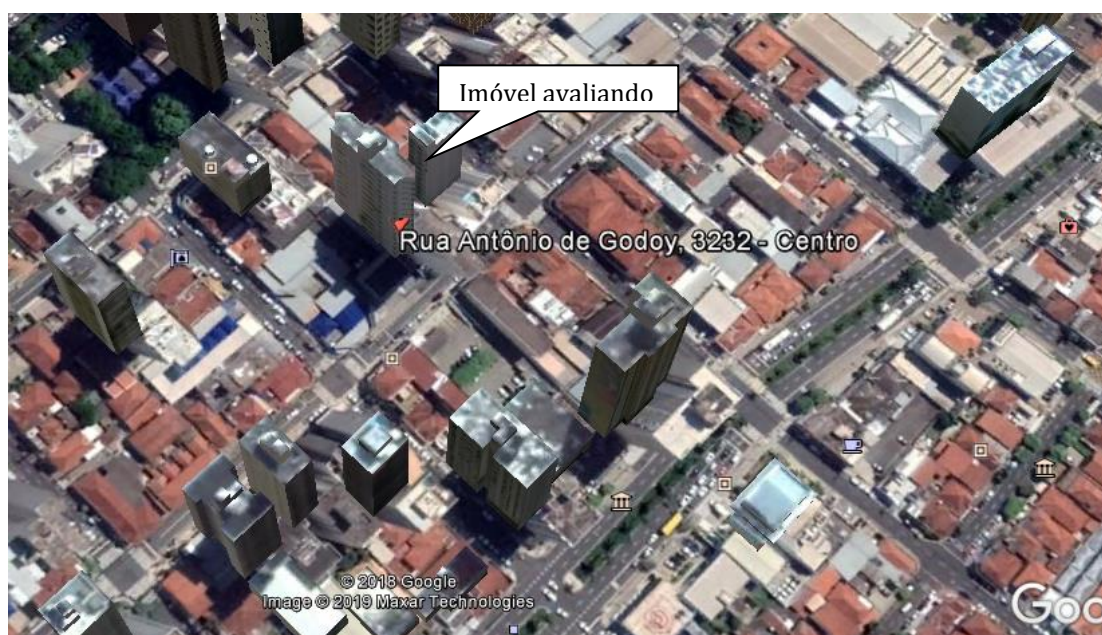
Agendada a vistoria para o dia 10 de outubro de 2019 as 10ooh, quando então, a ausência da parte Requerida no local impossibilitou a realização da perícia.

Diante da situação imposta pela Requerida, o laudo de avaliação foi elaborado com os dados do registro do imóvel, sendo a vistoria feita apenas na parte externa (frente para a rua).

3.1 - Localização do imóvel

Segundo a Lei do Zoneamento o imóvel está enquadrado na Zona 5: Atual centro urbano, cuja densidade já é excessiva e onde há uma densidade muito grande de usos, o que configura como uma zona de qualidade urbana em vias de degradação, e que, por isso deve ser recuperada.

A região possui melhoramentos públicos completo de infraestrutura (asfalto, guias e sarjetas; rede de abastecimento de água e coleta de esgoto; rede de energia elétrica e de telefonia; iluminação pública) e suporte de apoio de urbanização tais como: serviço de coleta de lixo, serviços de correios, entrega de GLP, transporte público e escola pública.



3.1.1 - Identificação do Imóvel

Matric: nº 65.375 do 2º C.R.I. de São Jose do Rio Preto

Local: Rua Antônio de Godoy, nº3232 - Centro - São Jose do Rio do Rio Preto/SP

Área Útil: 172,142m²

Área Comum: 73,619m²

Área de Garagem - 02 vagas: 22,50m² - (vagas nº 8 e nº 9)

Área Total:268,261m²



FOTO 1 - Fachada Frontal

IV – Avaliação

Para avaliação foi realizada pesquisa junto a imobiliárias em diversos bairros, considerando o padrão construtivo equivalente ao imóvel em estudo, inclusive com duas vagas de garagem, o estado de conservação considerado bom e em condições habitáveis.

As características particulares do apartamento não puderam ser consideradas, tendo em vista que a vistoria interna não foi realizada devido ausência da parte Requerida no local no dia agendado para vistoria.

Foram considerados os dados constante no registro (Matric: nº 65.375 do 2º C.R.I. de São Jose do Rio Preto).

Utilizou-se a inferência estatística nos moldes da NBR-14.653-2 (2011). Software utilizado SisDEA versão 1, no tratamento aos dados pesquisados para o aprimoramento do grau de precisão do laudo de avaliação:

Variáveis utilizadas no modelo estatístico:

- Variáveis explicativas:

- Área total: variável quantitativa, representa a área construída

Área considerada: 172,142m² (Área Útil)

- Setor urbano: variável proxy, utilizada para representar a localização do imóvel.

Utilizou-se os valores indicados pela Planta de Valores Genérico da Prefeitura Municipal de São Jose do Rio Preto para realizar a transposição relativas a localização das amostras.

Setor Urbano: 609,58 (Planta de Valores Genéricos Predial/ Prefeitura de São Jose do Rio Preto).

- Vagas de Garagem: variável quantitativa, representa a quantidade de vagas de garagem

Número de vagas: 02

- **Variável explicada:**

- **Valor Total:** variável quantitativa, calculada pela equação de regressão:

Valor total = +274972,1598 -26896323,72 / Área privativa +363,9284126 * Setor Urbano +132755,6478 * Vagas de garagem coberta

- **Valor médio de mercado do apartamento= R\$ 606.080,00**

Dados das amostras e dos relatórios da avaliação estão no ANEXO I.

V – Conclusão

Tendo sido a perícia do imóvel prejudicada, com a ausência da Requerida, a avaliação foi realizada com os dados dos registros e vistoria externa, de tal forma demonstrado no laudo, a avaliação foi estimada no seguinte valor:

- Valor médio de mercado do apartamento: **R\$ 606.000,00** (Seiscentos e seis mil reais)

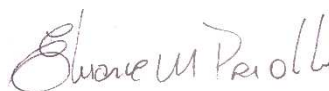
V – Encerramento

Este laudo vai digitalizado em 06(seis) páginas, a última vai data e assinada.

Segue Anexo I, em 05 (cinco) páginas que fazem parte integrante do laudo.

Grata pela confiança na nomeação, encerro o presente trabalho e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Jose do Rio Preto – SP / novembro de 2019.



ELIANE MORENO PRIOLLI
Engª Civil – CREA 0601378382

ANEXO I

Planilha de dados das amostras utilizadas na avaliação do apartamento:

DADOS DAS AMOSTRAS - APARTAMENTOS (Novembro/2019)										
Amostras	Endereço/Bairro	Contato	Preço Pedido (R\$)	Tipo de Negócio	Área Total (m²)	Vagas de Garagem	Setor Urbano	Fator de homogeneização		Preço Homogeneizado R\$/m²
								Flexibil. do negócio (10%)	Preço Homogeneizado (R\$)	
1	R. Siqueira Campos/ Centro	Inalda Oliveira/ (17) 98111 8884	750.000,00	oferta	231,00	2,00	609,58	0,90	675.000,00	2.922,08
2	R. Marechal Deodoro da Fonseca/ Centro	Quest Imóveis/ (17) 99625 3141	435.000,00	oferta	130,00	1,00	609,58	0,90	391.500,00	3.011,54
3	R. Col. Spinola de Castro/ Vila Imperial	Beatriz Penha Imóveis/ (17) 3355 1055	430.000,00	oferta	110,00	1,00	472,57	0,90	387.000,00	3.518,18
4	R. Independencia/	Quest Imóveis/ (17) 99625 3141	380.000,00	oferta	128,00	1,00	472,57	0,90	342.000,00	2.671,88
5	R. Quinze de Novembro/ ED. Antoni Gottchall	Compacto Imóveis/ (17) 3234 7177	630.000,00	oferta	300,00	2,00	609,58	0,90	567.000,00	1.890,00
6	R. Col. Spinola de Castro/ Vila Imperial	Cesar Gomide Oliveira/(17)	309.000,00	oferta	127,00	1,00	472,57	0,90	278.100,00	2.189,76
7	Av. Alberto Andaló/ Centro	Imobiliária Conceitual/(17) 3216 6001	420.000,00	oferta	120,00	1,00	609,58	0,90	378.000,00	3.150,00
8	R. Rubião Junior	Imobiliária Conceitual/(17) 3216 6001	420.000,00	oferta	134,00	1,00	472,57	0,90	378.000,00	2.820,90
9	R. Voluntários de São Paulo/ Solar Mediterraneo	Imobiliária Redentora/ (17) 2139 1000	480.000,00	oferta	120,00	1,00	609,58	0,90	432.000,00	3.600,00
10	R. Luiz Antonio da Silveira/Boa Vista	RH Shimana Neg. Imobiliários Ltda/(17)3212 9272	450.000,00	oferta	136,00	1,00	472,57	0,90	405.000,00	2.977,94
11	Vila Imperial	Compacto Imóveis/ (17) 3234 7177	330.000,00	oferta	95,00	2,00	472,57	0,90	297.000,00	3.126,32
12	Ouro Verde/ Condomínio Farroupilha	Compacto Imóveis/ (17) 3234 7177	425.000,00	oferta	93,00	2,00	342,81	0,90	382.500,00	4.112,90
13	R. Quinze de Novembro/ Condomínio Solimões	Compacto Imóveis/ (17) 3234 7177	530.000,00	oferta	165,00	2,00	609,58	0,90	477.000,00	2.890,91
14	R. Capitão Jose Maria/ Jd Europa	Jose Geraldo Libano Filho/(17)3021 4363	600.000,00	oferta	220,00	2,00	472,57	0,90	540.000,00	2.454,55
15	R. Floriano Peixoto/ Boa Vista	Beatriz Penha Imóveis/ (17) 3355 1055	385.000,00	oferta	80,00	2,00	472,57	0,90	346.500,00	4.331,25
16	R. General Glicerio	Nadruz Acessoria Imobiliária Ltda/ (17) 3211 4699	359.000,00	oferta	110,00	1,00	472,57	0,90	323.100,00	2.937,27
17	Centro	Imobiliária Gurupi/ (17)3214 7000	850.000,00	oferta	240,00	2,00	609,58	0,90	765.000,00	3.187,50
18	R. Benjamim Constant/Vila Imperial	Imobiliária Conceitual/(17) 3216 6001	550.000,00	oferta	90,00	2,00	472,57	0,90	495.000,00	5.500,00
19	R. General Glicerio/ Condomínio Antier Ribeiro	Compacto Imóveis/ (17) 3234 7177	525.000,00	oferta	138,00	1,00	472,57	0,90	472.500,00	3.423,91
20	Bassaloti/Boa Vista	Compacto Imóveis/ (17) 3234 7177	342.000,00	oferta	75,00	2,00	472,57	0,90	307.800,00	4.104,00
Avaliando	R. Antonio de Godoy/ Centro				172,14	2,00	609,58			

Modelo estatístico utilizado na avaliação:

Modelo:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 172,14
- Setor Urbano = 609,58
- Vagas de garagem coberta = 2
- Endereço = R. Antônio de Godoy nº3232

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Total
- Mínimo (6,90%) = 564.278,86
- **Médio = 606.080,14**
- Máximo (6,90%) = 647.881,42
- Intervalo Predição
- Mínimo (16,05%) = 508.820,07
- Máximo (16,05%) = 703.340,21

1) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	18

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8887496 / 0,8887496
Coefficiente de determinação:	0,7898758
Fisher - Snedecor:	17,54
Significância do modelo (%):	0,01

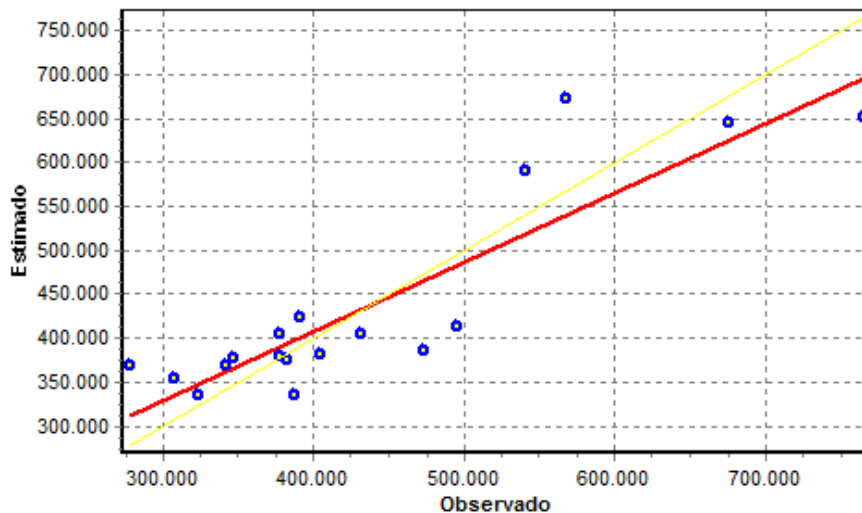
1) **Normalidade dos resíduos:**

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%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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	III
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	III
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Equação - Regressão Linear

