



# EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7<sup>A</sup> VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

**PAULO ALEXANDRE RAMOS**, arquiteto CAU SP A95570-1, nomeado perito judicial nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, processo n. 0000250-19.2021.8.26.0577, ajuizado por **CONJUNTO RESIDENCIAL JUSCELINO KUBSTICHECK DE OLIVEIRA JK** contra **WILSON SOARES DE SOUZA JUNIOR** em tramitação por esse Juízo e Cartório respectivo, tendo completado os estudos e diligências pertinentes ao assunto, apresenta à V. Excia. suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

## LAUDO PERICIAL



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Através da R. Decisão de fl. 174, datada de 29 de setembro de 2023, determinou V. Excia. a avaliação do imóvel penhorado, nomeando o signatário para o honroso encargo de Perito Judicial.

São adotadas as diretrizes da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos-IBAPE/SP 2011 aprovada na Assembléia de 13/09/2011 e vigente a partir de 13/11/2011, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das normas do IVSC - INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Recomenda-se sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do **Instituto Brasileiro De Avaliações E Perícias De Engenharia De São Paulo - IBAPE/SP**, que são de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24/12/1966, com as Resoluções nos 205, 218 e 345 do CONFEA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU conforme Lei Federal no. 12.378 de 31/12/2010.



## 2. VISTORIA

O signatário efetuou a vistoria do imóvel *sub judice*, constatando o que descreve a seguir.

### 2.1 – Localização/ Dados do imóvel

Trata-se de um apartamento localizado no Conjunto Residencial Juscelino Kubistchek de Oliveira, situado à Avenida Pedro Friggi, n. 2600, com área privativa de 84,15 m<sup>2</sup>, com 2 (duas) vagas de garagem. Matrícula n. 134.871 do 1º. CRI de São José dos Campos – SP

De acordo com ***Estudo de Comissão de Peritos***, o apartamento avaliando enquadra-se no padrão construtivo “Apartamentos Padrão Médio”, com as seguintes características e acabamentoo.

*PADRÃO MÉDIO: Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar.*

*Podendo ser dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador.*

*Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.*

*Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:*

*Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.*

*Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.*



*Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.*

*Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.*

*Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.*

Matrícula	Ficha
134.871	01

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP**

Em 03 de outubro de 2001.

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

**Imóvel:**

**APARTAMENTO n.º 202, localizado no 1º Andar ou 2º Pavimento - Bloco 24, Tipo 1, integrante do empreendimento denominado “CONJUNTO RESIDENCIAL JUSCELINO KUBSTICHEK DE OLIVEIRA – JK”, situado à Avenida Pedro Friggi, nº 2600 – Bairro do Tatetuba, perímetro urbano, desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 84,15 m2, área comum de 117,479 ms2., área de estacionamento de 22,08 ms2. correspondente a 2 (duas) vagas sem numeração, localizadas no térreo, encerrando a área total construída de 223,709 ms2., correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comuns de 0,357693%.**

Figura – Cópia parcial da Matrícula

## 2.2 - Condições do bairro

O solo do bairro de ocupação antiga, apresenta uso residencial e comercial, sendo o primeiro predominante.

A região é utilizada pelas classes médias, sendo as construções na sua maioria de padrão construtivo médio comercial. A área conta com todos os melhoramentos públicos comuns a esse tipo de região da cidade, quais sejam: energia elétrica pública e domiciliar; telefone; internet, televisão a cabo, coleta de lixo; asfalto, água encanada; rede de esgoto e águas pluviais.

Nas proximidades vamos encontrar os serviços comunitários necessários, quais sejam: transporte coletivo; recreação, ensino e cultura; comércio; segurança; saúde; e outros.



### 3. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para estimativa do valor do imóvel sub judice, foi utilizada técnica estatística de regressão linear múltipla aplicada às avaliações imobiliárias. Trata-se de umas das principais e mais modernas técnicas utilizada nas avaliações imobiliárias.

Foram coletados dados de 20 (vinte) amostras. A partir dos dados coletados, através da técnica de regressão linear múltipla, obteve-se a curva de regressão linear múltipla, e assim estimou-se o valor do imóvel em avaliação de acordo com suas características. O relatório abaixo apresenta a análise detalhada e o valor final obtido na avaliação.

#### Relatório Estatístico - Regressão Linear

**Amostras: Foram utilizadas 20 amostras na análise para estimativa do valor imobiliário do terreno sub judice.**

DADO	BAIRRO	EDIFÍCIO	SITE - CÓDIGO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
1	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	grupokaza.com.br cód.(55371)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
2	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	grupokaza.com.br cód.(52786)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
3	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	grupokaza.com.br cód.(44849)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
4	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	grupokaza.com.br cód.(34965)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
5	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	grupokaza.com.br cód.(23103)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
6	Vista Verde	Cond. Residencial J.K 2	imobiliariamaciел.com.br cód.(49541)	Maciel Neg. Imobiliários	(12) 3935-6000
7	Vista Verde	Cond. Residencial J.K 2	imobiliariamaciел.com.br cód.(47095)	Maciel Neg. Imobiliários	(12) 3906-6000
8	Vista Verde	Cond. Residencial J.K 2	imobiliariamaciел.com.br cód.(27804)	Maciel Neg. Imobiliários	(12) 3935-6000
9	Vista Verde	Cond. Residencial J.K 2	imobiliariamaciел.com.br cód.(4269)	Maciel Neg. Imobiliários	(12) 3938-6000
10	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	imobiliariaimpera.com.br cód.(AP1399-THLR)	Impera Imóveis	(12) 3917-9080
11	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	imobiliariaimpera.com.br cód.(AP1312-THLR)	Impera Imóveis	(12) 3917-9080
12	Vista Verde	Vilaggio Di Antonini	grupokaza.com.br cód.(54842)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
13	Vista Verde	Vilaggio Di Antonini	grupokaza.com.br cód.(51036)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
14	Vista Verde	Vilaggio Di Antonini	grupokaza.com.br cód.(28943)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
15	Vista Verde	Vilaggio Di Antonini	grupokaza.com.br cód.(22337)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
16	Jardim Motorama	Residencial Semillas	grupokaza.com.br cód.(52655)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
17	Jardim Motorama	Residencial Semillas	grupokaza.com.br cód.(51696)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
18	Jardim Motorama	Condominio das Angélicas	grupokaza.com.br cód.(43401)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
19	Vista Verde	Solare Vista Verde	grupokaza.com.br cód.(42897)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
20	Vista Verde	Condominio das Angélicas	imobiliariamaciел.com.br cód.(39300)	Maciel Neg. Imobiliários	(12) 3949-9300



DADO	BAIRRO	EDIFÍCIO	NÚMERO DE VAGAS	ÁREA ÚTIL (M²)	PREÇO	PREÇO/M² C/ FATOR OFERTA 0,9
1	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	1	53,94	R\$ 250.000,00	R\$ 4.171,30
2	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	1	53,94	R\$ 200.000,00	R\$ 3.337,04
3	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	2	84,00	R\$ 372.341,00	R\$ 3.989,37
4	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	1	53,00	R\$ 200.000,00	R\$ 3.396,23
5	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	2	93,00	R\$ 360.000,00	R\$ 3.483,87
6	Vista Verde	Cond. Residencial J.K 2	1	60,00	R\$ 234.000,00	R\$ 3.510,00
7	Vista Verde	Cond. Residencial J.K 2	1	54,00	R\$ 195.000,00	R\$ 3.250,00
8	Vista Verde	Cond. Residencial J.K 2	1	53,94	R\$ 185.000,00	R\$ 3.086,76
9	Vista Verde	Cond. Residencial J.K 2	1	55,00	R\$ 220.000,00	R\$ 3.600,00
10	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	1	50,00	R\$ 195.000,00	R\$ 3.510,00
11	Vista Verde	Cond. Residencial J.K	1	54,00	R\$ 185.000,00	R\$ 3.083,33
12	Vista Verde	Vilaggio Di Antonini	1	70,00	R\$ 220.000,00	R\$ 2.828,57
13	Vista Verde	Vilaggio Di Antonini	1	67,00	R\$ 245.000,00	R\$ 3.291,04
14	Vista Verde	Vilaggio Di Antonini	1	68,00	R\$ 270.000,00	R\$ 3.573,53
15	Vista Verde	Vilaggio Di Antonini	1	68,00	R\$ 299.000,00	R\$ 3.957,35
16	Jardim Motorama	Residencial Semillas	2	66,00	R\$ 442.000,00	R\$ 6.027,27
17	Jardim Motorama	Residencial Semillas	1	66,00	R\$ 315.000,00	R\$ 4.295,45
18	Jardim Motorama	Condominio das Angélicas	1	53,12	R\$ 235.000,00	R\$ 3.981,55
19	Vista Verde	Solare Vista Verde	1	76,00	R\$ 540.000,00	R\$ 6.394,74
20	Vista Verde	Condominio das Angélicas	1	53,00	R\$ 245.000,00	R\$ 4.160,38

### INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	
Modelo:	
Data do modelo:	segunda-feira, 22 de maio de 2023
Tipologia:	Apartamentos

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	19

### DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
DADO	Texto	Texto		Sim
BAIRRO	Texto	Texto		Sim
EDIFÍCIO	Texto	Texto		Sim
SITE - CÓDIGO	Texto	Texto		Sim
IMOBILIÁRIA	Texto	Texto		Sim
TELEFONE	Texto	Texto		Sim
NÚMERO DE VAGAS	Numérica	Quantitativa		Sim
ÁREA ÚTIL (M²)	Numérica	Quantitativa		Sim
PREÇO/M²	Numérica	Quantitativa		Sim


**ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
NÚMERO DE VAGAS	1,00	2,00	1,00	1,16
ÁREA ÚTIL (M <sup>2</sup> )	50,00	93,00	43,00	61,89
PREÇO/M <sup>2</sup>	2.828,57	6.027,27	3.198,70	3.712,27

**COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,5375852 / 0,7136322
Coeficiente de determinação:	0,2889979
Fisher - Snedecor:	3,25
Significância do modelo (%):	6,53

**NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

**OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

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

**ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	3,252
Não Explicada	0,000	16	0,000	
Total	0,000	18		

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

$$1/\text{PREÇO}/\text{M}^2 = +1,050179716\text{E-}07 - 4,844488472\text{E-}08 * \text{NÚMERO DE VAGAS} + 7,395753217\text{E-}12 * \text{ÁREA ÚTIL (M}^2\text{)}^2$$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
NÚMERO DE VAGAS	x	-2,52	2,27
ÁREA ÚTIL (M <sup>2</sup> )	x <sup>2</sup>	1,65	11,82
PREÇO/M <sup>2</sup>	1/y <sup>2</sup>	6,86	0,00

**CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
NÚMERO DE VAGAS	x1	0,00	0,76	-0,41
ÁREA ÚTIL (M <sup>2</sup> )	x2	0,76	0,00	-0,08
PREÇO/M <sup>2</sup>	y	-0,41	-0,08	0,00


**CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
NÚMERO DE VAGAS	x1	0,00	0,79	0,53
ÁREA ÚTIL (M <sup>2</sup> )	x2	0,79	0,00	0,38
PREÇO/M <sup>2</sup>	y	0,53	0,38	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00	0,00	0,00	-35,8767%	-1,030557	0,03193400
2	0,00	0,00	0,00	13,0389%	0,585223	0,01029800
3	0,00	0,00	0,00	4,0120%	0,125995	0,00413400
4	0,00	0,00	0,00	10,7842%	0,467299	0,00716100
5	0,00	0,00	0,00	12,4969%	0,514613	0,20706900
6	0,00	0,00	0,00	-2,5005%	-0,101442	0,00024900
7	0,00	0,00	0,00	17,4656%	0,826454	0,02043000
8	0,00	0,00	0,00	25,5940%	1,342565	0,05419700
9	0,00	0,00	0,00	-2,3130%	-0,089203	0,00021900
10	0,00	0,00	0,00	7,5223%	0,305167	0,00417800
11	0,00	0,00	0,00	25,7137%	1,351848	0,05466100
12	0,00	0,00	0,00	25,7427%	1,608134	0,21034700
13	0,00	0,00	0,00	2,7678%	0,127722	0,00081700
14	0,00	0,00	0,00	-15,9157%	-0,622921	0,02270600
15	0,00	0,00	0,00	-42,1531%	-1,345312	0,10590500
16	0,00	0,00	0,00	-46,5620%	-0,640609	0,53305100
17	0,00	0,00	0,00	-63,8236%	-1,728886	0,12924900
18	0,00	0,00	0,00	-22,7667%	-0,717791	0,01670300
20	0,00	0,00	0,00	-33,8794%	-0,978300	0,03138700



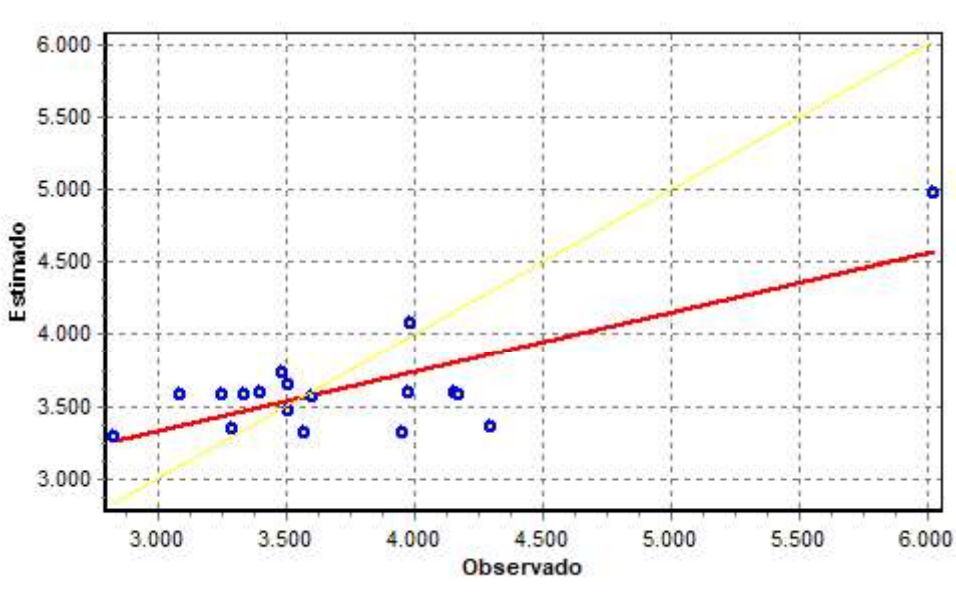

**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

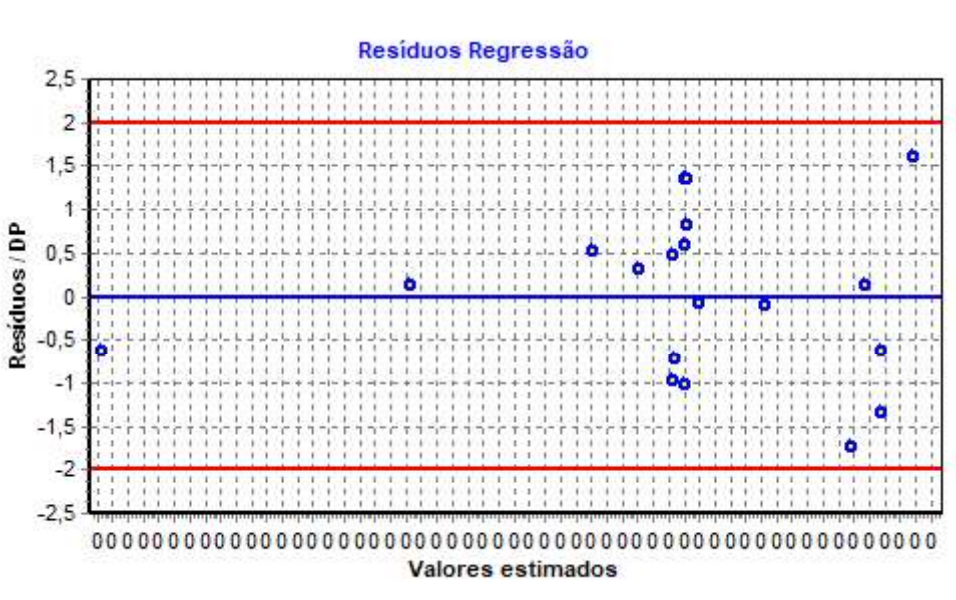


**GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

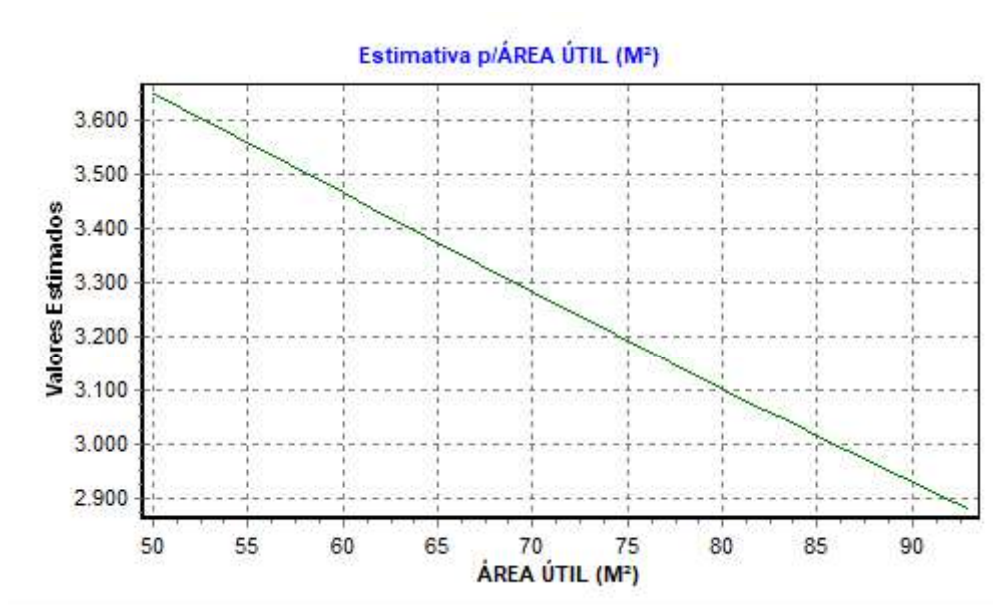
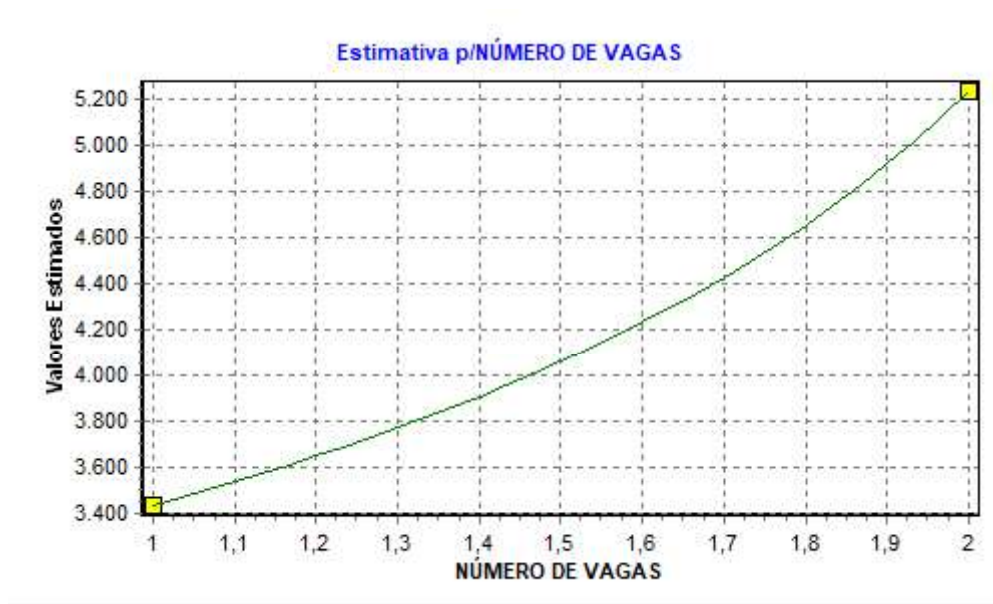
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**



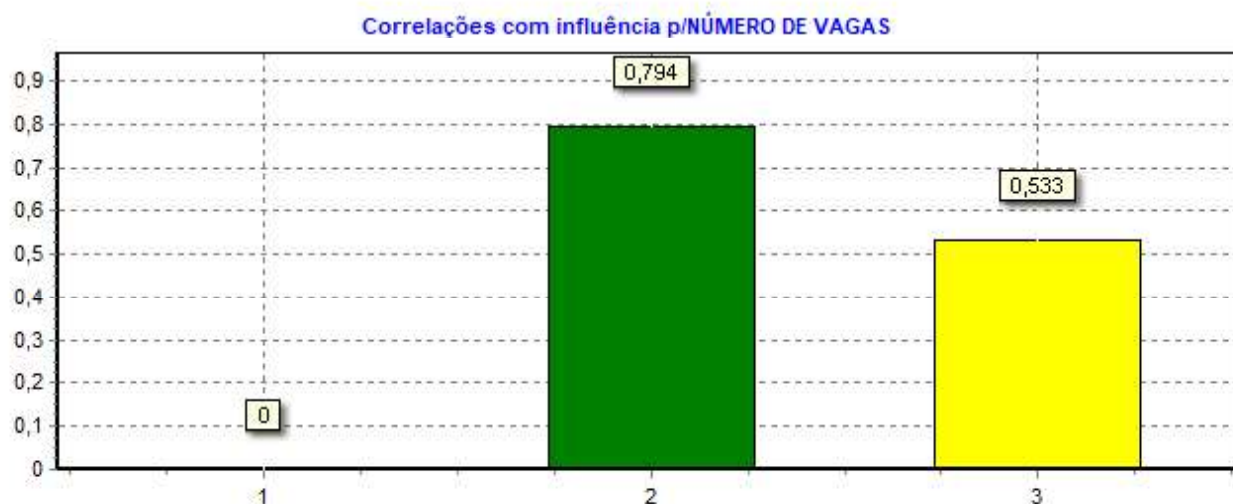
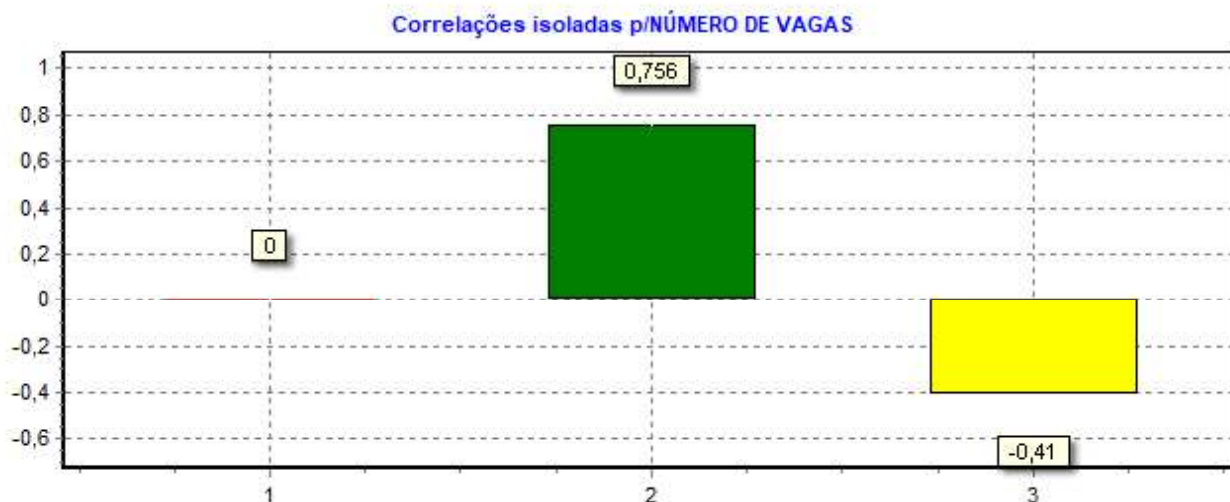
**Resíduos da Regressão Linear**



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

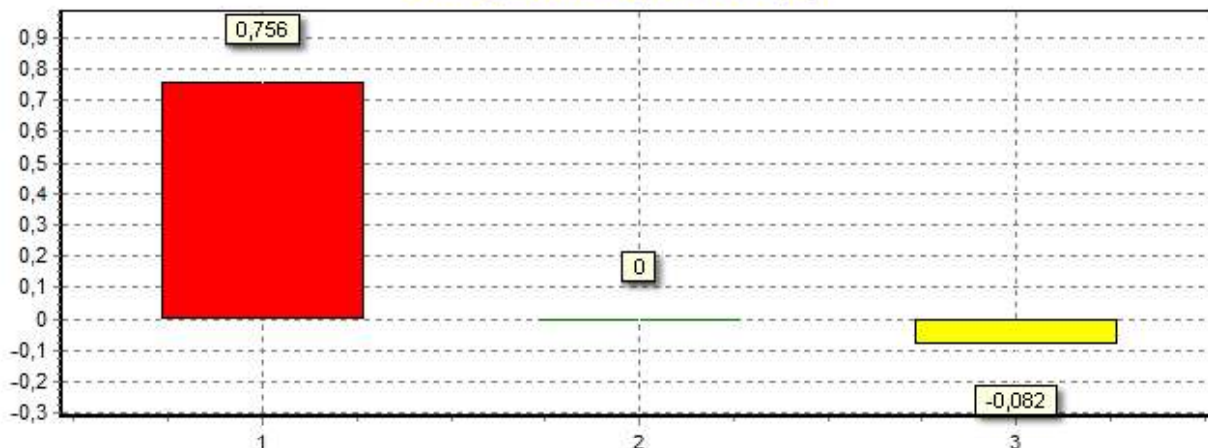


NUMERO DE VAGAS	x	x1	0	0,76	-0,41
ÁREA ÚTIL (M²)	x²	x2	0,76	0	-0,08
PREÇO/M²	1/y²	y	-0,41	-0,08	0

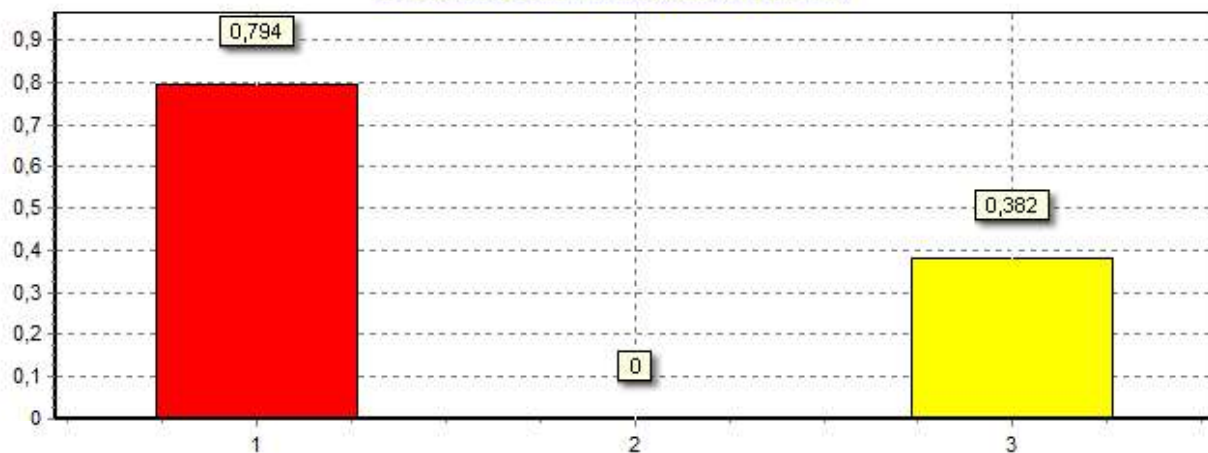


NÚMERO DE VAGAS	x	x1	0	0,76	-0,41
ÁREA ÚTIL (M <sup>2</sup> )	x <sup>2</sup>	x2	0,76	0	-0,08
PREÇO/M <sup>2</sup>	1/y <sup>2</sup>	y	-0,41	-0,08	0

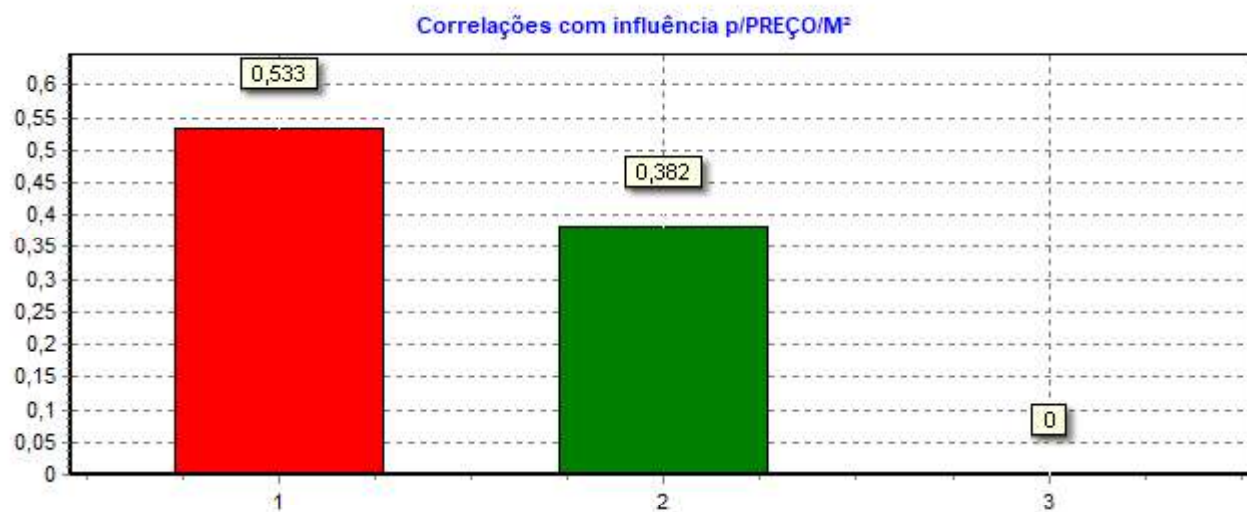
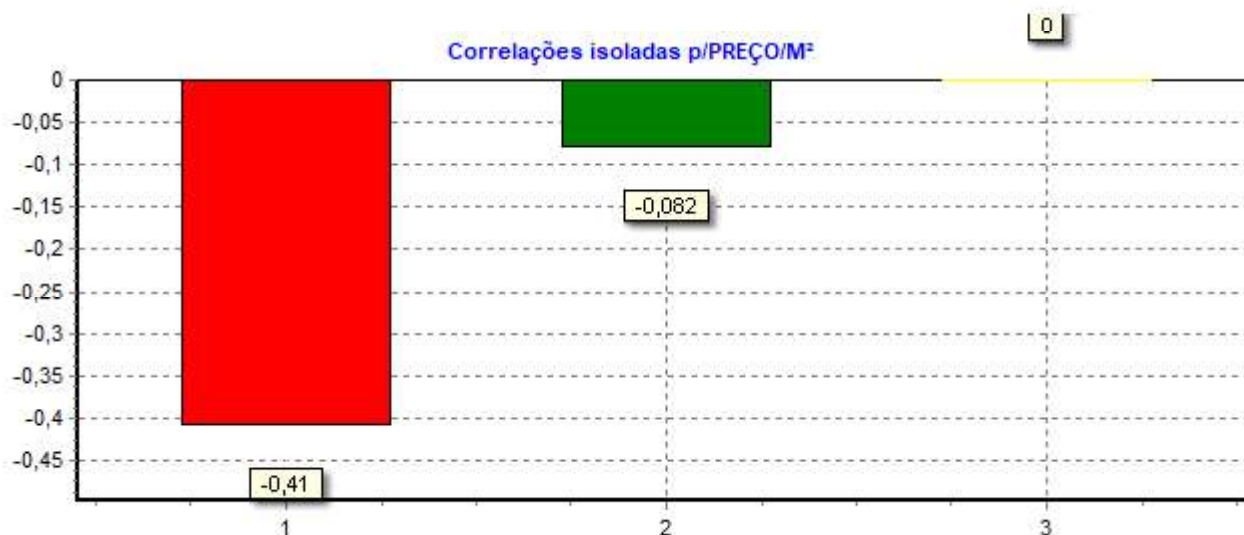
Correlações isoladas p/ÁREA ÚTIL (M<sup>2</sup>)



Correlações com influência p/ÁREA ÚTIL (M<sup>2</sup>)



NÚMERO DE VAGAS	x	x1	0	0,76	-0,41
ÁREA ÚTIL (M <sup>2</sup> )	x <sup>2</sup>	x2	0,76	0	-0,08
PREÇO/M <sup>2</sup>	1/y <sup>2</sup>	y	-0,41	-0,08	0



**Data de Referência:**

Segunda-feira, 22 de maio de 2023

**Dados para a projeção de valores:**

- NÚMERO DE VAGAS = 2,00
- ÁREA ÚTIL (M<sup>2</sup>) = 84,15

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

- Valor Unitário
- Mínimo (10,85%) = 3.624,52
- Médio = 4.065,61
- Máximo (16,11%) = 4.720,43

- Valor Total
- Mínimo = 305.003,24
- Médio = 342.120,73
- Máximo = 397.224,59

- Intervalo Predição

- **Mínimo = 278.233,48**

- Máximo = 489.723,82
- Mínimo (18,67%) = 3.306,40
- Máximo (43,14%) = 5.819,65

- Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 3.455,76
- RL Máximo = 4.675,45



#### 4. CONCLUSÃO

Através das análises elaboradas, considerando o arredondamento permitido pela Norma de até 1% do valor, fica o imóvel avaliado em **R\$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais)**.

Os resultados foram obtidos utilizando técnica avançada de regressão linear múltipla aplicada às avaliações imobiliárias, que resultaram em um grau de precisão de 26,96% na estimativa do valor médio por m<sup>2</sup>, ou seja, atingindo o maior grau de precisão, grau 3 (<30%), de acordo com a NBR nº 14.653/2, com intervalo de confiança de 80%.

**VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO**  
**R\$ 278.000,00**  
**(Duzentos e setenta e oito mil reais)**  
**(Maio/2023)**

N.B.: Foi considerado o mau estado de conservação (EC) necessitando de reparos simples a importantes, correspondente ao limite mínimo do **intervalo de predição** do campo arbitrio do perito, o que equivale a uma **depreciação de aproximadamente 20% do valor médio de mercado.**





## 5. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 17 (dezessete) páginas, numeradas e assinada digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006, conforme impressão à margem direita.

São José dos Campos, 23 de maio de 2023.

### **Arqto. PAULO ALEXANDRE RAMOS**

Perito Judicial – Arquiteto / Eng. Segurança

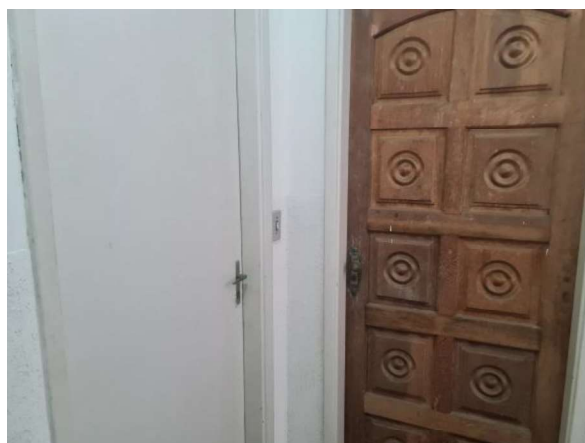
CAU A95570-1

### **Eng. DAVID HENRIQUE RAMOS**

Perito Auxiliar – Eng. Civil, Msc.- EPUSP

CREA 5063400615

## Anexo único: Abaixo: Ilustrações fotográficas (na data da vistoria)



Abaixo: Ilustrações fotográficas do apartamento avaliando, fornecidas pelo Condomínio





