

Excelentíssimo Senhor

Doutor Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro

Processo Número: 0005819-48.2019.8.26.0002

Assunto: Cumprimento de Sentença
Exequente: Moisés Nascimento Conceição
Executado: Associação Unida Pela Moradia do Jardim São Luiz
(Associação Pró-Moradia Estado de São Paulo) e outro

Roberto A. Jacob perito judicial nomeado nos autos para avaliar o imóvel de matrícula nº 643 do Registro de Imóveis de Embu, dando por terminados seus estudos, diligência e vistoria, vem perante V.Exa. apresentar suas conclusões, expressas no seguinte,

LAUDO

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 15 de agosto de 2022.

Roberto A. Jacob

Perito Judicial

Engenheiro Civil - CREA 0600963995

LAUDO PERICIAL - VALOR DO TERRENO**Resumo**

Processo Número: 0005819-48.2019.8.26.0002

Imóvel Avaliado:

IMÓVEL: TERRENO situado na Rua das Palmeiras, em zona urbana, nesta cidade e comarca de Embu, lado esquerdo da Rua da Palmeiras no sentido de quem da Rua José Manoel Nicoli se dirige ao imóvel, distante 94,75m da Rua José Manoel Nicoli, com a seguinte descrição: tem início em ponto 14, na divisa da área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, e Rua das Palmeiras, daí segue confrontando com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, em rumo 3°43'32" SE extensão de 95,23m, daí deflete à direita e segue confrontando ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, com rumo 72°26'47" SW na distância de 73,31m confrontando ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, daí deflete à esquerda e segue com o rumo 9°06'07" SE e extensão 24,77m ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros até o ponto 09, daí deflete à direita passa a confrontar com Ricardo Luiz Pereira de Almeida pelos pontos 9, 10, 11 e os seguintes rumos e distâncias: 81°04'15" SW – 82,88m e 04°41'22" NE – 107,93m atingindo o ponto 11, deflete à direita confrontando com a Rua das Palmeiras, pelos pontos 11, 12, 13, 14 e os seguintes rumos e distâncias: 64°19'43" NE – 61,15m; 73°42'01" NE – 52,22m e 78°40'11" NE – 23,88m, atingindo o ponto 14, início desta descrição, encerrando uma área total de 14.758,04m².

Objetivo: Determinar o valor de mercado para alienação

Finalidade: Cumprimento de Sentença, no processo em que Moisés Nascimento Conceição move em face de Associação Unida Pela Moradia do Jardim São Luiz (Associação Pró-Moradia Estado de São Paulo) e outro.

Ocupação: O imóvel encontra-se ocupado.

Valor da Avaliação: R\$ 2.470.000,00 - Área 14.758,04 m²
(Dois milhão, quatrocentos e setenta mil Reais)

Ref. agosto /2022

São Paulo, 15 de agosto de 2022.

Roberto A. Jacob
Perito Judicial
Engenheiro Civil - CREA 0600963995

Sumário

1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA	4
2. METODOLOGIA	4
3. DILIGÊNCIA	4
4. ELEMENTOS DA PERÍCIA	5
4.1. Localização	5
4.2. Características Da Região	6
5. REFERENTE AO TERRENO	6
5.1. Localização Do Imóvel	7
5.2. Ocupação Do Imóvel.....	8
6. AVALIAÇÃO DO TERRENO.....	9
7. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	10
8. ANEXOS.....	11

1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA

Determinar o valor para alienação do terreno de matrícula 643, situado na Rua das Palmeiras – Jardim Bela Vista – Embu das Artes / SP; Referente Cumprimento de Sentença no processo em que Moisés Nascimento Conceição move em face de Associação Unida Pela Moradia do Jardim São Luiz (Associação Pró-Moradia Estado de São Paulo) e outro.

2. METODOLOGIA

- Avaliação por Regressão Linear, conforme ABNT 14653-2 anexo A; quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente (R\$/m²) em relação a outras variáveis independentes (área, bairro) é a análise de Modelo de regressão.

No modelo foi considerado terrenos localizados no município de Embu das Artes e com área entre $0,5 \leq \text{avaliando} \leq 2,0$, (grau II de precisão).

Elementos colhidos no livre mercado imobiliário, aplicando fator de comercialização de 0,9 para ofertas e 1,00 para vendas conforme norma técnica.

- Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, NBR. 12.721/2005 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011 e portaria CAJUFA 01/2003

3. DILIGÊNCIA

Em 11 de agosto de 2022, às 10:00 h, conforme previamente agendado aguardamos os representantes das partes, que não compareceram, assim às 10:30 foi feita a vistoria no terreno em questão.

4. ELEMENTOS DA PERÍCIA

4.1. LOCALIZAÇÃO

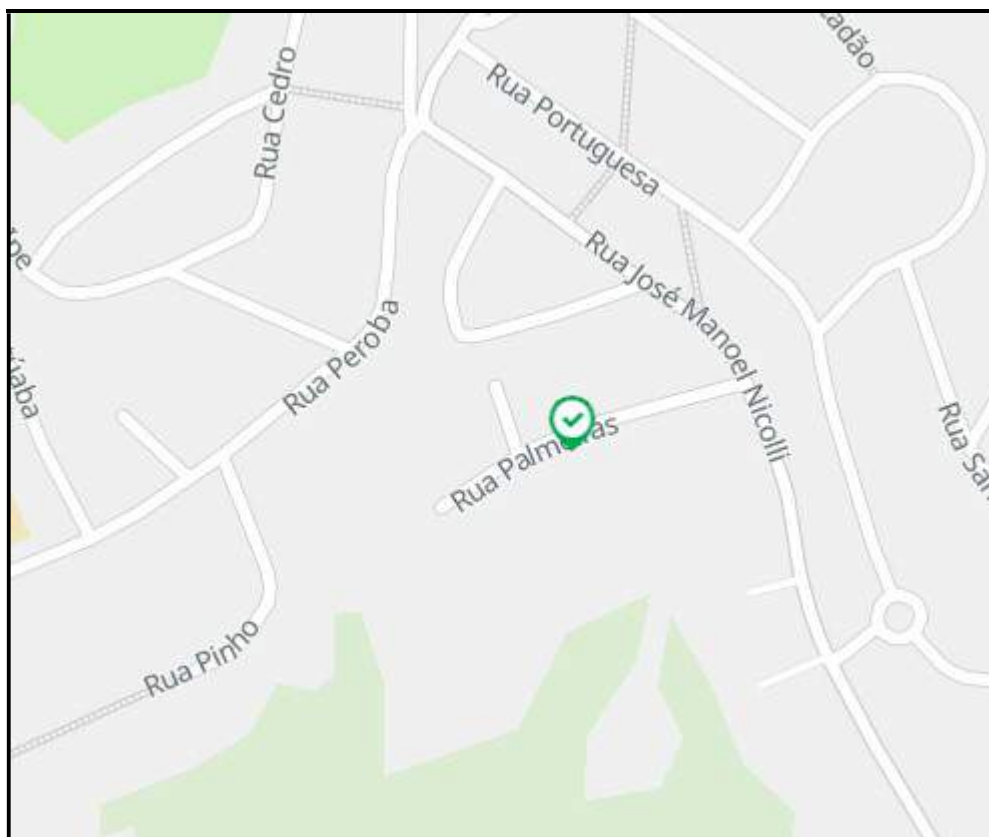
O Terreno acha-se localizado na Rua das Palmeiras, – Jardim Bela Vista – Embu das Artes/SP; travessa da R. José Manoel Nicoli próximo a Estr. de Itapeperica.

CEP 06824 600

Coordenadas..... 23°40'59,2" S 46°48'13,2" W

Zoneamento ZEIS 2

Art. 75 - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, são parcelas do território destinadas prioritariamente à recuperação urbanística, à regularização fundiária, produção de Habitações de Interesse Social - HIS e de Mercado Popular - HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos para esportes e lazer, serviço e comércio de caráter local, áreas para atividade agrícola urbana e familiar, áreas de preservação, compreendendo:



4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infraestrutura Urbana

Água potável
Telefone

Energia elétrica
Pavimentação

Iluminação pública
Esgoto pluvial

Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de lixo
Comércio

Transporte coletivo
Ensino médio

UBS / Hospital
Ensino fundamental

5. REFERENTE AO TERRENO

Descrição do terreno conforme matrícula:

IMÓVEL: TERRENO situado na Rua das Palmeiras, em zona urbana, nesta cidade e comarca de Embu, lado esquerdo da Rua da Palmeiras no sentido de quem da Rua José Manoel Nicoli se dirige ao imóvel, distante 94,75m da Rua José Manoel Nicoli, com a seguinte descrição: tem início em ponto 14, na divisa da área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, e Rua das Palmeiras, daí segue confrontando com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, em rumo $3^{\circ}43'32''$ SE extensão de 95,23m, daí deflete à direita e segue confrontando ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, com rumo $72^{\circ}26'47''$ SW na distância de 73,31m confrontando ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, daí deflete à esquerda e segue com o rumo $9^{\circ}06'07''$ SE e extensão 24,77m ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros até o ponto 09, daí deflete à direita passa a confrontar com Ricardo Luiz Pereira de Almeida pelos pontos 9, 10, 11 e os seguintes rumos e distâncias: $81^{\circ}04'15''$ SW – 82,88m e $04^{\circ}41'22''$ NE – 107,93m atingindo o ponto 11, deflete à direita confrontando com a Rua das Palmeiras, pelos pontos 11, 12, 13, 14 e os seguintes rumos e distâncias: $64^{\circ}19'43''$ NE – 61,15m; $73^{\circ}42'01''$ NE – 52,22m e $78^{\circ}40'11''$ NE – 23,88m, atingindo o ponto 14, início desta descrição, encerrando uma área total de 14.758,04m².

Matrícula..... nº643 - Registro de Imóveis de Embu
 Área..... 14.758,04 m²
 Formato..... Irregular
 Declividade..... acentuado para os fundos
 Cadastro..... 80.01.29.0061.01.000

5.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Localização do terreno conforme matrícula



0 25 50 m



Anexo II

5.2. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Na vistoria ficou constado que o terreno se encontra ocupado por várias edificações, assim como lotes murados, existe ruas internas de circulação para autos, meio fio da rua, postes de energia elétrica. Há placas ofertando lotes no terreno.

Fotos anexo I



Vista do destaque ruas internas “Google”

6. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Projetar						
Simulações						
Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra	
Bairro	x	3,00	1,00	7,00	3,90	
Área	1/x	14.758,00	10.000,00	32.000,00	15.708,61	
R\$/m²	ln(y)	167,36	90,00	855,00	321,15	

n°	Bairro	Bairro	Área	R\$/m²	R\$of/m²
1	Capuava	1	32.000,00	100,00	90,00
2	Jardim dos Ipês	2	10.000,00	100,00	90,00
3	Jardim dos Ipês	2	10.000,00	120,00	108,00
4	Capuava	1	8.000,00	139,88	125,89
5	Jardim dos Ipês	2	16.740,00	179,21	161,29
6	Jd.Bela Vista	3	14.758,00	196,50	176,85
7	Chácaras Embu	4	23.000,00	243,48	219,13
8	Jardim Ferreira	5	18.573,00	479,19	431,27
9	Jardim Mimas	6	10.000,00	550,00	495,00
10	Jardim Vista Alegre	7	11.613,00	649,96	584,97
11	Jardim Vista Alegre	7	10.402,12	950,00	855,00

Valor unitário 167,36 R\$/ m²

Área 14.758 m²

Valor do terreno = 167,36 * 14.758 = R\$ 2.469.898,88 $\Rightarrow$ 2.470.000,00

anexo IV

Valor de mercado para Alienação

R\$ 2.470.000,00

agosto / 2022

7. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Enfatizamos que só foi considerada amostras de elemento na comarca de Embu das Artes, com áreas semelhantes ao avaliando, são ofertas decrescidas em 10% conforme *norma NBR 14.653-1 e IBAPE-SP-2011*.
- Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias, sites e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.
- Cabe salientar que não foi elemento de estudo desta avaliação qualquer tipo de ônus ou direitos sobre este imóvel.
- O valor calculado é referente a totalidade da área conforme matrícula.

matrícula 643 – Área 14.758,04 m²

Valor da Avaliação: R\$ 2.470.000,00

(Dois Milhão, quatrocentos e setenta mil Reais)

Ref. agosto / 2022

TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação Mercadológico de Perícia Judicial, Digitado em 21 (vinte e um) folhas, incluindo anexos, apenas no anverso.

São Paulo, 15 de agosto 2022.

Roberto A. Jacob

Perito Judicial

Engenheiro Civil - CREA 0600963995

8. ANEXOS

ANEXO I	FOTOS DA OCUPAÇÃO
ANEXO II	DETERMINAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO
ANEXO III	ELEMENTOS AMOSTRAIS
ANEXO IV	AVALIAÇÃO TERRENO

ANEXO I - FOTOS DA OCUPAÇÃO



Foto 1 – Frente para rua das Palmeiras



Foto 2 – Frente para rua das Palmeiras



Foto 3 – Frente para rua das Palmeiras, edificação com 4 pavimentos

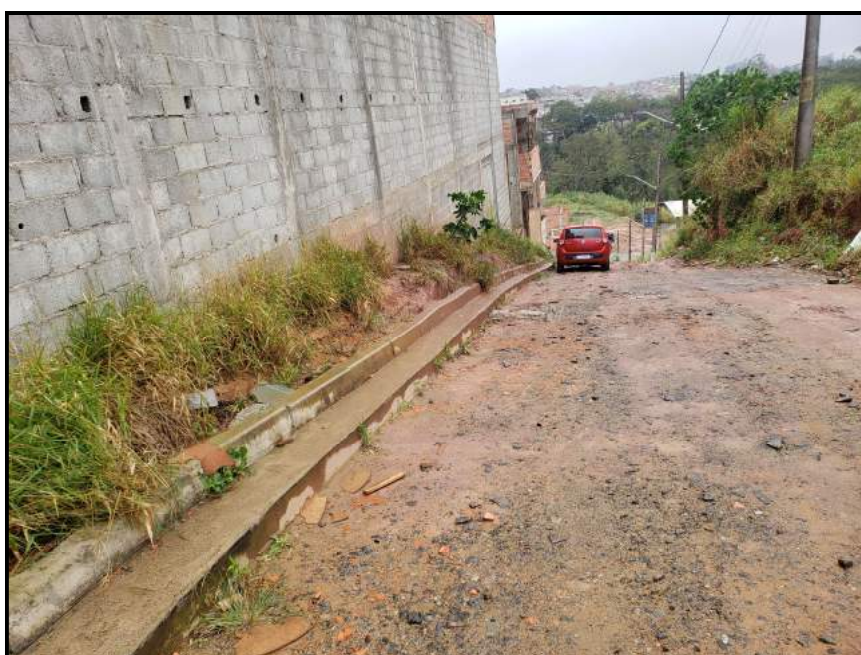


Foto 4 – rua interna , meio fio da rua e poste de energia



Foto 5 – edificações nas ruas internas



Foto 6 – edificações nas ruas internas



Foto 7 – edificações nas ruas internas



Foto 8 – Vista do fundo das edificações localizados na rua das Palmeiras



Foto 9 – Vista da 2ª rua para os fundos



Foto 10 – Vista do fundo do terreno

ANEXO II

DETERMINAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO

Declinação Magnética (-)						CORDENADAS	
						E/W	N/S
						Longitude	Latitude
						m E	m S
Dist.	RUMO		AZIMUTE				
	GMS	G.decimal	Azimute decimal	Azimut Graus			
95,23 m	SE	03°43'32"	3,7255556	176,274444	176° 16 ' 28"	0,402356148	-0,915483222
73,31 m	SW	72°26'47"	72,4463889	252,446389	252° 26 ' 47"	-0,79278338	-0,609503496
24,77 m	SE	09°06'07"	9,1019444	170,898056	170° 53 ' 53"	0,486365033	-0,873755718
82,88 m	SW	81°04'15"	81,0708333	261,070833	261° 4 ' 15"	-0,8752184	-0,48372798
107,93 m	NE	04°41'22"	4,6894444	4,689444	4° 41 ' 22"	-0,26405075	0,964508789
61,15 m	NE	64°19'43"	64,3286111	64,328611	64° 19 ' 43"	0,698772585	0,715343885
52,22 m	NE	73°42'01"	73,7002778	73,700278	73° 42 ' 1"	0,805931152	0,592009272
23,88 m	NE	78°40'11"	78,6697222	78,669722	78° 40 ' 11"	0,854184173	0,519970575
						316093,21	7379700,02
						316131,53	7379612,84
						316073,41	7379568,16
						316085,45	7379546,51
						316012,92	7379506,42
						315984,42	7379610,52
						316027,15	7379654,26
						316069,23	7379685,18
						316089,63	7379697,60

ANEXO III ELEMENTOS AMOSTRAIS

Bairro	Endereço	Área	R\$	R\$/m²	Contato	Cód. Anúncio	Tel.
Jd. Bela Vista	R.das Palmeiras,74	14.758,00	2.900.000,00	196,50	NILSON REIMBERG MOREIRA	177	(11) 5513-4766
Jardim Vista Alegre	Rodoanel (ind/Logístico)	11.613,00	7.548.000,00	649,96	Madala Imóveis	TE0107	(11) 3774-4455
Jardim Vista Alegre	Avenida Hélio Ossamu Daikuara	10.402,12	9.882.014,00	950,00	BR Imob	TE00016	(11) 5555-3673
Capuava		32.000,00	3.200.000,00	100,00	Ello Imobiliária	AR0152	(11) 4616-3944
Capuava	Estrada Babilônia,	8.000,00	1.119.000,00	139,88	Ello Imobiliária	TE0260	(11) 4616-3944
Jardim Mimas	Rua Dona Amélia,	10.000,00	5.500.000,00	550,00	Gláucio Imóveis	TE0041	(11) 94765-4557
Jardim dos Ipês	Av. Ecologista de João de Oliveira Ramos de Sá	10.000,00	1.200.000,00	120,00	Ello Imobiliária	AR0158	(11) 4616-3944
Chácaras Embu	Estrada José Mathias de Camargo,	23.000,00	5.600.000,00	243,48	Realiza Moradia	TE0241	(11) 99918-1377
Jardim Ferreira	Estrada De mayo, (logística)	18.573,00	8.900.000,00	479,19	Csnegocios Real Estate	AR0053	(11) 95602-2421
Jardim dos Ipês		10.000,00	1.000.000,00	100,00	Porta Nova Negócios Imobiliários	TE0179	(11) 94726-1915

ANEXO IV – AVALIAÇÃO TERRENO

Programa TS-Sisreg

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 11	Total : 3
Utilizados : 10	Utilizadas : 3
Outlier : 0	Grau Liberdade : 7

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
1 Correlação : 0,97874	Total : 6,09583
2 Determinação : 0,95794	Residual : 0,25640
Ajustado : 0,94592	Desvio Padrão : 0,19139

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 79,71188	D-Calculado : 2,20257
3 Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	60
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

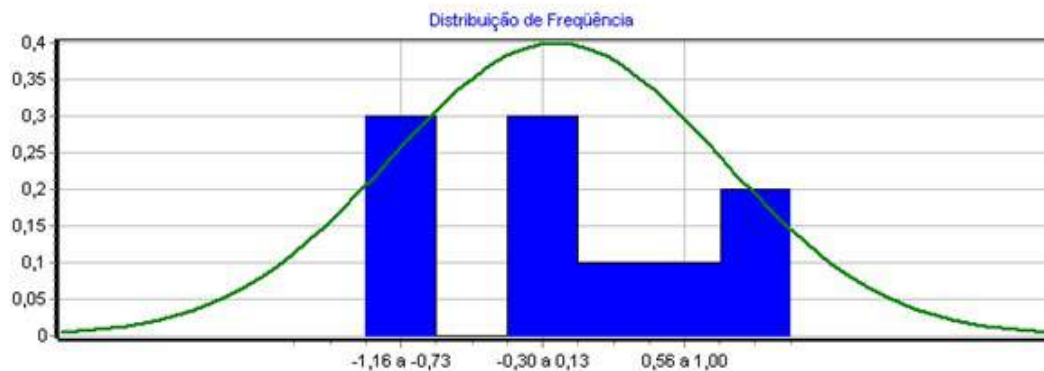
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 68,488360 * 2,718^{(0,373200 * X_1)} * 2,718^{(-3337,136104 * 1/X_2)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 321,15	Coefic. Aderência : 0,91654
Varição Total : 606026,41	Varição Residual : 50581,33
Variância : 60602,64	Variância : 7225,90
Desvio Padrão : 246,18	Desvio Padrão : 85,01

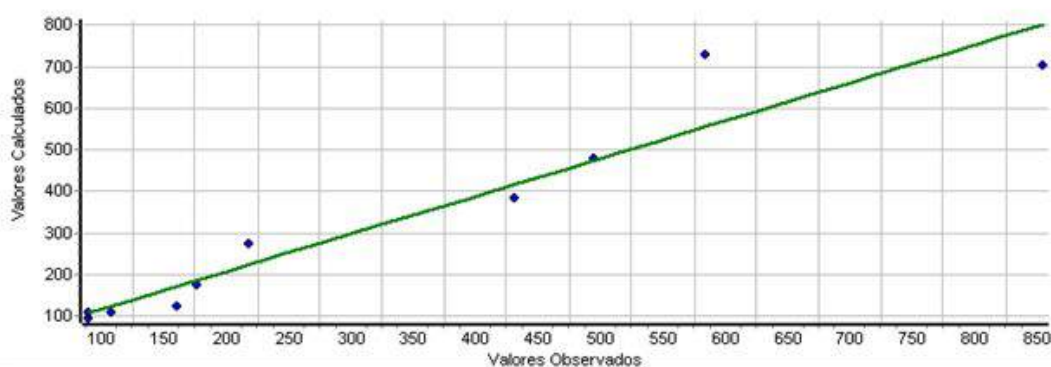
Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



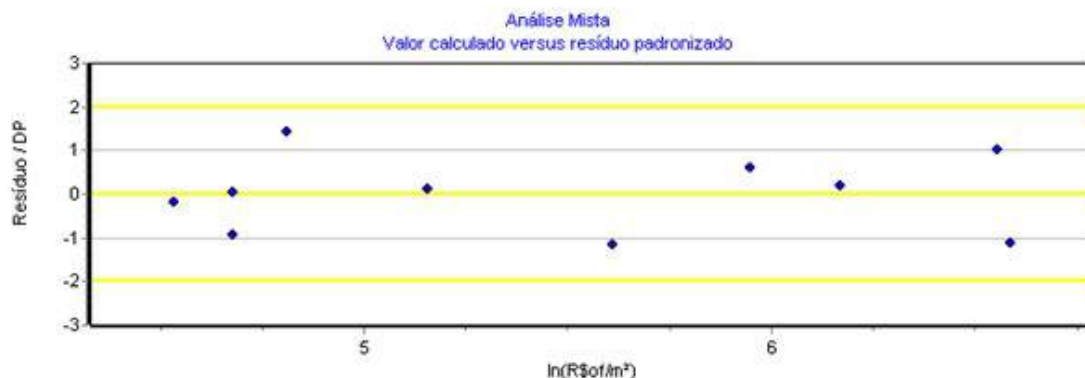
Relatório Completo



GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



(1) **O coeficiente de correlação (r)** expressa o grau da relação ou nível de influência que uma variável exerce sobre a outra sendo representado pelo símbolo "r" que, por sua vez, varia entre os limites (-1) e (+1):

r = 0 relação nula
 $0 < r \leq 0,3$ relação fraca
 $0,3 < r \leq 0,6$ relação média
 $0,6 < r \leq 0,9$ relação forte
 $0,9 < r \leq 0,99$ relação fortíssima
r = 1 relação perfeita

No Modelo é 0,97874 que indica relação fortíssima.

(2) **O coeficiente de determinação**, é uma medida de ajustamento de um modelo estatístico variando entre 0 e 1, indicando, em percentagem, o quanto o modelo consegue explicar os valores observados. Quanto maior o coeficiente, mais explicativo é modelo, melhor ele se ajusta à amostra.

No modelo é 0,95794, isto significa que 95,79% da variável dependente (Valor) consegue ser explicada pelas variáveis (Área; Bairro) presentes no modelo.

(3) "significância" (nível-p)

A significância estatística de um resultado é uma medida estimada do grau em que este resultado é "verdadeiro" (no sentido de que seja realmente o que ocorre na população, ou seja no sentido de "representatividade da população"). Mais tecnicamente, o valor do nível-p representa um índice decrescente da confiabilidade de um resultado. Quanto mais alto o nível-p, menos se pode acreditar que a relação observada entre as variáveis na amostra é um indicador confiável da relação entre as respectivas variáveis na população. Especificamente, o nível-p representa a probabilidade de erro envolvida em aceitar o resultado observado como válido, isto é, como "representativo da população". Por exemplo, um nível-p de 0,05 (1/20) indica que há 5% de probabilidade de que a relação entre as variáveis, encontrada na amostra, seja um "acaso feliz". Em outras palavras, assumindo que não haja relação entre aquelas variáveis na população, e o experimento de interesse seja repetido várias vezes, poder-se-ia esperar que em aproximadamente 20 realizações do experimento haveria apenas uma em que a relação entre as variáveis em questão seria igual ou mais forte do que a que foi observada naquela amostra anterior. Em muitas áreas de pesquisa, o nível-p de 0,05 é costumeiramente tratado como um "limite aceitável" de erro.

No Modelo é 0,01 indica que há 1% de probabilidade de que a relação entre as variáveis, encontrada na amostra, seja um "acaso feliz"