

**JUÍZO DE DIREITO DA 7ª V. CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA - SP**

Processo Digital nº 1026459-74.2014.8.26.0602	
Classe: Execução de Título Extrajudicial	Assunto: Espécies de Títulos de Crédito
Requerente: Banco do Brasil S.A. e outros.	
Requerido: ROCCO Empreendimentos Ltda.	

AVALIAÇÃO

Objetivo: Através de vistoria, constatar as reais condições dos imóveis, no que concerne ao estado de manutenção, a localização e através de análise técnica, identificar os seus valores, seus custos, frutos e direitos.

Termos em que respeitosamente,
Pede Deferimento.
Sorocaba, quarta-feira, 13 de abril de 2022.

- ASSINADO ELETRONICAMENTE -

Renato Carlos Mascarenhas Filho.
Engenheiro Civil | CREA: 060.153.702-4



Sumário

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	3
1.1. Introdução	3
1.2. Critérios para o desenvolvimento do trabalho	3
2. VISTORIA	4
2.1. Localização	4
2.2. Zoneamento	6
2.3. Terreno	7
2.4. Benfeitoria	10
2.5. Classificação da Benfeitoria	21
3. METODOLOGIA	22
3.1. Avaliação do Terreno	22
3.2. Avaliação da Benfeitoria	26
3.3. Especificação da Avaliação	30
4. AVALIAÇÃO	34
4.1. Terreno	34
4.2. Benfeitoria	51
4.3. Valor de Mercado	53
4. CONCLUSÃO	54
5. ENCERRAMENTO	54
ANEXO I	55



1. Observações Preliminares

1.1. Introdução

Através de vistoria, constatar as reais condições do imóvel, no que concerne ao seu estado de manutenção, a sua localização, benfeitorias e, através de avaliação, informar o valor de venda do imóvel frente ao mercado imobiliário de Sorocaba.

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de venda de um imóvel, situado à Praça Pio XII, nº 65, Jd. Santa Rosália, Sorocaba, SP.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que o imóvel está regularizado junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

1.2. Critérios para o desenvolvimento do trabalho

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos ater somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de diligência de vistoria ao imóvel avaliado para constatação “in loco” de suas características e obtenção de relatório fotográfico.

A partir de então foram coletadas ofertas nos mercados imobiliários de interesse, através de consulta direta com empresas especializadas das regiões envolvidas.

Assim, foi possível a composição da amostra apresentada nos anexos, estudo técnico avaliatório, análise estatística, cálculo do valor do terreno e benfeitorias, elaboração e confecção do Laudo Técnico de Avaliação.



2. Vistoria

Comparecemos no dia 20 de janeiro de 2.022 ao endereço onde está localizado o imóvel, conforme agendamento prévio a folhas 1305, onde realizamos a vistoria para esta avaliação a fim de classificá-lo quanto ao seu uso, ao seu tipo e agrupamento e imprimir uma análise macro caracterizando a região, o terreno e benfeitoria, apresentando a seguir vasto material fotográfico. Fomos acompanhados pelos assistentes técnicos de ambas as partes.

2.1. Localização

O bem é composto de um edifício, com características comerciais, o qual ocupa em sua totalidade a quadra formada pelas Ruas João dos Santos, Rua Santana, Av. Pereira da Silva, possuindo acesso principal através da Praça Pio XII, nº 65, Jd. Santa Rosália, nesta comarca e município de Sorocaba.

A região de localização do imóvel em questão está inserida na zona urbana da cidade de Sorocaba.

Constata-se através de análise visual “in loco” características que atribuem ao local status econômico-social alto, com propensão de assim permanecer de médio em longo prazo.



Figura nº 01: Vista geral do “Google Earth” onde destacamos a localização do terreno.



Nesta região podem-se encontrar aspectos físicos favoráveis à ocupação, abrangendo topografia acidentada e extensão superficial seca.

O sistema viário da região se encontra totalmente pavimentado por asfalto e apresentam também calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais.

Pode-se notar também que todo o bairro apresenta sinalização de trânsito e placas de identificação das regiões por toda sua extensão.

O presente imóvel está inserido em zona urbana do município de Sorocaba, em um dos bairros mais antigos e importantes, localizado próximo a Av. Dom Aguirre, importante via expressa de Sorocaba.

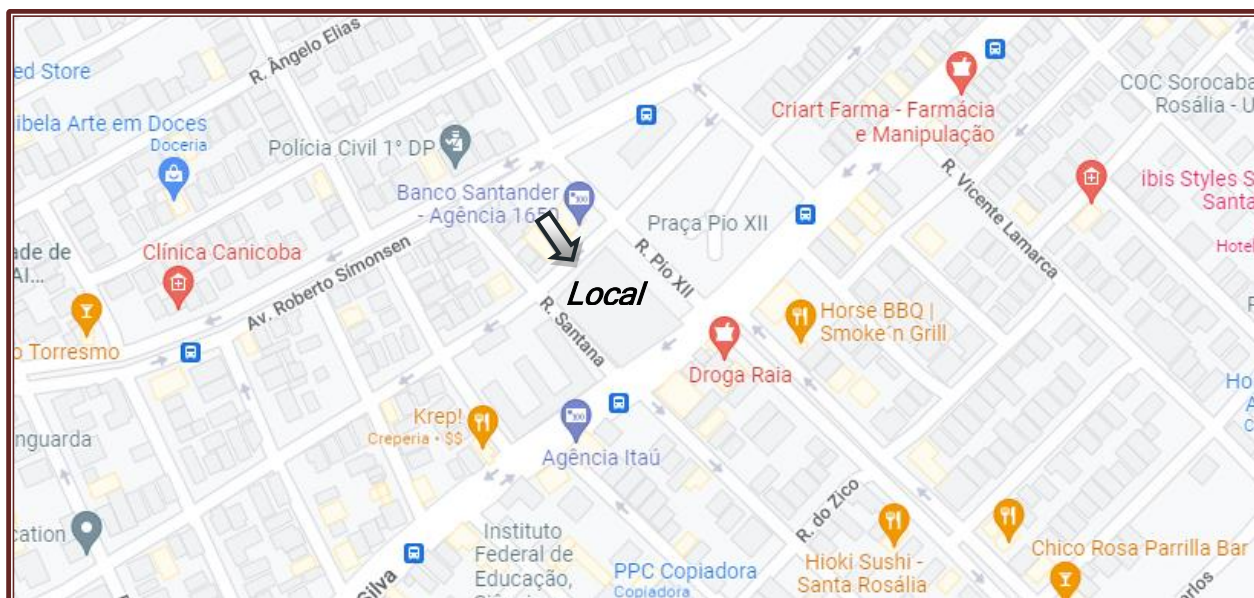


Figura nº 02: Mapa de localização do Imóvel.

Esta região é dotada de todos os melhoramentos públicos como iluminação domiciliar e pública, fornecimento de água, redes de captação de esgoto domiciliar e das águas de chuva, guias e sarjetas e rua pavimentada.

Localizada na região central do município, garante aos moradores fácil acesso aos principais serviços públicos e particulares, pode-se constatar a presença de vasta gama de estabelecimentos comerciais e de serviços.

Se necessário o deslocamento aos demais bairros da cidade o munícipe, conta com grande quantidade e vasta diversificação de horários do transporte coletivo para sua locomoção.



O imóvel avaliando está inserido em 2 zoneamentos diferentes, que segundo o Plano Diretor em vigência, está assim descrito:

- Zona Residencial 2 (laranja): que inclui em sua maior parte bairros já consolidados e utilizados preferencialmente por uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, devem: estimular o uso residencial de média densidade; permitir usos não residenciais, desde que causem poucos incômodos para a população residente; fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas. C
- Corredor de Comércio e Serviço 2 (azul): que são constituídos pelos lotes lindeiros a vias onde predomina o tráfego interbairros e que atravessam ou margeiam as zonas ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZC, ZPI, ZR1, ZCH, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: admitir estabelecimentos comerciais e de serviços de maior porte do que aqueles permitidos em zonas residenciais; fixar condições de ocupação ligeiramente diferenciadas, admitindo-se coeficientes de aproveitamento maiores do que os das zonas por eles atravessadas, desde que seja reduzida a taxa de ocupação; ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor

Ambos os zoneamentos possuem taxa de ocupação de 60% e coeficiente de aproveitamento 2,00.



Figura nº 03: Mapa de Zoneamento – Plano Diretor: Lei n 11022 / 2014.



2.3. Terreno

O imóvel objeto desta avaliação apresenta forma regular, superfície seca, área de terreno equivalente a 5.172,88 m², localizado a Praça Pio XII, nº 65, Jd. Santa Rosália, Sorocaba, SP, matrícula nº 153.005, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, com as seguintes medidas e confrontações:

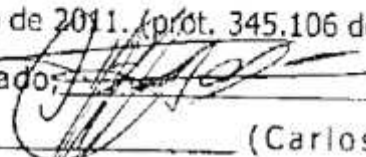
IMÓVEL: O terreno situado na Praça Pio XII, Jardim Santa Rosália, com as seguintes medidas e confrontações:- Inicia no marco nº 1, local onde confronta com a Praça Pio XII; daí segue em curva 6,36 metros, na confluência desta praça com a Avenida Pereira da Silva, até o marco nº 2; daí segue divisando com Avenida Pereira da Silva, no azimuth 237º20'10" e distância de 56,50 metros, até o marco nº 3; desse marco segue em curva 6,88 metros, na confluência desta avenida com a Rua Santana, até o marco nº 4; daí segue divisando com a Rua Santana, no azimuth 319º12'10" e distância de 68,17 metros, até o marco nº 5; desse marco segue em curva 6,20 metros, na confluência da Rua Santana com a Rua João dos Santos, até o marco nº 6; daí segue divisando com a Rua João dos Santos, no azimuth 47º26'28" e distância de 58,27 metros, até o marco nº 7, situado junto à esquina com a Praça Pio XII; daí deflete à direita e confrontando com a Praça Pio XII, segue no azimuth 137º29'16" e distância de 83,12 metros, até encontrar o marco nº 1, local de início e término das referidas medidas e confrontações, encerrando uma área de 5.172,88 metros quadrados.

CADASTRO: 54.12.50.0001.01.000.

PROPRIETÁRIA: ROCCO EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica, com sede nesta cidade, na Avenida Barão de Tatui, nº 479, Jardim Vergueiro, inscrita no CNPJ sob nº 57.049.330/0001-99.

REGISTRO ANTERIOR: R.7/12.956, de 27/12/1995; R.7/51.237, de 27/12/1995; e Av.28/12.956; Av.25/51.237, ambas de 29/08/2011 - (procedimento de Retificação e Unificação nº 74/11).

Sorocaba, 29 de agosto de 2011. (prót. 345.106 de 06/07/2011)

O Escrevente Autorizado,  (Fernando Alex de Oliveira).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Figura nº 04: Trecho retirado da matrícula nº 153.005 - 1ª CRIA de Sorocaba, encartado aos autos a fls. 19.



↑ Foto nº 01: Acesso principal ao Edifício – Praça Pio XII

↓ Foto nº 02: Vista da Avenida Pereira da Silva.





↑ Foto nº 03: Vista da Rua Santana.

↓ Foto nº 04: Vista da Rua João dos Santos.



2.4. Benfeitorias

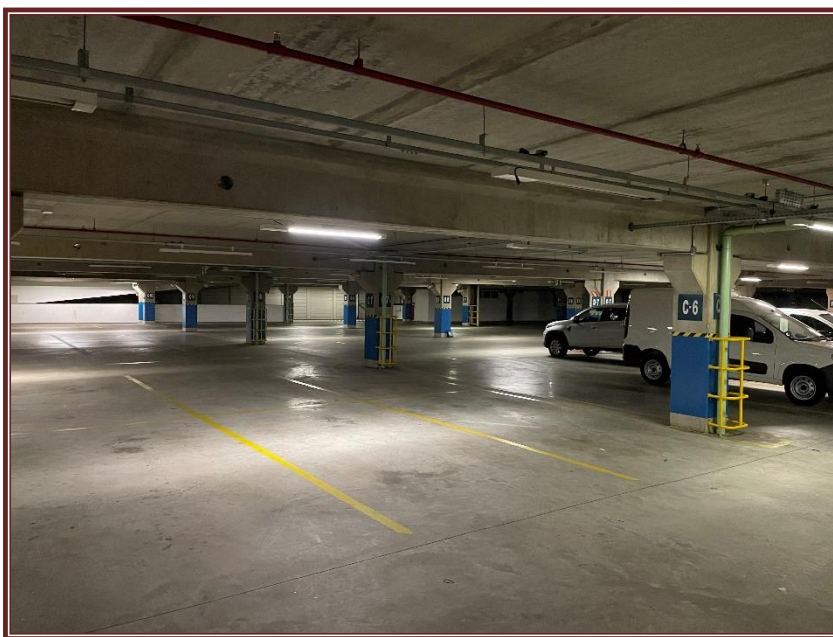
No terreno foi edificado um prédio com características comerciais, composto por 7 pavimentos, sendo eles: 3 subsolos, destinados a vagas de estacionamento e 4 pavimentos de uso comercial, que serão descritos a seguir:

2.4.1. Segundo e Terceiro Subsolos

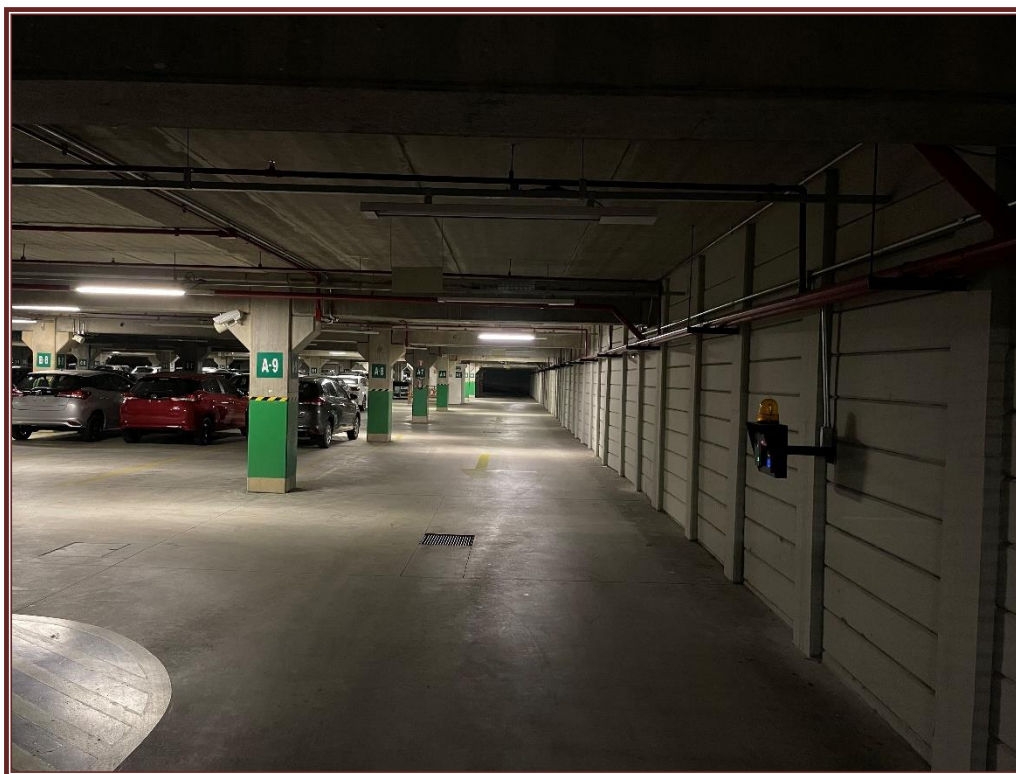
Trata-se de dois pavimentos, com características semelhantes, edificados em estrutura pré-moldada, com piso em concreto e paredes revestidas em pintura, possuem escada de emergência e elevadores que permitem acesso aos demais pavimentos.

O terceiro subsolo é composto por 178 vagas de estacionamento, sendo 8 vagas de idosos e 3 para deficientes, conta ainda com 04 vagas para motocicletas. E o segundo subsolo é composto por 170 vagas de estacionamento, sendo 7 vagas de idosos e 3 para deficientes, contando ainda com 04 vagas para motocicletas.

Os pavimentos encontram-se em bom estado de conservação, sem apresentar vícios construtivos ou problemas relacionados a umidade.

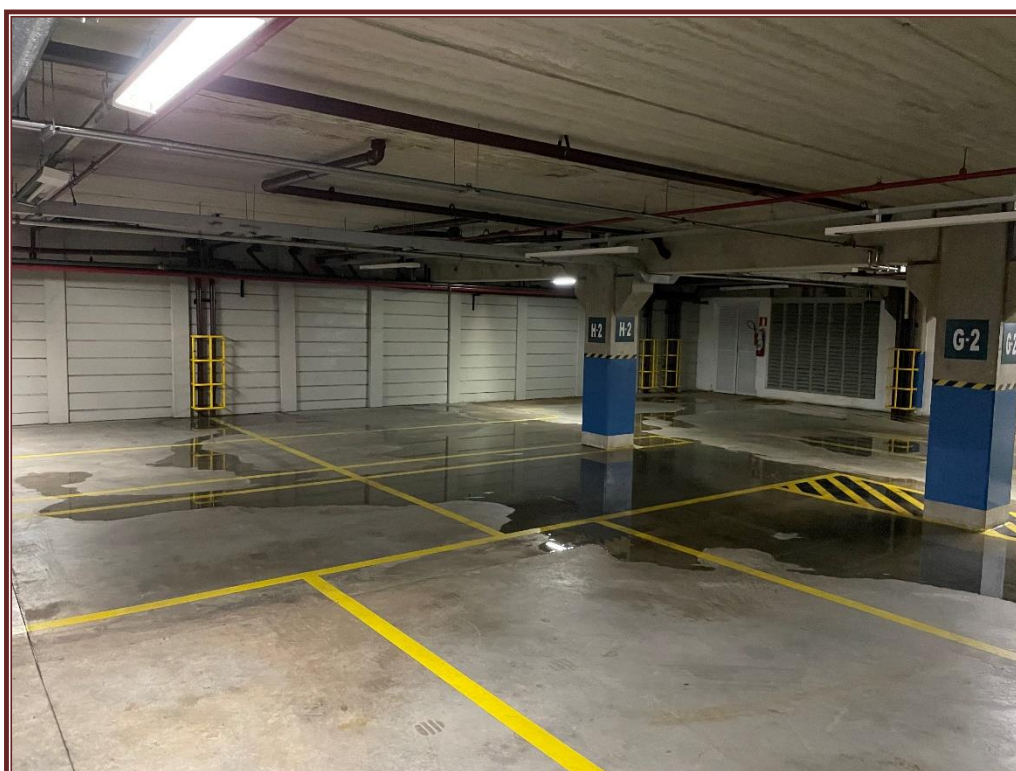


⇨ **Foto nº 01:** Vista geral do subsolo, sem alterações significativas em relação ao laudo anterior.



↑ Foto nº 02: Vista geral do subsolo, sem alterações significativas em relação ao laudo anterior.

↓ Foto nº 03: Vista geral do subsolo, sem alterações significativas em relação ao laudo anterior.



2.4.2. Primeiro Subsolo

Trata-se de um pavimento, sendo parte para uso de estacionamento e parte para lojas e serviços, edificados em estrutura pré-moldada, com piso em concreto na área de estacionamento e piso cerâmico de boa qualidade nas áreas das lojas. As paredes estão revestidas em pintura, possuem escada de emergência e elevadores que permitem acesso aos demais pavimentos.

A entrada se dá pela Rua Santana, sendo composto por 107 vagas de estacionamento, sendo 8 vagas de idosos e 4 para deficientes, conta ainda com 07 vagas para motocicletas.

O pavimento encontra-se em bom estado de conservação, sem apresentar vícios construtivos ou problemas relacionados a umidade.



⇨ **Foto nº 04:** Corredor do setor de serviços do shopping localizado no 1º subsolo, bem conservado.

Foto nº 05: Central elétrica, em funcionamento e conservada. ⇨



2.4.3. Térreo

Possui acesso principal pela Praça Pio XII, composto por lojas comerciais e restaurantes, além de banheiros, escada rolante, escada de emergência e elevadores.

Edificada em estrutura pré-moldada, coberta por laje e vedação em alvenaria. Os corredores de circulação são revestidos em piso em placas de granito, as paredes em pintura látex e forrada em gesso acartonado. Possui sistema de ar-condicionado central e sistema de segurança integrado.

Os banheiros possuem acabamento de alto padrão, com piso e paredes revestidos em placas de granito, atendendo as exigências sanitárias, cubas em louça e metais de alta qualidade. As divisórias são do mesmo granito utilizado nos demais acabamentos. Forrado em gesso acartonado.

Apresentam-se ainda em bom estado de conservação, demonstrando a manutenção periódica que vem sendo feita no imóvel.

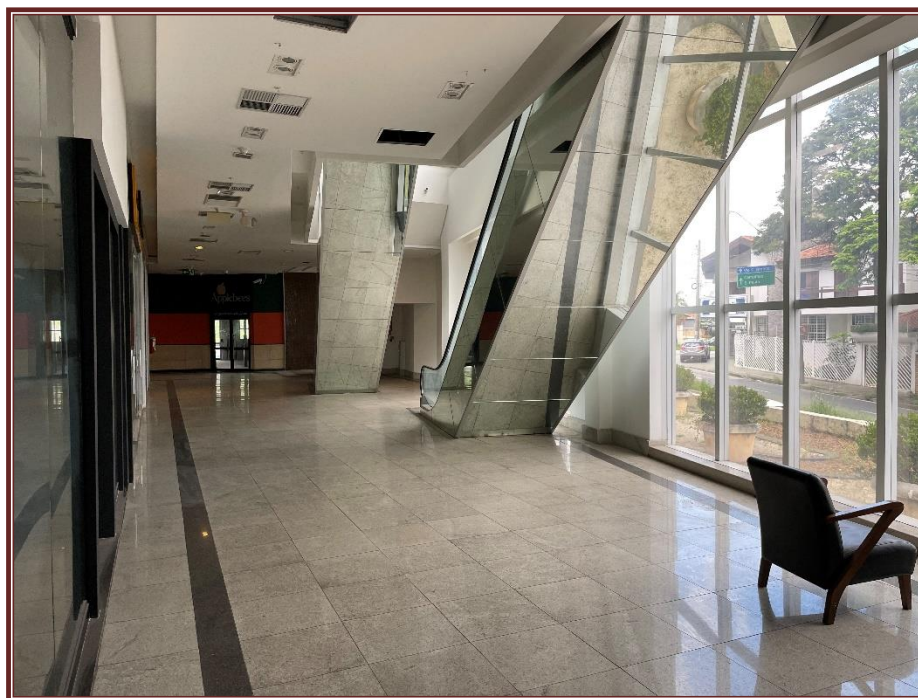


Foto nº 06: Vista geral do acesso ao pavimento térreo pela Praça Pio XII.



⇨ **Foto nº 07:** Vista interna do corredor, onde vemos o forro removido para manutenções, ainda como da última vistoria.

⇩ **Foto nº 08:** Vista do corredor de acesso ao segundo pavimento de lojas, local preservado e com sinais de manutenções periódicas.



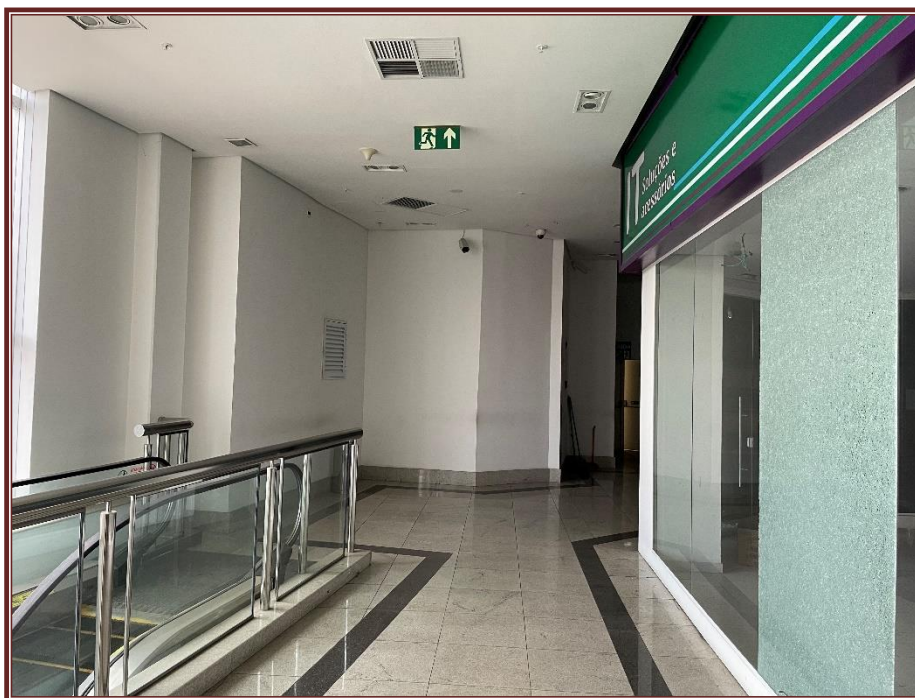
2.4.4. Segundo e Terceiro Pavimentos

Interligados com o pavimento térreo por meio de escadas rolantes e elevadores, composto por lojas comerciais, restaurantes e cinemas, além de banheiros e escada de emergência.

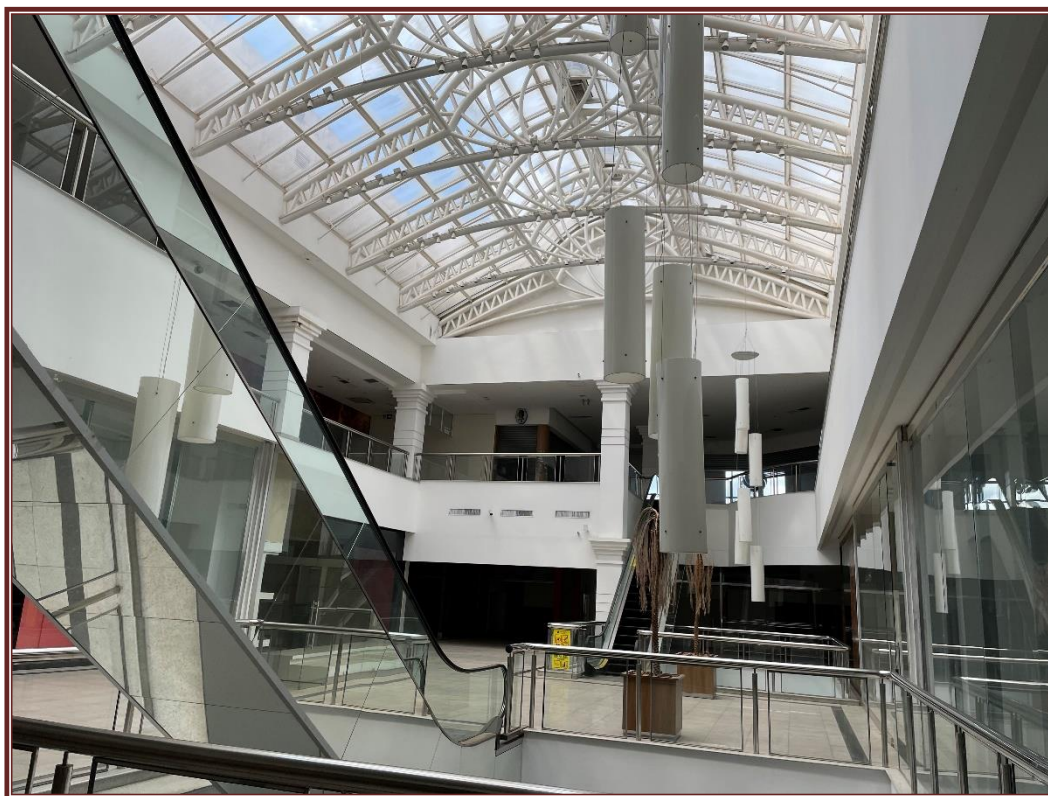
Edificada em estrutura pré-moldada, coberta por laje e vedação em alvenaria. Os corredores de circulação são revestidos em piso em placas de granito, as paredes em pintura látex e forrada em gesso acartonado. Possui sistema de ar-condicionado central e sistema de segurança integrado.

Os banheiros possuem acabamento de alto padrão, com piso em e paredes revestidos em placas de granito, atendendo as exigências sanitárias, cubas em louça e metais de alta qualidade. As divisórias são do mesmo granito utilizado nos demais acabamentos. Forrado em gesso acartonado.

Percebe-se as manutenções periódicas que vêm sendo feitas no imóvel, mantendo suas condições de utilização.

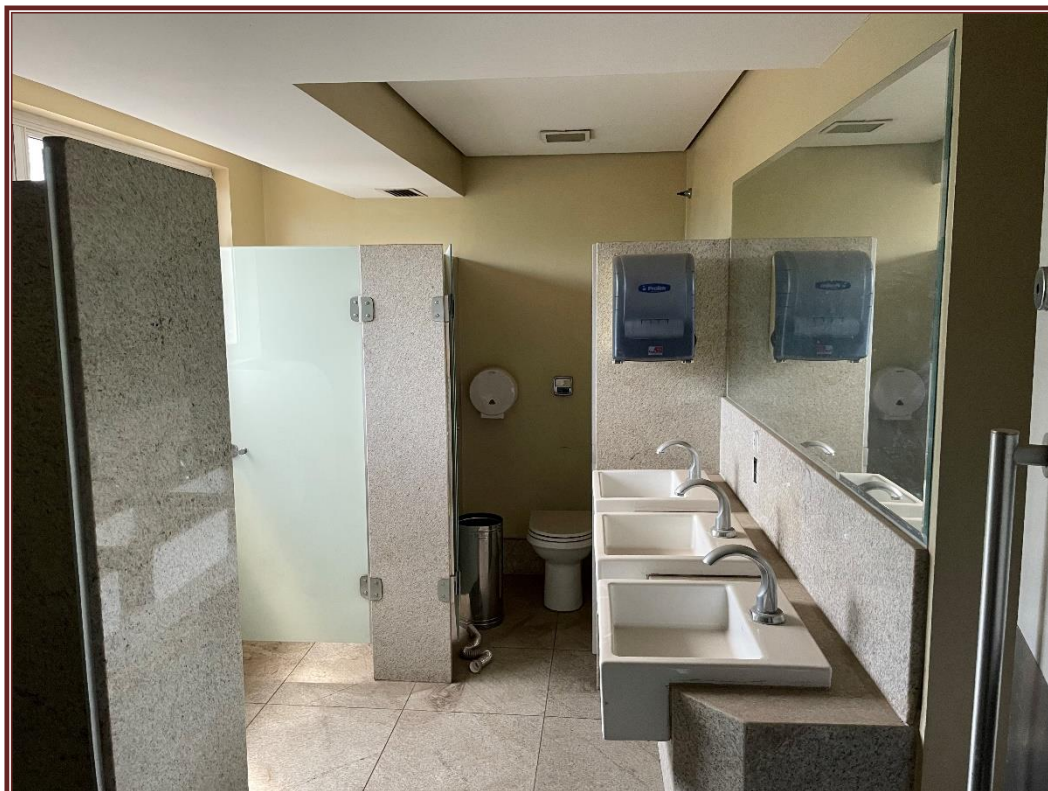


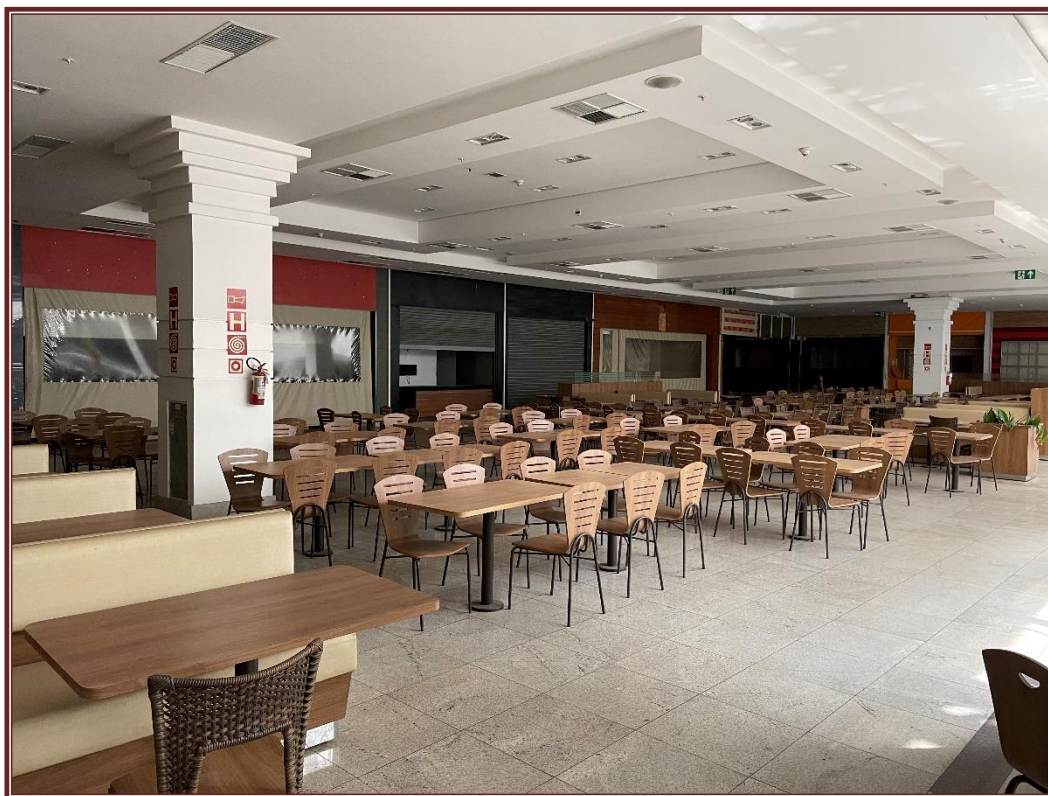
⇓ **Foto nº 09:** Vista do corredor de acesso ao segundo pavimento de lojas, local preservado e com sinais de manutenções periódicas.



↑ **Foto nº 10:** Vista do corredor de acesso ao 1 e 3º pavimentos, com destaque para a estrutura da cobertura zenital.

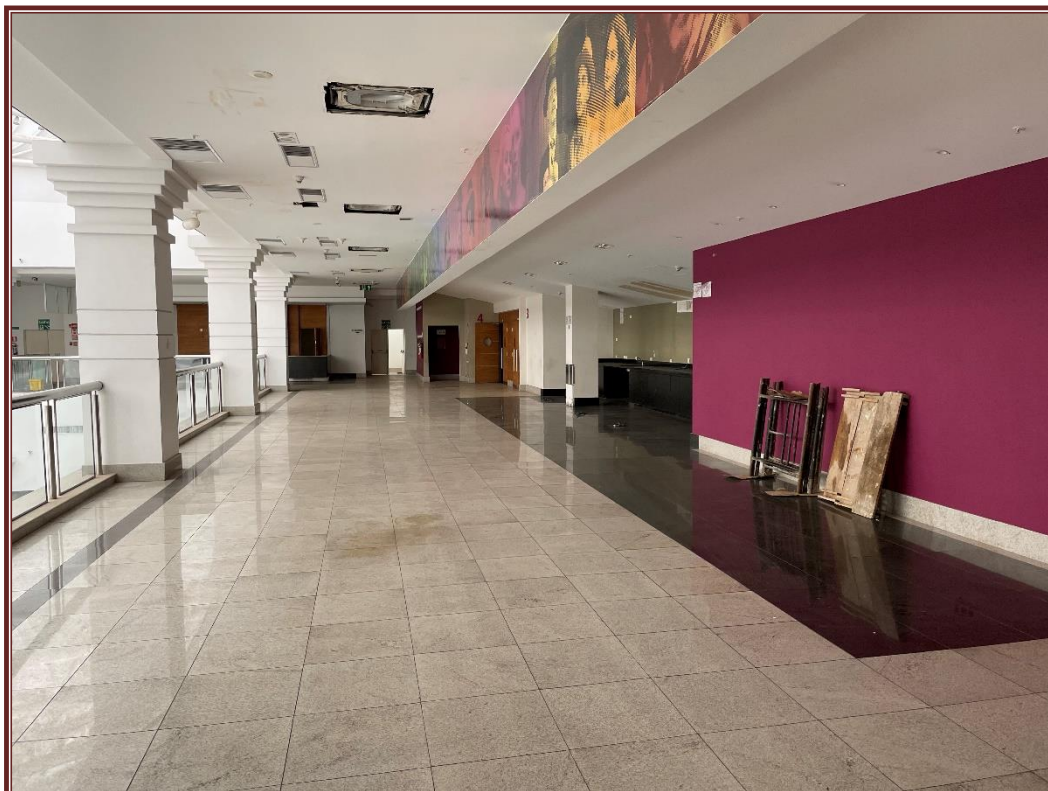
↓ **Foto nº 11:** Vista geral dos banheiros, onde destacamos a manutenção periódica.

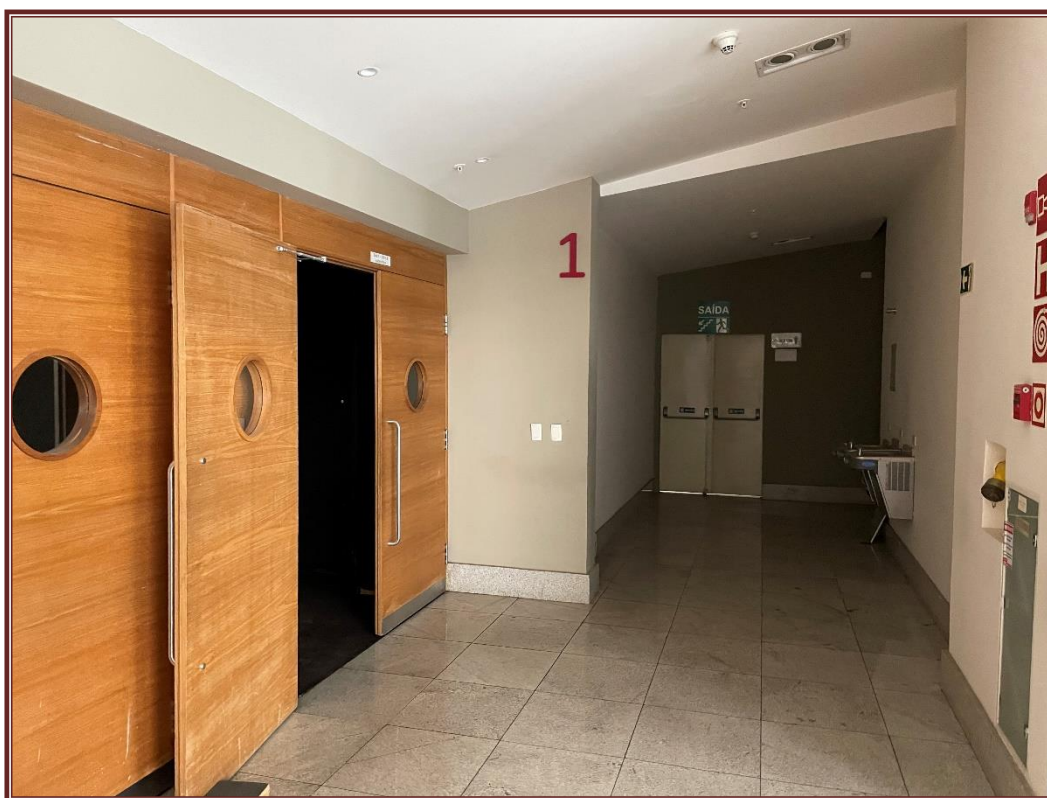




↑ **Foto nº 12:** Vista geral do 3º pavimento, com destaque para a praça de alimentação.

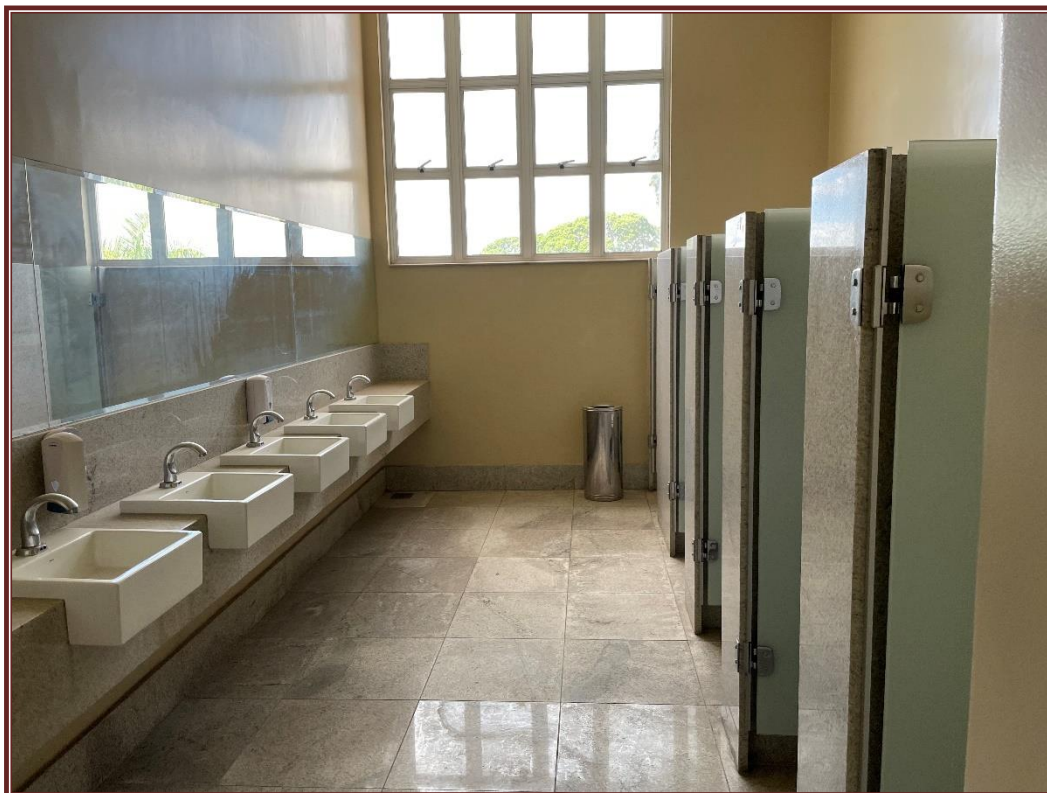
↓ **Foto nº 13:** Vista do corredor de acesso aos cinemas.





↑ Foto nº 14: Entradas do cinema.

↓ Foto nº 15: Vista do banheiro do 3º pavimento, destaque para a conversação do local.



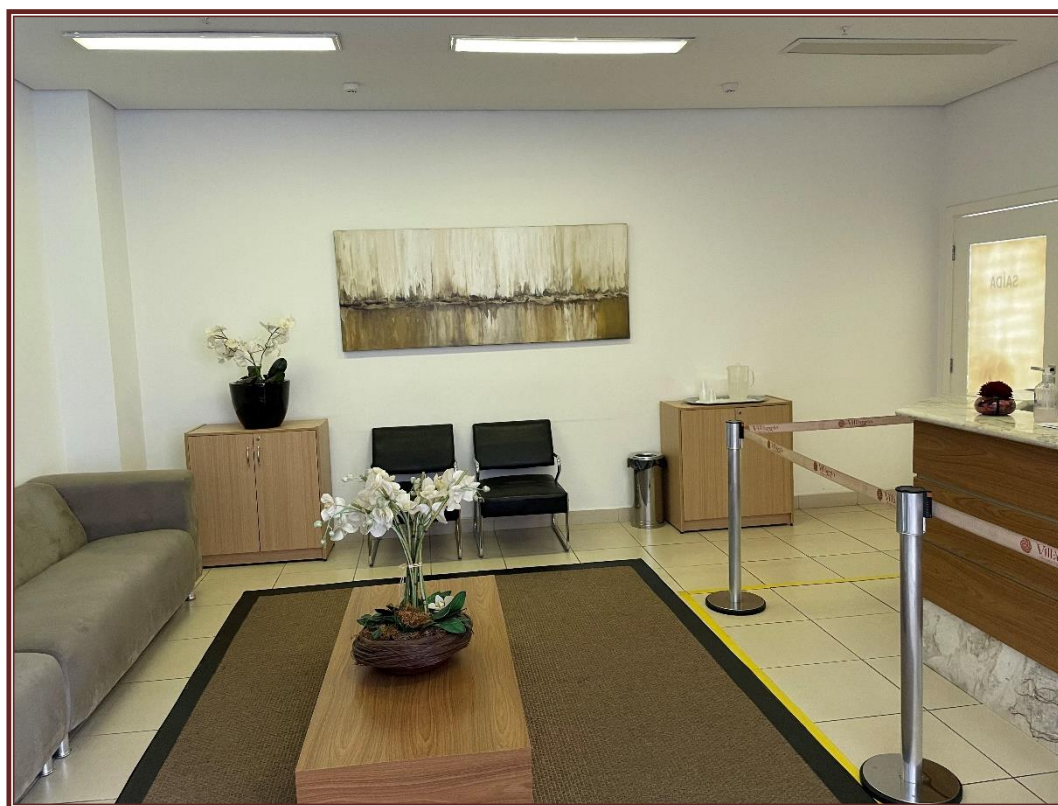


2.4.5. Quarto Pavimento

Composto por consultórios médicos, salas administrativas, sala de monitoramento de segurança, além de banheiros, escada rolante, escada de emergência e elevadores.

Edificada em estrutura pré-moldada, coberta por laje e vedação em alvenaria. Os corredores de circulação são revestidos em piso cerâmico do tipo porcelanato, as paredes em pintura látex e forrada em gesso acartonado. Possui sistema de ar-condicionado central e sistema de segurança integrado.

Os banheiros possuem acabamento de alto padrão, com piso e paredes revestidas em placas de granito, atendendo as exigências sanitárias, cubas em louça e metais de alta qualidade. As divisórias são do mesmo granito utilizado nos demais acabamentos. Forrada em gesso acartonado.



↑ Foto nº 16: Vista da sala de espera do consultório médico.



Foto nº 17 e 18: Vista interna das salas dos consultórios, que estão em funcionamento.





2.5. Classificação da Benfeitoria

Assim, após toda caracterização apresentada, podemos concluir que a edificação possui área total construída de **28.322,63 m²**:

Destacamos os materiais empregados, o bom estado de conservação do mesmo, além de toda infraestrutura nele existente, como sistema integrado de ar-condicionado e circuito interno de monitoramento, sendo assim, podemos classificar pela tipologia construtiva como: classe comercial, grupo escritório, padrão fino, cuja característica apresenta-se descrita abaixo:

“Edifício atendendo a projeto arquitetônico diferenciado, especialmente concebido em lajes de grandes proporções, geralmente livres de alvenarias internas e com módulos de banheiros e copas em posições estratégicas e que permitem versatilidade no aproveitamento dos pavimentos, integral ou subdividido. Hall de entrada amplo, geralmente com pé direito duplo e dotado de revestimentos especiais. Áreas externas tratadas com projeto paisagístico especial. Elevadores de marca reputada, projetados com acabamentos de qualidade especial capacidade de atendimento a circulação de pessoas. Geralmente dotados de heliponto e estacionamento com disponibilidade de diversas vagas, inclusive para visitantes. Fachadas tratadas com material de grande impacto visual, com uso de materiais como o aço inoxidável ou escovado, vidros duplos, refletivos, granito ou concreto aparente, integrando-se para se constituir as denominadas “cortinas de vidro”.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos especiais e personalizados, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: *geralmente elevados e revestidos com carpete de alta resistência apropriado ao uso comum, mármore, granito polido, cerâmica ou equivalente;*

Paredes: *pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso ou outros revestimentos especiais;*

Revestimento de forros: *geralmente rebaixado com painéis de gesso acartonado ou de fibra mineral, podendo ocorrer pintura a látex sobre massa corrida ou gesso;*

Instalações: *sistema flexível na distribuição dos circuitos elétricos, com grande número de pontos de luz e tomadas, utilizando componentes de excelente qualidade e projetados especialmente para ter capacidade de incorporar os equipamentos de alta tecnologia e de informática. Sistema de ar-condicionado central ou com “self-contained”.*



Desta forma recomenda-se o valor unitário para a edificação dado pela fórmula **3,066 de R_8N** .

Diante das patologias apresentadas e relatadas, e dos materiais de acabamento utilizados e sua obsolescência diante do mercado atual, podemos classificá-la frente ao obsolescimento e o estado de conservação no estado “**c**”, ou seja:

“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras e/ou pintura externa e interna.”

3. Metodologia

Os valores de mercado obtidos para o terreno seguem as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653-2/2011, Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos 2005.

Assim, de acordo com os procedimentos ditados pelas normas vigentes será aplicado o Método Evolutivo:

- ✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para obtenção do valor do terreno.
- ✓ Método dos Preços de Venda para formação do valor da benfeitoria.

3.1. Avaliação do Terreno

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, avaliando o terreno através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.



A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- a) Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- b) Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- c) Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- d) Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- e) Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- f) Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

O método comparativo tem seu conceito baseado em pesquisas efetuadas junto a imobiliárias locais, que atuam no mercado de compra e venda de imóveis, onde os elementos são homogeneizados e transpostos, e sua média será saneada dentro dos parâmetros da estatística inferencial.

Inferência Estatística

A inferência é um procedimento que permite estimar as características da população (parâmetros), a partir do conhecimento das características de uma amostra dela extraída (estatística). A amostra deve ser representativa da população, ou seja, ter a mesma estrutura ou composição da população. Após a sumarização dos dados, partimos em busca de modelos explicativos de mercado, utilizando-se técnicas de inferência estatística. Os modelos são uma representação simplificada do mercado, uma vez que não levam em conta todas as suas informações, mas é construído considerando-se apenas uma parte dele.



A variabilidade dos preços observados se forma a partir de uma parte explicada, que incorpora o conhecimento que o avaliador tem sobre a formação dos preços; enquanto a segunda é a parte formada por erros aleatórios que não podem ser explicados explicitamente, causados principalmente pelas variações do próprio comportamento humano. Devido ao caráter aleatório dos erros, impõe-se que eles obedeçam a algum modelo de probabilidade.

Consideremos que para avaliação de um bem obtenhamos uma amostra no mercado formada com preços de outros e com características semelhantes (Y_i), uma amostra homogênea entre si e com o avaliando. Diversos são os fatores que fazem que os preços variem, contudo, essa variação obedece a uma regularidade estatística. A parte previsível do modelo poderia ser representada pela média aritmética dos preços coletados (b_o), mas a estimativa de cada preço coletado através de (b_o), incorporaria um erro (e_i), que seria positivo quando o bem tivesse sido negociado por um preço superior à média e negativo em caso contrário. Neste caso o modelo para representar os preços observados, seria:

$$Y_i = b_o + e_i$$

Onde:

Y_i – preços correspondentes a uma amostra do mercado;

b_o – média aritmética dos preços observados;

e_i – erros aleatórios estimados ou resíduos.

Como o estudo não contém todos os elementos que formam o mercado, senão uma parte dele, as estimativas contêm também os erros de vieses e os erros de amostragem. Erros de vieses são os produzidos quando, ao efetuarmos a análise das amostras não se tomam as precauções necessárias para medir as variáveis que interessem. Os erros de amostragem diminuem a partir do momento que o tamanho da amostra aumenta.



Desta forma fica claro que uma avaliação representa a estimativa de um parâmetro populacional em estudo. Considere então, que não fosse possível obter uma amostra formada por preços de elementos de características semelhantes ao bem avaliando. Isto é, algumas delas são consideradas importantes ($X_1, X_2, \dots, X_k$), na formação dos preços (Y_i). Assim o modelo estabelecido por uma única média não seria adequado para explicar o mercado. Haveria necessidade de se considerar mais uma média ($b_j, j = 1, \dots, k$), associada a cada uma das características.

Assim um modelo linear para representar o mercado seria dado por:

$$Y_i = b_0 + b_1 \times X_1 + b_2 \times X_2 + \dots + b_k \times X_k + e_i$$

Na prática trabalha-se com modelos lineares por facilidade no cálculo das estimativas das médias e facilidade de interpretação. Os modelos linearizáveis são aqueles que podem ser transformados em lineares pela simples transformação nas escalas das variáveis envolvidas.

Entende-se por variável uma quantidade que assume valores diferentes em diferentes pontos de observação, podendo ser:

Quantitativa – quando o fenômeno pode ser quantificado através de instrumentos de medida ou por contagem, como por exemplo, a área, frente, distância a um polo valorizante etc.

Qualitativa - quando o fenômeno não pode ser medido ou contado, mas apenas qualificado.

Assim o objetivo da inferência estatística é tirar conclusões sobre os parâmetros populacionais, com base nas estatísticas amostrais. Pode ser através de estimação ou testes de hipóteses.

Estimação – Com base na média e no desvio padrão amostral, faz-se à estimativa intervalar, que corresponde a um conjunto de pontos dentro de determinados limites, denominado intervalo de confiança, no qual pode afirmar com determinada probabilidade que a média da população está nele contido.

Teste de Hipóteses – Quando leva em conta pressuposta, a priori sobre o valor de determinado parâmetro, podendo haver, aceitação, quando a informação amostral fornecer evidências a favor da hipótese e rejeição em caso contrário.



3.2. Avaliação da Benfeitoria

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o Método dos Preços de Venda aplicado através de índices da construção civil que possibilitam a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo de Edificações – Valores de Venda – 2017”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custo Unitário Básico, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R₈N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

Os percentuais da depreciação são obtidos através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

Classificação das Edificações

Conforme “Estudo de Edificações – Valores de Venda – 1987”, introduzindo, porém, descrições mais atualizadas e ordenadas no sentido de padronizar o mesmo roteiro básico para todos os tipos, considerando o geral (estrutura, alvenaria, cobertura, cômodos), os acabamentos, as instalações e as esquadrias para cada uma das categorias.

O valor unitário é calculado através do custo unitário básico de edificações SINDUSCON/SP, publicado mensalmente. Classifica-se a benfeitoria em função do padrão, finalidade a que se destina, e características construtivas, obtendo-se os valores unitários básicos de edificação, vinculados ao tipo R₈N do SINDUSCON, correspondente aos coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:



Classe	Tipologia Construtiva	Padrão Construtivo	Intervalo de Valores		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. Residencial	Grupo 1.1 - Barracos	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - Casa	1.2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Padrão Proletério	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 4,843		
	Grupo 1.3 - Apartamento	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2. Comercial / Serviços / Industrial	Grupo 2.1 - Escritório	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,520
		2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	Grupo 2.2 - Galpão	2.2.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 - Padrão Superior	Acima de 1,872		
3. Especial	Grupo 3.1 - Cobertura	3.1.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

Tabela nº 01: Coeficientes.



Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação

Utilizando-se uma adequação ao método de Ross-Heidecke, que combina as considerações do obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, o estado de conservação da edificação, bem como princípios básicos de:

- A depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- As reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- Um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;
- O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc.

$$\text{Foc} = R + \{1 - [0,5 \times (I_r + I_r^2)] \times (1 - d)\} \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 3;

I_r = idade referencial;

d = depreciação em %, obtido na Tabela 04;



A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo são:

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial (anos)	Valor Residual - "R" (%)
Residencial	Barraco	Rústico	5	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Comercial / Serviços / Industrial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
Especial	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

Tabela nº 02: Vida Referencial e Valor Residual (R).



Ref.	Estado da Construção	Depreciação (d) [%]
a	Novo	0,00
b	Entre Novo e Regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre Regular e Reparos Simples	8,09
e	Reparos Simples	18,10
f	Entre Reparos Simples a Importantes	33,20
g	Reparos Importantes	52,60
h	Entre Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20
i	Edificação Sem Valor	100,00

Tabela nº 03: Estado de Conservação.

3.3. Especificação da Avaliação

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o *grau de fundamentação*, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas, com o *grau de precisão*.

As tabelas a seguir especificam os graus de precisão e fundamentação conforme o método utilizado e informações apresentadas no presente trabalho, seguindo a NBR 14.653:11, Parte 2.



✓ Método por Regressão Linear

Tab. 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos as variáveis analisados	Completa quanto as variáveis utilizadas no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Qtde. 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	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados variáveis, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
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 a 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 a 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.
5	Nível de significância (somatório do valor das caudas) máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%


Tab. 6 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
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	1 Todos, no mínimo no grau I

Tab. 11 - Grau de precisão nos casos de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

✓ Método de quantificação do custo de benfeitorias

Tab. 6- Grau fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	estimativa do custo direto	pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	pela elaboração de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	pela elaboração de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	calculado	justificado	arbitrado
3	depreciação física	calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	arbitrada

**Tab. 7 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benfeitorias**

Graus	III	II	I
pontos mínimos	7	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

✓ Método Evolutivo

Tab. 10 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	estimativa do valor do terreno	grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	estimativa dos custos de reedição	grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	fator de comercialização	inferido em mercado semelhante	justificado	arbitrado

Tab. 11 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
pontos mínimos	8	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I



4. Avaliação

4.1. Terreno

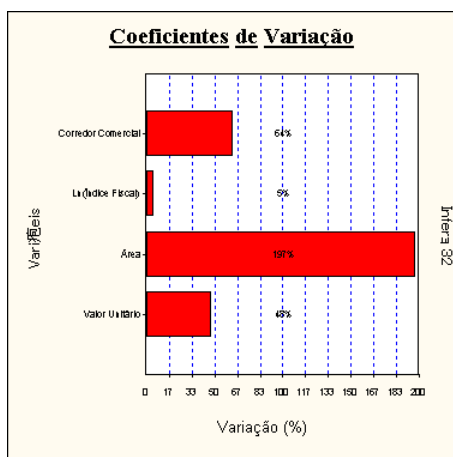
Determinação do Modelo

Assim ante o exposto apresentamos um resumo geral para determinação do modelo:

ESTATÍSTICAS BÁSICAS

Nº de elementos da amostra:	16
Nº de variáveis independentes:	2
Nº de graus de liberdade:	13
Desvio padrão da regressão:	362,6414

Distribuição das Variáveis

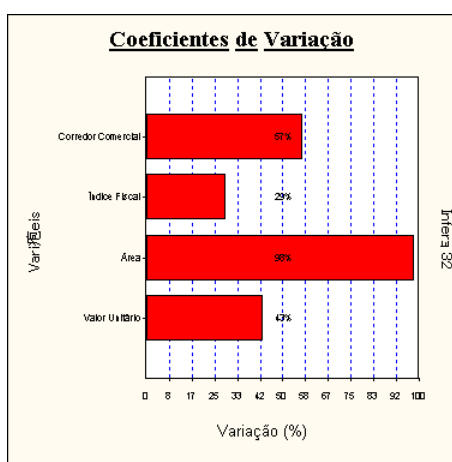




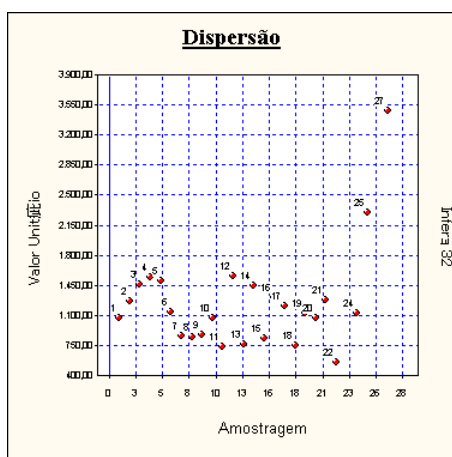
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor Unitário	1246,35	592,5903	559,32	3484,32	2925,00	47,5459
Área	1030,64	2030,4950	210,00	10332,00	10122,00	197,0130
Índice Fiscal	224,10	83,3984	167,47	494,30	326,83	37,2146
Corredor Comercial	0,7200	0,4582	0,0000	1,0000	1,0000	63,6468

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





Dispersão em Torno da Média

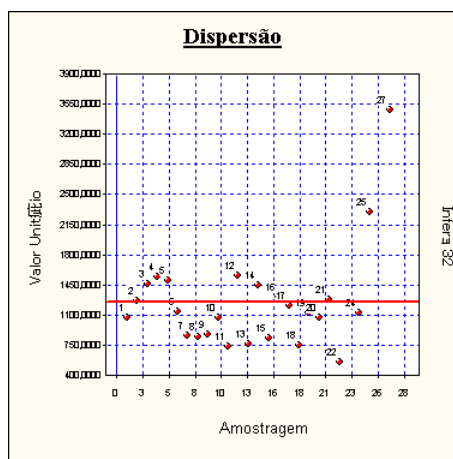


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário.

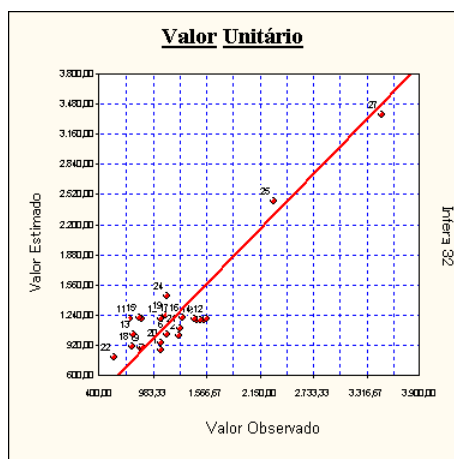
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	1.071,43	862,37	-209,06	-19,5122 %
2	1.260,00	1.021,15	-238,85	-18,9564 %
3	1.456,31	1.187,07	-269,24	-18,4881 %
4	1.546,88	1.188,40	-358,48	-23,1742 %
5	1.500,00	1.189,62	-310,38	-20,6920 %
6	1.137,64	1.027,96	-109,68	-9,6411 %
7	862,50	1.193,27	330,77	38,3498 %
8	850,00	896,41	46,41	5,4595 %
9	875,00	896,41	21,41	2,4464 %
10	1.065,00	1.193,27	128,27	12,0439 %
11	729,17	1.202,02	472,85	64,8480 %
12	1.562,50	1.202,02	-360,48	-23,0706 %
13	764,69	1.038,05	273,36	35,7480 %
14	1.440,00	1.204,21	-235,79	-16,3742 %
15	829,92	1.208,83	378,91	45,6564 %
16	1.308,94	1.213,45	-95,49	-7,2950 %
17	1.205,66	1.213,94	8,28	0,6867 %
18	750,00	902,50	152,50	20,3329 %
19	1.125,00	1.237,04	112,04	9,9593 %
20	1.062,50	940,18	-122,32	-11,5124 %
21	1.284,25	1.091,19	-193,06	-15,0330 %
22	559,32	795,42	236,10	42,2123 %
24	1.130,18	1.439,99	309,81	27,4121 %
25	2.297,59	2.445,56	147,97	6,4402 %
27	3.484,32	3.368,48	-115,84	-3,3247 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.



Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[\text{Valor Unitário}] = -6141,6 + 0,12160 \times [\text{Área}] + 1330,6 \times \ln([\text{Índice Fiscal}]) + 164,82 \times [\text{Corredor Comercial}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário}] = -6141,6 + 0,12160 \times [\text{Área}] + 1330,6 \times \ln([\text{Índice Fiscal}]) + 164,82 \times [\text{Corredor Comercial}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = 0,1215	0,0410	0,0672	0,1759
Índice Fiscal	b2 = 1330,5726	322,2352	904,1948	1756,9505
Corredor Comercial	b3 = 164,8218	132,4911	-10,4889	340,1325

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r)	: 0,9099
Valor t calculado	: 10,05
Valor t tabelado (t crítico)	: 2,080 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coefficiente de determinação (r ²) ...	: 0,8279
Coefficiente r ² ajustado	: 0,8033

Classificação: Correlação Fortíssima



Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário	Área	Índice Fiscal	Corredor Comercial
Valor Unitário	31158,8000	$4,7262 \times 10^7$	$5,6069 \times 10^7$	$1,7060 \times 10^5$	20370,9900
Área	25766,0000	$5,6069 \times 10^7$	$1,2550 \times 10^8$	$1,4838 \times 10^5$	9836,0000
Índice Fiscal	134,2269	$1,7060 \times 10^5$	$1,4838 \times 10^5$	722,4158	95,2648
Corredor Comercial	18,0000	20370,9900	9836,0000	95,2648	18,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$6,9776 \times 10^6$	3	$2,3258 \times 10^6$	33,68
Residual	$1,4502 \times 10^6$	21	69061,4161	
Total	$8,4279 \times 10^6$	24	$3,5116 \times 10^5$	

F Calculado : 33,68

F Tabelado : 4,068 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $3,3 \times 10^{-6}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	Valor Unitário	Área	Índice Fiscal	Corredor Comercial
Valor Unitário	1,0000	0,8295	0,8642	-0,3166
Área	0,8295	1,0000	0,7650	-0,3903
Índice Fiscal	0,8642	0,7650	1,0000	-0,4654
Corredor Comercial	-0,3166	-0,3903	-0,4654	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário	Área	Índice Fiscal	Corredor Comercial
Valor Unitário	¥	6,807	7,871	-1,529
Área	6,807	¥	5,443	-1,943
Índice Fiscal	7,871	5,443	¥	-2,409
Corredor Comercial	-1,529	-1,943	-2,409	¥

Valor t tabelado (t crítico) : 2,080 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes Área e Índice Fiscal são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

**Significância dos Regressores (bicaudal)**

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,3232$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	4,603	$1,5 \times 10^{-2\%}$	Sim
Índice Fiscal	b2	6,681	$1,3 \times 10^{-4\%}$	Sim
Corredor Comercial	b3	1,408	17%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 0,8591$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	2,959	0,4%
Índice Fiscal	b2	4,129	$2,4 \times 10^{-2\%}$
Corredor Comercial	b3	1,244	11%

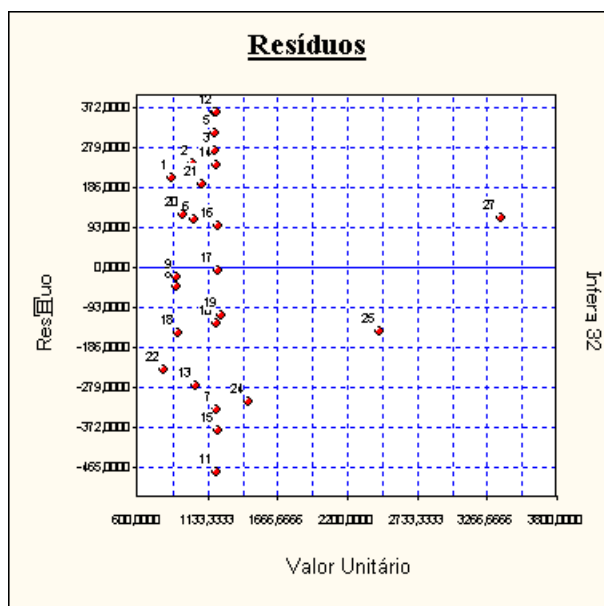
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Unitário].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	1071,4300	862,3701	209,0598	0,7955	0,8324	43706,0222
2	1260,0000	1021,1497	238,8502	0,9088	1,0103	57049,4426
3	1456,3100	1187,0659	269,2440	1,0245	1,0607	72492,3605
4	1546,8800	1188,4035	358,4764	1,3640	1,4120	$1,2850 \times 10^5$
5	1500,0000	1189,6194	310,3805	1,1810	1,2224	96336,0722
6	1137,6400	1027,9591	109,6808	0,4173	0,4633	12029,8887
7	862,5000	1193,2673	-330,7673	-1,2586	-1,3021	$1,0940 \times 10^5$
8	850,0000	896,4057	-46,4057	-0,1765	-0,1847	2153,4946
9	875,0000	896,4057	-21,4057	-0,0814	-0,0852	458,2066
10	1065,0000	1193,2673	-128,2673	-0,4880	-0,5049	16452,5171
11	729,1700	1202,0223	-472,8523	-1,7993	-1,8597	$2,2358 \times 10^5$
12	1562,5000	1202,0223	360,4776	1,3717	1,4177	$1,2994 \times 10^5$
13	764,6900	1038,0516	-273,3616	-1,0402	-1,1528	74726,5954
14	1440,0000	1204,2110	235,7889	0,8972	0,9271	55596,4301
15	829,9200	1208,8317	-378,9117	-1,4418	-1,4892	$1,4357 \times 10^5$
16	1308,9400	1213,4523	95,4876	0,3633	0,3751	9117,8858
17	1205,6600	1213,9387	-8,2787	-0,0315	-0,0325	68,5379
18	750,0000	902,4969	-152,4969	-0,5802	-0,6115	23255,3286
19	1125,0000	1237,0420	-112,0420	-0,4263	-0,4395	12553,4304
20	1062,5000	940,1804	122,3195	0,4654	0,4912	14962,0630
21	1284,2500	1091,1893	193,0606	0,7346	0,8095	37272,4296
22	559,3200	795,4220	-236,1020	-0,8984	-1,0792	55744,1897
24	1130,1800	1439,9865	-309,8065	-1,1788	-1,2514	95980,1221
25	2297,5900	2445,5604	-147,9704	-0,5630	-0,9906	21895,2551
27	3484,3200	3368,4776	115,8423	0,4408	1,6802	13419,4606



Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

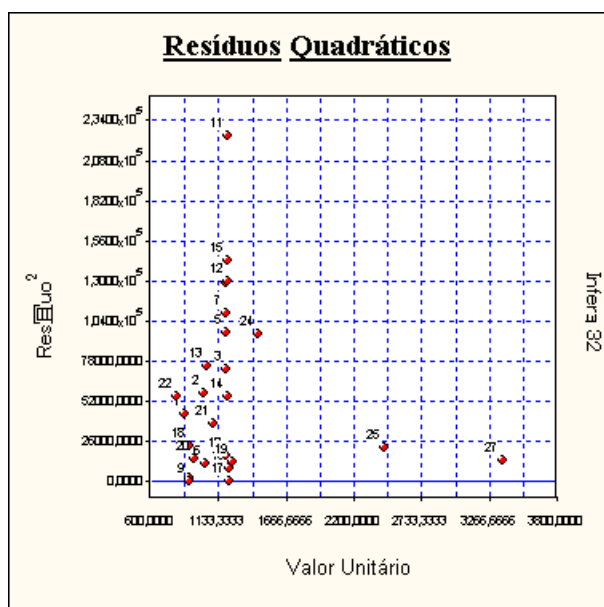
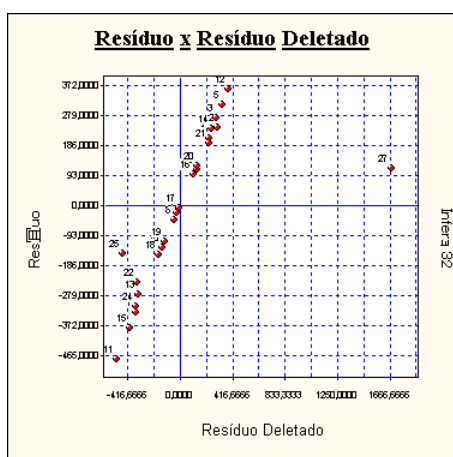


Tabela de Resíduos Deletados

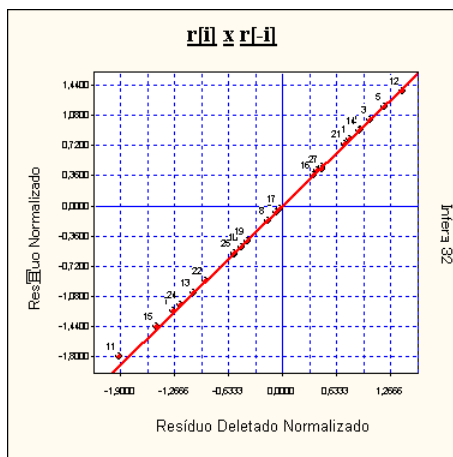
Resíduos deletados da variável dependente [Valor Unitário].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	228,9273	70121,5105	0,7894	0,8261
2	295,1449	68989,7141	0,9093	1,0108
3	288,6044	68629,2353	1,0277	1,0640
4	384,1232	65629,5298	1,3993	1,4484
5	332,4858	67354,6309	1,1959	1,2377
6	135,1804	71773,1517	0,4094	0,4545
7	-354,0148	66659,6589	-1,2811	-1,3253
8	-50,8070	72396,5999	-0,1724	-0,1804
9	-23,4359	72489,4036	-0,0795	-0,0831
10	-137,2824	71634,0440	-0,4792	-0,4957
11	-505,1233	60572,0497	-1,9212	-1,9857
12	385,0794	65573,8598	1,4077	1,4549
13	-335,7426	67925,5288	-1,0488	-1,1623
14	251,7719	69546,2351	0,8941	0,9239
15	-404,2491	64855,7502	-1,4878	-1,5368
16	101,7931	72028,4877	0,3557	0,3673
17	-8,8247	72510,8340	-0,0307	-0,0317
18	-169,3603	71223,1397	-0,5714	-0,6021
19	-119,1050	71847,2482	-0,4179	-0,4309
20	136,2598	71681,1250	0,4568	0,4822
21	234,4212	70251,6108	0,7283	0,8026
22	-340,7216	68492,2322	-0,9021	-1,0837
24	-349,1086	67106,6796	-1,1959	-1,2695
25	-458,0461	69125,6222	-0,5628	-0,9901
27	1683,0481	62766,0703	0,4623	1,7624

Resíduo x Resíduo Deletado

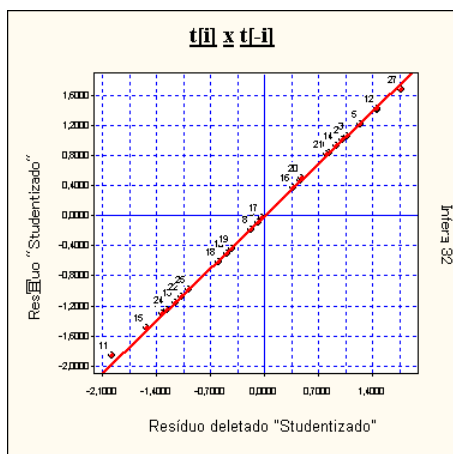


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 25
Graus de liberdade	: 24
Valor médio	: 7,6383x10 ⁻¹⁶
Variância	: 58011,5895
Desvio padrão	: 240,8559
Desvio médio	: 209,4935
Variância (não tendenciosa)	: 69061,4161
Desvio padrão (não tend.)	: 262,7953
Valor mínimo	: -472,8523

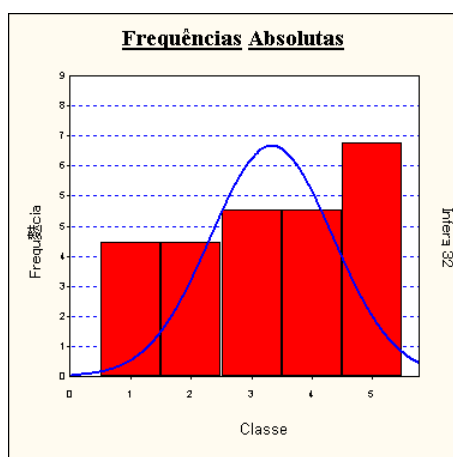


Valor máximo : 360,4776
Amplitude : 833,3300
Número de classes : 5
Intervalo de classes : 166,6660

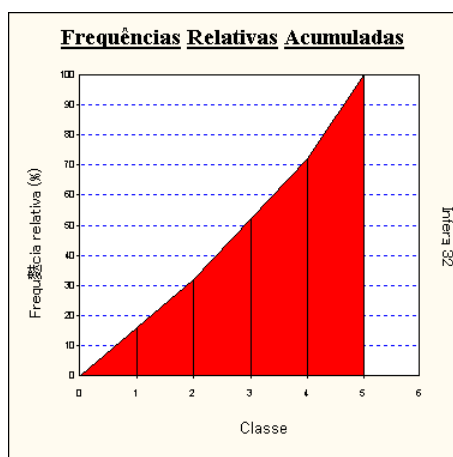
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-472,8523	-306,1863	4	16,00	-373,0844
2	-306,1863	-139,5203	4	16,00	-202,4827
3	-139,5203	27,1456	5	20,00	-63,2799
4	27,1456	193,8116	5	20,00	127,2782
5	193,8116	360,4776	7	28,00	283,1825

Histograma



Ogiva de Frequências





Amostragens eliminadas

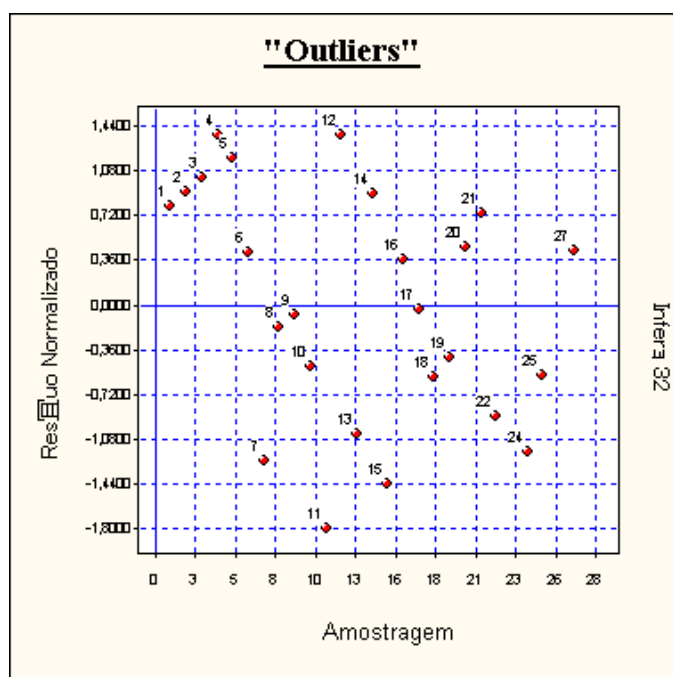
Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor Unitário	Erro/Desvio Padrão(*)
23	3025,2100	-5,4753
26	3601,5200	-10,2341

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier: Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

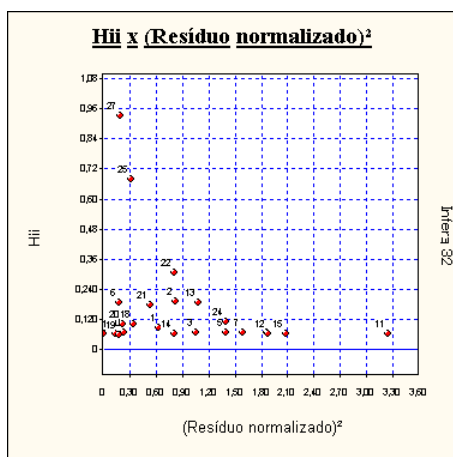
F tabelado: 6,947 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0164	0,0867	Sim
2	0,0601	0,1907	Sim
3	0,0202	0,0670	Sim
4	0,0356	0,0667	Sim
5	0,0266	0,0664	Sim
6	0,0124	0,1886	Sim
7	0,0297	0,0656	Sim
8	$8,0948 \times 10^{-4}$	0,0866	Sim
9	$1,7223 \times 10^{-4}$	0,0866	Sim
10	$4,4801 \times 10^{-3}$	0,0656	Sim
11	0,0590	0,0638	Sim
12	0,0342	0,0638	Sim
13	0,0758	0,1857	Sim
14	0,0145	0,0634	Sim
15	0,0370	0,0626	Sim
16	$2,3234 \times 10^{-3}$	0,0619	Sim
17	$1,7442 \times 10^{-5}$	0,0618	Sim
18	0,0103	0,0995	Sim
19	$3,0452 \times 10^{-3}$	0,0592	Sim
20	$6,8761 \times 10^{-3}$	0,1023	Sim
21	0,0350	0,1764	Sim
22	0,1290	0,3070	Sim
24	0,0496	0,1125	Sim
25	0,5141	0,6769	Sim
27	9,5483	0,9311	Não

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	64,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	96,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
11	-472,8523	0,0360	0,0400	0,0359	4,0158x10 ⁻³
15	-378,9117	0,0747	0,0800	0,0346	5,3277x10 ⁻³
7	-330,7673	0,1041	0,1200	0,0240	0,0159
24	-309,8065	0,1192	0,1600	7,7874x10 ⁻⁴	0,0407
13	-273,3616	0,1491	0,2000	0,0108	0,0508
22	-236,1020	0,1845	0,2400	0,0155	0,0555
18	-152,4969	0,281	0,2800	0,0408	8,6020x10 ⁻⁴
25	-147,9704	0,287	0,3200	6,6958x10 ⁻³	0,0333
10	-128,2673	0,313	0,3600	7,2563x10 ⁻³	0,0472
19	-112,0420	0,335	0,4000	0,0250	0,0650
8	-46,4057	0,430	0,4400	0,0299	0,0100
9	-21,4057	0,468	0,4800	0,0275	0,0124
17	-8,2787	0,487	0,5200	7,4342x10 ⁻³	0,0325
16	95,4876	0,642	0,5600	0,1218	0,0818
6	109,6808	0,662	0,6000	0,1017	0,0617
27	115,8423	0,670	0,6400	0,0703	0,0303
20	122,3195	0,679	0,6800	0,0391	8,0272x10 ⁻⁴
21	193,0606	0,769	0,7200	0,0887	0,0487
1	209,0598	0,787	0,7600	0,0668	0,0268
14	235,7889	0,815	0,8000	0,0552	0,0152
2	238,8502	0,818	0,8400	0,0182	0,0217
3	269,2440	0,847	0,8800	7,2095x10 ⁻³	0,0327
5	310,3805	0,881	0,9200	1,2130x10 ⁻³	0,0387
4	358,4764	0,914	0,9600	6,2697x10 ⁻³	0,0462
12	360,4776	0,915	1,0000	0,0450	0,0850

Maior diferença obtida: 0,1218

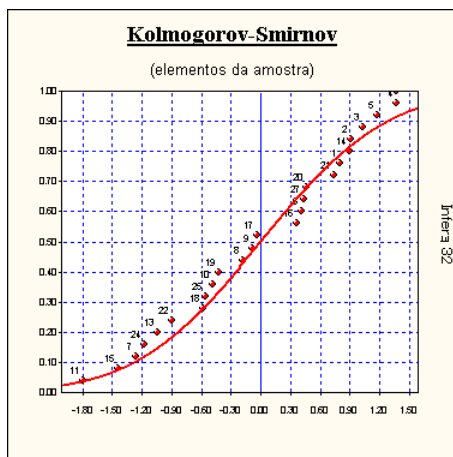
Valor crítico : 0,2640 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos. : 12
 Número de elementos negativos. : 13
 Número de sequências : 11
 Média da distribuição de sinais : 12,5
 Desvio padrão. : 2,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -0,8104
 Limite superior : -1,2197
 Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

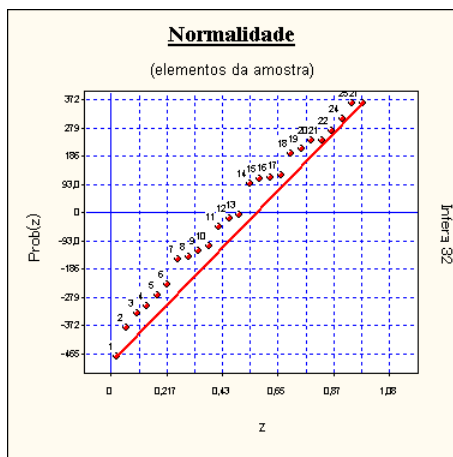
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,2000
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9271
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,12
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,88

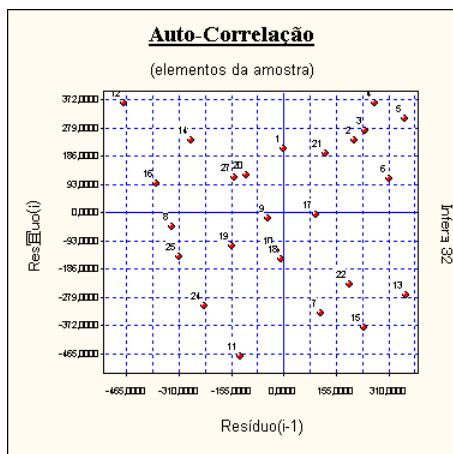
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,66 4-DU = 2,34

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Autocorrelação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	210,00	10.332,00	5.172,88
Índice Fiscal	167,47	494,30	211,38
Corredor Comercial	Não	Sim	Sim

Nenhuma característica do objeto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Do valor do terreno

Dentro dos preceitos da análise inferencial, analisando-se os parâmetros como área do terreno, situação e posição para o imóvel em questão, podemos concluir:

Formação do valor unitário (Vu)

Área do terreno (m²): 5.172,88
Índice Fiscal: 211,38

Estima-se o valor unitário de: R\$ 1.775,67

Intervalo de confiança do valor estimado:

Confiança: 80,00 %
Valor mínimo: R\$ 1.528,11
Valor máximo: R\$ 2.023,33

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor Unitário}] = - 6141,6 + 0,12160 \times [\text{Área}] + 1330,6 \times \text{Ln}([\text{Índice Fiscal}]) + 164,82 \times [\text{Corredor Comercial}]$$



Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E [Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	1.550,44	2.000,90	450,46	25,37
Índice Fiscal	1.769,09	1.782,24	13,15	0,74
Corredor Comercial	1.726,58	1.824,75	98,17	5,53
E(Valor Unitário)	1.348,82	2.202,52	853,70	48,08
Valor Estimado	1.528,11	2.023,23	495,12	27,88

- Área do terreno (A_t): 5.172,88
- Valor unitário do terreno (V_{ut}): 1.775,67
- Frentes multiplas (F_e): 1,1

$$V_{tt} = V_{ut} \times A_t \times F_e$$

$$V_t = R\$ 10.103.860,60$$

O valor de mercado para o terreno é de **R\$ 10.103.860,60** (dez milhões, cento e três mil, oitocentos e sessenta reais e sessenta centavos), para abril de 2.022, nesta Praça de Sorocaba.



4.2. Benfeitoria

O valor da benfeitoria será calculado seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_h = V_{ub} \times A_b \times F_{oc}$$

Com:

$$F_{oc} = R + \{1 - [0,5 \times (I_r + I_r^2)] \times (1 - d)\} \times (1 - R)$$

Sendo:

V_b → Valor total da benfeitoria, em R\$;

V_{ub} → Valor unitário da benfeitoria, em R\$/m²;

A_b → Área da benfeitoria, em m²;

F_{oc} → Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

Desse modo, será adotado como valor unitário das construções, o CUB – Custos Unitários Básicos, do SINDUSCON/ SP com índice de parâmetro para R₈N, com valor de **R\$ 1.775,67** (um mil setecentos e setenta e cinco reais e sessenta e sete centavos) para abril de 2.022.

Para a depreciação será aplicado o F_{oc} – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação, considerados a época, conforme fotos e descrições apresentadas nos autos.



Tendo em vista os diferentes usos dos pavimentos, para melhor aferir o valor de mercado do imóvel, a perícia adotou a NBR 12721, onde apresenta os índices a serem aplicados sobre a área de cada pavimento, relativos ao uso afim de determinar a área equivalente total do imóvel.

A tabela abaixo demonstra todo esse conceito:

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [m²]	Área Equivalente	Intervalo	RBN [R\$ / m²]	Vub [R\$ / m²]
1	3º Subsolo	Comercial / Escritório / Fino	5172,88	0,50	3,066	1763,06	R\$ 2.702,77
2	2º Subsolo	Comercial / Escritório / Fino	5172,88	0,50	3,066	1763,06	R\$ 2.702,77
3	1º Subsolo - Estacionamento	Comercial / Escritório / Fino	4209,13	0,50	3,066	1763,06	R\$ 2.702,77
4	1º Subsolo - Lojas	Comercial / Escritório / Fino	820,61	0,75	3,066	1763,06	R\$ 4.054,16
5	Térreo	Comercial / Escritório / Fino	3795,03	1,00	3,066	1763,06	R\$ 5.405,54
6	2º Pavimento	Comercial / Escritório / Fino	3662,9	1,00	3,066	1763,06	R\$ 5.405,54
7	3º Pavimento	Comercial / Escritório / Fino	3804,22	1,00	3,066	1763,06	R\$ 5.405,54
8	4º Pavimento	Comercial / Escritório / Fino	1596,8	1,00	3,066	1763,06	R\$ 5.405,54
9	Barilete	Comercial / Escritório / Fino	44,09	0,50	3,066	1763,06	R\$ 2.702,77
10	Caixa D'água	Comercial / Escritório / Fino	44,09	0,50	3,066	1763,06	R\$ 2.702,77

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)	Foc	Valor Total
1	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 11.842.000,13
2	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 11.842.000,13
3	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 9.635.738,31
4	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 2.817.868,50
5	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 17.375.522,24
6	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 16.770.565,82
7	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 17.417.598,60
8	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 7.310.939,28
9	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 100.932,90
10	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 100.932,90
TOTAL							R\$ 95.214.098,79

$V_{au} = \text{R\$ } 95.214.098,79$ (noventa e cinco milhões, duzentos e quatorze mil e noventa e oito reais e setenta e nove centavos)

Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benfeitorias: GRAU II



4.3. Valor de Mercado

O valor total do imóvel em estudo será dado em função dos valores calculados para terreno e benfeitoria, segundo a expressão:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (\text{R\$ } 10.103.860,60 + \text{R\$ } 95.214.098,79)$$

$$V_i = \text{R\$ } 105.317.959,39$$

O valor comercial de mercado para o imóvel avaliado perfaz o total **R\$ 105.317.959,39** (cento e cinco milhões, trezentos e dezessete mil, novecentos e cinquenta e nove reais e trinta e nove centavos), para abril de 2.022, nesta Praça de Sorocaba.



5. Conclusão

Após análises, diligências e vistorias realizadas, podemos concluir que:

- ✓ O valor de mercado, obtido para o imóvel localizado a Praça Pio XII, nº 65, Jd. Santa Rosália, Sorocaba, SP, é de **R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões)**, para abril de 2.022, nesta Praça de Sorocaba.

6. Encerramento

Consta o presente trabalho de 54 (cinquenta e quatro) laudas digitalizadas, sendo somente a primeira datada e todas assinadas digitalmente por este Perito.



Anexo I

- Pesquisa Imobiliária, para cálculo do valor unitário de venda do terreno: Jardim Santa Rosália, abril de 2.022.

Elemento 01:

Dados da Oferta:**Tipo:** Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP**Área Útil:** 210,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Camilo Peres**Telefone:** (15) 3346-3564**Site:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-rosalia-bairros-sorocaba-210m2-venda-RS250000-id-2553012412/>**Valor da Oferta de Venda:** R\$ 250.000,00

Elemento 02:

Dados da Oferta:**Tipo:** Terreno **Localização:** Rua Aparecida, nº 983 - Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP**Área Útil:** 300,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Vilar Imobiliária**Telefone:** (15) 3418-5006**Site:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-sup2--por-r\\$420.000-jardim-2962236268.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-sup2--por-r$420.000-jardim-2962236268.html)**Valor da Oferta de Venda:** R\$ 420.000,00

**Elemento 03:****Dados da Oferta:**

Tipo: Terreno **Localização:** Rua João dos Santos 983 - Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP **Valor da Oferta de Venda:** R\$ 500.000,00
Área Útil: 309,00 m²

Foto:**Fonte de Informação:**

Imobiliária: Emaximóvel

Telefone: (15) 2101-0900

Site: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-santa-rosalia-2947155099.html>

Elemento 04:**Dados da Oferta:**

Tipo: Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP **Valor da Oferta de Venda:** R\$ 550.000,00
Área Útil: 320,00 m²

Fonte de Informação:

Imobiliária: Davi Junior

Telefone: (15) 3013-8686

Site: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-320-m-sup2--por-r\\$550.000-jardim-2936424499.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-320-m-sup2--por-r$550.000-jardim-2936424499.html)

Elemento 05:**Dados da Oferta:**

Tipo: Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP **Valor da Oferta de Venda:** R\$ 550.000,00
Área Útil: 330,00 m²

Foto:**Fonte de Informação:**

Imobiliária: Ribera

Telefone: (15) 3232-1545

Site: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-santa-rosalia-sorocaba-sp-330m2-id-2540112682/>

Elemento 06:**Dados da Oferta:**

Tipo: Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP **Valor da Oferta de Venda:** R\$ 450.000,00
Área Útil: 356,00 m²

Foto:**Fonte de Informação:**

Imobiliária: Rúbio Imóveis

Telefone: (15) 997780745

Site: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-santa-rosalia-2962345575.html>

**Elemento 07:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Rua Ver. Henrique de Oliveira Camargo - Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP **Valor da Oferta de Venda:** R\$ 345.000,00**Área Útil:** 360,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Jazz Imobiliária**Telefone:** (19) 99770-5509**Site:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-otima-localizacao-no-jardim-2962011145.html>**Elemento 08:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP**Valor da Oferta de Venda:** R\$ 340.000,00**Área Útil:** 360,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Franciele**Telefone:** (15) 98164-3349**Site:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-santa-rosalia-sorocaba-sp-360m2-id-2549985149/>**Elemento 09:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Rua Dr. Lyscio Brandão de Camargo - Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP **Valor da Oferta de Venda:** R\$ 350.000,00**Área Útil:** 360,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Renato Moura**Telefone:** (15) 3233-5788**Site:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-sup2--por-r\\$350.000-jardim-2944479366.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-sup2--por-r$350.000-jardim-2944479366.html)**Elemento 10:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP**Valor da Oferta de Venda:** R\$ 426.000,00**Área Útil:** 360,00 m²**Fonte de Informação:****Imobiliária:** Hárea**Telefone:** (15) 3202-6214**Site:** <https://www.imovelweb.com.br/terrenos-jardim-santa-rosalia-sorocaba.html>

**Elemento 11:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Avenida Pereira da Silva - Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP **Valor da Oferta de Venda:** R\$ 350.000,00**Área Útil:** 432,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** TB Imóveis**Telefone:** (15) 3222-2218**Site:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-santa-rosalia-2958589616.html>**Elemento 12:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP**Valor da Oferta de Venda:** R\$ 750.000,00**Área Útil:** 432,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Hárea**Telefone:** (15) 3202-6214**Site:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-santa-rosalia-sorocaba-2949757819.html>**Elemento 13:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP**Valor da Oferta de Venda:** R\$ 373.000,00**Área Útil:** 439,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Hárea**Telefone:** (15) 3202-6214**Site:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-santa-rosalia-sorocaba-2955775525.html>

**Elemento 14:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP**Área Útil:** 450,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Rodrigo Nunes**Telefone:** (15) 3318-4689**Site:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-rosalia-bairros-sorocaba-450m2-venda-RS720000-id-2528991514/>**Valor da Oferta de Venda:** R\$ 720.000,00**Elemento 15:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Rua João dos Santos - Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP **Valor da Oferta de Venda:** R\$ 450.000,00**Área Útil:** 488,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Eduardo Ercolin**Telefone:** (15) 99740-9536**Site:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terrenos-a-venda-terreno-comercial-sorocaba-sp-2944557536.html>**Elemento 16:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP**Área Útil:** 526,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Hárea**Telefone:** (15) 3202-6214**Site:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-esquina-:-jd-santa-rosalia-sorocaba-2952542708.html>**Valor da Oferta de Venda:** R\$ 765.000,00

**Elemento 17:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Rua Aparecida, nº 500 - Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP **Valor da Oferta de Venda:** R\$ 710.000,00**Área Útil:** 530,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Renato Moura**Telefone:** (15) 3233-5788**Site:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-530-m-sup2--por-r\\$710.000-jardim-2951623262.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-530-m-sup2--por-r$710.000-jardim-2951623262.html)**Elemento 18:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP**Valor da Oferta de Venda:** R\$ 450.000,00**Área Útil:** 540,00 m²**Fonte de Informação:****Imobiliária:** David Junior**Telefone:** (15) 3013-8686**Site:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-a-venda-jardim-santa-rosalia-2936424261.html>**Elemento 19:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP**Valor da Oferta de Venda:** R\$ 900.000,00**Área Útil:** 720,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Emaximóvel**Telefone:** (15) 2101-0900**Site:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-santa-rosalia-2947152410.html>**Elemento 20:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Rua Nicolau Alonso Filho - Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP **Valor da Oferta de Venda:** R\$ 850.000,00**Área Útil:** 720,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Ana Borges**Telefone:** (15) 99842-3562**Site:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-rosalia-bairros-sorocaba-720m2-venda-RS850000-id-2515382378/>

**Elemento 21:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP**Área Útil:** 876,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Black House**Telefone:** (15) 3327-1113**Site:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-876-m-sup2--por-r\\$1.250.000-jardim-2949851508.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-876-m-sup2--por-r$1.250.000-jardim-2949851508.html)**Valor da Oferta de Venda:** R\$ 1.250.000,00**Elemento 22:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP**Área Útil:** 885,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** BWM**Telefone:** (15) 3211-3000**Site:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-jardim-santa-rosalia-2945388071.html>**Valor da Oferta de Venda:** R\$ 550.000,00**Elemento 23:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Rua João Mercado - Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP**Área Útil:** 2.389,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Alves Cardoso**Telefone:** (15) 3329-9470**Site:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2389-m-sup2--por-r\\$3.000.000-jardim-2956201870.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2389-m-sup2--por-r$3.000.000-jardim-2956201870.html)**Valor da Oferta de Venda:** R\$ 3.000.000,00

**Elemento 24:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Avenida Dom Aguirre - Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP **Valor da Oferta de Venda:** R\$ 7.000.000,00**Área Útil:** 2.742,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** BWM**Telefone:** (15) 3211-3000**Site:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-jardim-santa-rosalia-2945385581.html>**Elemento 25:****Dados da Oferta:****Tipo:** Terreno **Localização:** Avenida Dom Aguirre - Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP **Valor da Oferta de Venda:** R\$ 40.000.000,00**Área Útil:** 10.332,00 m²**Foto:****Fonte de Informação:****Imobiliária:** Casabranca**Telefone:** (15) 2102-8888**Site:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/espeteracular-area-comercial-para-venda-e-locacao->



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
7ª VARA CÍVEL
 Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista
 CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP
 Telefone: (15) 2102-8358 - E-mail: sorocaba7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1026459-74.2014.8.26.0602**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
 Exequente: **BANCO DO BRASIL S.A**
 Executado: **ROCCO EMPREENDIMENTOS LTDA e outros**

CONCLUSÃO:

Em 22 de fevereiro de 2023, faço estes autos conclusos ao Exmo. Dr. José Elias Themer, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba-SP.

Eliana Maria Laureano Costa
 Oficial Maior 2014/002357

Vistos.

Fls. 286: termo de penhora do imóvel matriculado sob o nº 153.005, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba.

Imóvel avaliado pelo perito Renato Carlos Mascarenhas Filho pelo valor de R\$ 63.003.254,76 (sessenta e três milhões, três mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e setenta e seis centavos), para janeiro de 2017, conforme laudo juntado às fls. 425/492 e homologado às fls. 544.

Determinada a realização de leilão pela Gestora Judicial Zukerman, foi suspenso por força do agravo de instrumento nº 2056783-51.2018.8.26.0000 (fls. 910/911).

Fls. 1283: foi negado provimento ao recurso.

Fls. 1243: a requerimento comum das partes foi requerida nova avaliação do imóvel.

Fls. 1510/1511: a sucessão refere-se à terceiro interessado e independe de consentimento do executado, nos termos do parágrafo 2º do artigo 778, do Código de Processo Civil.

Fls. 1314/1375: laudo com avaliação no valor de R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões), para abril de 2022, ratificado às fls. 1505/1509.

Homologo o laudo de fls. 1314/1375.

Diga o exequente em termos de prosseguimento.

Intime-se.

Sorocaba, 22 de fevereiro de 2023.

José Elias Themer
 Juiz de Direito