
Adolfo Luis Dario Moreau**Arquiteto e Urbanista**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA
E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE ITAPETININGA**

Processo nº 1005948-74.2020.8.26.0269

Adolfo Luis Dario Moreau, Arquiteto e Urbanista, CAU A37404-0, nomeado nos autos de Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO - Liquidação / Cumprimento / Execução - Expropriação de Bens, que MARIA GABRIELA ORTIZ VIEIRA ajuíza em face de EUCLIDES JOSÉ DE JESUS VIEIRA, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel situado à **rua José Freitas, 245, Vila Piedade, Itapetininga/SP.**

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

2. IMÓVEL

O imóvel localizado na **rua José Freitas, 245, Vila Piedade**, possui as seguintes características:

Área construída: 92,75 m²

Área de Terreno = 187,50 m²

Matrícula nº 45.374 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP.

Figura 3: Matrícula 45.374 (fls. 193)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP	
matrícula	ficha		
45.374	1	Em 12 de março de 19 91	
Imóvel: Um terreno situado nesta cidade e 1º Subdistrito, representado por parte do lote 10 da quadra H, da Vila Piedade, com frente para a Rua Dois, compreendido dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: pela frente em doze (12) metros e cinquenta (50) centímetros, divide com a citada Rua Dois; do lado esquerdo em treze (13) metros e setenta e cinco (75) centímetros, divide com a Rua Cinco, para a qual faz esquina em linha curva; de outro lado, em quinze (15,00) metros, divide com parte do lote 8; e aos fundos em doze (12) metros e cinquenta (50) centímetros, divide com Sandro Marcos Gomes Sarubo. Proprietários: BENEDITA APARECIDA MEIRA VIEIRA, do lar, RG 12.170.361-SSP/SP e seu marido EUCLIDES VIEIRA BRANCO, funcionário público municipal, RG. 429.444-SSP/PR, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Um, 448, Vila Piedade, CPF. 753.884.728/68. Título aquisitivo: R. 1/41.620. Contribuinte 28.11.55.0115.01.001.2. O Oficial, <i>[assinatura]</i> (TERCIS DE MELO ALMADA) Emols. Cr\$72,00+19,44+14,40=105,84 - Guia n. 48			

Certidão emitida pelo SREI
BIA FERNANDES ROLIM, delegada, em 16/12/2022, às 14h27m, em conformidade com o processo 1005948-74.2020.8.26.0269 e código BA39F 39.



Foto 1: Imóvel à rua José Freitas, 245 - Vila Piedade

2.1 Região

Trata-se de uma região de classe média e classe média baixa, onde se encontram residências nesses padrões. A região apresenta característica predominantemente residencial, com poucos comércios, dotada de infraestrutura completa com todos os melhoramentos públicos essenciais.

2.2 Vistoria

A vistoria foi agendada para o dia 20/05/2023, e foi acompanhada pelo sr. Euclides José Jesus Vieira, atual morador do imóvel avaliando, que acompanhou a vistoria no interior da residência.

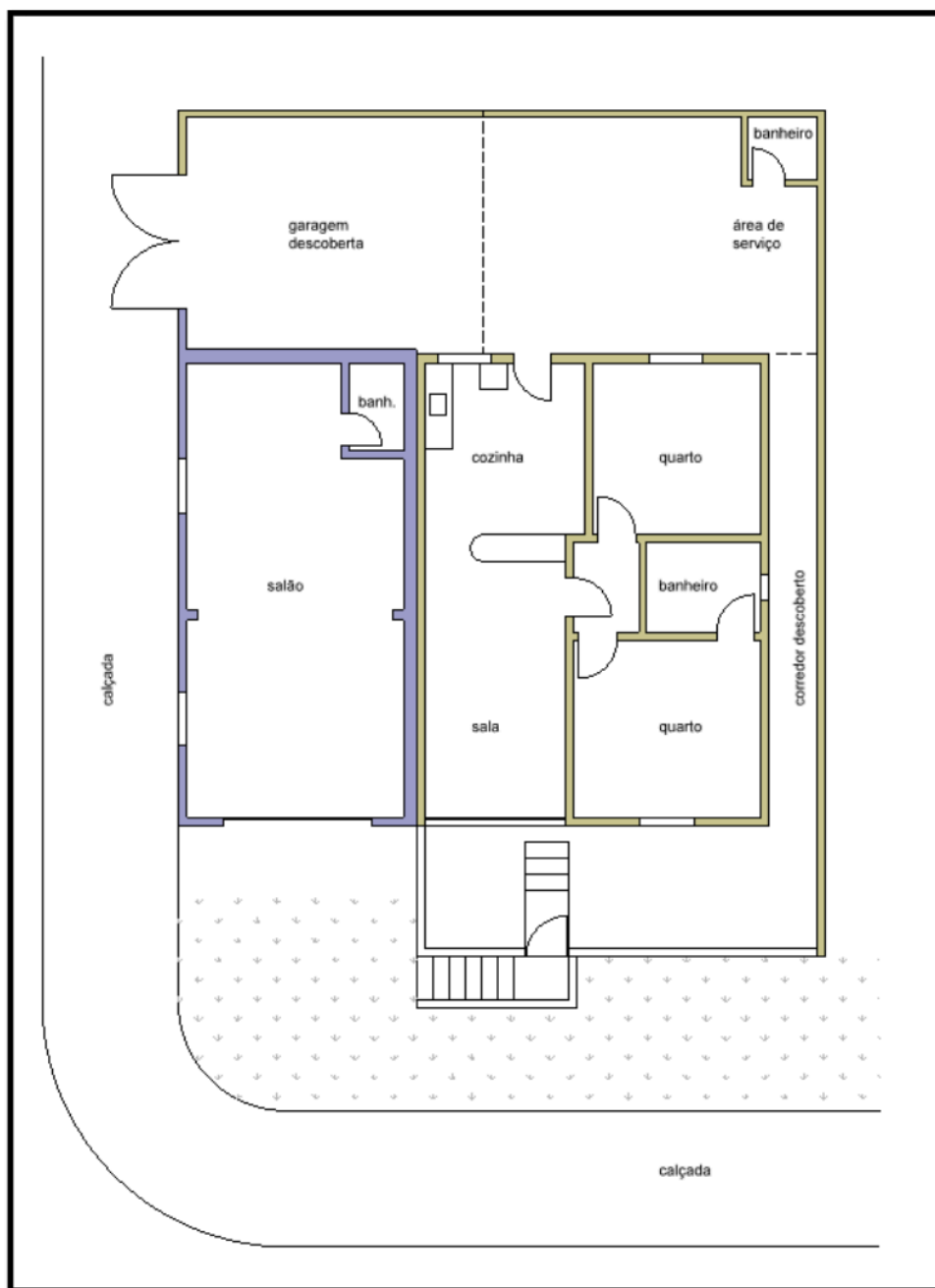
A casa está localizada na esquina das ruas José Freitas e rua Geralda de Paula Mendonça. A frente do imóvel fica para a rua José Freitas, 245.

A casa é formada por dois módulos independentes. O módulo residencial é composto por sala e cozinha conjugados, dois quartos, sendo uma suíte, quintal com área de serviço, banheiro, churrasqueira e uma vaga de garagem descoberta. O segundo módulo está numa cota mais baixa com relação ao primeiro e é composto por um salão e banheiro.

O sr. Euclides José não autorizou que fossem tiradas fotografias do interior do imóvel, motivo pelo qual esta

avaliação possui apenas fotos externas do objeto avaliando.

Figura 4: Planta do imóvel localizado à rua José Freitas, 245 - em verde módulo da residência, em roxo módulo do salão.



Adolfo Luis Dario Moreau**Arquiteto e Urbanista**



Foto 2: Fachada do Imóvel para a rua José Freitas, 245



Foto 3: Fachada do Imóvel para a rua Geralda de Paula Mendonça

O imóvel possui dois dormitórios e padrão construtivo médio e o estado de conservação da construção classificado como necessitando de reparos simples.

3. AVALIAÇÃO

3.1 METODOLOGIA

Os cálculos do valor de mercado do imóvel serão conduzidos pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear (inferência estatística), conforme as recomendações da Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

O cálculo inferencial estatístico, foi conduzido com uso das planilhas e funções de Regressão Linear múltipla da Microsoft Excel.

3.2 TRATAMENTO DE DADOS

O tratamento estatístico foi desenvolvido com uma pesquisa contendo 22 elementos comparativos da região circunvizinha, selecionados de acordo com os preceitos da NBR 14.653-2. Os dados levantados e a descrição das variáveis estão relacionados no **ANEXO I e no ANEXO II**.

Analizados os dados e identificadas as principais variáveis explicativas do valor unitário do imóvel na tipologia investigada, foi obtido a seguinte equação de regressão, de acordo com cálculos procedidos no **ANEXO II**:

$$\begin{aligned}\text{Valor Unitário} &= -873,2211921 \\ &+ 4,071603364 * \text{ÁREA TERRENO} \\ &+ 158055,1651 / \text{ÁREA CONSTRUÍDA} \\ &+ 336,0417481 * \ln(\text{PADRÃO CONSTRUTIVO}) \\ &+ 432,8159654 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO}\end{aligned}$$

A interpretação deste modelo leva às seguintes circunstâncias lógicas para cada uma das variáveis:

- A quantidade de metros quadrados do terreno relaciona-se positivamente com o preço, quanto mais metros quadrados maior o valor unitário.
- A relação negativa do valor unitário com a área construída, ou seja, quanto maior a área, menor o valor por metro quadrado.
- Confirma-se a existência de diferença entre os padrões construtivos dos imóveis pesquisados, ou seja, os classificados como Padrão Médio Alto, são em média, superiores aos de Padrão Médio, que são em média, superiores aos de Padrão Médio Baixo.
- O estado de conservação, confirma a correlação positiva em que quanto melhor o estado de conservação, maior o valor por metro quadrado.

3.3 VALOR DO IMÓVEL

Substituindo os dados da casa objeto da avaliação na equação de regressão, tem-se o valor unitário e total do imóvel, de acordo com cálculos do **ANEXO II**:

$$\begin{aligned}\text{Valor Unitário} &= -873,2211921 \\ &+ 4,071603364 * 187,50 \\ &+ 158055,1651 / 95,75 \\ &+ 336,0417481 * \ln(3) \\ &+ 432,8159654 * 2\end{aligned}$$

$$\text{Valor Unitário} = \text{R\$ } 2.829,11$$

$$\text{Valor do imóvel} = \text{R\$ } 262.400,40$$

O valor encontrado para o imóvel avaliando é **R\$263.000,00 (junho/2023) – Duzentos e sessenta e três mil reais.**

$$\mathbf{V = \text{R\$}263.000,00 \text{ (junho/2023)}}$$

Intervalo de Confiança de 80%

Grau de Fundamentação do Laudo II

Grau de Precisão da Laudo III

Adolfo Luis Dario Moreau**Arquiteto e Urbanista**

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente laudo técnico consta de 23 (vinte e três) páginas (incluindo seus anexos), esta última que está datada e assinada.

Itapetininga, 30 de junho de 2023.



Arq. Adolfo Luis Dario Moreau

ANEXOS

- Anexo I

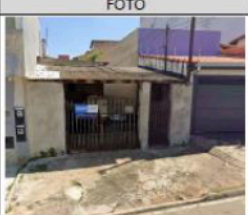
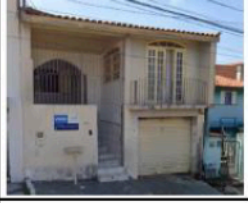
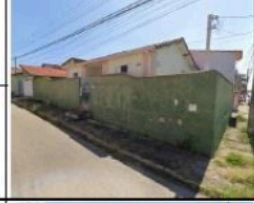
Amostras/Elementos

- Anexo II

Relatório Estatístico - Regressão Linear

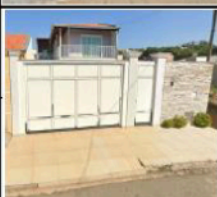
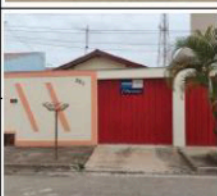
Anexo I - AMOSTRAS/ELEMENTOS

ELEMENTOS

Nº	DADOS	FOTO	Nº	DADOS	FOTO
1	Endereço: Rua Francisco Sales de Abreu, 111 Vila Piedade Fonte: Fraciosi Imóveis Sr. André Tel. (15)3275 9400		7	Endereço: Rua Americo Izzo, 700 Vila Piedade Fonte: Imóveis Conecta Sr. Lucas Tel. (15)9 9645 4619	
2	Endereço: Rua Bento Dias Pacheco, 119 Vila Piedade Fonte: Fraciosi Imóveis Sr. André Tel. (15)3275 9400		8	Endereço: Rua Isabel, 268 Vila Piedade Fonte: Imóveis Conecta Site cod CA1044-COVU Tel. (15)9 9645 4619	
3	Endereço: Rua Olga Guimarães Cleto, 365 Vila Piedade Fonte: Chitolina cod CA2758-CHIU Tel. (15)3271 7972		9	Endereço: Rua Noé Batista Brizola, 35 Vila Piedade Fonte: Imóveis Conecta cod CA1065-COVU Tel. (15)9 9645 4619	
4	Endereço: Rua Waldemir Moraes Costa, 43 Vila Piedade Fonte: Imóveis Conecta Sr. Lucas Tel. (15)9 9645 4619		10	Endereço: Rua Nabor Holtz, 21 Jardim Santa Inês Fonte: Sedna Imóveis cod 10450 Tel. (15)3271 1999	
5	Endereço: Rua Bonifácio Correa da Costa, 12 Vila Piedade Fonte: JJ Gomes Imóveis Site cod 1616 Tel. (15)3272 1666		11	Endereço: Rua Nabor Holtz, 81 Jardim Santa Inês Fonte: JJ Gomes cod 879 Tel. (15)3272 1666	
6	Endereço: Rua Laurindo Ferreira Filho, 66 Vila Piedade Fonte: Chitolina Imóveis Site cod S00153-CHIU Tel. (15)3271 7972		12	Endereço: Rua Nabor Holtz, 191 Jardim Santa Inês Fonte: JJ Gomes cod 1510 Tel. (15)3272 1666	

Adolfo Luis Dario Moreau

Arquiteto e Urbanista

Nº	DADOS	FOTO
13	Endereço: rua Taro Oi, 420 Jardim Santa Inês Fonte: Elo Imóveis cod CA-V641 Tel. (15)3527 7578	
14	Endereço: rua Orlando Aguiar de Oliveira, 17 Jardim Santa Inês Fonte: JJ Gomes cod 544 Tel. (15)3272 1666	
15	Endereço: rua Benedito Amancio Diniz, 83 Jardim Santa Inês Fonte: JJ Gomes cod 1454 Tel. (15)3272 1666	
16	Endereço: rua Adalberto Cardoso de Almeida, 155 Jardim Santa Inês Fonte: JJ Gomes cod 1491 Tel. (15)3272 1666	
17	Endereço: rua João Luis de Abreu Camargo, 29 Jardim Santa Inês Fonte: JJ Gomes cod 798 Tel. (15)3272 1666	
18	Endereço: Rua Nabor Holtz, 231 Jandim Santa Inês Fonte: Franciosi cod 15128 Tel. (15)3275 9400	

Nº	DADOS	FOTO
19	Endereço: rua Marco Antonio da Silva Pires, 10 Vila Piedade Fonte: JJ Gomes cod 1762 Tel. (15)3272 1666	
20	Endereço: rua João Luis de Abreu Camargo, 29 Vila José Salem Fonte: Franciosi cod 28694 Tel. (15)3275 9400	
21	Endereço: rua Benedito Amâncio Diniz, 60 Jardim Santa Inês Fonte: Franciosi cod 22787 Tel. (15)3275 9400	
22	Endereço: rua Olga Corrêa Guimarães Cleto, 290 Vila Piedade Fonte: Franciosi cod 53807 Tel. (15)3275 9400	

Anexo II**RELATÓRIOS ESTATÍSTICOS – REGRESSÃO LINEAR****1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Adolfo Luis Dario Moreau
Modelo:	Avaliação Vila Piedade 01
Data do modelo:	terça-feira, 27 de junho de 2023
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	22

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitado
Área Terreno	Numérica	Quantitativa		Sim
Área Construída	Numérica	Quantitativa		Sim
Dormitórios	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Não
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo	Sim
Sobrado/Térrea	Numérica	Quantitativa		Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Terreno	125,00	278,54	153,54	184,02
Área Construída	56,00	300,00	244,00	158,39
Padrão construtivo	1,00	4,00	3,00	2,45
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,27
Valor unitário	1.111,11	4.099,56	2.988,45	2.369,70

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9328727 / 0,9328727
Coeficiente de determinação:	0,8702516
Fisher - Snedecor:	28,51
Significância do modelo (%):	0,00

6) 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%	90%
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	9560553,933	4	2390138,483	28,506
Não Explicada	1425411,853	17	83847,756	
Total	10985965,786	21		

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

Valor unitário = $-873,2211921 + 4,071603364 * \text{Área Terreno} + 158055,1651 / \text{Área Construída} + 336,0417481 * \ln(\text{Padrão construtivo}) + 432,8159654 * \text{Estado de conservação}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Terreno	x	2,29	3,47
Área Construída	1/x	9,44	0,00
Padrão construtivo	ln(x)	1,85	8,24
Estado de conservação	x	4,23	0,06
Valor unitário	y	-1,87	7,91

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Terreno	x1	0,00	-0,38	0,28	-0,10	-0,10
Área Construída	x2	-0,38	0,00	-0,18	-0,07	0,75
Padrão construtivo	x3	0,28	-0,18	0,00	0,41	0,26
Estado de conservação	x4	-0,10	-0,07	0,41	0,00	0,41
Valor unitário	y	-0,10	0,75	0,26	0,41	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Terreno	x1	0,00	0,57	0,05	0,51	0,49
Área Construída	x2	0,57	0,00	0,39	0,68	0,92
Padrão construtivo	x3	0,05	0,39	0,00	0,00	0,41
Estado de conservação	x4	0,51	0,68	0,00	0,00	0,72
Valor unitário	y	0,49	0,92	0,41	0,72	0,00

Adolfo Luis Dario Moreau

Arquiteto e Urbanista

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

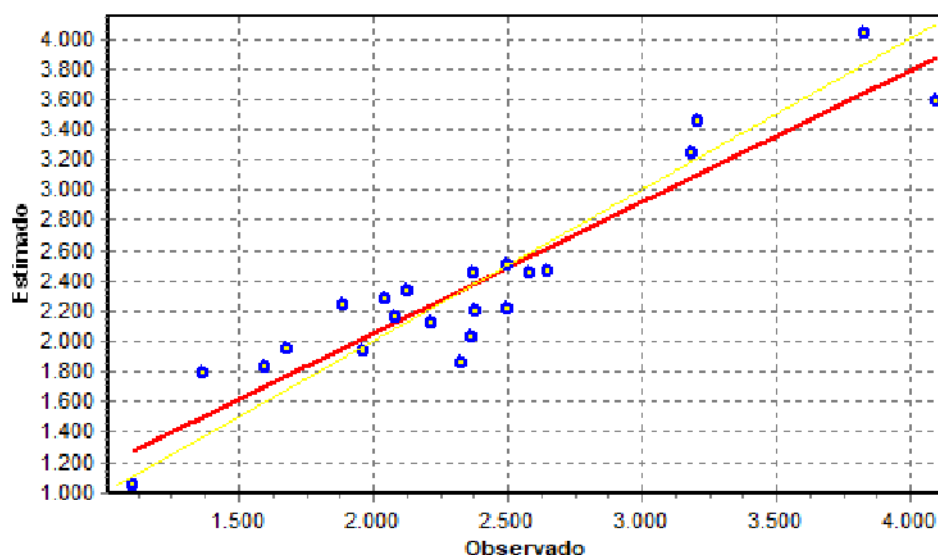
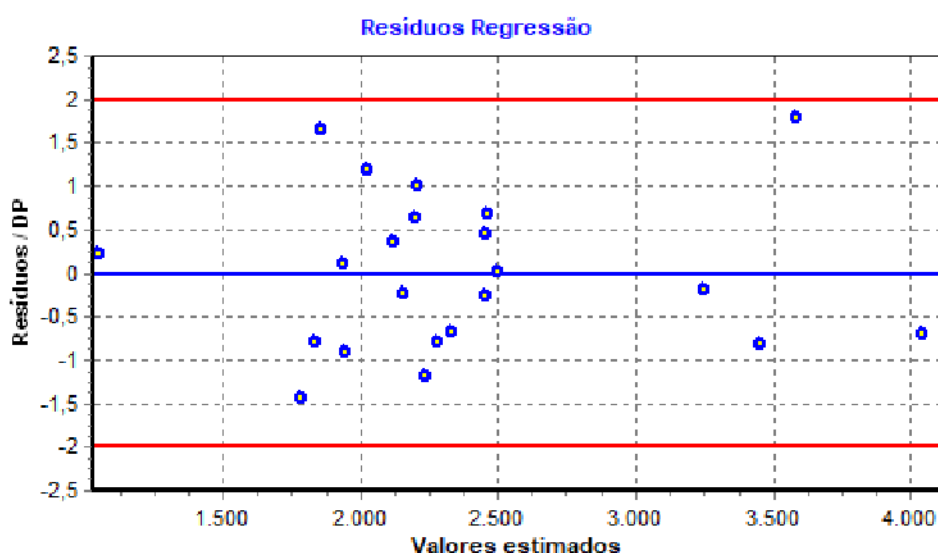
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2.500,00	2.208,13	291,87	11,6747%	1,007952	0,09357700
2	1.679,39	1.940,82	-261,43	-15,5667%	-0,902822	0,04607600
3	1.369,86	1.787,51	-417,65	-30,4886%	-1,442340	0,21806900
4	1.964,29	1.935,17	29,12	1,4827%	0,100577	0,00058700
5	1.890,61	2.234,99	-344,38	-18,2151%	-1,189292	0,03196700
6	2.333,33	1.856,64	476,69	20,4295%	1,646225	0,83268200
7	2.381,71	2.195,98	185,73	7,7983%	0,641418	0,07034300
8	2.222,22	2.121,32	100,90	4,5404%	0,348446	0,00764700
9	2.500,00	2.494,78	5,22	0,2087%	0,018021	0,00000900
10	2.653,33	2.458,85	194,48	7,3297%	0,671636	0,01850800
11	2.049,18	2.280,51	-231,33	-11,2888%	-0,798881	0,03082700
12	2.086,81	2.155,40	-68,59	-3,2870%	-0,236883	0,00126400
13	3.214,29	3.453,69	-239,40	-7,4478%	-0,826741	0,38796700
14	1.111,11	1.048,42	62,69	5,6421%	0,216499	0,00928300
15	3.187,50	3.244,58	-57,08	-1,7908%	-0,197134	0,00220800
16	4.099,56	3.583,02	516,54	12,5998%	1,783833	0,29590900
18	2.377,05	2.454,96	-77,91	-3,2775%	-0,269050	0,00404800
19	3.833,33	4.039,40	-206,07	-5,3757%	-0,711653	0,08613800
20	2.130,68	2.330,30	-199,62	-9,3689%	-0,689386	0,01099400
21	2.581,97	2.454,96	127,01	4,9192%	0,438633	0,01075800
22	1.600,00	1.833,05	-233,05	-14,5658%	-0,804838	0,02749900
23	2.367,15	2.020,89	346,26	14,6275%	1,195779	0,04242900

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

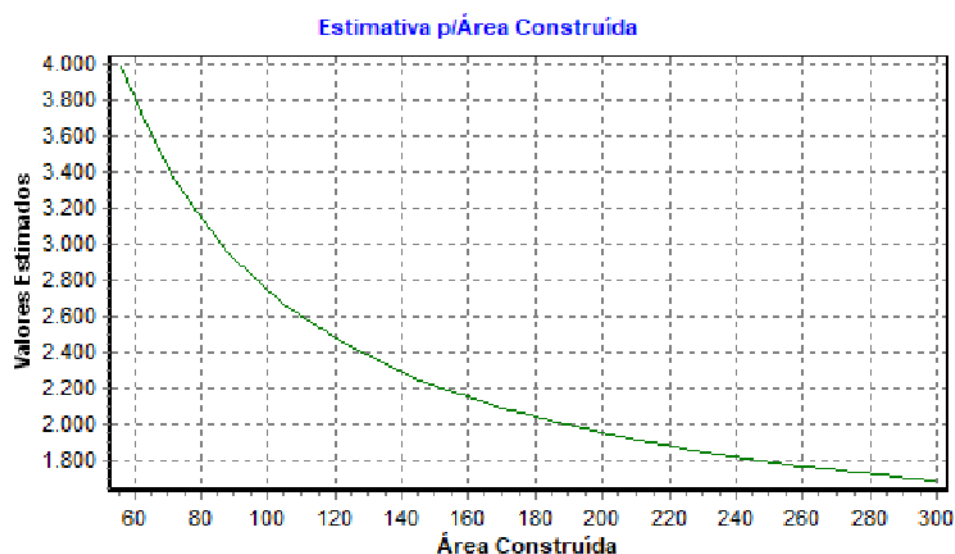
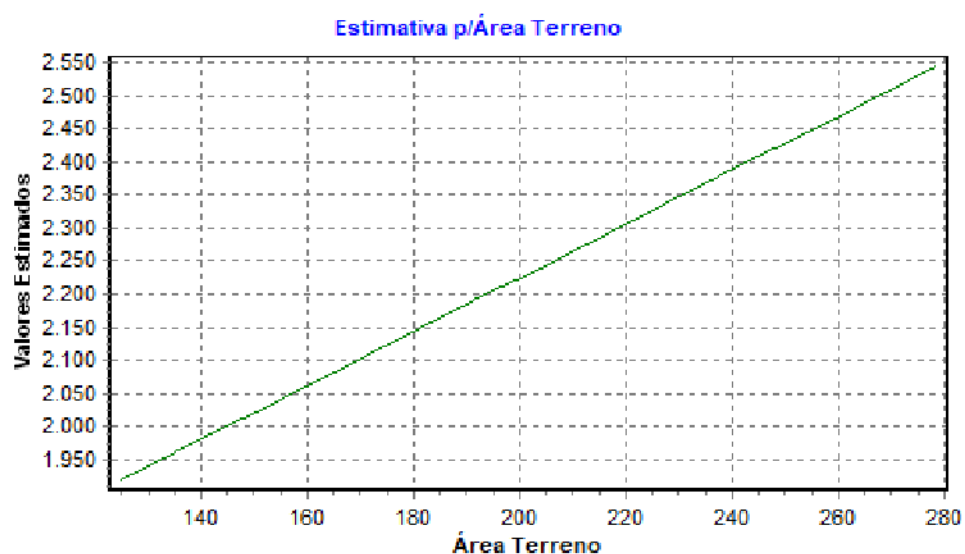
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	2
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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

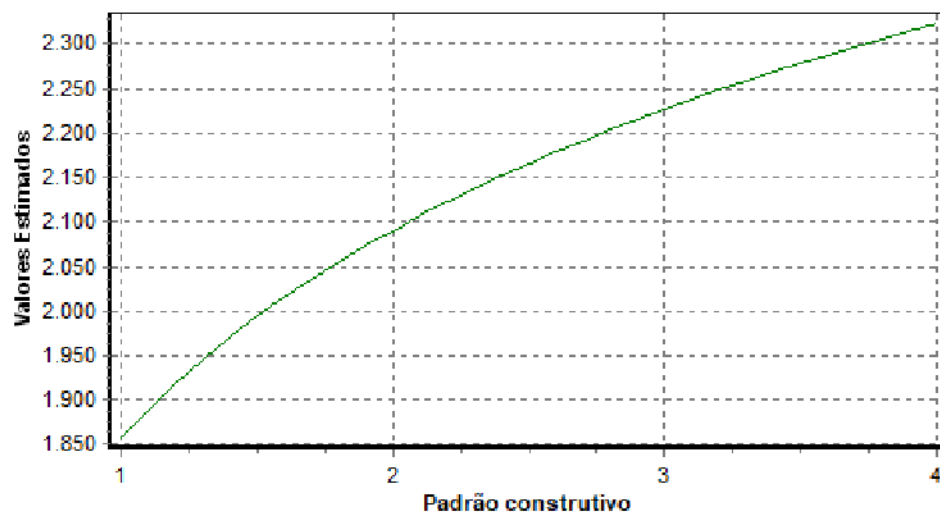
15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

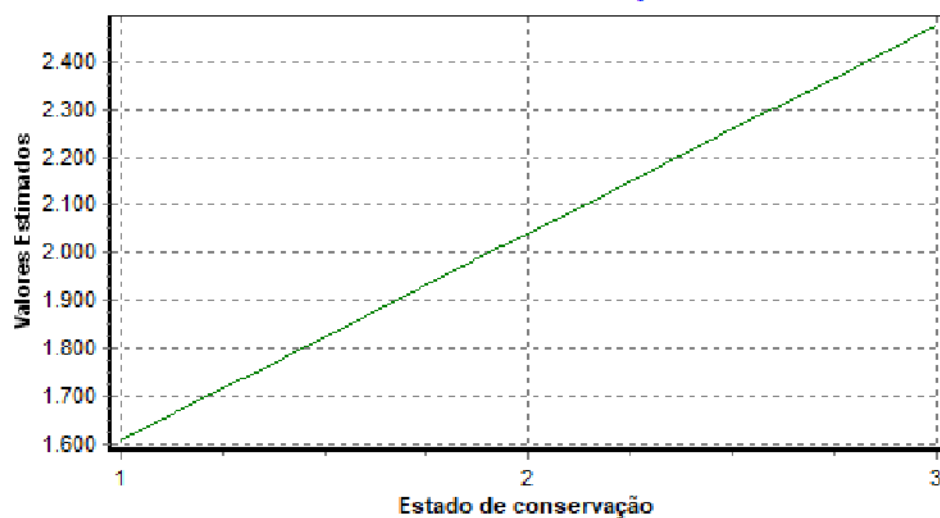
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Estimativa p/Padrão construtivo



Estimativa p/Estado de conservação



Adolfo Luis Dario Moreau

Arquiteto e Urbanista

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

ID	Desabilitado	Área Terreno	Área Construída	Dormitórios	Padrão construtivo	Estado de conservação	Sobrado/Térrea	Valor unitário
1		156,00	100,00	2,00	1	2	2,00	2.500,00
2		125,00	131,00	2,00	2	2	1,00	1.679,39
3		175,00	146,00	2,00	1	2	1,00	1.369,86
4		175,00	280,00	3,00	2	3	2,00	1.964,29
5		198,00	148,10	2,00	3	2	2,00	1.890,61
6		150,00	120,00	2,00	3	1	2,00	2.333,33
7		278,54	188,94	4,00	2	2	1,00	2.381,71
8		250,00	180,00	3,00	2	2	1,00	2.222,22
9		175,00	160,00	3,00	3	3	1,00	2.500,00
10		150,00	150,00	3,00	3	3	2,00	2.653,33
11		150,00	180,56	3,00	3	3	2,00	2.049,18
12		150,00	119,80	3,00	2	2	1,00	2.086,81
13		206,00	56,00	2,00	2	1	1,00	3.214,29
14		150,00	180,00	4,00	1	1	2,00	1.111,11
15		150,00	80,00	2,00	2	3	1,00	3.187,50
16		150,00	68,30	2,00	2	3	1,00	4.099,56
17	*	150,00	45,05	2,00	4	1	1,00	5.438,40
18		225,00	244,00	4,00	4	3	2,00	2.377,05
19		150,00	60,00	2,00	3	3	1,00	3.833,33
20		207,82	140,80	3,00	3	2	1,00	2.130,68
21		225,00	244,00	3,00	4	3	2,00	2.581,97
22		232,00	300,00	3,00	3	2	2,00	1.600,00
23		220,00	207,00	3,00	3	2	2,00	2.367,15

Adolfo Luis Dario Moreau

Arquiteto e Urbanista

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.691,43	4,87%	
Valor Médio	2.829,11	-	III
Valor Máximo	2.966,79	4,87%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área Terreno	187,50	Não
Área Construída	92,75	Não
Padrão construtivo	3,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não