

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- PREÂMBULO:

Interessado:

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão - SP.

Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação

Exequente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Executado: Terra de Santa Cruz Vidros Cristais de Segurança Ltda

Objetivo do labor: Avaliação do imóvel sem benfeitorias localizado na Rua "A", Lote 15, Quadra 19, Loteamento Alto da Boa Vista – 3a Secção, matrícula nº 8.574, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão - SP.

II - DOS TRABALHOS PERICIAIS:

Os trabalhos para a elaboração deste laudo implicaram nos seguintes procedimentos técnicos:

Visita de pesquisa e busca de informações na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão,

Vistoria ao imóvel objeto da avaliação,

Pesquisa de campo e coleta de dados de mercado,

Análise técnica da documentação constante no processo,

Registros fotográficos,

Tratamentos e interpretações dos dados,

Cálculos estatísticos e de valoração e

Formulação das conclusões.

III - BUSCA DE INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O bairro de “Alto da Boa Vista” é cortado pela Avenida Alto da Boa Vista. Trata-se de uma região urbana com declividade típica da região serrana, de padrão econômico médio, médio-alto e alto, beneficiada por razoável infraestrutura e média densidade

V- CONSTATAÇÕES E RESSALVAS:

O Lote 15 tem topografia plana e não dispõe de qualquer benfeitoria. Possui muitas árvores e arbustos (densidade média e alta) e por este fato, é certo que qualquer exploração ou utilização comercial será limitada e dependerá de processo de licenciamento ambiental junto à Secretaria Ambiental Municipal e à CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. Tal licenciamento incorrerá em investimentos com eventuais compensações ambientais.

No lote de n. 14, localizado bem ao lado do lote avaliando (lado direito de quem da rua observa) encontra-se a E.E.E. - Estação Elevatória de Esgoto Alto da Boa Vista, pertencente à SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo. A estação tem o objetivo de retirar os esgotos daquela bacia e os enviar para Estação de Tratamento de Esgotos localizada na Av. Pedro Paulo, 7520.

VI- MÉTODOS E CRITÉRIOS:

DISPOSIÇÕES GERAIS

As metodologias aqui aplicadas obedecem à NBR 14.653 e foram escolhidas em função, basicamente, da natureza do bem em avaliação, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações disponíveis no mercado.

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento por Inferência Estatística, conforme recomenda a Norma.

Para o cálculo estatístico foi utilizado o software “SisDEA”, com modelagem de dados através da Regressão Linear Múltipla.

Levantamento de dados de mercado

Foi feito, utilizando-se das evidências disponíveis, composição de uma amostra representativa dos dados de mercado com as características relevantes, tanto quanto possível, contemporâneos e semelhantes às do imóvel em avaliação. As ofertas que compõem a amostra são terrenos semelhantes, situados nas proximidades. As informações sobre as ofertas foram obtidas na Internet e através de contatos com profissionais do mercado imobiliário.

MODELO ESTATÍSTICO - REGESSÃO LINEAR MULTIPLA

Foram coletados e efetivamente utilizados 35 imóveis na amostra, tendo sido consideradas as seguintes variáveis:

Variável Dependente:

Valor total: Valor de venda do terreno, deduzidos os 10% referentes ao FO – Fator Oferta, em reais (R\$).

Variáveis Independentes:

Imobiliária: Nome da empresa que está comercializando o imóvel

Contato: Nome da pessoa responsável pela informação

Referência:

Área Total: Área do terreno em metros quadrados (m²)

Topografia: Relação topográfica ente o terreno e o logradouro, sendo:

1 – Terrenos em declive

2 – Terrenos em aclive ou desnível lateral

3 – Terrenos planos ou de topografia mista, mas com bom aproveitamento

Região: Bairro ou Loteamento onde o imóvel se encontra

Zona: Classificação de zoneamento conforme Plano Diretor Municipal

Taxa de Ocupação: Porcentagem do lote permitida para construção em relação à área total e consonância com o Plano Diretor Municipal.

Área Edificável: Área do lote em metros quadrados permitida para construção em relação à área total e consonância com o Plano Diretor Municipal.

Distância ao polo valorizante: Distância ao polo valorizante mais próximo em Km, no caso, a Vila Capivari.

VII - VALORAÇÃO DO IMÓVEL:**Resultados do Cálculo Estatístico**

Valor Total

Mínimo (13,87%) = 185.744,79

Médio = 215.666,82

Máximo (13,87%) = 245.588,84

Adotado o “Valor Médio” = R\$ 215.666,82

Fator de Comercialização

Considerando a existência de densa vegetação no imóvel e a proximidade a uma Estação Elevatória de Esgoto, (polo desvalorizante), foi aplicado um Fator de Comercialização (FC) sobre o valor do imóvel, que corresponde a 0,5. Sendo assim, o valor final da avaliação para o imóvel é:

Valor Final = Valor Médio x Fator de Comercialização

Valor Final = 215.666,82 x 0,5

Vf = R\$ 107.833,41 arredondado para R\$ 107.900,00

Valor estimado para o Lote 15 = R\$ 107.900,00

VIII - CONCLUSÃO:

Aplicados os métodos para avaliação do valor de mercado de imóveis urbanos previstos na norma 14.653 concluiu-se que o valor de mercado para o imóvel avaliado equivale a **R\$ 107.900,00** (Cento e trinta e dois mil e novecentos reais).

O valor de mercado aqui referido é o que consta na NBR 14653-1 no item 3.44: "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

IX – RESPOSTAS AOS QUESITOS:

Quesitos apresentados pela Parte Executada Sr. José Pereira Torres (fls. 52/53)

(i) Como o Expert classifica a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário em Campos do Jordão? E a procura por tais imóveis?

Resposta: O número de imóveis em oferta em Campos do Jordão aumentou bastante, muito provavelmente em razão da recessão causada pela pandemia do Covid-19. Por outro lado, com o aumento do número de pessoas estudando e trabalhando em "home office", muitas famílias estão migrando das grandes metrópoles em busca de melhor qualidade de vida no interior do estado e por conta disso, a procura também aumentou, mas não o suficiente para compensar os efeitos da recessão.

(ii) Com relação a localização do imóvel, este está situado em área de maior ou menor procura imobiliária?

Resposta: O imóvel está situado em macrorregião nobre, que normalmente tem boa procura imobiliária.

(iii) O imóvel está situado em local desenvolvido, com comodidades em seu entorno ou em local mais afastado? Isso interfere no preço de venda do imóvel?

Resposta: Apesar de estar em macrorregião valorizada, o imóvel está situado em uma área com poucas habitações, em rua sem pavimentação e sem iluminação pública. Também não há por ali estabelecimentos comerciais, exceto algumas pousadas. Considerando a vocação turística do município, tal contexto de entorno não interfere no preço de venda do imóvel, pois muitos, optam por Campos do Jordão, justamente em busca de natureza, vida ao ar livre e tranquilidade.

(iv) Quais os valores de venda de imóveis semelhantes nas imobiliárias da região?

Resposta: Na pesquisa de campo, o signatário elencou uma amostra de 35 elementos com características semelhantes ao imóvel avaliando e obteve um valor unitário médio de R\$ 153,50 /m².

X - ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, o signatário apresenta o Laudo de Avaliação em 7 (sete) laudas, acompanhadas por 7 anexos com 16 (dezesesseis) laudas, todas digitalmente datadas e assinadas e segue à disposição desse Excelentíssimo Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Pindamonhangaba, datas e assinaturas digitalmente lançadas.

JORGE RICARDO BARUKI SAMAHÁ

Arquiteto Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho, CAU A 11154-6

jorgesamaha@terra.com.br , jorgesamaha2@gmail.com , 12 991085255 e 12 996676774

Anexos:

01 - Quadro Resumo da Regressão Linear

02 - Elementos da Amostra

03 – Tabela de Coeficientes de Ocupação do Solo do Plano Diretor

04 - Relatório Estatístico - Regressão Linear

05 - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

06 - Gráficos de Aderência e de Resíduos - Regressão Linear

07 - Registros fotográficos

Modelo:

Lotes Urbanos Campos do Jordão

Data de Referência:

quarta-feira, 29 de dezembro de 2021

Informações Complementares:

Avaliação de imóvel para o TJSP Processo 1001591-88.2021.8.26.0116

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 1.405,00
- Topografia = 3
- Área edificável = 421,50
- Distancia ao polo valorizante = 6,00

- Imobiliária =
- Contato =
- Referência =
- Região =
- Zona = ZR3
- Tx Ocupação = 30%

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**Valor Unitário**

- Mínimo = 132,20
- Médio = 153,50
- Máximo = 174,80

Valor Total

- Mínimo (13,87%) = 185.744,79
- Médio = 215.666,82
- Máximo (13,87%) = 245.588,84

Intervalo Predição

- Mínimo (22,96%) = 166.151,12
- Máximo (22,96%) = 265.182,51
- Mínimo (IP) = 118,26
- Máximo (IP) = 188,74

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 183.316,79
- RL Máximo = 248.016,84

Dado		Imobiliaria	Contato	Referência	Área total	Top...	Região	Zona	Tx Ocupação	Área edificável	Distan...	Valor total
1	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00003	1.070,00	3	Vale Encantado	ZR3	30%	321,00	6,30	216.000,00
2	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00007	1.080,00	2	Vale Encantado	ZR3	30%	324,00	6,30	198.000,00
3	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00008	1.270,00	1	Vale Encantado	ZR3	30%	381,00	6,30	162.000,00
4	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00009	1.190,00	2	Vale Encantado	ZR3	30%	357,00	6,30	198.000,00
5	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00010	930,00	2	Vale Encantado	ZR3	30%	279,00	6,30	198.000,00
6	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00011	1.020,00	2	Vale Encantado	ZR3	30%	306,00	6,30	198.000,00
7	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00012	1.220,00	3	Vale Encantado	ZR3	30%	366,00	6,30	216.000,00
8	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00071	1.110,00	3	Alto da Boa Vista	ZR3	30%	333,00	6,00	144.000,00
9	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00072	1.200,00	1	Alto da Boa Vista	ZR3	30%	360,00	6,00	135.000,00
10	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00084	1.100,00	1	Vale Encantado	ZR3	30%	330,00	6,30	126.000,00
11	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00092	1.030,00	1	Atalaia	ZR3	30%	309,00	6,40	162.000,00
12	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00093	1.100,00	2	Alto da Boa Vista	ZR3	30%	330,00	6,00	148.500,00
13	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00094	525,00	2	Vila Nova Suíça	ZR2	40%	210,00	7,20	180.000,00
14	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00126	1.200,00	2	Vale Encantado	ZR3	30%	360,00	6,30	126.000,00
15	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00135	1.030,00	2	Vale Encantado	ZR3	30%	309,00	6,30	153.000,00
16	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00143	1.050,00	2	Atalaia	ZR3	30%	315,00	6,40	130.500,00
17	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00155	590,00	2	Vila Nova Suíça	ZR2	40%	236,00	7,20	216.000,00
18	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00200	1.200,00	2	Vale Encantado	ZR3	30%	360,00	6,30	180.000,00
19	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00210	1.200,00	3	Alto da Boa Vista	ZR3	30%	360,00	6,00	288.000,00
20	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00235	1.100,00	2	Alto da Boa Vista	ZR3	30%	330,00	6,00	135.000,00
21	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00255	1.050,00	1	Alto da Boa Vista	ZR3	30%	315,00	6,00	135.000,00
22	✓	Domani	Diego Oliveira	Ref 00269	1.060,00	1	Alto da Boa Vista	ZR3	30%	318,00	6,00	148.500,00
23	✓	Opção	Samuel Silva	Ref t648a	1.205,00	2	Vila Natal	ZR3	30%	361,50	6,90	207.000,00
24	✓	Opção	Samuel Silva	Ref t755a	1.160,00	1	Vila Natal	ZR3	30%	348,00	6,90	139.500,00
25	✓	Cadij	Bruno Oliveira	Ref TE0310-CADI	1.195,00	2	Vale Encantado	ZR3	30%	358,50	6,30	225.000,00
26	✓	Cadij	Bruno Oliveira	Ref TE0295-CADI	1.000,00	1	Vila Natal	ZR3	30%	300,00	6,90	189.000,00
27	✓	Juarez	Juarez Barbosa	Ref te00129	1.260,00	1	Vale Encantado	ZR3	30%	378,00	6,30	135.000,00
28	✓	Juarez	Juarez Barbosa	Ref te00130	1.200,00	1	Vale Encantado	ZR3	30%	360,00	6,30	153.000,00
29	✓	Juarez	Juarez Barbosa	Ref te00196	1.160,00	2	Vila Natal	ZR3	30%	348,00	6,90	166.500,00
30	✓	Juarez	Juarez Barbosa	Ref te00125	1.000,00	2	Vale Encantado	ZR3	30%	300,00	6,30	171.000,00
31	✓	Juarez	Juarez Barbosa	Ref te00128	1.020,00	2	Vale Encantado	ZR3	30%	306,00	6,30	171.000,00
32	✓	Juarez	Juarez Barbosa	Ref te00123	1.170,00	2	Vila Natal	ZR3	30%	351,00	6,90	175.500,00
33	✓	Juarez	Juarez Barbosa	Ref te00122	1.060,00	2	Vila Natal	ZR3	30%	318,00	6,90	175.500,00

Dado		Imobiliaria	Contato	Referência	Área total	Top...	Região	Zona	Tx Ocupação	Área edificável	Distan...	Valor total
34	✓	Juarez	Juarez Barbosa	Ref te00127	920,00	2	Vila Natal	ZR3	30%	276,00	6,90	180.000,00
35	✓	Juarez	Juarez Barbosa	Ref te00045	1.200,00	1	Atalaia	ZR3	30%	360,00	6,40	180.000,00

TABELA Nº 03 - COEFICIENTES DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	RECUO FRONTAL MÍNIMO		RECUO DE FUNDO MÍNIMO		RECUO LATERAL MÍNIMO		ÁREA MÍNIMA DO LOTE	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	Nº MÁXIMO DE PAVIMENTOS	ÁREA MÍNIMA DE COBERTURA VEGETAL (%)
	Rua PRINCIPAL e PANORÂMICA	Rua SECUNDÁRIA e LOCAL	Rua PRINCIPAL e PANORÂMICA	Rua SECUNDÁRIA e LOCAL	Com 1 PAVIMENTO	Com mais de 1 PAVIMENTO						
ZCI1	4,00	4,00	4,00	4,00	2,50	2,50	500	0,50	1,00	20	2	
ZCI2	4,00	4,00	4,00	4,00	2,50	2,50	4000	1,00	1,00	50	2	-
ZCI3	4,00	4,00	4,00	4,00	2,50	2,50	500	0,70	1,40	20	3	20
ZCI4	4,00	4,00	4,00	4,00	2,50	2,50	500	0,60	1,00	20	2	30
ZCI5	7,00	7,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3.000	0,10	0,20	40	2	80
ZCI6	7,00	7,00	3,00	3,00	3,00	3,00	5.000	0,10	0,20	40	2	80
ZC1	3,00	3,00	3,00	3,00	1,500	3,00	250	0,70	1,50	10	3	-
ZC2	4,00	4,00	4,00	4,00	1,50	3,00	500	0,50	1,50	20	3	-
ZC3	4,00	4,00	4,00	4,00	1,50	3,00	750	0,45	1,35	20	3	-
ZEIS	2,00	2,00	2,00	2,00	1,50	2,00	125	0,60	1,20	5	2	30
ZC4	4,00	3,00	3,00	4,00	1,50	3,00	250	0,50	1,00	10	3	40
ZR1	4,00	3,00	3,00	4,00	1,50	3,00	250	0,50	1,00	10	2	40
ZC5	5,00	4,00	4,00	5,00	2,00	4,00	500	0,40	0,80	15	3	50
ZR2	5,00	4,00	4,00	5,00	2,00	4,00	500	0,40	0,80	15	2	50
ZC6	7,00	5,00	5,00	7,00	3,00	5,00	1.000	0,30	0,60	20	3	60
ZR3	7,00	5,00	5,00	7,00	3,00	5,00	1.000	0,30	0,60	20	2	60
ZC7	7,00	7,00	7,00	7,00	3,00	5,00	2.500	0,20	0,40	20	2	70
ZR4	7,00	7,00	7,00	7,00	3,00	5,00	2.500	0,20	0,40	30	2	70
ZR5	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	5.000	0,10	0,20	50	2	80
ZPE	ZONA PARA FORMAÇÃO DE PARQUE URBANO - PROIBIDO CONSTRUIR											
ZRU	20,00	20,00	20,00	20,00	10,00	10,00	20.000	0,10	0,20	50	2	80

Este documento é propriedade original e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10001593-688.2021.8.26.0106 e código 10264391.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- Lotes Urbanos Campos do Jordão

2) Data de referência:

- quarta-feira, 29 de dezembro de 2021

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	35

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,5914861 / 0,5914861
Coeficiente de determinação:	0,3498558
Fisher - Snedecor:	4,04
Significância do modelo (%):	0,02

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,86%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14642005107,070	4	3660501276,768	4,036
Não Explicada	27209537750,073	30	906984591,669	
Total	41851542857,143	34		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor total = +136762,4466 +33376965,96 / Área total +30999,18751 * Topografia +234,7494722 * Área edificável -820775,6605 / Distancia ao polo valorizante

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	0,60	55,16
Topografia	x	3,76	0,07
Área edificável	x	0,75	45,70
Distancia ao polo valorizante	1/x	-1,12	27,24
Valor total	y	0,66	51,44

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Topografia	0,09	0,03
Área edificável	-0,90	0,87
Distancia ao polo valorizante	-0,52	0,33
Valor total	0,14	0,11

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Área edificável	-0,10	0,10
Distancia ao polo valorizante	0,04	0,19
Valor total	0,55	0,57

Correlações parciais para Área edificável	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,42	0,09
Valor total	-0,08	0,14

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor total	-0,18	0,20

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

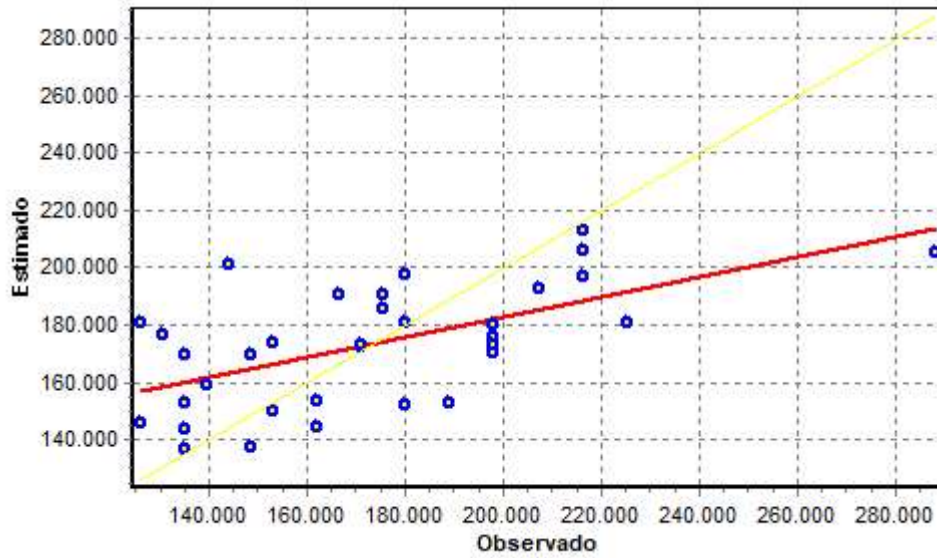


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

