

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB  
PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUÍZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE MARILIA- SP.

PROCESSO Nº 0016543.89.2018.8.26.0344

REQUERENTE: GIMAR EMPREENDIMENTOS LTDA

REQUERIDO: IVAIR NOGUEIRA

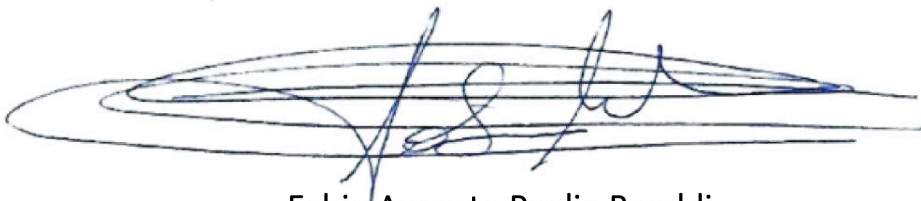
CLASSE/ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - EFEITO SUSPENSIVO  
/ IMPUGNAÇÃO / EMBARGOS À EXECUÇÃO

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, Engenheiro Civil, Perito  
Judicial devidamente compromissado nos Autos da referida ação, vem  
respeitosamente à presença de V.Exa., expor e requerer o que segue:

- Juntada do Laudo aos autos;
- Liberação dos honorários depositados às folhas **212 / 214**;

Termos em que,  
P. Deferimento

Marília, 08 de abril de 2025.



Fabio Augusto Paulin Baraldi  
Perito Judicial / Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.061.779.527

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUÍZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE MARILIA- SP.

PROCESSO Nº 0016543.89.2018.8.26.0344

REQUERENTE: GIMAR EMPREENDIMENTOS LTDA

REQUERIDO: IVAIR NOGUEIRA

CLASSE/ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - EFEITO SUSPENSIVO  
/ IMPUGNAÇÃO / EMBARGOS À EXECUÇÃO

FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI, engenheiro civil, perito judicial devidamente compromissado nos referidos autos, após realizar os exames e estudos que se fizeram necessários, o perito passa apresentar o resultado de seu trabalho através do presente,

## **LAUDO PERICIAL**

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo:** 0016543.89.2018.8.26.0344**Nome do beneficiário do levantamento:** Fabio Augusto Paulin Baraldi**CPF/CNPJ:** 285.452.838/73**Tipo de Beneficiário:** Pessoa Física Parte Advogado – OAB/ \_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_ Terceiro - Perito**Tipo de levantamento:**  Parcial Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:** 212 / 214**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** R\$ 2.000,00**Tipo de levantamento:** I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**Nome do titular da conta: **Fabio Augusto Paulin Baraldi**CPF/CNPJ do titular da conta: **285.452.838/73**Banco: **Banco do Brasil** Código do Banco: **001**Agência: **7086-6** Conta nº: **6353-3**Tipo de Conta:  Corrente  Poupança**Observações:**

## 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - EFEITO SUSPENSIVO / IMPUGNAÇÃO / EMBARGOS À EXECUÇÃO** proposta pelo requerente em que se fez necessário, conforme decisão às fls. **208**, avaliação do imóvel para os fins ao qual se destina.

## 2. OBJETO DE EXAME

Constitui peça-motivo de exame o imóvel identificado às fls. **128** dos autos, localizado na Rua Edson Guilherme Varjão, R. 65, quadra 22, lote 06, Jardim Renata, Marília, São Paulo. O imóvel está matriculado sob o nº 26.891 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Marília.

## 3. OBJETIVO DA PERÍCIA

A presente perícia tem por objetivo a elaboração de prova pericial para avaliação do valor do imóvel, em seu estado atual, valor este que deverá servir para os objetivos aos quais se destina.

## 4. DOS PADRÕES DE CONFRONTO

As análises foram baseadas em informações coletadas *in-loco*, com análises documentais constantes nos autos, análises visuais e comparativas com amostra de imóveis coletadas em sites de imobiliárias localizadas na cidade de Marília.

## 5. METODOLOGIA

Para avaliação do valor do imóvel, foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado com análise de Envoltória de Dados, Redes Neurais Artificiais, Inferência Estatística de Regressão Linear com utilização do software SISDEA e o modelo simplificado de modalidade para apresentação deste trabalho, atendendo todas as exigências e disposições constantes na NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para a elaboração deste trabalho foi utilizado o nível de Inspeção Predial 1, realizado em edificações com baixa complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos.

As análises e conclusões expressas nesse laudo foram baseadas em dados, visita, pesquisa e levantamentos efetuados pelo perito responsável, tendo-se com idôneas e verdadeiras as informações existentes nos autos e os dados levantados com imobiliárias da cidade.



## 7. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado foi qualificado, conforme NBR 14653-1 e NBR 14653-2:

- 1) Quanto ao uso: a) Residencial;
- 2) Quando ao tipo: a) Terreno (lote ou gleba);
- 3) Quanto ao agrupamento: d) conjunto habitacional (casas, prédios ou mistos);
- 4) Método utilizado: Método comparativo direto de dados de mercado com utilização do software SISDEA, devidamente licenciado;
- 5) Caracterização da região:
  - Aspectos gerais: trata-se de um predominantemente residencial, com empresas de pequeno porte, alta ocupação e oferta de venda considerada baixa.
  - Aspectos físicos: O imóvel está localizado em via pública com leve declividade, sem vegetação e sem a presença de nascentes ou rios próximos;
  - Localização: O imóvel está localizado na zona Norte da cidade, próximo às Avenidas Guiomar Novaes, Avenida Antonieta Altenfelder e SP 333 Rodovia Trans Brasileira, que interligam o bairro ao centro da cidade. De acordo com a Lei de Zoneamento nº 4455, está localizado na Zona Residencial 4.
  - Infra estrutura: O bairro possui sistema viário com vias pavimentadas com asfalto, transporte coletivo abastecido por linhas de ônibus, infraestrutura para abastecimento de água potável, coleta e direcionamento de resíduos de esgotos sanitários e abastecimento de rede de energia elétrica, com sistema de iluminação pública, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão;
  - Atividades existentes: Uso em sua maioria residencial, com comércios de pequeno porte, tais como restaurantes, lojas de informática, mercados, dentre outros;
- 6) Caracterização do imóvel e das benfeitorias:
  - De acordo com a matrícula, trata-se de um lote medindo 10,00 metros de frente para a Rua Edson Guilherme Varjão, 20,00 m do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 7, 20 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 5 e 10,00m nos fundos, confrontando com o lote 30, distante 49,80m do início da confluência das Ruas Edson Guilherme Varjão e João Soares Rosa, encerrando a área de 200,00 m<sup>2</sup>.
- 7) Edificações e benfeitorias não documentadas:
  - Foram constatados escombros de uma construção previamente existente, restando apenas madeiras, alvenarias, parte de laje e entulhos no local;

## 8) Caracterização do estado de conservação:

- A construção é constituída por escombros e não existe condições de habitabilidade, sendo tratada, para fins dessa avaliação, como entulho a ser demolido e removido do imóvel. O terreno, após limpo, apresentará condições de construção de um novo imóvel.

**8. QUANTO ÀS BENFEITORIAS EXISTENTES NO TERRENO**

Após levantamentos realizados junto à Prefeitura de Marília, foi possível constatar a existência de projeto de construção, alvarás e habite-se para o imóvel constatado no terreno, conforme imagens 2 a 4. Conforme esses documentos, trata-se de uma residência unifamiliar construído com 60m<sup>2</sup> de área e constituído por 3 dormitórios, banheiro social, sala e cozinha.

Por ocasião da perícia foi possível verificar que o imóvel encontra-se abandonado, com grande parte de sua alvenaria e estrutura em ruínas e, conseqüentemente, sendo considerado como inabitável.

Para execução da demolição e limpeza dos escombros, foi considerado um volume de 20m<sup>3</sup>, sendo 17m<sup>3</sup> de alvenaria e entulhos a retirar e 3m<sup>3</sup> de laje a demolir, sem reaproveitamento dos materiais. Também foi considerada a retirada desse entulho por caçamba e a precificação foi elaborada conforme planilha SINAPI SIPCI v5 - Orça Simplificado - SÃO PAULO - PADRAO - 2024 - 12 e valores de mercado obtidos junto à empresas localizadas na cidade de Marília, São Paulo. Para o BDI, foi considerado um percentual de 25%.

**8.1. TABELA SINAPI**

CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNID.	R\$ UNIT.	QUANT	TOTAL	
					SEM BDI	COM BDI
97622	DEMOLIÇÃO DE ALVENARIA DE BLOCO FURADO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	M3	76,29	20,00	1.525,80	1.907,25
97628	DEMOLIÇÃO DE LAJES, EM CONCRETO ARMADO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	M3	357,10	3,00	1.071,30	1.339,13
<b>TOTAL</b>					<b>2.597,10</b>	<b>3.246,38</b>

BDI: 25,00%

**8.2. PREÇO DE MERCADO**

Caçamba: 20m<sup>3</sup> x 30% (empolamento) = 26 m<sup>3</sup> / 4 m<sup>3</sup> por caçamba = 7 unidades

7 unidades x R\$ 200,00 / unidade = R\$ 1.400,00

Assim, o valor total para demolição e retirada do entulho encontrado no imóvel é:

R\$ 3.246,38 + R\$ 1.400,00 = **R\$ 4.646,38 (quatro mil, seiscentos e quarenta e seis reais e trinta e oito centavos)**

## 9. QUANTO ÀS DÍVIDAS EXISTENTES

Após levantamentos realizados junto à Prefeitura de Marília, Companhia Paulista de Força e Luz (CPFL), Departamento de Água e Esgoto de Marília (DAEM) e concessionária de fornecimento de Água e Esgotos da cidade de Marília (RIC Ambiental), verificamos a existência de débitos referentes aos serviços prestados pelos referidos órgãos, conforme descrito abaixo e Anexos III a VI deste Laudo Pericial:

- Prefeitura de Marília: R\$ 646,37 (Anexo III)
- RIC Ambiental: R\$ 216,96 (Anexo IV)
- DAEM: R\$ 55.285,18 (Anexo V)
- CPFL: 115,91 (Anexo VI)

Assim, o valor total das dívidas acumuladas junto aos órgãos públicos, até a data de entrega desse Laudo Pericial, é de R\$ 56.264,42

## 10. QUESITOS

### 10.1. QUESITOS DO JUÍZO

Não foram apresentados quesitos por parte do Exmo. Juiz de Direito

### 10.2. QUESITOS DO REQUERENTE

#### 1) Qual o valor total do imóvel?

**R.:** Conforme Anexos I e II, o valor avaliado para o terreno é de **R\$ 123.682,00 (cento e vinte e três mil, seiscientos e oitenta e dois reais)**. A construção não pôde ser avaliada pois encontra-se em estado de ruína.

#### 2) Existe planta aprovada e edificação respeitando o projeto e normas municipais? Se trata de uma obra clandestina? No caso de não existir planta aprovada e/ou sua edificação não observe projeto e normas técnicas e municipais o imóvel pode ser comercializado?

**R.:** Após levantamentos realizados junto à Prefeitura de Marília, foi possível constatar a existência de projeto de construção, alvarás e habite-se para o imóvel constatado no terreno, conforme imagens 2 a 4. O imóvel não apresenta condições de comercialização, tampouco de ocupação e deve ser demolido.

#### 3) As condições documentais e físicas do imóvel permitem a sua venda? Em caso positivo, tais condições interferem na redução do seu valor mercadológico?

**R.:** Para a venda do imóvel, será necessário realizar a regularização junto aos órgãos públicos, conforme descrito no item 9. QUANTO ÀS DÍVIDAS EXISTENTES.

**4) Existem pendências/dívidas referentes ao imóvel junto à Prefeitura, DAEM e CPFL?**

R.: Sim, conforme descrito no item 9. QUANTO ÀS DÍVIDAS EXISTENTES.

**10.3. QUESITOS DO REQUERIDO**

Não foram apresentados quesitos por parte do requerido.

**11. CONCLUSÃO**

Conforme demonstrado nos ANEXOS I e II deste Laudo Pericial, o valor arbitrado para o imóvel objeto desta Perícia é de **R\$ 123.682,00 (cento e vinte e três mil, seiscientos e oitenta e dois reais)**.

Conforme item 14 do Anexo II deste trabalho, o grau de enquadramento obtido foi de **GRAU III**, conforme Tabela - 2 da NBR 14.653-2.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

**12. ENCERRAMENTO**

Era o que cumpria a relatar. Este laudo é composto de 33 páginas, 21 imagens e documentos anexos, em via digital devidamente assinada, protocolado nos Autos através do sistema e-Saj.

13. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA** F. Ú.  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO  
DIVISÃO DE MORADIA ECONOMICA.

PARA CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA EM TIJOLOS

MARÍLIA \_\_\_\_\_ S. P.  
PROPRIETÁRIO Ivair Nogueira

ESCALAS INDICADAS

RUA Edson Guilherme Varjão, 65  
QUADRA 22 LOTE 06  
BAIRRO Jardim Edison da Silva Lima

**ÁREAS**

TERRENO 200,00m<sup>2</sup>  
A CONSTRUIR 60,00m<sup>2</sup>  
LIVRE 140,00m<sup>2</sup>

CONFORME A LEI MUNICIPAL N°2650/80 O PROPRIETÁRIO FICA RESPONSÁVEL POR TUDO O QUE SE REFERIR A OBRA.

**SITUAÇÃO** S/ESC.

B. REATO - 0. 32  
RUA EDSON G. VARJÃO

RUA S  
10 9 8 7 6 5 4 3  
RUA N  
22 21 20 19 18 17 16 15 14  
RUA Y

X Ivair Nogueira  
PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA  
PROJETO  
Rosemary Miguel  
Eng.º Civil  
CREA 77732 / D

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA  
APROVADO  
Marília, 24 ABR 2002  
Rosemary Miguel  
Eng.º Civil - CREA 77732 / D

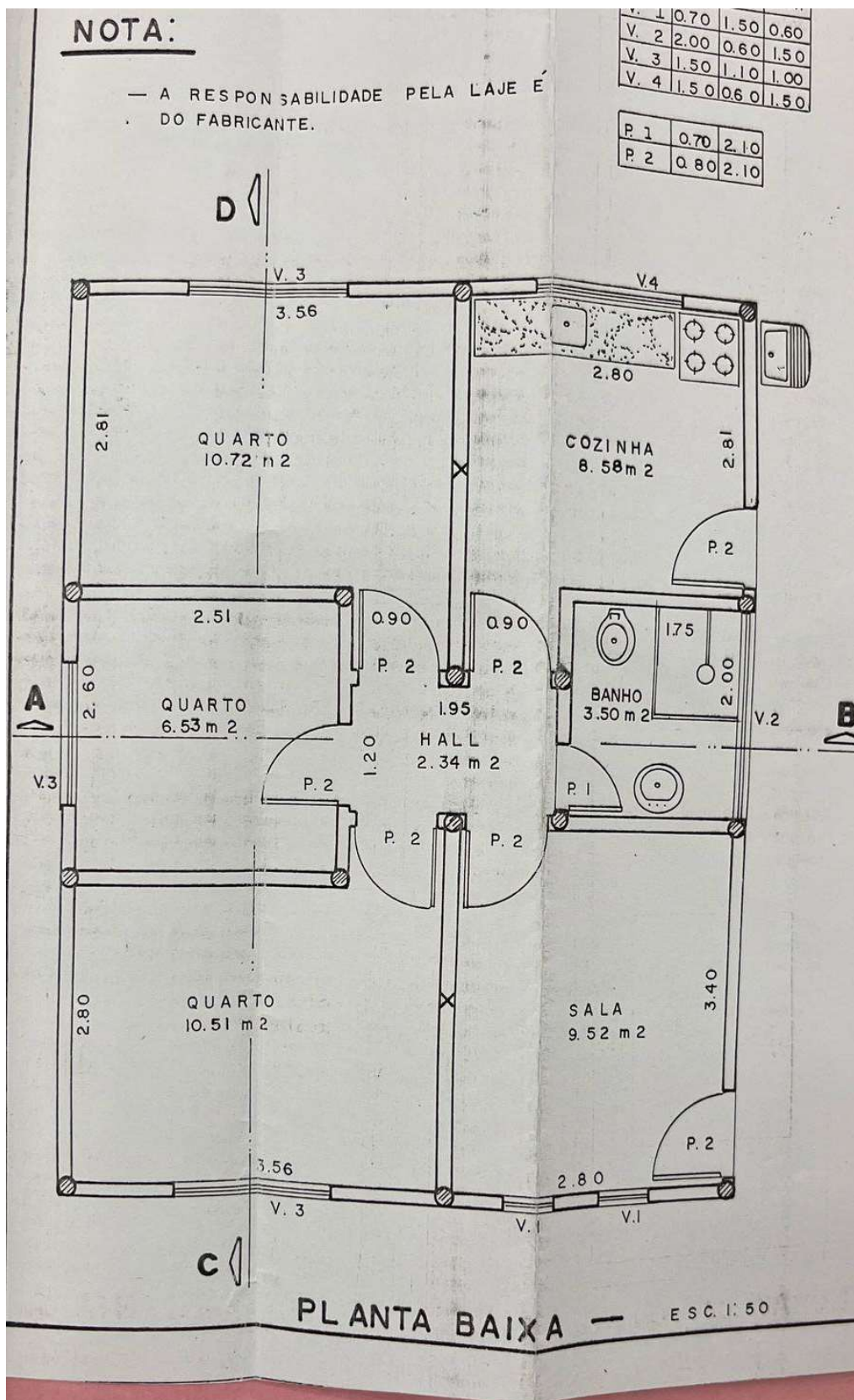
Protocolo n.º 88551/02  
Folha n.º 1  
Ass. \_\_\_\_\_

2. Folha rosto do projeto de construção do imóvel aprovado junto à Prefeitura.

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB  
 PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



3. Planta baixa do imóvel construído no terreno.

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB  
PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

<p><b>À SA 34</b> PARA O SPU - ANOTADO SF 30 - em <u>25 / 04 / 2002</u>  Luís Gustavo Germano Assessor Técnico da Fazenda ASSINATURA</p>	<p><b>AO SFO</b> OBRA CONCLUÍDA ____ / ____ / 200____  FISCAL DE OBRAS</p>
<p><b>AO SPU 11</b> OBRA CONCLUÍDA - "HABITE-SE" CONCEDIDO em <u>25 / 03 / 2011</u>  ENCARREGADO - SETOR DE FISCALIZAÇÃO Cassiano Rodrigues Leite Chefe da Fiscalização de Obras</p>	<p><b>AO SA 34</b> <b>À SA 21 PARA ANOTAÇÃO</b> <b>APÓS ARQUIVE-SE</b> <u>29 / 03 / 2011</u>  Camila Thyane Busto Messias Auxiliar de Escrita ASSINATURA</p>
<p>OBSERVAÇÕES: <u>A SA 90</u> <u>Anotado. Arquivado</u> <u>SF. 21. em 13/04/2011</u></p>	

4. Emissão do habite-se em 25/03/2011.



5. Vista frontal do imóvel.

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



6. Vizinho pelo lado esquerdo do imóvel avaliando.



7. Vizinho pelo lado direito do imóvel avaliando.

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB  
 PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



8. Vista interna do imóvel, com entulhos de obras, móveis, dentre outros objetos.



9. Vista da área de serviço, sem aparelhos, metais e outras peças.

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB  
PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



10. Vista interna do imóvel, com avançado estado de degradação.



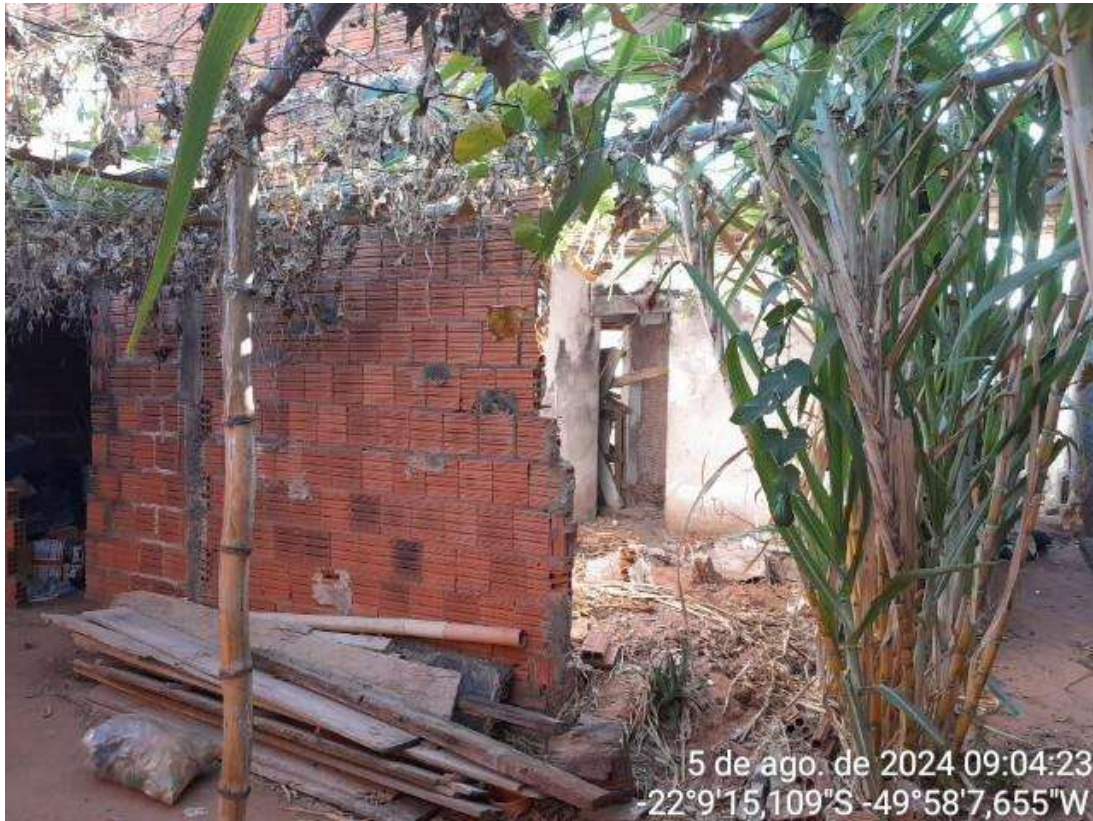
11. Laje danificada e com risco de desmoronamento.

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



12. Vista dos fundos do imóvel, com vegetação e paredes danificadas.



13. Vista dos fundos do imóvel, com vegetação e paredes danificadas.

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB  
 PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



14. Vista interna do imóvel, em avançado estado de degradação e sem condições de habitabilidade e recuperação.



15. Vista interna do imóvel, em avançado estado de degradação e sem condições de habitabilidade e recuperação.

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



16. Vista do banheiro social, danificado e sem condições de uso.



17. Vista da sala, com alvenarias e estrutura em avançado estado de degradação.

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB  
PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



18. Vista interna do imóvel, com alvenarias e lajes danificadas.



19. Laje danificada e com risco de desmoronamento.

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL



20. Condições de degradação do imóvel avaliando.



21. Condições de degradação do imóvel avaliando.

## ANEXO I

**Modelo:** Terrenos em Marília - 2025.

**Data de Referência:** quarta-feira, 26 de março de 2025.

**Informações Complementares:** Amostras de lotes em Marília, São Paulo.

### **Dados para a projeção de valores:**

Setor Urbano =	1 (Variável de microlocalização, sendo: 1 - Padrão baixo ; 2 - Padrão normal ; 3 - Padrão Alto ; 4 - Padrão muito alto)
Esquina =	0 (Variável de localização, sendo: 0 – Não ; 1 – Sim)
Topografia =	3 ( Variável de declividade do terreno, sendo: 1 - Grande declive/active ; 2 – Declive/Active ; 3 - Pequeno declive/active ; 4 – Plano)
Construção =	1 (Se há construção no lote, sendo: 0 – Não ; 1 – Sim)
Área total =	200,00 m <sup>2</sup>
Endereço =	Rua Edson Guilherme Varjão, R. 65, Lote 06, Quadra 22
Bairro =	Jardim Renata

### **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

#### Valor Unitário

- Mínimo (11,17%) = R\$ 549,33 / m<sup>2</sup>
- Médio = R\$ 618,41 / m<sup>2</sup>
- Máximo (11,17%) = R\$ 687,49 / m<sup>2</sup>

#### Valor Total

- Mínimo = R\$ 109.86568
- **Médio = R\$ 123.682,00**
- Máximo = R\$ 137.498,32

**← Valor Adotado**

#### Intervalo Predição

- Mínimo = R\$ 93.885,15
- Máximo = R\$ 153.487,84
- Mínimo (24,09%) = R\$ 469,43 / m<sup>2</sup>
- Máximo (24,09%) = R\$ 767,39 / m<sup>2</sup>

#### Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = R\$ 525,65 / m<sup>2</sup>
- RL Máximo = R\$ 711,17 / m<sup>2</sup>

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB  
PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL**ANEXO II****1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Fabio Augusto Paulin Baraldi
Modelo:	Terrenos em Marília - 2025
Data do modelo:	quarta-feira, 26 de março de 2025
Tipologia:	Lotes

**2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	49
Dados utilizados no modelo:	36

**3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização, sendo: 1 - Baixo Padrão ; 2 - Médio Padrão ; 3 - Alto padrão ; 4 - Condomínio	Sim
Esquina	Numérica	Dicotômica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Sim
Frente	Numérica	Quantitativa	Medida da testada do terreno, em metros	Não
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Topografia do terreno, sendo: 1-Grande aclave/declive; 2-Pouco aclave/declive; 3-Plano	Sim
Construção	Numérica	Proxy	Se existe construção no terreno, sendo: 0-Não ; 1-Sim	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	Sim

**4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Setor Urbano	1,00	3,00	2,00	1,56
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,19
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,22
Construção	0,00	1,00	1,00	0,17
Área total	125,00	520,00	395,00	266,50
Valor unitário	406,25	977,67	571,42	694,19

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB  
PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL**5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7501474 / 0,7501474
Coeficiente de determinação:	0,5627211
Fisher - Snedecor:	7,72
Significância do modelo (%):	0,01

**6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	61%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

**7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

**8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	391729,974	5	78345,995	7,721
Não Explicada	304405,281	30	10146,843	
Total	696135,254	35		

**9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário =  $+540,5683022 - 376,6280415 /$  Setor Urbano  $+103,6194649 *$  Esquina  $+138,6519934 *$  Topografia  $- 96,43380109 *$  Construção  $+26989,50906 /$  Área total)

**10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Setor Urbano	1/x	-4,12	0,03
Esquina	x	2,33	2,67
Topografia	x	5,13	0,00
Construção	x	-1,94	6,15
Área total	1/x	1,95	6,00
Valor unitário	y	6,57	0,00

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

**11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Setor Urbano	x1	0,00	0,10	0,19	-0,31	0,62	-0,25
Esquina	x2	0,10	0,00	-0,06	-0,22	-0,04	0,23
Topografia	x3	0,19	-0,06	0,00	0,07	-0,12	0,47
Construção	x4	-0,31	-0,22	0,07	0,00	-0,33	-0,17
Área total	x5	0,62	-0,04	-0,12	-0,33	0,00	-0,11
Valor unitário	y	-0,25	0,23	0,47	-0,17	-0,11	0,00

**12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Setor Urbano	x1	0,00	0,36	0,62	0,29	0,68	0,60
Esquina	x2	0,36	0,00	0,34	0,06	0,30	0,39
Topografia	x3	0,62	0,34	0,00	0,27	0,44	0,68
Construção	x4	0,29	0,06	0,27	0,00	0,06	0,33
Área total	x5	0,68	0,30	0,44	0,06	0,00	0,34
Valor unitário	y	0,60	0,39	0,68	0,33	0,34	0,00

**13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	977,67	830,11	147,56	15,0930%	1,464882	0,12216000
2	833,33	719,52	113,81	13,6569%	1,129802	0,01975800
3	711,53	723,68	-12,15	-1,7075%	-0,120611	0,00078900
5	660,00	687,85	-27,85	-4,2203%	-0,276520	0,00209200
6	773,81	813,50	-39,69	-5,1296%	-0,394054	0,00702000
7	633,33	759,83	-126,50	-19,9732%	-1,255777	0,04759200
8	636,36	572,69	63,67	10,0049%	0,632050	0,01785600
9	450,00	576,19	-126,19	-28,0426%	-1,252754	0,02913700
10	618,75	748,58	-129,83	-20,9827%	-1,288878	0,04119700
12	514,28	560,58	-46,30	-9,0020%	-0,459591	0,02481800
13	735,93	746,40	-10,47	-1,4221%	-0,103900	0,00017600
14	659,15	602,97	56,18	8,5224%	0,557678	0,00486900
16	567,56	678,07	-110,51	-19,4704%	-1,097038	0,04973400
17	861,11	745,84	115,27	13,3865%	1,144353	0,22367900
18	552,00	549,20	2,80	0,5068%	0,027774	0,00002500
19	800,00	687,85	112,15	14,0182%	1,113313	0,03390400
20	720,00	652,82	67,18	9,3303%	0,666904	0,02244500
21	800,00	657,16	142,84	17,8550%	1,418023	0,08123600
22	750,00	719,52	30,48	4,0636%	0,302554	0,00141700
23	849,24	830,16	19,08	2,2469%	0,189432	0,00121000
25	611,98	699,84	-87,86	-14,3572%	-0,872254	0,01562400
26	800,00	657,16	142,84	17,8550%	1,418023	0,08123600
28	750,00	714,84	35,16	4,6875%	0,349009	0,00244200
30	625,00	558,38	66,62	10,6592%	0,661361	0,02477200
31	666,67	694,49	-27,82	-4,1725%	-0,276149	0,00537300

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

36	950,00	835,68	114,32	12,0333%	1,134858	0,04115700
37	406,25	471,28	-65,03	-16,0066%	-0,645544	0,02049200
39	515,86	610,47	-94,61	-18,3410%	-0,939267	0,03766700
40	750,00	600,60	149,40	19,9202%	1,483168	0,09773000
41	867,69	965,50	-97,81	-11,2730%	-0,971039	0,07879000
42	867,68	874,66	-6,98	-0,8041%	-0,069261	0,00015900
44	560,00	657,16	-97,16	-17,3501%	-0,964547	0,03758600
45	738,91	677,82	61,09	8,2680%	0,606494	0,01521200
46	515,15	654,48	-139,33	-27,0463%	-1,383172	0,10346700
47	495,86	607,48	-111,62	-22,5095%	-1,108052	0,05283300
48	765,57	848,30	-82,73	-10,8060%	-0,821270	0,02011100

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

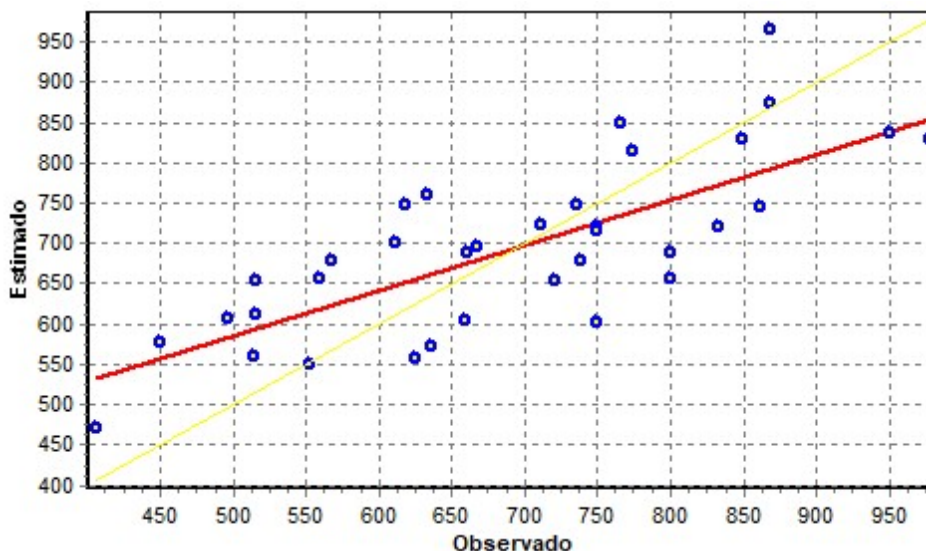
PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

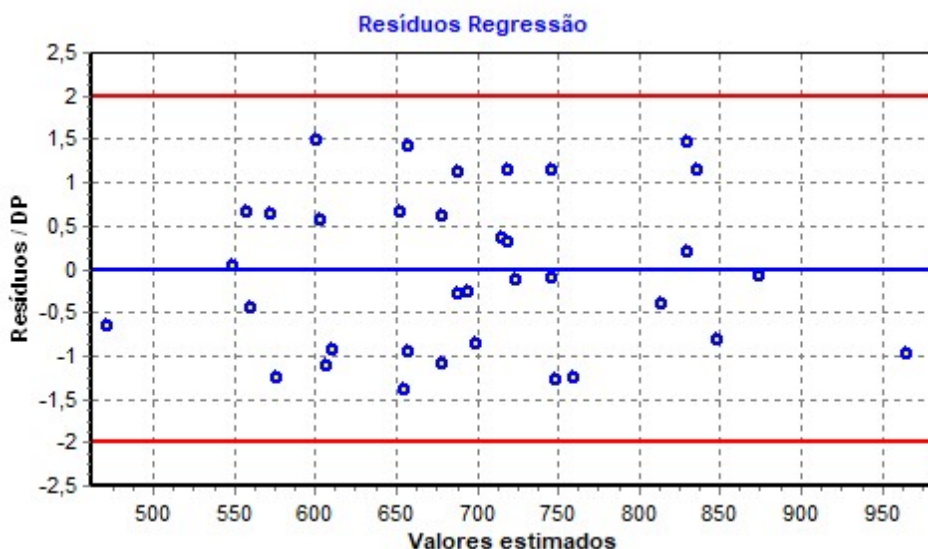
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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 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	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	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 (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 para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

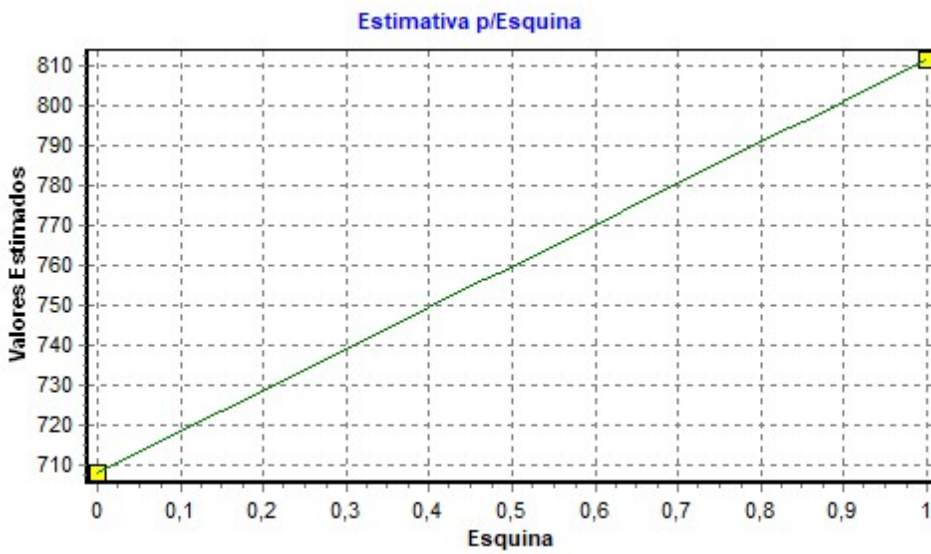
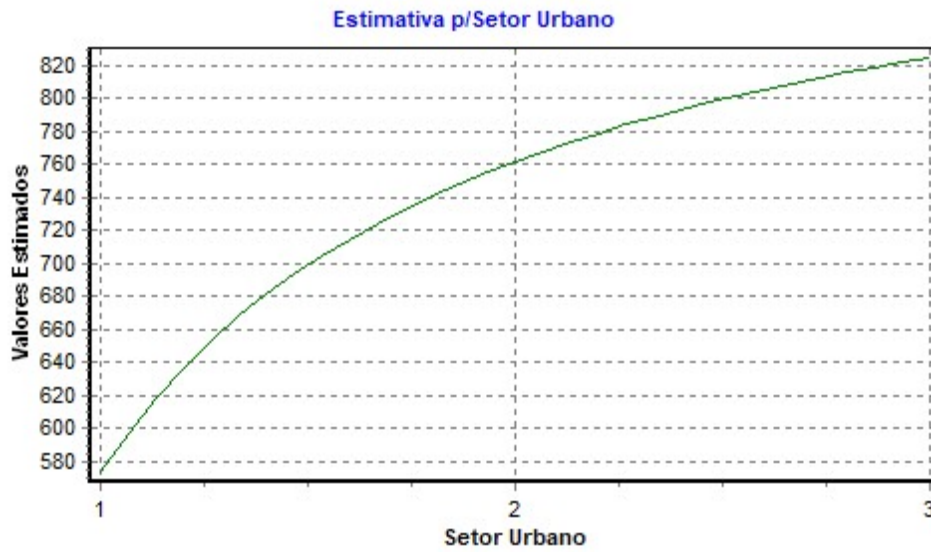
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**



**Resíduos da Regressão Linear**



**16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



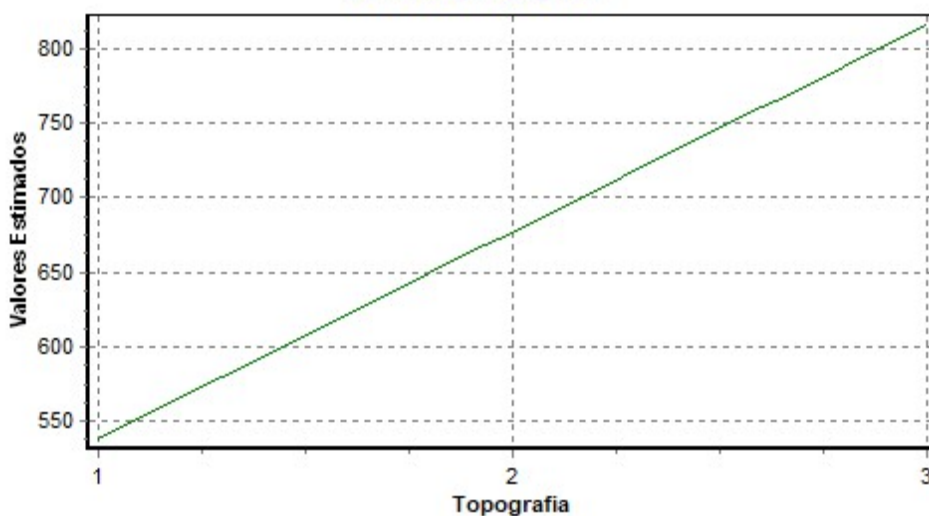
**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

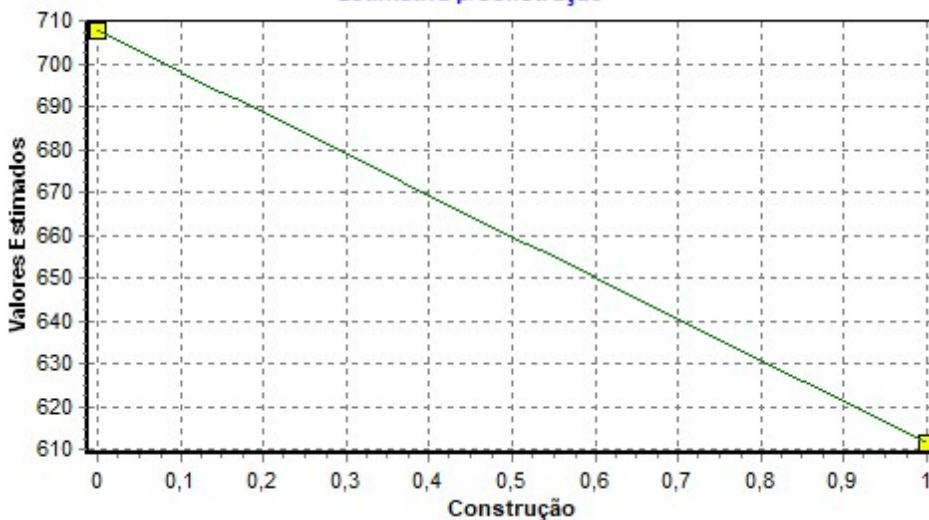
PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

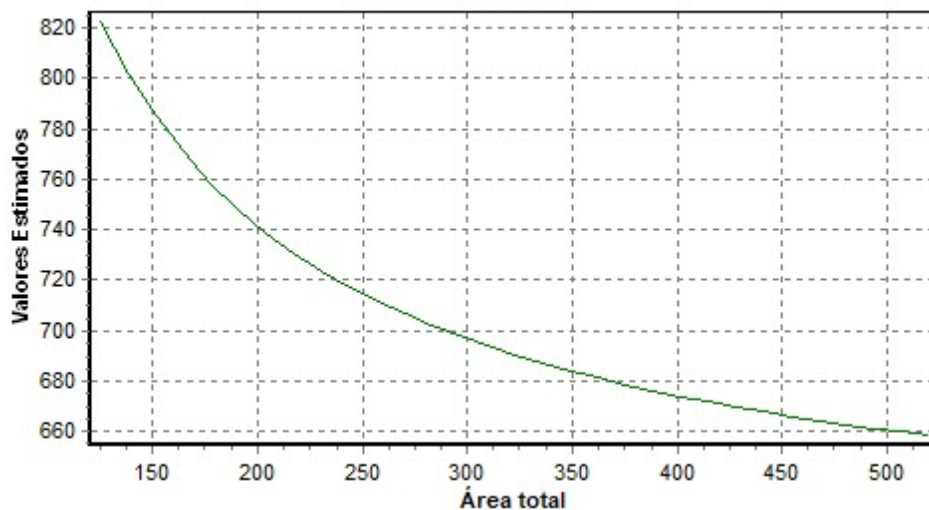
**Estimativa p/Topografia**



**Estimativa p/Construção**



**Estimativa p/Área total**



**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

**17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:****Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Cód do Imóvel: 27371	Jd São Vicente de Paulo	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
2		Cód do Imóvel: 27361	Jd Boa vista	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
3		Cód do Imóvel: 27360	Jd Boa vista	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
4	*	Cód do Imóvel: 27247	Jd Aeroporto	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
5		Cód do Imóvel: 27165	Jd Palmital	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
6		Cód do Imóvel: 27144	Jd América	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
7		Cód do Imóvel: 27130	Jd Adolpho Bim	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
8		Cód do Imóvel: 27111	Jd Riviera	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
9		Cód do Imóvel: 27095	Jd Antenor Barion	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
10		Cód do Imóvel: 27023	Antonio da S. Penteado	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
11	*	Cód do Imóvel: 27005	Alto Cafezal	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
12		Cód do Imóvel: 26983	Jd Palmital	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
13		Cód do Imóvel: 26953	Alto Cafezal	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
14		Cód do Imóvel: 26944	Jd Universitário	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
15	*	Cód do Imóvel: 26896	Jd Nacional	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
16		Cód do Imóvel: 26878	Jd Altos do Palmital	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
17		Cód do Imóvel: 26873	Centro	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
18		Cód do Imóvel: 26842	Jd Santa Antonieta	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
19		Cód do Imóvel: 26644	Jd Esplanada	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
20		Cód do Imóvel: 26618	Jd Domingos de Leo	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
21		Cód do Imóvel: 26573	Jd Planalto	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
22		Cód do Imóvel: 26442	Jd Colibri	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
23		Cód do Imóvel: 26431	Jd Florença	Toca Imóveis	(14) 3402-7000

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

24	*	Cód do Imóvel: 26422	Salgado Filho	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
25		Cód do Imóvel: 26119	Jd Acapulco	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
26		Cód do Imóvel: 26081	Jd Marajó	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
27	*	Cód do Imóvel: 25818	Jd São Geraldo	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
28		Cód do Imóvel: 25814	Jd Flora Rica	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
29	*	Cód do Imóvel: 25813	Alto Cafezal	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
30		Cód do Imóvel: 25811	Jd Cristo Rei	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
31		Cód do Imóvel: 25347	Jd Florença	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
32	*	Cód do Imóvel: 24893	Jd Mariana	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
33	*	Cód do Imóvel: 24888	Centro	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
34	*	Cód do Imóvel: 23459	Jd Flora Rica	Toca Imóveis	(14) 3402-7000
35	*	Cód. imóvel: 16708	Jd Flamingo	Place Empreendimentos	(14) 3434-4080
36		Cód. imóvel: 25846	Cascata	Place Empreendimentos	(14) 3434-4080
37		Cód. imóvel: 25625	Jd Nacional	Place Empreendimentos	(14) 3434-4080
38	*	Cód. imóvel: 15743	Jd Palmital	Place Empreendimentos	(14) 3434-4080
39		Cód. imóvel: 25403	Cascata	Place Empreendimentos	(14) 3434-4080
40		Cód. imóvel: 25317	Cascata	Place Empreendimentos	(14) 3434-4080
41		Cód. imóvel: 25265	Jd Aeroporto	Place Empreendimentos	(14) 3434-4080
42		Cód. imóvel: 25266	Jd Colibri	Place Empreendimentos	(14) 3434-4080
43	*	TE0218-TFXD	Jd Santa Antonieta	Terras Imobiliaria	(14) 3451-2595
44		TE0216-TFXD	Nova Marilia IV	Terras Imobiliaria	(14) 3451-2595
45		TE0208-TFXD	Altos do Palmital	Terras Imobiliaria	(14) 3451-2595
46		TE0193-TFXD	Alto Cafezal	Terras Imobiliaria	(14) 3451-2595
47		TE0185-TFXD	Alto Cafezal	Terras Imobiliaria	(14) 3451-2595
48		TE0144-TFXD	Jd Florença	Terras Imobiliaria	(14) 3451-2595
49	*	TE0068-TFXD	Jd São Geraldo	Terras Imobiliaria	(14) 3451-2595

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB

PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Setor Urbano	Esquina	Frente	Topografia	Construção
1		1	1	8,00	3	0
2		2	0	10,00	2	0
3		2	0	0,00	3	1
4	*	2	0	10,00	3	0
5		1	0	10,00	3	0
6		2	1	10,00	2	0
7		1	0	5,00	3	0
8		2	0	11,00	1	0
9		1	0	10,00	2	0
10		1	0	8,00	3	0
11	*	2	0	12,00	3	0
12		1	0	10,00	3	1
13		2	0	10,00	2	0
14		1	0	8,00	2	0
15	*	1	0	8,00	3	0
16		1	1	10,00	2	0
17		3	0	2,00	2	1
18		1	0	10,00	2	0
19		1	0	10,00	3	0
20		1	1	10,00	2	0
21		1	0	5,00	2	0
22		2	0	10,00	2	0
23		2	0	12,00	3	0
24	*	3	0	11,00	2	0
25		2	0	12,00	2	0
26		1	0	5,00	2	0
27	*	1	0	10,00	1	0
28		1	0	10,00	3	0
29	*	2	0	12,00	3	1
30		2	0	12,00	1	0
31		2	1	8,00	1	0
32	*	1	1	10,00	1	0
33	*	3	1	10,00	3	0
34	*	2	1	10,00	2	0
35	*	1	1	5,00	3	0
36		2	0	10,00	3	0
37		1	0	5,00	1	0
38	*	1	0	12,00	1	1
39		2	0	12,00	2	1
40		2	0	10,00	2	1
41		2	1	12,00	3	0
42		2	0	10,00	3	0
43	*	1	1	13,00	3	0
44		1	0	5,00	2	0
45		1	1	10,00	2	0
46		2	0	5,00	1	0
47		2	0	11,00	2	1
48		2	0	10,00	2	1
49	*	1	0	10,00	2	1

**FABIO AUGUSTO PAULIN BARALDI**

ENGENHEIRO CIVIL

PERITO FORMADO PELA ORDEM DOS PERITOS DO BRASIL - OPERB  
PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – ENGENHARIA CIVIL**18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	549,33	11,17%	
Valor Médio	618,41	-	III
Valor Máximo	687,49	11,17%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Edson Guilherme Varjão, R. 65, Lote 06, Quadra 22	-
Bairro	Jardim Renata	-
Setor Urbano	1,00	Não
Esquina	0,00	Não
Topografia	3,00	Não
Construção	1,00	Não