

176/02

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

19

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ – SP,**

Processo nº 309.01.2002.001163-0

0001163-93.2002.8.26.0309Ação de Reparação de Danos em Acidente
de Trânsito em fase de Execução Judicial**Controle nº. 0176/2002**

309 FJAI.1P.00007033-2 280219 1231 86

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli,
Engenheira Civil registrada no CREA sob nº 5.060.269.990, honrada com a nomeação para o encargo de Perita Judicial nos autos do processo em epígrafe, em que figura como requerente Alice Zapparoli Evangelista e como requerido Marcos Antonio Foganholi, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar, como apresentado tem, o resultado de seu trabalho técnico, consubstanciado no seguinte LAUDO PERICIAL.

Termos em que,
pede e espera deferimento.

Jundiaí, 28 de fevereiro de 2019.



Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990

Perita Judicial

Pós Graduada em Perícias de Engenharia
e Avaliações FAAP – IBAPE

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

LAUDO PERICIAL

Laudo pericial relativo ao processo judicial nº 309.01.2002.001163-0, controle 176/2002, Ação de Reparação de Danos em Acidente de Veículos em Fase de Execução Judicial contra Devedor Solvente, 0001163-932.2002.8.26.0309, movida por Alice Zapparoli Evangelista contra Marcos Antonio Foganholi perante a Quinta Vara Cível da Comarca de Jundiaí SP.

I - HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Reparação de Danos em Acidente de Veículos em Fase de Execução Judicial contra Devedor Solvente movida por Alice Zapparoli Evangelista contra Marcos Antonio Foganholi. Houve indicação de sete imóveis, seguida de penhora de partes ideais de cinco deles, conforme Certidão de Penhora de fls. 631/633, com matrículas imobiliárias às fls. 542/544, 545/546, 547/550, 551/553 e 554/555.

A respeitável decisão de fls. 561 honrou esta profissional com a nomeação para o prestimoso encargo de peritia judicial à avaliação dos bens penhorados. Agendaram-se data e horário para as visitas técnicas aos imóveis constrictos, sendo as partes e seus advogados devidamente intimados.

II - OBJETO DA PERÍCIA

A pericia destina-se a apurar e descrever o atual estado, condições e a ocupação dos imóveis, bem como avaliar o justo e correto valor de mercado de cada um dos imóveis periciados. O desenvolvimento do trabalho seguirá o seguinte esquema:

A - VISTORIA

- A.1 - Localização dos Imóveis
- A.2 - Acessibilidade aos Locais
- A.3 - Melhoramentos Públicos
- A.4 - Descrição dos Imóveis

B - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

- B.1 - Avaliação dos Imóveis pelo Método de Inferência Estatística
- B.2 - Valor Total dos Imóveis
- B.3 - Valor de Locação do Imóvel

C - CONCLUSÃO

A - VISTORIA

A.1 - Localização dos Imóveis

Os imóveis periciados localizam-se nos seguintes endereços:

- **Rua Apiaí, 84, Vila Esperança, na cidade de Jundiaí, SP;**
- **Rua Apiaí, 94, Vila Esperança, na cidade de Jundiaí, SP;**
- Rua Apiaí, 195, Vila Esperança, na cidade de Jundiaí, SP;
- **Rua Analândia, 236, Vila Esperança, na cidade de Jundiaí, SP;**
- Rua Araraquara, 321, Vila Esperança, na cidade de Jundiaí, SP;
- **Estrada Santa Madalena 170, da Estância São Paulo, Campo Limpo Paulista SP;**
- **Estrada Santa Madalena 189, da Estância São Paulo, Campo Limpo Paulista SP.**

A.2 - Acessibilidade aos Locais

Os imóveis têm acesso bastante facilitado sendo feito por toda sua extensão por vias públicas asfaltadas. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos aos locais.

A.3 - Melhoramentos Públicos

Os locais são servidos por todos os melhoramentos públicos usuais tais como: água encanada, esgoto público, energia elétrica pública e domiciliar, telefone (rede de telefonia fixa), galerias de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica (com exceção do imóvel de Campo Limpo Paulista).

A.4 - Descrição dos Imóveis

A.4.1 – Descrição do Imóvel da Rua Apiaí nº 84, Vila Esperança, Jundiaí SP;

No dia 04 de dezembro de 2018, às 10:30 horas, esta profissional deu início às vistorias nos imóveis penhorados, encontrando-se com a parte em frente ao primeiro imóvel à Rua Apiaí nº 84, Vila Esperança, Jundiaí, SP. Estiveram presentes e acompanharam a vistoria técnica a Sra. Ivone Rodrigues Foganholi, moradora do imóvel e a Sra. Sueli de Oliveira L. Foganholi.

No site da Prefeitura Municipal de Jundiaí extraímos o documento que segue anexo a esse trabalho técnico, com os dados do imóvel periciado referente ao IPTU nº 25.007.0016, com área de terreno de 290,00 m² e área de construção de 113,00 m².



Na data da vistoria pericial a construção frontal encontrava-se ocupada pela Sra. Ivone Rodrigues Foganholi e sua família e a casa dos fundos locada. Trata-se de imóvel urbano, localizado em via pública asfaltada, com topografia em aclive, em meio de quadra. A região é composta por residências unifamiliares, com toda a infraestrutura usual.

Conforme a matrícula nº 5.827, do 2º. Registro de Imóveis de Jundiaí, constante aos autos às fls. 331/333, o imóvel periciado tem a seguinte descrição:

“Uma casa com seu respectivo terreno, constituído do lote nº 16 da quadra 08, da Vila Esperança, Bairro Rio das Pedras, desta cidade, com área de 290,00 ms²., medindo 10,00ms. de frente para a Rua Piaí, antiga Rua Oito, por vinte e nove metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, confrontando-se de um lado com o lote 17, de outro lado com o lote 15 e fundos com o lote 18.”

Sobre o terreno encontram-se edificadas duas construções uma na parte frontal e outra nos fundos.

A construção frontal térrea possui a seguinte divisão interna: 02 quartos, 01 sala, 01 lavanderia, 01 cozinha, 01 banheiro, 1 varanda frontal. O acabamento da construção é o seguinte: o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias são de madeira e de ferro; o revestimento das paredes das áreas molhadas é em azulejo até o teto; o telhado é com telhas do tipo cerâmicas; a cobertura é com laje e forro; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes. Na lateral da construção existe uma cobertura de fácil remoção destinada ao uso de garagem.

A construção dos fundos é assobradada e possui a seguinte divisão interna: 01 quarto, 01 sala, 01 lavanderia, 01 cozinha e 01 banheiro. O acabamento dessa construção é o seguinte: o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias são de madeira e de ferro; o revestimento das paredes das áreas molhadas é em azulejo até o teto; o telhado é com telhas do tipo cerâmicas; a cobertura é com laje e forro PVC; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes. No pavimento inferior da construção está a garagem.

Ambas as construções, frontal e edícula dos fundos, possui seu medidor de energia elétrica independente.

A construção frontal foi edificada junto à lateral esquerda do terreno, de quem de frente (rua) olha para o local, contendo recuo frontal e lateral direito de acesso aos fundos. As construções, até a data da vistoria pericial, encontravam-se em bom estado de conservação, necessitando de algumas obras de reforma e manutenção. Para fins de descrição pericial as construções podem ser classificadas como sendo de padrão médio/baixo (2), a idade aparente de 10 anos, afastadas da área central da cidade.



A.4.2 – Rua Apiaí, 94; Vila Esperança, Bairro Rio das Pedras, Jundiaí SP

No dia 04 de dezembro de 2018, esta profissional procedeu à segunda vistoria técnica do dia, no imóvel penhorado da Rua Apiaí nº 94, Vila Esperança, na cidade de Jundiaí, SP. Esteve presente e acompanhou a vistoria técnica a Sra. Sueli de Oliveira L. Foganholi moradora do imóvel.

No site da Prefeitura Municipal de Jundiaí extraímos o documento que segue anexo a esse trabalho técnico, com os dados do imóvel periciado referente ao IPTU nº 25.007.0015, com área de terreno de 290,00 m² e a área de construção de 168,00 m².



Na data da vistoria pericial a casa frontal encontrava-se ocupada pela Sra. Sueli de Oliveira L. Foganholi e sua família e a casa dos fundos locada. Trata-se de imóvel urbano, localizado em via pública asfaltada, com topografia em aclave, em meio de quadra. A região é composta por residências unifamiliares, com toda a infraestrutura usual.

Conforme a matrícula nº 36.442, do 2º. Registro de Imóveis de Jundiaí, constante aos autos às fls. 334, o imóvel periciado tem a seguinte descrição:

“Cadastro na PM nº 25.007.0156-2. – “Um Lote sob nº 15, da Quadra ‘08’, da Vila Esperança, nesta cidade e comarca de Jundiaí (SP), 2ª Circunscrição Imobiliária, sem benfeitorias, com área de 290,00 ms2., medindo 10,00 metros de frente para a Rua 08; por 29,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote nº 14; de outro com o lote nº 16; e, pelos fundos onde tem a mesma largura da frente confronta com partes dos lotes nºs. 12 e 18, todos da mesma quadra.”

Sobre o terreno encontram-se edificadas duas construções uma na parte frontal e outra nos fundos.

A construção frontal assobradada (nos fundos) possui a seguinte divisão interna: 02 quartos, 01 sala, 01 lavanderia, 01 cozinha, 01 banheiro, 1 churrasqueira e banheiro no pavimento superior, 1 quarto de costura, 1 copa e 1 cobertura nos fundos. A garagem frontal coberta abriga 3 veículos. O acabamento da construção é o seguinte: o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias são de madeira e de ferro; o revestimento das paredes das áreas molhadas é em azulejo até o teto; o telhado é com telhas do tipo cerâmicas; a cobertura é com laje; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes. No pavimento superior dos fundos existe uma área de lazer, com churrasqueira, banheiro e local para pendurar roupas.

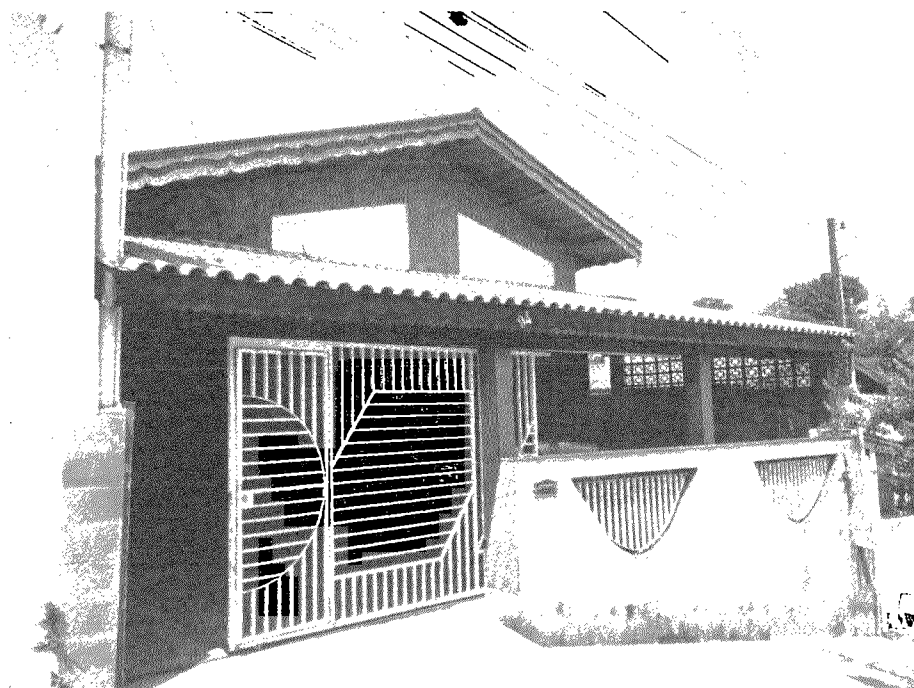
Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

A construção dos fundos é térrea e possui a seguinte divisão interna: 02 quartos, 01 lavanderia, 01 cozinha, 01 banheiro e 01 despejo. O acabamento da construção é o seguinte: o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias são de madeira e de ferro; o revestimento das paredes das áreas molhadas é em azulejo até o teto; o telhado é com telhas do tipo cerâmicas; a cobertura é com laje; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes.

Na vistoria verificamos que cada construção possui seu medidor de energia elétrica independente.

A construção frontal foi edificada junto à lateral direita terreno, de quem de frente (rua) olha para o local, contendo recuo frontal e na lateral para acesso aos fundos. As construções, até a data da vistoria pericial, encontravam-se em bom estado de conservação, necessitando pequenas obras de reforma e manutenção. Para fins de descrição pericial as construções podem ser classificadas como sendo de padrão médio/baixo (2), a idade aparente de 10 anos, afastadas da área central da cidade.



A.4.3 – Descrição do Imóvel da Rua Apiaí nº 195, Vila Esperança, Jundiaí SP;

No dia 04 de dezembro de 2018, esta profissional procedeu à terceira vistoria técnica do dia, no imóvel periciado da Rua Apiaí nº 195, Vila Esperança, na cidade de Jundiaí, SP. Esteve presente e acompanhou a vistoria técnica o Sr. José Pereira da Silva inquilino do imóvel.

No site da Prefeitura Municipal de Jundiaí extraímos o documento que segue anexo a esse trabalho técnico, com os dados do imóvel periciado referente ao IPTU nº 25.003.0024, com área de terreno de 250,00 m² e a área de construção de 138,00 m².



Na data da vistoria pericial a construção frontal encontrava-se ocupada pelo Sr. José Pereira da Silva e sua família e a casa dos fundos locada para outro inquilino. Trata-se de imóvel urbano, localizado em via pública asfaltada, com topografia em declive, em meio de quadra, a região é composta por residências unifamiliares, com toda a infraestrutura usual.

Conforme a matrícula nº 52.110, do 2º. Registro de Imóveis de Jundiaí, constante aos autos às fls. 335/336, o imóvel periciado tem a seguinte descrição:

“Um prédio residencial, com 39,63 m², sob nº 195, da Rua Apiaí, com seu respectivo terreno constituído do lote 08, da quadra 2, com 250,00 m², na Vila Esperança, Bairro Rio das Pedras, nesta cidade, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária, medindo 10,00 ms. de frente para a citada rua, por 25 ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando do lado direito de quem entra no lote 7; do lado esquerdo com o lote 9 e nos fundos com o lote 23, todos da mesma quadra”.

Sobre o terreno encontram-se edificadas duas construções simples uma na parte frontal e outra nos fundos.

A construção frontal possui a seguinte divisão interna: 02 quartos, 01 sala, 01 lavanderia, 01 cozinha, 1 copa, 01 banheiro. A cobertura lateral de fibrocimento é destinada ao uso de vaga de garagem para 1 veículo. O acabamento da construção é o seguinte: o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias são de madeira e de ferro; o revestimento das paredes das áreas molhadas é em azulejo até ½ parede; o telhado é com telhas do tipo fibrocimento; a cobertura é com laje; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes.

A construção dos fundos é térrea simples e possui a seguinte divisão interna: 01 quarto, 01 lavanderia, 01 cozinha, 01 banheiro. O acabamento da construção simples é o seguinte: o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias são de madeira e de ferro; o revestimento das paredes das áreas molhadas é em azulejo até $\frac{1}{2}$ parede; o telhado é com telhas do tipo fibrocimento; a cobertura é com forro; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes.

Na vistoria verificamos que cada construção possui seu medidor de energia elétrica independente.

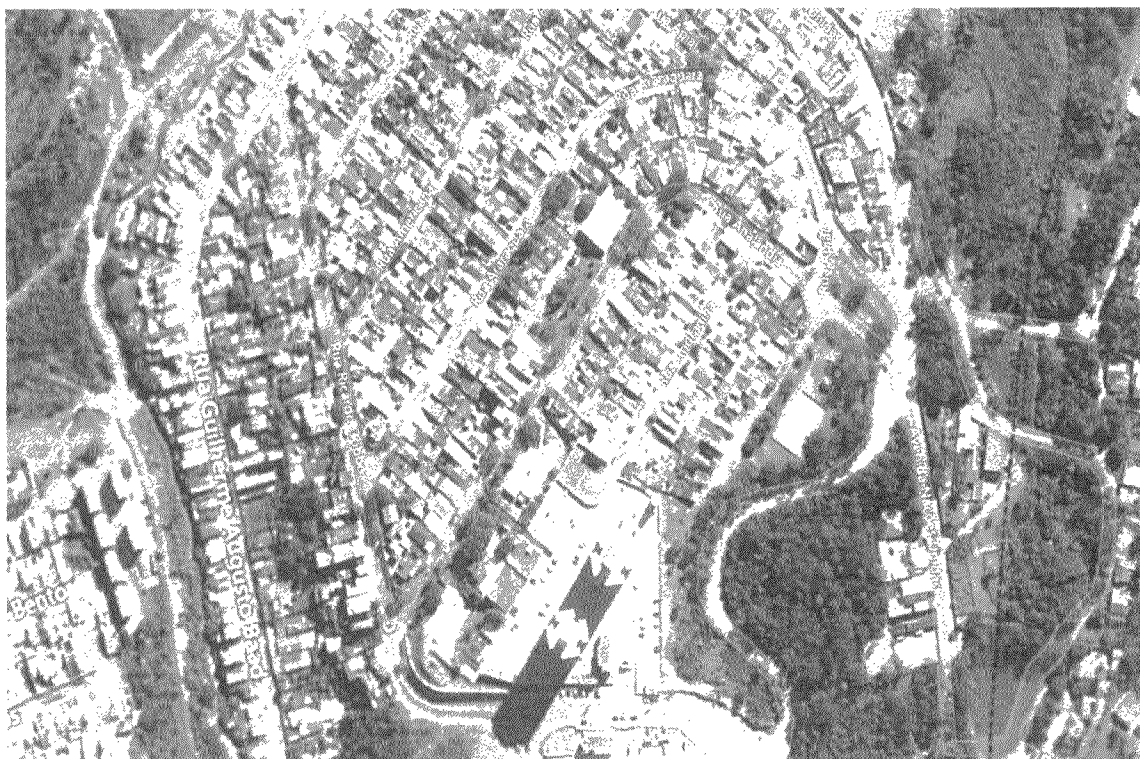
A construção frontal foi edificada junto à lateral esquerda do terreno, de quem de frente (rua) olha para o local, contendo recuo frontal e lateral do lado direito de acesso aos fundos. As construções, até a data da vistoria pericial, encontravam-se em estado regular de conservação, necessitando pequenas obras de reforma e manutenção. Para fins de descrição pericial as construções podem ser classificadas como sendo de padrão médio/baixo (2), a idade aparente de 14 anos, afastadas da área central da cidade.



A.4.4 – Descrição do Imóvel da Rua Analândia, 236; Vila Esperança, Bairro Rio das Pedras, Jundiaí, SP;

No dia 04 de dezembro de 2018, esta profissional procedeu à quarta vistoria técnica do dia, no imóvel penhorado da Rua Analândia nº 236, Vila Esperança, na cidade de Jundiaí, SP. Esteve presente e acompanhou a vistoria técnica o Sr. Marcel Anderson Foganholi, morador do imóvel.

No site da Prefeitura Municipal de Jundiaí extraímos o documento que segue anexo a esse trabalho técnico, com os dados do imóvel periciado referente ao IPTU nº 25.005.0043, com área de terreno de 250,00 m² e a área de construção de 196,00 m².



Na data da vistoria pericial a construção frontal encontrava-se ocupada pelo Sr. Marcel Anderson Foganholi e sua família e a casa dos fundos locada. Trata-se de imóvel urbano, localizado em via pública asfaltada, com topografia em declive, em meio de quadra, a região é composta por residências unifamiliares, com toda a infraestrutura usual.

Conforme a matrícula nº 13.047, do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí, constante aos autos às fls. 337, o imóvel periciado tem a seguinte descrição:

“Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob nº 5, da quadra 10, da Vila Esperança, bairro Rio das Pedras, nesta cidade, com a área de 250,00m²., medindo 10,00m. de frente para a Rua Seis, por 25,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando de um lado com o lote 4; de outro lado com o lote 6 e nos fundos com o lote 26.”

Sobre o terreno encontram-se edificadas duas construções simples uma na parte frontal e outra nos fundos. A construção frontal assobradada nos fundos possui a seguinte divisão interna: 02 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, e 01 copa. A cobertura frontal destina-se ao uso de vaga de garagem para 1 veículo. O acabamento da construção é o seguinte: o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias são de madeira e de ferro; o revestimento das paredes das áreas molhadas é em azulejo até o teto no banheiro e na cozinha até ½ parede; o telhado é com telhas do tipo cerâmicas; a cobertura é com laje; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes. Em algumas paredes verificamos graves sinais de bolores decorrentes de problemas no telhado. Nos fundos da construção existe um pequeno cômodo.

A construção dos fundos é térrea simples e possui a seguinte divisão interna: 01 cozinha, 01 quarto, 01 banheiro e 01 lavanderia. O acabamento da construção simples é o seguinte: o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias são de madeira e de ferro; o revestimento das paredes das áreas molhadas é em azulejo; o telhado é com telhas do tipo brasilit; a cobertura é com laje; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes. Na lateral direita externa verificamos a existência de uma cobertura de veículos com telhas do tipo canaletão.

Na vistoria verificamos que cada construção possui seu relógio de energia independente.

A construção frontal foi edificada de forma a possibilitar a passagem de pessoas e veículos, junto à lateral direita terreno, de quem de frente (rua) olha para o local, contendo recuo frontal e lateral direito de acesso aos fundos. As construções, até a data da vistoria pericial, encontravam-se em estado regular de conservação, necessitando obras simples e importantes de reforma e manutenção. Para fins de descrição pericial as construções podem ser classificada como sendo de padrão médio/baixo (2), a idade aparente de 15 anos, afastadas da área central da cidade.



A.4.5 – Descrição do Imóvel da Rua Araraquara nº 321, Jundiaí SP;

No dia 04 de dezembro de 2018, esta profissional procedeu à quinta vistoria técnica do dia, no imóvel periciado da Rua Araraquara nº 321, Vila Esperança, na cidade de Jundiaí, SP. Esteve presente e acompanhou a vistoria técnica a Sra. Maiara Andreia Foganholi, moradora do imóvel.

No site da Prefeitura Municipal de Jundiaí extraímos o documento que segue anexo a esse trabalho técnico, com os dados do imóvel periciado referente ao IPTU nº 25.005.0026, com a área de terreno de 250,00 m² e a área de construção de 239,00 m².



Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

Na data da vistoria pericial a construção frontal encontrava-se ocupada pela Sra. Maiara Andreia Foganholi e sua família e a casa dos fundos vazia (desocupada). Trata-se de imóvel urbano, localizado em via pública asfaltada, com topografia em aclave, em meio de quadra, a região é composta por residências unifamiliares, com toda a infraestrutura usual.

Conforme a matrícula nº 52.455, do 2º. Registro de Imóveis de Jundiaí, constante aos autos às fls. 338/339, o imóvel periciado tem a seguinte descrição:

“Um lote de terreno, urbano, sem benfeitorias, sob nº 15, da quadra 11, do loteamento denominado Vila Esperança, situado nesta cidade, 2ª. Circunscrição Imobiliária, com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Cinco, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando-se pelo lado direito, com o lote 16; e pelo lado esquerdo com o lote nº 14 e, pelos fundos com o lote nº 04.”

Sobre o terreno encontram-se edificadas duas construções uma na parte frontal e outra nos fundos. A construção frontal assobradada possui a seguinte divisão interna: 02 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, e 01 lavanderia. No pavimento inferior havia uma garagem coberta para dois carros. No recuo frontal superior existe uma varanda coberta com telhas de fibrocimento. O acabamento da construção é o seguinte: o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias são de madeira e de ferro; o revestimento das paredes das áreas molhadas é em azulejo até o teto; o telhado é com telhas do tipo fibrocimento; a cobertura é com laje; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

A construção dos fundos é térrea simples e possui a seguinte divisão interna: 01 cozinha, 01 sala, 01 quarto, 01 banheiro e 01 lavanderia. O acabamento da construção simples é o seguinte: o revestimento das paredes é em reboco; a pintura é do tipo látex; as esquadrias são de madeira e de ferro; o revestimento das paredes das áreas molhadas é em azulejo no banheiro e na cozinha é somente sobre a pia; o telhado é com telhas do tipo cerâmicas e do tipo fibrocimento; a cobertura é com laje; as instalações são em sua maioria embutidas nas paredes.

Na vistoria verificamos que cada construção possui seu medidor de energia independente.

A construção frontal foi edificada junto à lateral direita do terreno, de quem de frente (rua) olha para o local, contendo recuo lateral esquerdo de acesso aos fundos. As construções, até a data da vistoria pericial, encontravam-se em estado bom de conservação, necessitando de pequenas obras de reforma e manutenção. Para fins de descrição pericial as construções podem ser classificadas como sendo de padrão médio/baixo (2), a idade aparente de 12 anos, afastadas da área central da cidade.



A.4.6 – Descrição do Imóvel da Estrada Santa Madalena, 170, Estância São Paulo, Campo Limpo Paulista SP;

No dia 04 de dezembro de 2018, esta profissional procedeu à sexta vistoria técnica do dia, no imóvel penhorado da Estrada Santa Madalena, 170, Estância São Paulo, Campo Limpo SP. Neste dia nos dirigimos até a Prefeitura de Campo Limpo Paulista a fim de obter maiores dados da vistoria e para extrair a exata localização do imóvel.

No documento expedido pela Prefeitura de Campo Limpo Paulista, Boletim de Informação Cadastral, que segue anexo a esse trabalho técnico, o imóvel periciado com Inscrição Cadastral nº 002240.006.001, a área de terreno é de 5.760,00 m² e a área de construção é de 169,99 m².

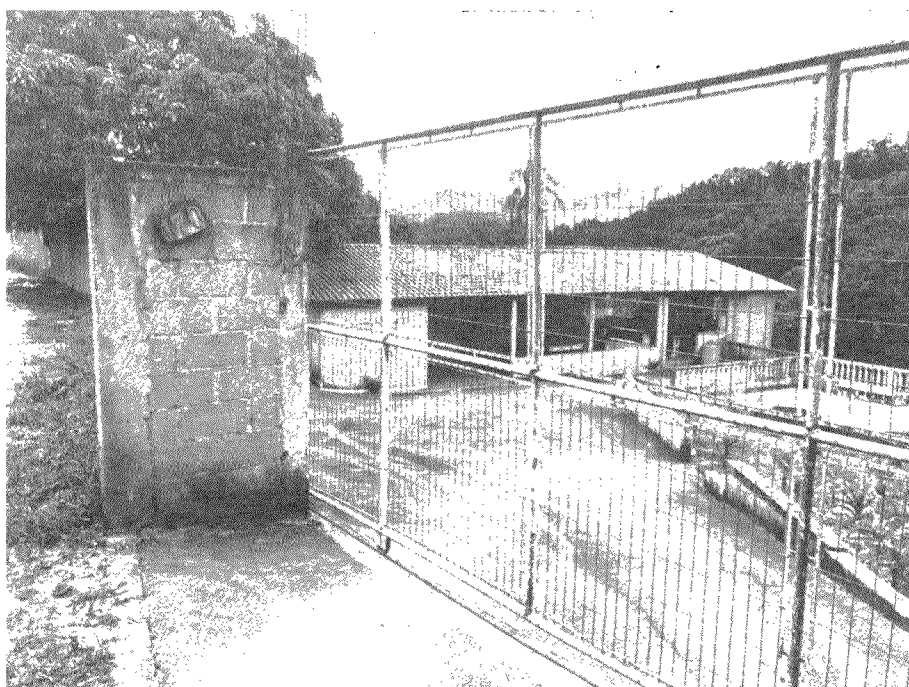


Na data da vistoria pericial o imóvel encontrava-se fechado e com isso não foi possível realizarmos a vistoria. Trata-se de imóvel urbano, localizado em via pública não asfaltada, com topografia em declive, em meio de quadra, a região é composta por residências unifamiliares, chácaras e sítios e com infraestrutura parcial.

Conforme a matrícula nº 27.360, do 2º. Registro de Imóveis de Jundiaí, constante aos autos às fls. 340/342, o imóvel periciado tem a seguinte descrição:

“Cadastro PM nº 02.235.006 – Um Terreno, urbano, sem benfeitorias, sob nº 464, da gleba nº 04, do loteamento denominado ‘Chácaras de Recreio da Estância São Paulo’, em Campo Limpo Pta., comarca de Jundiaí, 2ª Circ. Imobiliária, com a área de 5.760,00 ms2., que mede 30,00 ms. de frente para o caminho 23, medindo 198,00ms da frente aos fundos, onde confronta com o lote 463; 186,00 ms. de outro lado, onde confronta com o lote 465; nos fundos confronta com o córrego.”

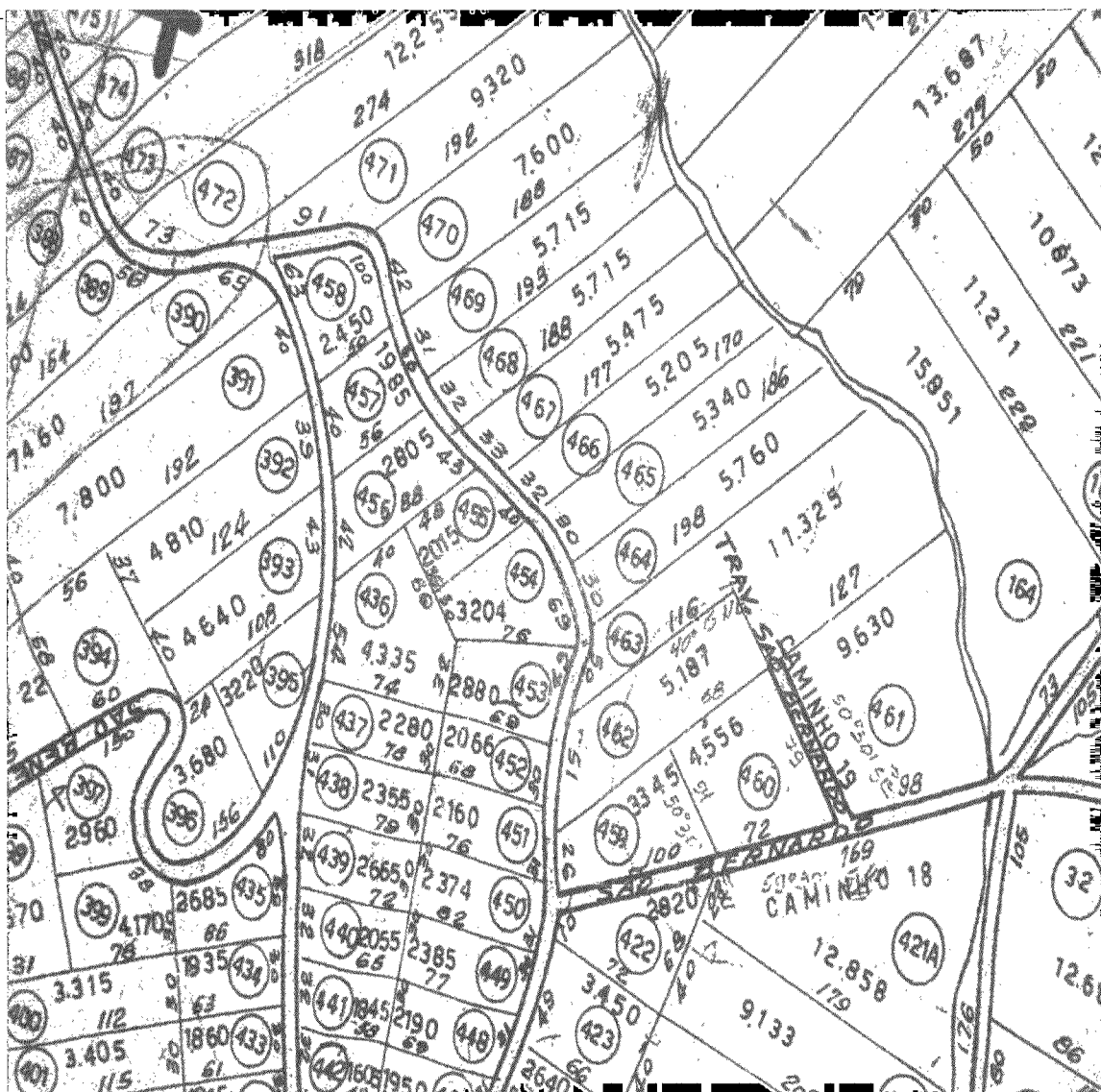
Sobre o terreno encontra-se edificada construção simples, com piscina, que não pudemos vistoriá-las. As construções foram edificadas de forma isolada das divisas. As construções, na data da vistoria pericial aparentavam estar em estado regular de conservação.



Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

Na Prefeitura ainda nos forneceram cópia da planta com a localização dos lotes que segue abaixo copiada:



Informamos que não poderemos avaliar referido imóvel tendo em vista que não foi possível a vistoria interna da unidade.

P

A.4.7 – Descrição do Imóvel da Estrada Santa Madalena nº 189, Estância São Paulo, Campo Limpo Paulista SP;

No dia 04 de dezembro de 2018, esta profissional procedeu à sétima vistoria técnica do dia, no imóvel penhorado da Estrada Santa Madalena nº 189, Estância São Paulo, Campo Limpo SP. Neste dia nos dirigimos até a Prefeitura de Campo Limpo Paulista a fim de obter maiores dados da vistoria e para extrair a exata localização do imóvel.

No documento expedido pela Prefeitura de Campo Limpo Paulista, Boletim de Informação Cadastral, que segue anexo a esse trabalho técnico, o imóvel periciado com Inscrição Cadastral nº 002238.018.001, a área de terreno é de 2.880,00 m² e a área de construção é de 69,65 m².



Na data da vistoria pericial o imóvel encontrava-se fechado e com isso não foi possível realizarmos a vistoria. Trata-se de imóvel urbano, localizado em via pública não asfaltada, com topografia em aclave, em meio de quadra, a região é composta por residências unifamiliares, chácaras, sítios e com infraestrutura parcial.

Conforme a matrícula nº 26.181, do 2º. Registro de Imóveis de Jundiaí, constante aos autos às fls. 343/345, o imóvel periciado tem a seguinte descrição:

“Cadastro PM nº 02.235.018 – Um Terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 453, da quadra ‘04’, da Estância São Paulo, no município de Campo Limpo Pta., comarca de Jundiaí, 2ª Circ. Imobiliária, com área de 2.880,00 ms²., que mede 49,00ms. de frente para o caminho 23; por 76m da frente aos fundos, do lado direito de quem do referido caminho olha para o lote, onde confronta com o lote 454; 69,00m do lado esquerdo, onde confronta com lote 452 e fundos 32ms confronta com o lote nº 436.”

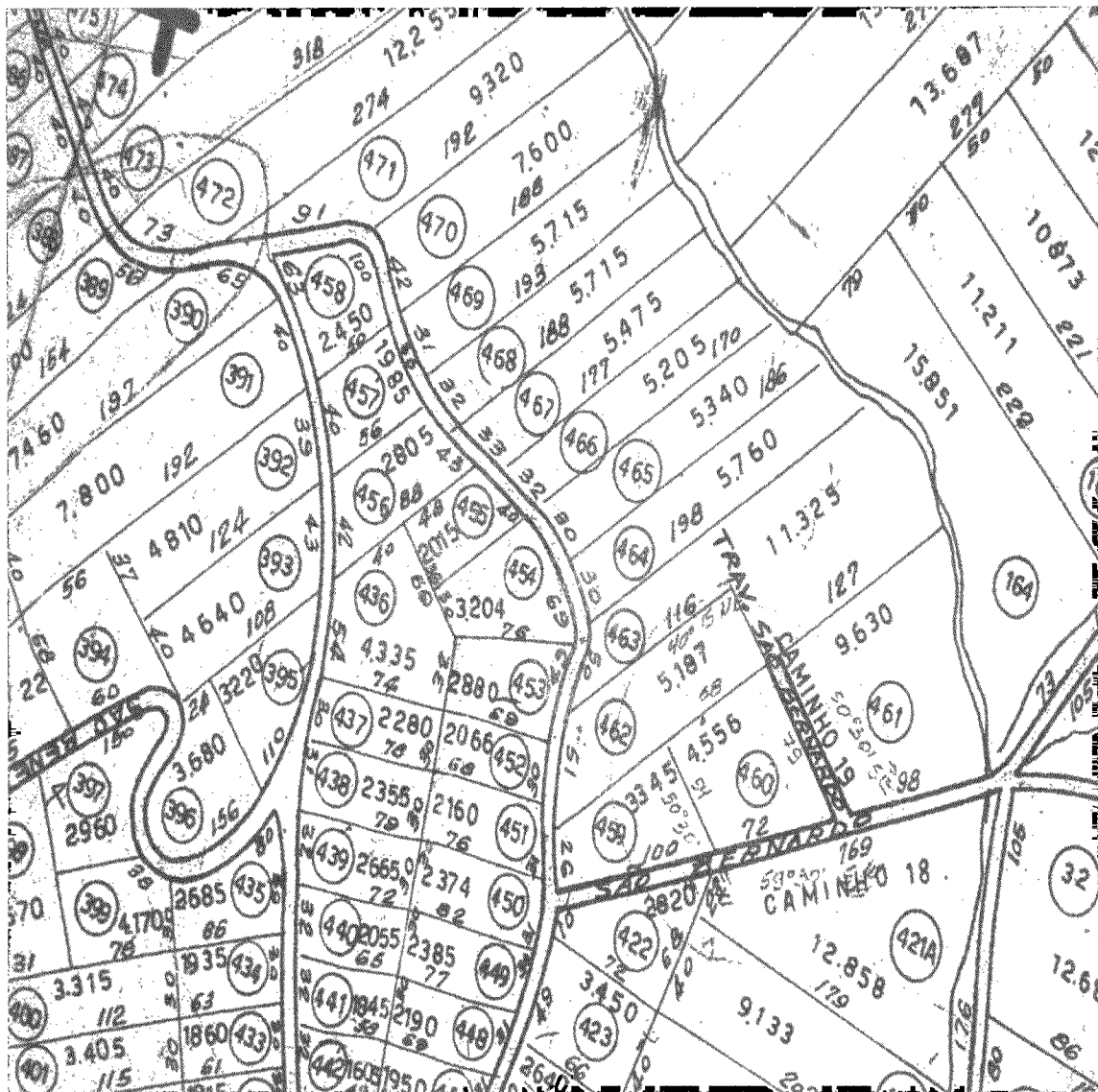
Sobre o terreno encontrava-se edificada construção simples e piscina que não pudemos vistoriá-las. As construções foram edificadas de forma isolada das divisas. As construções, na data da vistoria pericial aparentavam estar em estado regular de conservação.



Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

Na Prefeitura ainda nos forneceram cópia da planta com a localização do lote que segue abaixo copiada:



Informamos que não poderemos avaliar referido imóvel tendo em vista que não foi possível a vistoria interna da unidade.

P

B - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

B.1 - Avaliação dos Imóveis pelo Método de Inferência Estatística

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT - Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, bem como representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005”, do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011, atendendo às prescrições do item 8.2.1.4.2 – A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653, e das normas do IVSC- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE está filiado. Para determinação dos valores de avaliação, aqui apresentados, utilizamos o método comparativo (Estatística Inferencial), seguindo - se os preceitos estabelecidos na Norma Brasileira NBR 14653-2, "Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos", da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas. O software utilizado foi o “Sisren (Sistema de Regressão Linear Múltipla)”.

Efetuamos uma ampla e detalhada pesquisa, consultando as fontes competentes para obtenção de ofertas e de informações específicas do mercado local para os tipos dos imóveis avaliados. Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e após efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento à vista observando o contexto e características, estado de conservação e utilização atual dos imóveis avaliados.

Na presente avaliação consideramos como se toda a documentação fornecida ou presente nos autos se encontrasse correta e devidamente regularizada, e como se todos os imóveis objetos da perícia estivessem livres e desembaraçados de ônus, em condições de ser imediatamente comercializados. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos ou presente nos autos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; e, as informações obtidas foram tomadas como sendo de boa fé.

METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

B.1.1 – Avaliação da Rua Apiaí nº 84, Vila Esperança, Jundiaí SP,

Foram feitas inúmeras simulações com as variáveis consideradas:

Área Privativa	em metros quadrados (quantitativa negativa);
Idade Aparente	variável qualitativa negativa, conforme a idade de cada imóvel;
Padrão de Acabamento	variável qualitativa positiva (3 para imóveis de padrão superior; 2 para imóveis de padrão médio/baixo; e 1 para imóveis de padrão inferior);
VU	Valor unitário de área total (R\$/m ²);

Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados, cuja memória de cálculo consta em anexo e resultou:

Equação de Regressão Determinação do Valor Unitário:

$$\text{Valor Unitário} = +5515,337655 - 1169,593539 * \text{Idade Aparente} \frac{1}{2} + 20583,29044 / \text{Área Privativa} \\ + 383,6289574 * \text{Padrão Acabamento}$$

A análise do modelo inferido (equação de regressão) mostra que o valor estimado y (valor unitário) revela-se coerente em função das variáveis utilizadas. O coeficiente de correlação múltipla $R = 0,9903952$ indica uma correlação “forte” entre a variável dependente e as variáveis independentes. A equação de regressão obtida explica 99,03 % da variação do valor (coeficiente de determinação 0,9808826), restando 0,97% não explicados atribuídos a eventuais erros de informação, medidas e as variáveis que embora influenciando na formação do valor, não foram consideradas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem. Os regressores foram submetidos e rejeitados ao teste de Hipótese Nula ao nível de significância máxima de 5% (bilateral 10%) previsto na Norma, anteriormente referida. Como era desejável, as correlações parciais da variável explicada (valor unitário) com as variáveis explicativas são boas, não havendo correlações consideráveis entre as variáveis explicativas. Os diversos valores de “ y_i ” foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de “ v_i ” pode ser considerada real. Quanto à localização dos elementos comparativos, todos estes foram coletados nas mesmas regiões geoeconômicas dos imóveis avaliados.

$$V_v = A_u \times V_u$$

Sendo que:

A_u = área útil

V_u = valor unitário médio, então teremos:

$$V_v = 113,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 2.766,16/\text{m}^2$$

$$V_v = \text{R\$ } 312.576,08$$

Arredondando para R\$ 312.600,00 (trezentos e doze mil e seiscentos reais), para o mês de fevereiro de 2019.

Valor Mínimo	(- 1,42%)	= R\$ 2.726,91/m ² = R\$ 308.100,00
Valor Médio	(+ 1,42%)	= R\$ 2.805,42/m ² = R\$ 317.000,00

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA n.º 5 060 269 990

Planilha I – Valor Calculado			
Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 1,42%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 1,42%) R\$/m ²
113,00	2.726,91	2.766,16	2.805,42
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
113,00	2.351,24	2.766,16	3.181,08
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 1,42%) R\$	Valor Médio 0% (R\$)	Valor Máximo (+ 1,42%) R\$
113,00	308.100,00	312.600,00	317.000,00
<p>Valor adotado: R\$ 312.600,00 (Trezentos e doze mil e seiscentos reais), para fevereiro de 2019.</p>			

P

NÍVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos
		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	3
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	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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	2
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, em módulo	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	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	2%	5%	3
Nota: Adequada as alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011				TOTAL	17

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Conforme o exposto na tabela acima e atendendo à tabela 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no Grau III de Fundamentação. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 2,84 %. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no Grau III de Precisão.

B.1.2 – Avaliação da Rua Apiáí nº 94, Vila Esperança, Jundiaí SP;

Foram feitas inúmeras simulações com as variáveis consideradas:

Área Privativa	em metros quadrados (quantitativa negativa);
Idade Aparente	variável qualitativa negativa, conforme a idade de cada imóvel;
Padrão de Acabamento	variável qualitativa positiva (3 para imóveis de padrão superior; 2 para imóveis de padrão médio/baixo; e 1 para imóveis de padrão inferior);
VU	Valor unitário de área total (R\$/m ²);

Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados, cuja memória de cálculo consta em anexo e resultou:

Equação de Regressão Determinação do Valor Unitário:

$$\text{Valor Unitário} = +5515,337655 - 1169,593539 * \text{Idade Aparente}^{\frac{1}{2}} + 20583,29044 / \text{Área Privativa} \\ + 383,6289574 * \text{Padrão Acabamento}$$

A análise do modelo inferido (equação de regressão) mostra que o valor estimado y (valor unitário) revela-se coerente em função das variáveis utilizadas. O coeficiente de correlação múltipla $R = 0,9903952$ indica uma correlação “forte” entre a variável dependente e as variáveis independentes. A equação de regressão obtida explica 99,03 % da variação do valor (coeficiente de determinação 0,9808826), restando 0,97% não explicados atribuídos a eventuais erros de informação, medidas e as variáveis que embora influenciando na formação do valor, não foram consideradas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem. Os regressores foram submetidos e rejeitados ao teste de Hipótese Nula ao nível de significância máxima de 5% (bilateral 10%) previsto na Norma, anteriormente referida. Como era desejável, as correlações parciais da variável explicada (valor unitário) com as variáveis explicativas são boas, não havendo correlações consideráveis entre as variáveis explicativas. Os diversos valores de “ y_i ” foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de “ v_i ” pode ser considerada real. Quanto à localização dos elementos comparativos, todos estes foram coletados nas mesmas regiões geoeconômicas dos imóveis avaliados.

$$V_v = A_u \times V_u$$

Sendo que:

A_u = área útil

V_u = valor unitário médio, então teremos:

$$V_v = 168,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 2.706,53/\text{m}^2$$

$$V_v = \text{R\$ } 454.697,04$$

Arredondando para R\$ 454.700,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil e setecentos reais), para o mês de fevereiro de 2019.

Valor Mínimo	(- 1,15%)	= R\$ 2.675,34/m ² = R\$ 449.500,00
Valor Médio	(+1,15%)	= R\$ 2.737,73/m ² = R\$ 460.000,00