



# EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

**PAULO ALEXANDRE RAMOS**, arquiteto CAU/SP A95570-1, nomeado perito judicial nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, Processo n. 0009372-56.2021.8.26.0577, ajuizada por **VANESSA FÁTIMA DE SOUZA** contra **CLÁUDIO MÁRCIO LEMES** 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 do r. Despacho de fl. 17, datado de 29 de junho de 2021, determinou V. Excia. a avaliação do imóvel *sub judice*, 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 avaliando, localizado na Rua João Grill, nº 45, Vila Unidos, São José dos Campos-SP, CEP nº 12.214-506 (Lote 05, Quadra A, do Loteamento Vila Unidos), matrícula nº 135.219.

### 2.1 – Localização

Rua João Grill, nº 45, Vila Unidos, São José dos Campos-SP, CEP nº 12.214-506 (Lote 05, Quadra A, do Loteamento Vila Unidos), matrícula nº 135.219.



De acordo com a Planta Genérica de Valores, edição 2.021, o imóvel integra-se no Setor fiscal 23, situando-se na Quadra Fiscal 81, composta pelas seguintes vias e respectivos índices fiscais.

Via	Bairro	Índice fiscal
Rua João Grill	Vila Unidos	191,62
Rua Jose Alves De Souza	Vila Unidos	191,62
Rua Geraldo Machado da Silva	Vila Unidos	191,62
Rua Leonidia Damasceno Veneziani	Vila Unidos	191,62

## 2.2 - Condições do bairro

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

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

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

## 2.3 - Descrição do imóvel - (Matrícula n.36.713)

### 2.3.1 - Terreno

Terreno medindo 8,00m de frente para a rua de sua situação; 8,00 na linha dos fundos, por 16,25m da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando a área de 130,00 m<sup>2</sup>.

Matrícula	Ficha
135.219	01

### REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 06 de novembro de 2001

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

#### Imóvel:

UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, com a área de 130,00 ms<sup>2</sup>., sob nº "05" da quadra "A", situado à Rua Hum (01) do loteamento denominado "VII A UNIDOS", desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos-SP., medindo 8,00 metros na frente, igual medida nos fundos por 16,25 metros da frente aos fundos, em ambos os lados; confrontando pela frente com a rua sua situação; pelos fundos com o lote nº 31; pelo lado direito, no sentido de quem do imóvel defrontar a via pública, com o lote nº 06; e, pelo lado esquerdo com o lote nº 04, todos da mesma quadra.-.



### 2.3.2 – Benfeitorias

Sobre o citado terreno estão edificadas residências térreas, padrão “Casa Padrão Médio” com área edificada de 187,00m<sup>2</sup>. Idade aparente de 10 anos.

Segundo **Estudo de Comissão de Peritos** o referido padrão construtivo apresenta as seguintes características e acabamentos:

#### *Casa padrão MÉDIO*

##### **A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:**

*Térreas ou assobradadas, construídas obedecendo a projetos que apresentam preocupação com a fachada e a distribuição interna. Normalmente são geminadas apenas de um lado. Geralmente com uma suíte e, em sobrados, lavabo no térreo. Usualmente apresentam edícula e cobertura para um ou dois veículos. Os materiais e acabamentos são padronizados, geralmente de boa qualidade. Cobertura em telhado, sobre laje.*

##### **B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS**

*1- Fachada: Eventual detalhe na face principal com aplicação de pedras, pastilhas ou outros materiais.*

*2- Área externa: Jardim, piso cimentado ou cerâmico.*

##### **3- Revestimentos de paredes**

*Externas: Reboco com pintura em látex*

*Internas:*

*Áreas secas: Massa corrida ou gesso com pintura em látex.*

*Áreas molhadas: Azulejo até o teto.*

##### **4- Revestimento de pisos**

*Áreas secas: Tacos, assoalho, revestimento vinílico ou carpete.*

*Áreas molhadas: Cerâmica esmaltada.*



#### 5- Revestimento de forros

*Áreas secas: Massa corrida ou gesso com pintura em látex.*

*Áreas molhadas: Massa corrida ou gesso com pintura em látex.*

#### 6- Esquadrias

*Portas: Madeira e/ou ferro, eventualmente com detalhes, ferragens de padrão comercial.*

*Janelas: Madeira, ferro ou alumínio, padrão comuns.*

#### 7- Instalações elétricas: Completas e embutidas

*8- Instalações hidráulicas: Com aparelhos sanitários e metais comuns, eventualmente com aquecedor central ou individual.*

*9- Outras Instalações: Mais de um ponto de telefonia e de antena para televisão .*

### **3. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

Para estimativa do valor do imóvel, 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 amostras, com suas respectivas características: valor de venda; área construída; área do terreno; padrão de construção; número de vagas; índice fiscal. 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 imóvel sub judice.**

DADO	BAIRRO	SITE - CÓDIGO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
1	Vila Sinhá	grupokaza (19446)	Grupo Kaza Negócios Imobiliários	(12) 3949-9000
2	Vila Sinhá	grupokaza (23529)	Grupo Kaza Negócios Imobiliários	(12) 3949-9000
3	Vila Sinhá	imobiliária maciel (60693)	Maciel Negócios Imobiliários	(12) 3949-9300
4	Vila Sinhá	edk imoveis (CA3589-EDKA)	Edk imóveis (Taubaté)	(12) 3426-1098
5	Jd Altos de Santana	alvorada imoveis sjc (CA3106PI)	Alvorada Imóveis	(12) 3933-2674
6	Jd Altos de Santana	alvorada imoveis sjc (CA3812PI)	Alvorada Imóveis	(12) 3933-2674
7	Jd Altos de Santana	alvorada imoveis sjc (CA4401AX)	Alvorada Imóveis	(12) 3933-2674
8	Jd Altos de Santana	rede imoveis sjc (CA4483-AX)	Alexandre Imóveis	(12) 3929-2200
9	Jd Altos de Santana	rede imoveis sjc (CA4453-AX)	Alexandre Imóveis	(12) 3929-2200
10	Jd Altos de Santana	rede imoveis sjc (CA3311-AX)	Alexandre Imóveis	(12) 3929-2200
11	Jd Altos de Santana	imobiliária seiko (CA0533-SEIK)	Imobiliária Seiko	(12) 3921-8826
12	Jd Altos de Santana	imobiliária seiko (SO0234-SEIK)	Imobiliária Seiko	(12) 3921-8826
13	Jd Altos de Santana	imobiliária seiko (SO0518-SEIK)	Imobiliária Seiko	(12) 3921-8826
14	Jd Telespark	piramide imoveis (CA4862PI)	Piramide Imóveis	(12) 3203-2400
15	Jd Telespark	piramide imoveis (CA3594-PI)	Piramide Imóveis	(12) 3203-2400
16	Jd Telespark	imobiliária maciel (78213)	Maciel Negócios Imobiliários	(12) 3938-6000
17	Jd Telespark	imobiliária maciel (84410)	Maciel Negócios Imobiliários	(12) 3938-6000
18	Vila Dirce	imobiliária seiko (CA0328-SEIK)	Imobiliária Seiko	(12) 3921-8826
19	Jd Guimaraes	imobiliária maciel (69167)	Imobiliária Maciel	(12) 3906-6000
20	Jd Guimaraes	alvorada imoveis sjc (CA0454PI)	Alvorada Imóveis	(12) 3933-2674

DADO	NÚMERO DE VAGAS	ÍNDICE FISCAL	ÁREA TERRENO	ÁREA COSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO (1=BAIXO 2=MÉDIO)	VALOR DE VENDA	R\$/M² DE TERRENO
1	2	204,35	150	124	2	R\$ 382.000,00	R\$ 2.546,67
2	3	204,35	300	150	2	R\$ 540.000,00	R\$ 1.800,00
3	2	204,35	173	120	2	R\$ 250.000,00	R\$ 1.445,09
4	3	204,35	335	100	2	R\$ 234.000,00	R\$ 698,51
5	3	248,76	250	168	2	R\$ 450.000,00	R\$ 1.800,00
6	2	248,76	250	163	2	R\$ 420.000,00	R\$ 1.680,00
7	2	248,76	285	135	2	R\$ 370.000,00	R\$ 1.298,25
8	2	248,76	164	156	2	R\$ 280.000,00	R\$ 1.707,32
9	2	248,76	125	110	2	R\$ 265.000,00	R\$ 2.120,00
10	3	248,76	396	77	2	R\$ 320.000,00	R\$ 808,08
11	4	248,76	240	100	2	R\$ 365.000,00	R\$ 1.520,83
12	2	248,76	220	220	2	R\$ 375.000,00	R\$ 1.704,55
13	4	248,76	143	188	2	R\$ 434.600,00	R\$ 3.039,16
14	1	228,02	250	125	2	R\$ 300.000,00	R\$ 1.200,00
15	2	228,02	377	163	2	R\$ 250.000,00	R\$ 663,13
16	3	228,02	280	180	2	R\$ 372.000,00	R\$ 1.328,57
17	1	228,02	150	83	2	R\$ 265.000,00	R\$ 1.766,67
18	2	204,35	223	223	2	R\$ 243.800,00	R\$ 1.093,27
19	4	228,02	250	190	2	R\$ 405.000,00	R\$ 1.620,00
20	2	182,15	250	150	2	R\$ 350.000,00	R\$ 1.400,00

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### Data de referência:

Quarta-feira, 20 de outubro de 2021

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	19

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8596326 / 0,8596326
Coefficiente de determinação:	0,7389681
Fisher - Snedecor:	14,15
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	78%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
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	4622697,976	3	1540899,325	14,155
Não Explicada	1632914,134	15	108860,942	
Total	6255612,111	18		

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

R\$/m2 de Terreno = +8280,3774 +5,802033035 \* Índice Fiscal -1428,78735 \* ln (ÁREA TERRENO) -43328,06569 / ÁREA COSTRUÍDA

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índice Fiscal	x	1,58	13,46
ÁREA TERRENO	ln(x)	-6,05	0,01
ÁREA COSTRUÍDA	1/x	-1,35	19,62
R\$/m2 de Terreno	y	5,28	0,01

### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
ÁREA TERRENO	-0,04	0,30
ÁREA COSTRUÍDA	0,03	0,15
R\$/m2 de Terreno	0,23	0,38

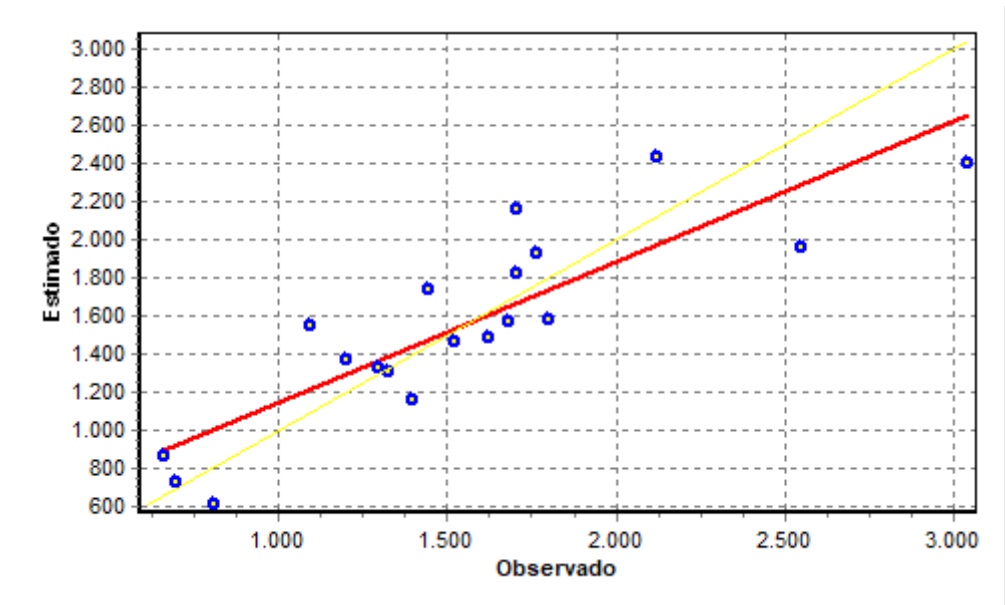
Correlações parciais para ÁREA TERRENO	Isoladas	Influência
ÁREA COSTRUÍDA	0,05	0,25
R\$/m2 de Terreno	-0,82	0,84

Correlações parciais para ÁREA COSTRUÍDA	Isoladas	Influência
R\$/m2 de Terreno	-0,21	0,33

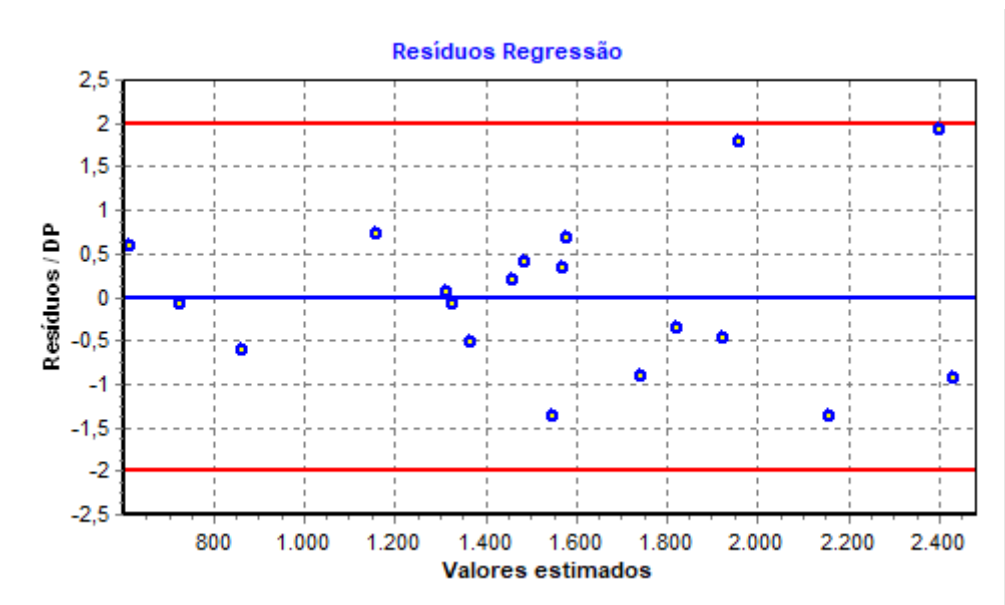
**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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	II
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

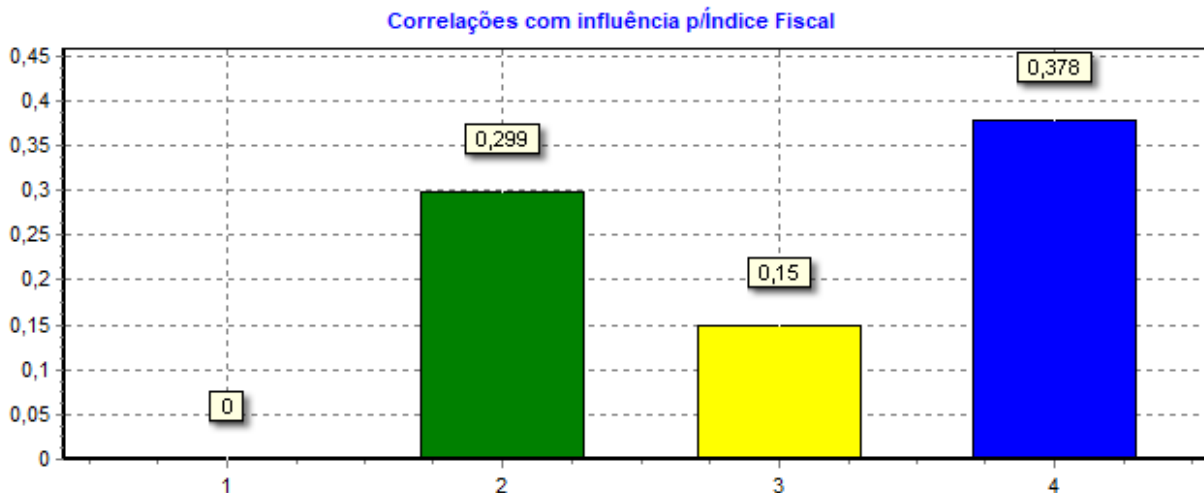
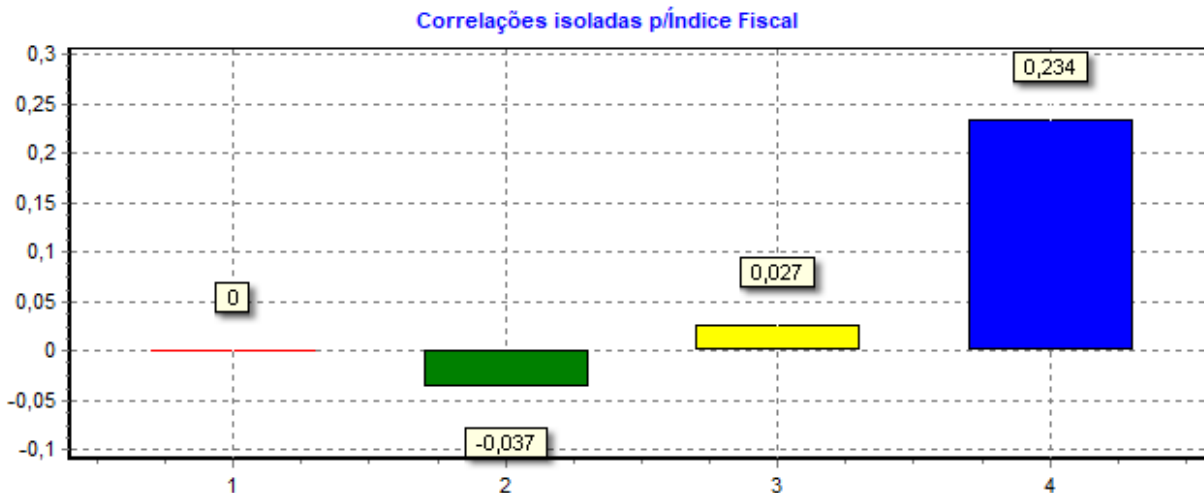
**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



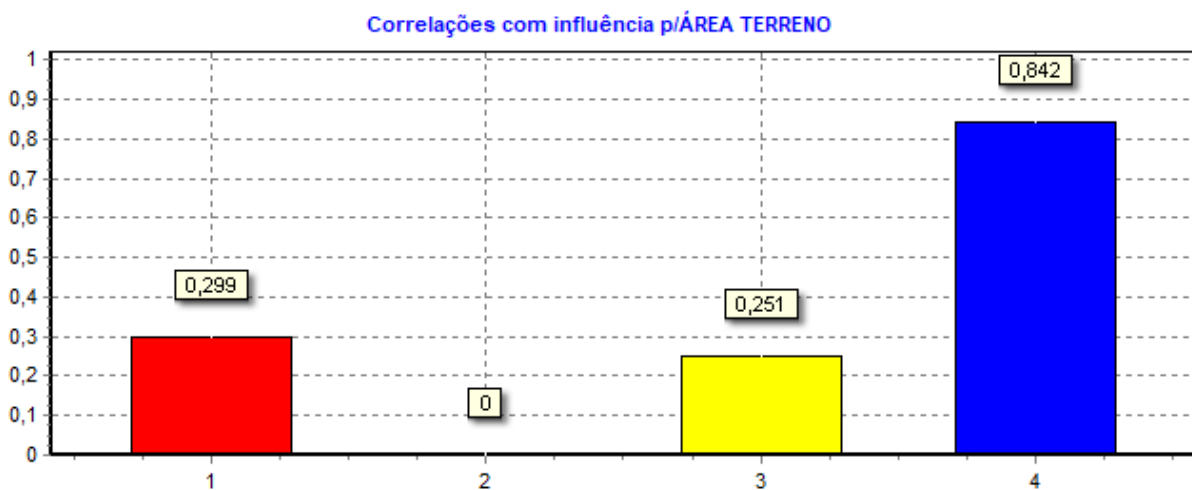
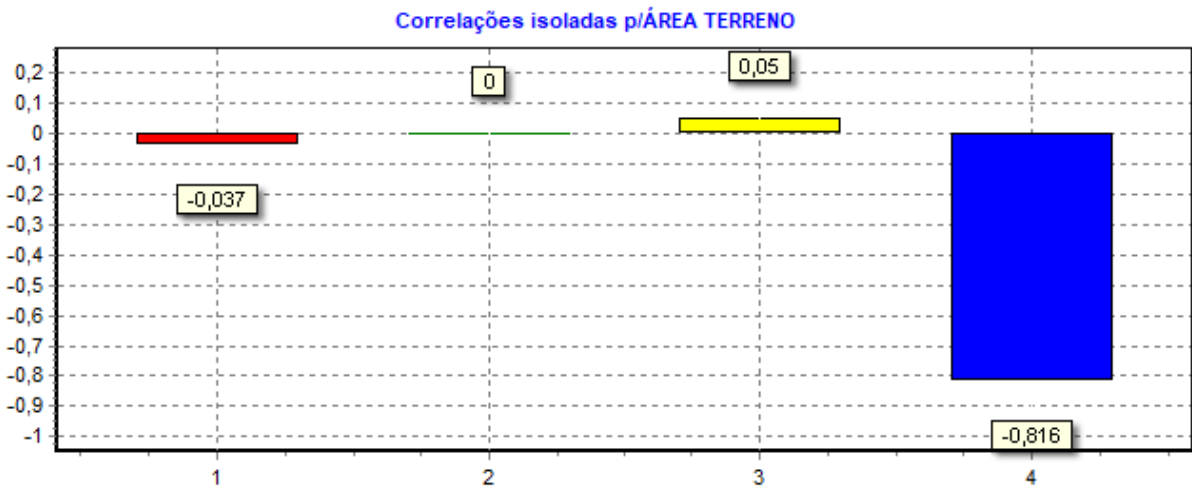
**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



Índice Fiscal	x	x1	0	-0,04	0,03	0,23
ÁREA TERRENO	ln(x)	x2	-0,04	0	0,05	-0,82
ÁREA COSTRUÍDA	1/x	x3	0,03	0,05	0	-0,21
R\$/m2 de Terreno	y	y	0,23	-0,82	-0,21	0



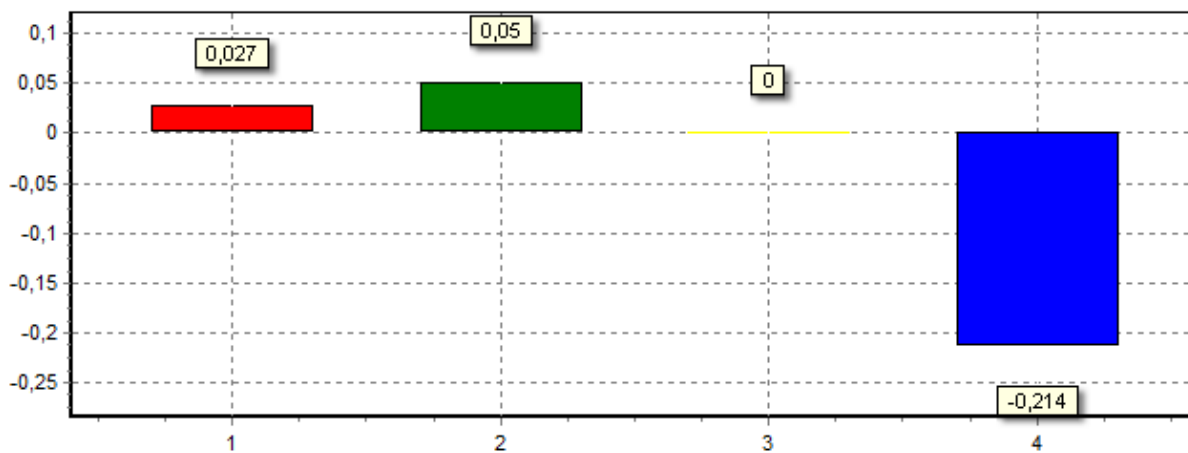
Índice Fiscal	x	x1	0	-0,04	0,03	0,23
ÁREA TERRENO	ln(x)	x2	-0,04	0	0,05	-0,82
ÁREA COSTRUÍDA	1/x	x3	0,03	0,05	0	-0,21
RS/m2 de Terreno	y	y	0,23	-0,82	-0,21	0



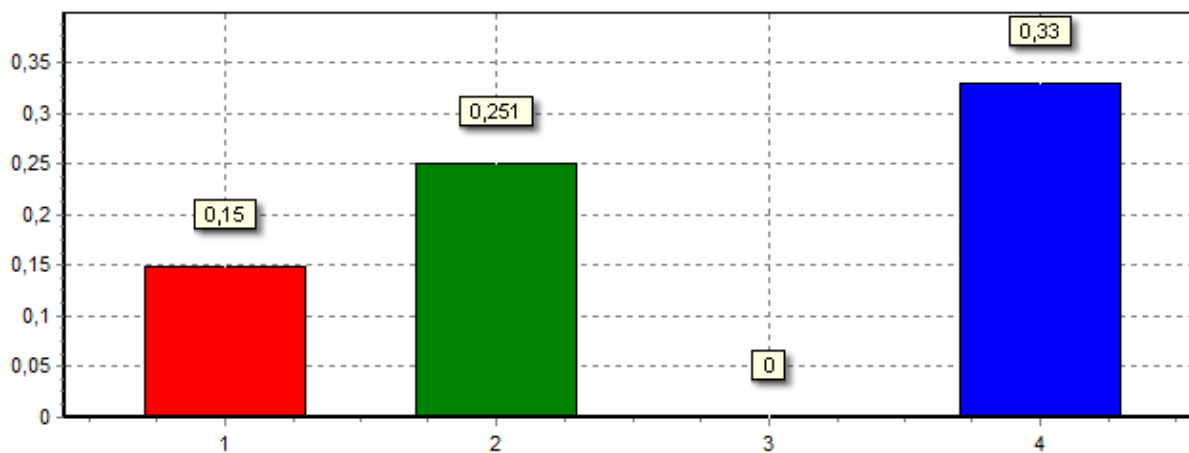
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ALEXANDRE RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2021 às 17:07, sob o número WSJ21703792475. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009372-56.2021.8.26.0577 e código BD8ABC1.

Índice Fiscal	x	x1	0	-0,04	0,03	0,23
ÁREA TERRENO	ln(x)	x2	-0,04	0	0,05	-0,82
ÁREA COSTRUÍDA	1/x	x3	0,03	0,05	0	-0,21
R\$/m2 de Terreno	y	y	0,23	-0,82	-0,21	0

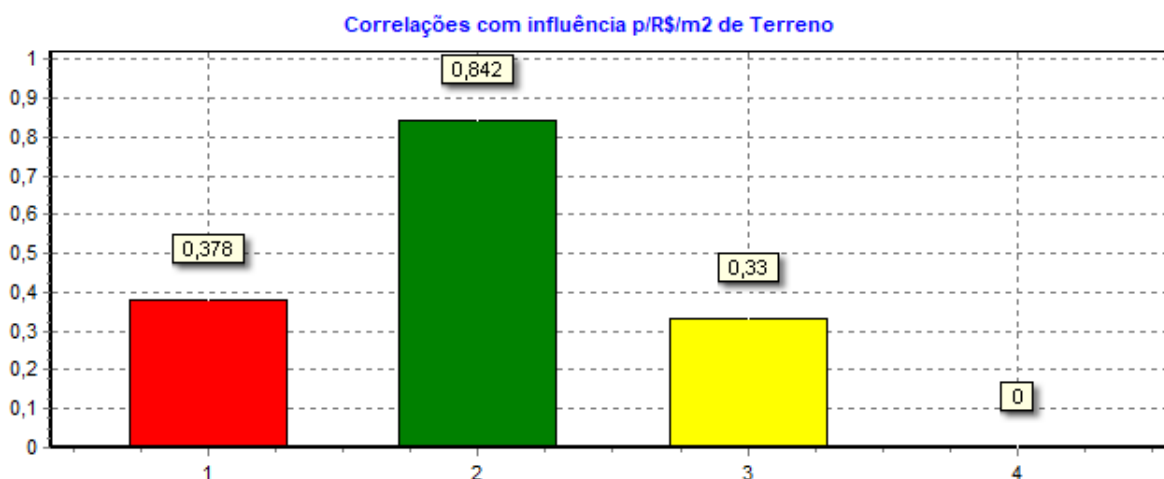
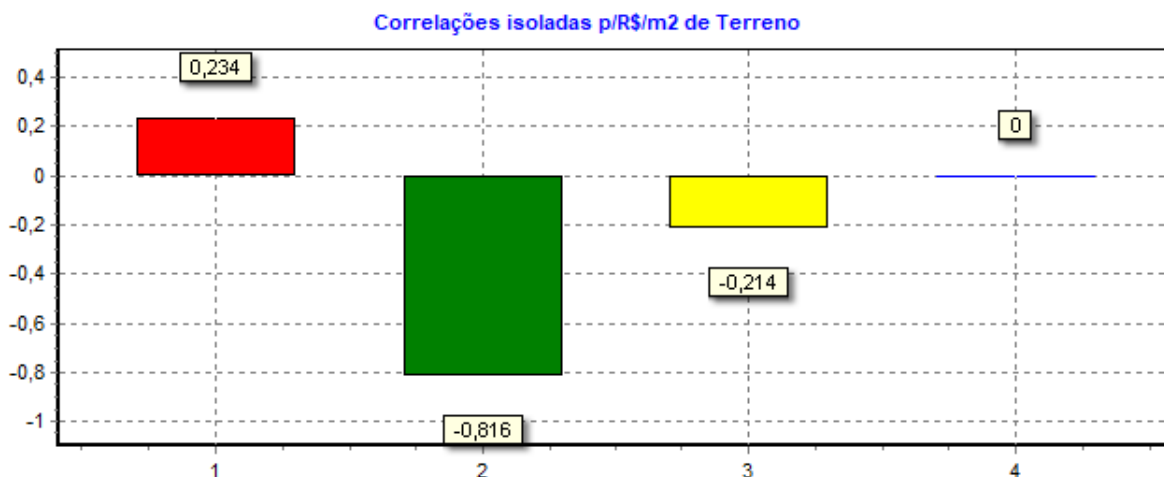
Correlações isoladas p/ÁREA COSTRUÍDA



Correlações com influência p/ÁREA COSTRUÍDA



Índice Fiscal	x	x1	0	-0,04	0,03	0,23
ÁREA TERRENO	ln(x)	x2	-0,04	0	0,05	-0,82
ÁREA COSTRUÍDA	1/x	x3	0,03	0,05	0	-0,21
R\$/m2 de Terreno	y	y	0,23	-0,82	-0,21	0



**Data de Referência:**

Quarta-feira, 20 de outubro de 2021

**Dados para a projeção de valores:**

- Índice Fiscal = 191,62
- ÁREA TERRENO = 130,00
- ÁREA COSTRUÍDA = 187,25

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

## • Valor Unitário

- Mínimo (13,28%) = 1.913,12
- Médio = 2.206,10
- Máximo (13,28%) = 2.499,08

## • Valor Total

- Mínimo = 248.705,23
- **Médio = 286.792,97**
- Máximo = 324.880,71

## • Intervalo Predição

- Mínimo = 217.807,01
- Máximo = 355.778,93
- Mínimo (24,05%) = 1.675,44
- Máximo (24,05%) = 2.736,76

## • Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 1.875,18
- RL Máximo = 2.537,01

#### 4. CONCLUSÃO

Em face do exposto, considerando o arredondamento permitido pela Norma de até 1% do valor, fica o imóvel avaliado em R\$ **287.000,00 (duzentos e oitenta e sete mil reais)** em termos imobiliários práticos. Os resultados foram obtidos utilizando técnica avançada de regressão linear múltipla aplicada às avaliações imobiliárias, que resultaram em um grau de precisão de 26,56% na estimativa do valor médio por m<sup>2</sup>, ou seja, o melhor grau de precisão, que é o Grau 3 (<30%), de acordo com a NBR nº 14.653/2, com intervalo de confiança de 80%.

**Valor do imóvel**  
**R\$ 287.000,00**  
**(Duzentos e oitenta e sete mil reais)**

#### 4.2 – Valor locativo

Considerando o capital-imóvel e a taxa de rendimento de 6% ao ano (0,5% ao mês) amplamente aceita pelos E. Tribunais de Justiça, resulta como valor locativo mensal do imóvel:

**Valor Locativo**  
**R\$ 287.000,00 x 0,005 = R\$ 1.435,00**  
**(Um mil, quatrocentos e trinta e cinco reais)**



## 5. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 18 (dezoito) laudas datadas e assinadas eletronicamente.

ANEXO ÚNICO: ilustrações fotográficas.

São José dos Campos, 20 de outubro de 2021.

(Assinado digitalmente)

**ARQ. PAULO ALEXANDRE RAMOS**

Perito Judicial – Arquiteto / Eng. Segurança

CAU/SP A95570-1

**ENG. DAVID HENRIQUE RAMOS**

Perito Auxiliar - Eng. Civil, Msc./ EPUSP

CREA/SP 5063400615

## ANEXO ÚNICO – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



