

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ**Processo Digital nº: **1010151-91.2018.8.26.0223****Carta Precatória Cível**Requerente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**Requerido: **NATURAL ÓLEOS VEGETAIS E ALIMENTOS LTDA e outro**

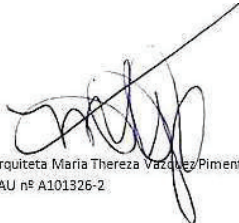
Maria Thereza Vazquez Pimentel, arquiteta, CAU A101326-2, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe, tendo em vista o depósito de seus honorários, vem, respeitosamente, **indicar data e hora para o início das diligências**, requerendo aprovação de V. Exa^a. ", obedecendo-se ao disposto nos artigos 466 §2 e 474 do CPC, requerendo que as partes sejam intimadas.

Vistoria: 08/01/2019, às 11h00, no LOTE 16 DA QUADRA 02, JARDIM PERNAMBUCO II, Guarujá/SP.

O ponto de encontro será na porta do imóvel avaliando supra indicado, pelo qual solicita a perita que seja franqueada sua entrada. A vistoria será feita de forma direta, caso possível, ou indireta, com vistoria externa, em condições de avaliação por estimativa.

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 11 de dezembro de 2.018.



Arquiteta Maria Thereza Vazquez Pimentel
CAU nº A101326-2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

2ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, 280, --, Jd. Tejereba - CEP 11440-900, Fone:

(13)3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja2cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1010151-91.2018.8.26.0223**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**
 Requerido: **NATURAL ÓLEOS VEGETAIS E ALIMENTOS LTDA e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho os presentes para envio de e-mail à perita judicial para agendar nova data tendo em vista a suspensão do prazo, que voltará a correr após o dia 20/01/2019.

Nada Mais. Guarujá, 12 de dezembro de 2018. Eu, ____, Edilene Souza Rodrigues, Escrevente Técnico Judiciário.

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ**Processo Digital nº: **1010151-91.2018.8.26.0223****Carta Precatória Cível**Requerente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**Requerido: **NATURAL ÓLEOS VEGETAIS E ALIMENTOS LTDA e outro**

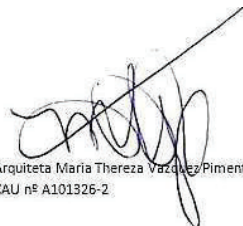
Maria Thereza Vazquez Pimentel, arquiteta, CAU A101326-2, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe, tendo em vista o depósito de seus honorários, vem, respeitosamente, **indicar data e hora para o início das diligências**, requerendo aprovação de V. Exa^a. ", obedecendo-se ao disposto nos artigos 466 §2 e 474 do CPC, requerendo que as partes sejam intimadas.

Vistoria: 19/12/2018, às 9h00, no LOTE 16 DA QUADRA 02, JARDIM PERNAMBUCO II, Guarujá/SP.

O ponto de encontro será na porta do imóvel avaliando supra indicado, pelo qual solicita a perita que seja franqueada sua entrada. A vistoria será feita de forma direta, caso possível, ou indireta, com vistoria externa, em condições de avaliação por estimativa.

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 12 de dezembro de 2.018.



Arquiteta Maria Thereza Vazquez Pimentel
CAU nº A101326-2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

2ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, 280, --, Jd. Tejereba - CEP 11440-900, Fone:

(13)3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja2cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1010151-91.2018.8.26.0223**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**
 Requerido: **NATURAL ÓLEOS VEGETAIS E ALIMENTOS LTDA e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Fls. 74: petição da Sra. Perita judicial que agendou o dia 19/12/2018, às 09:00 horas para realização da perícia, no lote 16, quadra 01, Jardim Pernambuco II, Guarujá-SP.

Nada Mais. Guarujá, 12 de dezembro de 2018. Eu, ____, Edilene Souza Rodrigues, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0534/2018, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Godoy da Cunha Magalhães (OAB 234123/SP)	D.J.E
Denis Robinson Ferreira Gimenes (OAB 173744/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 74: petição da Sra. Perita judicial que agendou o dia 19/12/2018, às 09:00 horas para realização da perícia, no lote 16, quadra 01, Jardim Pernambuco II, Guarujá-SP."

Do que dou fé.
 Guarujá, 13 de dezembro de 2018.

Reginaldo Felix Da Silva

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REGINALDO FLEX DA SILVA, S/Nº, em 13/12/2018 às 18:48. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010151-91.2018.8.26.0223 e código 6095699.

MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**Arquiteta****EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ**Processo Digital nº: **1010151-91.2018.8.26.0223**Assunto: **Carta Precatória Cível**Requerente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**Requerido: **NATURAL ÓLEOS VEGETAIS E ALIMENTOS LTDA e outro**

Maria Thereza Vazquez Pimentel, arquiteta, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe, tendo realizado a vistoria do imóvel penhorado, Lote nº 16 da Quadra nº 02, Loteamento Jardim Pernambuco II, Guarujá/SP, vem, respeitosamente, apresentar à Vossa Excelência o resultado do seu trabalho consubstanciado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo, o qual requer a sua juntada no processo em referência.

Termos em que

Pede juntada e deferimento

Santos, 07 de janeiro de 2019.



Arquiteta Maria Thereza Vazquez Pimentel
CAU nº A101326-2

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Lote nº 16 Quadra nº 02

Loteamento Jardim Pernambuco II

Guarujá/SP

MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL

Arquiteta

RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Evolutivo e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011 o valor de mercado do imóvel penhorado Lote 16 da Quadra 2, Loteamento Jardim Pernambuco II, Guarujá/SP é de:

Lote 16, Quadra 2, Jardim Pernambuco II, Guarujá/SP	
Valor do terreno	R\$ 740.000,00
Valor das benfeitorias	R\$ 410.000,00
VALOR TOTAL	R\$ 1.150.000,00

V total: R\$ 1.150.000,00
 (Um milhão cento e cinquenta mil reais)
 Valor para o mês de dezembro de 2018

OBJETIVO DO LAUDO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação de valor de mercado do imóvel Lote 16 da Quadra 2, Loteamento Jardim Pernambuco II, Guarujá/SP, objeto da penhora nos autos da Carta Precatória autuada sob o nº 1010151-91.2018.8.26.0223, tramitando pela 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, que BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A move em face de NATURAL ÓLEOS VEGETAIS E ALIMENTOS LTDA e outro.

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada na data de 19 de dezembro de 2018, respeitando-se o disposto nos Arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil.

A diligência foi acompanhada pelo Engº Carlos Eduardo Pimentel, sócio e assistente desta perita. O acesso ao Condomínio Jardim Pernambuco II foi autorizado pelo funcionário da portaria, Sr. Yuri e o acesso ao interior do imóvel avaliando foi acompanhado pela funcionária dos réus, Sra. Adriana.

2.1 – Localização do loteamento Jardim Pernambuco II

O imóvel avaliando está situado no loteamento Jardim Pernambuco II, na cidade de Guarujá/SP. Trata-se de condomínio de casas residenciais, com controle de acesso e entrada junto à Av. Marjory da Silva Prado. A seguir mapa aéreo de localização do Loteamento Jardim Pernambuco II:



Foto aérea de localização do Loteamento Jardim Pernambuco II, destaque em vermelho,

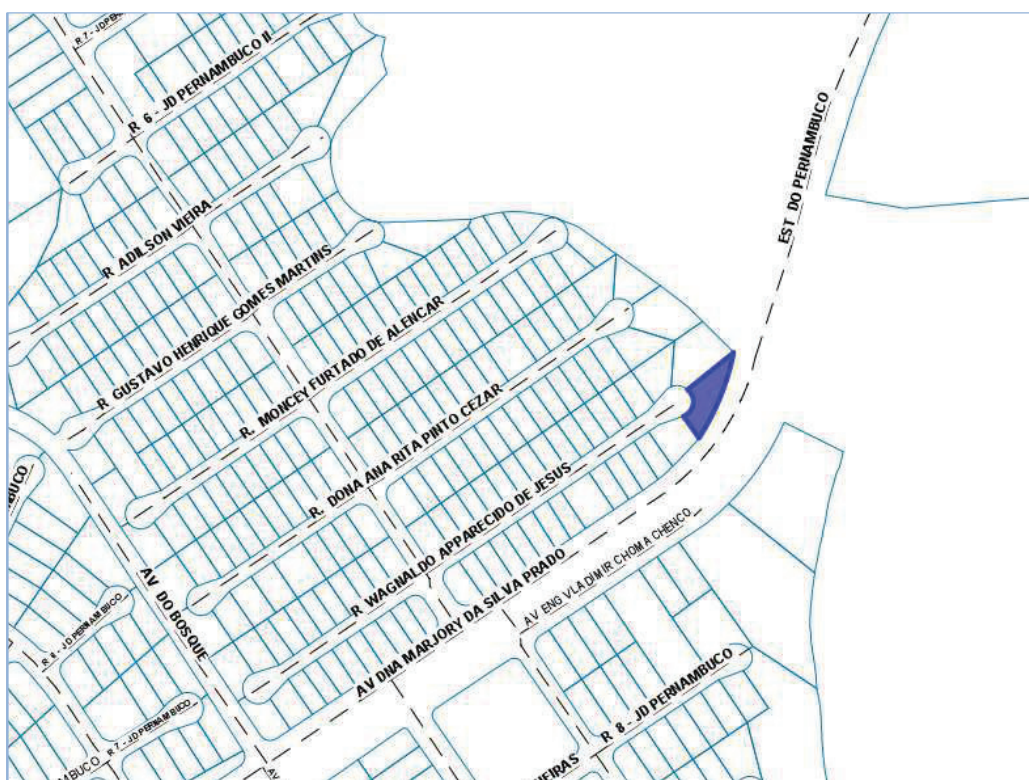
2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.2 – Localização do imóvel avaliando dentro do loteamento Jardim Pernambuco II

O loteamento Jardim Pernambuco II é composto de um condomínio de casas residenciais de alto padrão, com controle de acesso e entrada junto à Av. Marjory da Silva Prado, cidade de Guarujá/SP.

Internamente, o loteamento é distribuído por sete ruas paralelas à portaria do Condomínio, denominadas de Ruas nº 1 a 7 (em ordem crescente), cada uma ao final tendo balão de retorno denominado arquitetonicamente de “cul-de-sac”. As ruas paralelas são cortadas pela Avenida principal do loteamento, Av. Ayton Senna.

O imóvel avaliando, Lote 16 da Quadra 2, está localizado ao final da Rua nº 1, ou Rua Wagnaldo Aparecido de Jesus nº 374, do lado direito de quem da portaria olha, junto ao balão de retorno “cul-de-sac”, conforme mapa de localização a seguir, fornecido através do cadastro da Prefeitura Municipal do Guarujá:



Planta cadastral de localização do imóvel avaliando dentro do loteamento Jardim Pernambuco II, com destaque em azul.

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**2.3 – Descrição do imóvel**

O imóvel avaliando é objeto da Matrícula nº 83.246 do CRI de Guarujá.

Trata-se de terreno, identificado como lote nº 16 da quadra nº 02 do Loteamento Jardim Pernambuco II, medindo 20,14 metros de frente para a Rua nº 01 em raio de curva, 17,62 metros do lado direito confrontando com lote nº 15, 41,06 metros do lado esquerdo confrontando com a uma viela, e aos fundos 50,40 metros de arco de curva e 14,00 de segmento em linha reta confrontando com a Av. Marjory da Silva Prado, perfazendo área total de 746,70 m².

Neste terreno foi edificada uma residência de alto padrão de dois pavimentos, contendo cinco quartos, sendo três suítes superiores, sala com pé direito duplo, cozinha, área de serviço, dependência de empregada, piscina e área da churrasqueira, totalizando área edificada de 128,66 m², conforme consta no cadastro municipal nº 3-1380-016-000, reproduzido a seguir:

 Prefeitura de Guarujá	MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA DE FINANÇAS DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Certificamos que, para o imóvel situado à R WAGNALDO APPARECIDO DE JESUS nº 374 , CLANDESTINO - JD.PERNAMBUCO 2 , 02 LOTE 16- sob Lançamento 3-1380-016-000 , Proprietário(a) ALBERTO FERNANDO TRIGO FILHO , o valor venal para o exercício de 2018 , de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017 é de:	
Área do Terreno: 746,70 m2	Valor Venal R\$ 181.821,45
Cento e Oitenta e Um Mil, Oitocentos e Vinte e Um Reais e Quarenta e Cinco Centavos	
Área Edificada: 128,66 m2	Valor Venal R\$ 95.394,50
Noventa e Cinco Mil, Trezentos e Noventa e Quatro Reais e Cinquenta Centavos	

Os acabamentos do imóvel são: piso cerâmico e pintura a látex sobre massa corrida nos ambientes secos; piso e revestimento cerâmico nas áreas molhadas; fachadas com acabamento em pintura, lambris de madeira e revestimento cerâmico; esquadrias de madeira

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.4 – Registro fotográfico da vistoria



Foto 1 – Vista frontal do imóvel avaliando



Foto 2 – Vista frontal do imóvel e piscina



Foto 3 – Vista da fachada imóvel avaliando e piscina



Foto 4 – Piscina e churrasqueira aos fundos

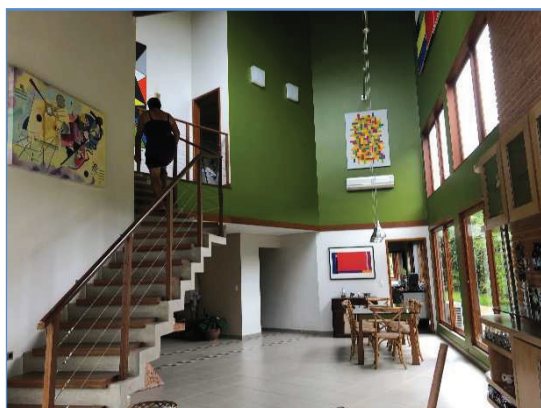


Foto 5 – Vista da sala com pé direito duplo



Foto 6 – Vista da sala do imóvel

8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL em 10/01/2019 às 11:47, sob o número WGJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010826-90.2018.8.26.0200 e código 699698.

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

9



Foto 7 – Vista da sala do imóvel

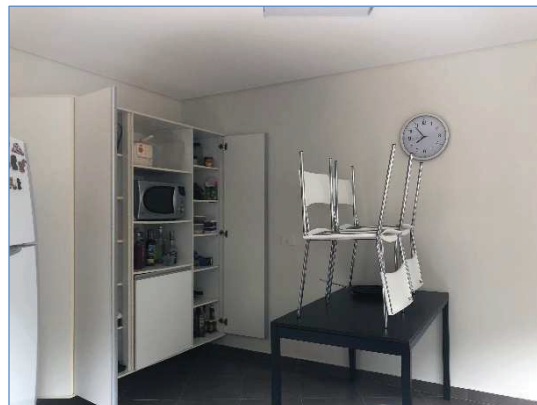


Foto 8 – Vista da cozinha do imóvel



Foto 9 – Vista da fachada de fundos e lateral do imóvel

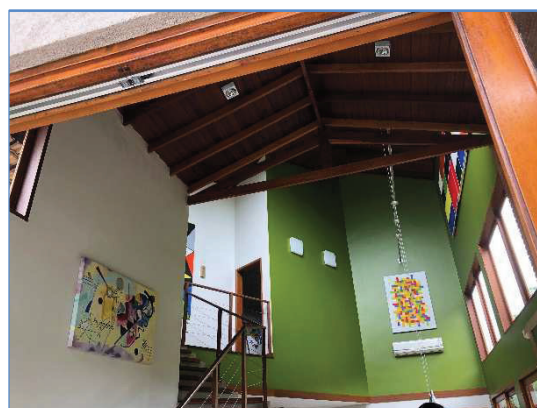


Foto 10 – Vista do pé direito duplo da sala



Foto 11 – Vista do portão de acesso a piscina e churrasqueira



Foto 12 – Vista das fachadas laterais e de fundos

Este documento é cópia não autorizada de uma obra de autoria de MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU) sob o número WGJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010826-90.2018.8.26.0200 e código 69969888.

2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

10



Foto 13 – Vista da fachada frontal do imóvel



Foto 14 – Vista da área de churrasqueira e piscina



Foto 15 – Vista da fachada e piscina



Foto 16 – Vista da fachada frontal



Foto 17 – Vista da fachada frontal



Foto 18 – Vista da entrada do Condomínio Jardim Pernambuco II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL, sob o número WGJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010826-90.2018.8.26.0200 e código 69969888.

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

12

3.1 – Escolha do método avaliatório

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “**Método Evolutivo**”.

A composição do valor total do imóvel é obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno adicionado ao custo de reedição das benfeitorias devidamente depreciado, ou seja:

$$Vt = (Vt + Cb)$$

onde:

Vt = Valor total do imóvel

V_t = Valor do terreno

C_b = Valor das benfeitorias

Para a avaliação do terreno foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, preconizado pela NBR 14.653-2 da ABNT, através da inferência estatística.

No presente caso, tem-se uma situação atípica. O imóvel avaliando está localizado em condomínio fechado. A amostra populacional a ser colhida deve ser pertinente e semelhante ao objeto da avaliação, ou seja, **imóveis à venda dentro do mesmo condomínio**.

Foram pesquisados e utilizados **07** elementos comparativos de mercado em oferta dentro do Loteamento Jardim Pernambuco II.

A avaliação das benfeitorias será realizada pelo custo de reedição, que é o resultado do custo de reprodução subtraída a parcela relativa à depreciação do imóvel, através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP.

3.2 – Avaliação do valor de terreno

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando (terrenos), totalizando **07** elementos, todos inseridos dentro do loteamento Jardim Pernambuco II.

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da inferência estatística.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação, sendo fixada para o mês de dezembro de 2.019.

Todos os terrenos que compõem os dados de mercado desta avaliação foram vistoriados pessoalmente por esta perita na data da diligência conjunta, obtendo as informações necessárias através de contato telefônico fornecido nas placas de venda disponibilizadas no local.

A seguir tabela dos dados amostrais com suas respectivas fontes de informação:

	Endereço	Fonte de informação
1	Rua 2, 50 m da esquina	Placa no local - Factual imóveis - 13 33534000
2	Rua 3 lado direito 100 metros da esquina	Placa no local - 11 99909 1802 e Factual imóveis - 13 33534000
3	Rua 4, lado direito, 150 m da esquina	Cerqueira imóveis - (13)99139-9393
4	Rua Principal, no final, próximo a Rua 7, encostado no morro	Placa no local - Anélio imóveis - (13) 3353-7277
5	Rua 7 lado direito	Placa no local - Anélio imóveis - (13) 3353-7277
6	Rua 1 lado direito, prox a guarita, 80 m da principal	Placa no local - Sra. Madalena - 11 97201 - 0450
7	Rua 4 ao lado do nº 56	Placa no local - Ernane corretor - 11 95555 6565 e 11 4563 2689

3.2.1 – Escolha da variável dependente

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionado ao “**Valor unitário**” do bem ofertado. Portanto, a variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “**Valor unitário**”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral dividido por sua área. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90). Todos os valores são para pagamento à vista.

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.2.2 – Escolha das variáveis independentes

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área total”

Representada pela área dos imóveis, medida em m².

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior a área, maior o valor (influência positiva).

A área do terreno avaliando é de 746,70 m², conforme consta na matrícula nº 83.246 CRI do Guarujá.

- Variável qualitativa (códigos alocados) “Setorização”:

Representada separação dos imóveis em dois setores de localização dentro do Condomínio Jardim Pernambuco II:

- ✓ Setor 1 = Imóveis localizados nas ruas nº 5, 6 e 7 e o trecho da Av. Principal que corta essas Ruas. Localização mais distante da entrada do Condomínio.
- ✓ Setor 2 = Imóveis localizados nas ruas nº 1, 2, 3 e 4 e o trecho da Av. Principal que corta essas Ruas. Localização mais próxima da entrada do Condomínio.

O comportamento do mercado imobiliário em relação à esta variável reflete o seguinte padrão: imóveis localizados no setor 2 são mais valorizados que aqueles localizados no setor 1, por estarem mais próximos a portaria.

O terreno avaliando está inserido do setor 2, uma vez que está localizado na Rua nº1.

TABELA RESUMO DAS VARIÁVEIS

Nome	Classificação	Descrição da varável
Endereço	Texto	Endereço completo do imóvel
Área total	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²
Setorização	Dicotomica	Setor 1 e Setor 2
Valor unitário	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

	Endereço	Área total (m²)	Setorização	Valor ofertado	Valor f. oferta	Valor unitário
1	Rua 2, 50 m da esquina	360,00	2	380.000,00	342.000,00	950,00
2	Rua 3 lado direito 100 metros da esquina	360,00	2	390.000,00	351.000,00	975,00
3	Rua 4, lado direito, 150 m da esquina	360,00	2	400.000,00	360.000,00	1.000,00
4	Rua Principal, no final, proximo a Rua 7,	360,00	1	350.000,00	315.000,00	875,00
5	Rua 7 lado direito	360,00	1	350.000,00	315.000,00	875,00
6	Rua 1 lado direito, prox a guarita, 80 m da principal	360,00	2	380.000,00	342.000,00	950,00
7	Rua 4 ao lado do nº 56	360,00	2	430.000,00	387.000,00	1.075,00

3.2.3 – Memória de cálculo

Modelo do SisDEA

Autor:	Arq. Maria Thereza Vazquez Pimentel
Modelo:	Lote 16, Quadra 2, Loteamento Jardim Pernambuco II
Data de criação:	02/01/2019
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Lotes

Descrição do modelo:

Avaliação de valor de mercado do imóvel Lote 16, Quadra 2, Loteamento Jardim Pernambuco II

ESTATÍSTICAS

Dados do modelo:	7
Dados utilizados:	7
Variáveis do modelo:	3
Variáveis utilizadas:	2

Estadísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8189031 / 0.7982240
Coefficiente de determinação:	0.6706023
Fisher - Snedecor:	10.18
Significância do modelo (%):	0.05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL em 02/01/2019 às 11:47, sob o número WGJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010826-90.2018.8.26.0200 e código 699698.

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

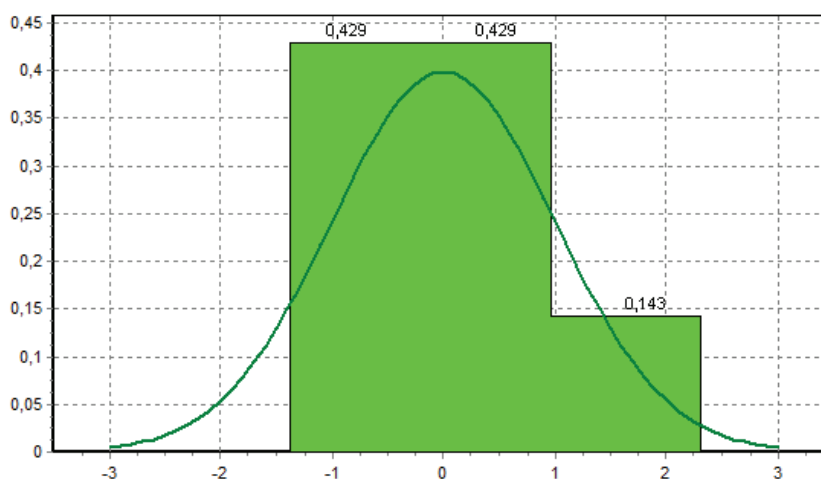
O “coeficiente de correlação” do modelo adotado é igual a “0,8189031” significando que a probabilidade da variação do “Valor unitário” estimado para o terreno avaliado é explicada pela função de regressão em **81,89%** em relação aos atributos e variáveis considerados.

A “significância do modelo” é de **0,05** ou **5%**, ou seja, indica que este percentual é o nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor (10,18).

RESÍDUOS

Resíduos são as diferenças entre os valores pesquisados e os estimados, após a regressão linear. A “normalidade da distribuição dos resíduos” é verificada e examinada pela análise do gráfico do histograma dos resíduos amostrais padronizados, verificando se guarda semelhança com a forma da curva normal, como no presente caso, e também pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados com as probabilidades da distribuição normal “padrão” nos intervalos de 68%, 90% e 95% para atender aos pressupostos da norma. O que se confirma. Isto pode ser observado na Tabela e Gráfico seguintes:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	85%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	85%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%



OUTLIERS

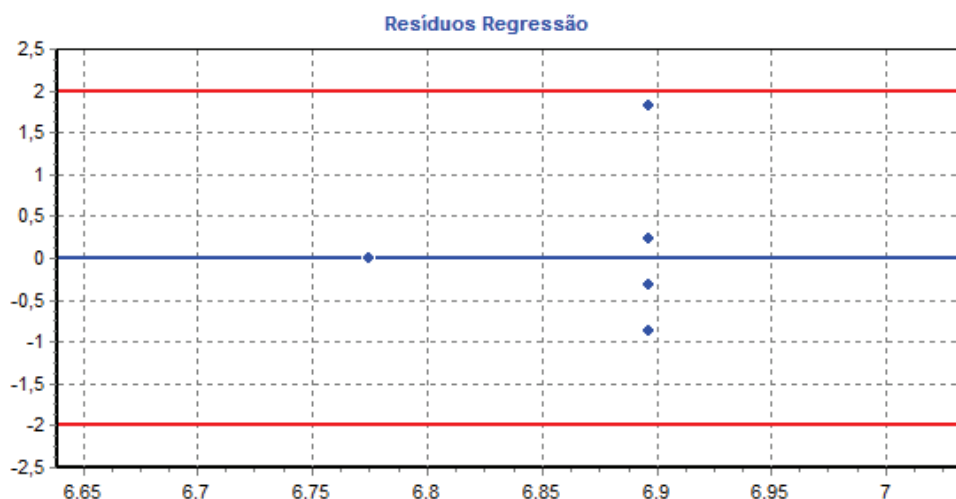
Os “outliers”, que são pontos fora de série ou pontos atípicos da amostra, demonstrados pelos pontos fora da linha vermelha do gráfico a seguir. No presente caso ocorrem não ocorreram outliers.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL, sob o número WGJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010826-90.2018.8.2.6.0200 e código 69969698.

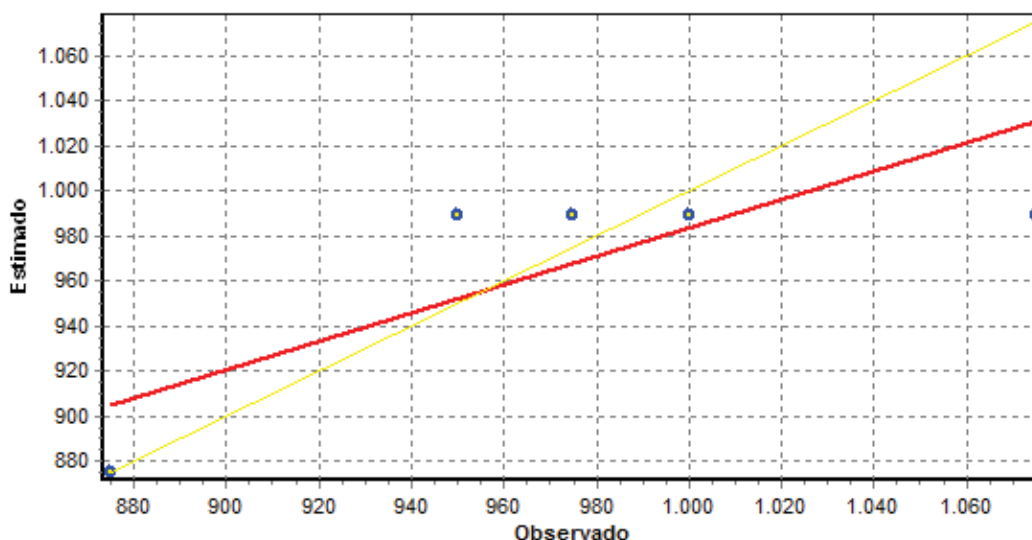
3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

17

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%



ADERÊNCIA



SIGNIFICANCIA DAS VARIÁVEIS

As variáveis foram transformadas e o nível de significância está abaixo de 30%, enquadrando-se nos pressupostos básicos das Normas da ABNT. Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial as seguintes variáveis se mostraram consistentes e significativas:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Setorização	x	3.19	2.43
Valor unitário	ln(y)	97.79	0.01

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.2.4 – Resultado da avaliação do valor de terreno

Substituindo-se as variáveis independentes pelos respectivos valores do imóvel avaliando na equação de regressão obtida pela inferência estatística, tem-se:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +6.651809241 + 0.1224146456 * \text{Setorização}$$

Endereço	Área total	Setorização
----------	------------	-------------

Lote 16, Quadra 2 da Rua 1	746,7	2
----------------------------	-------	---

Valor total do imóvel	Valor unitário/m²	Vr. Unitário Mínimo	Vr. Unitário Médio	Vr. Unitário Máximo
740.000,00	990,00	957,44	986,87	1.017,20

**Valor total de terreno
(em números comerciais)**

R\$ 740.000,00

(setecentos e quarenta mil reais)
Para dezembro de 2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL em 10/12/2018 às 11:47, sob o número WGJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010826-90.2018.8.2.6.0200 e código 69969698.

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.2.5 – Tabela de fundamentação

Item	Descrição	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	3
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	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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	3
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	3
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	14
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	Todos, no mínimo no grau I	LAUDO GRAU I
<p>Laudo Grau de Fundamentação I pelo numero de elementos efetivamente utilizados e pelo nivel de significancia do modelo de 5%</p> <p>Laudo Grau de Precisão III pois a amplitude do modelo é de 6,06% (<30%)</p>					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL em 10/01/2019 às 11:47, sob o número WGJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010826-20.2018.8.26.0200 e código 69969696.

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.3 – Avaliação das benfeitorias

A construção será avaliada pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP, através da seguinte fórmula de cálculo:

$$Vc = Vuc \times Ac \times Foc$$

Onde:

- V construção = valor da construção
- V_{uc} = valor unitário de construção
- Ac = área construída
- F_{oc} = fator de depreciação física

3.3.1 – Padrão construtivo e valor unitário

Os coeficientes da tabela do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, multiplicados pelo custo CUB - R8N do Sinduscon – SP fornecem o valor unitário da construção para a edificação avalianda.

A edificação foi classificada como “Residência Padrão Fino”, adotando o valor de “2,550”, dentro do intervalo de valores da tabela reproduzida abaixo:



3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

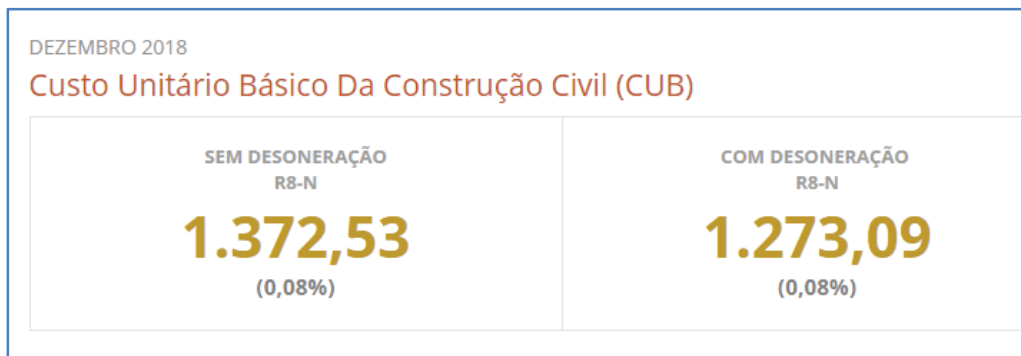
A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,166	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
	1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880		
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	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	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					

Este documento é cópia não autorizada de uma obra de Maria Thereza Vazquez Pimentel, sob o número WGJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010826-90.2018.8.26.0200 e código 69969698.

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O custo unitário da construção para o padrão R8N, divulgado pelo Sinduscon – SP, é de R\$ 1.372,53/m², conforme comprovado a seguir:



Portanto, o valor unitário da construção para o imóvel avaliando é de:

$$V_{unitário} = R\$ 1.372,53/m^2 \times 2,550$$

Vunitário = R\$ 3.499,95/m²

3.3.2 – Fator de depreciação física

Para a depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação, o cálculo é feito em função da relação entre a idade referencial e a idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo, através do critério de adequação do método Ross/Heidecke pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

F_{oc} = fator de obsoleto e estado de conservação

R = coeficiente residual corresponde ao padrão, expresso em decimal obtido na Tabela 1, sendo igual a 20% ou 0,20;

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na tabela 2.

As Tabelas 1 e 2 e o Quadro “A” do estudo citado acima são reproduzidas a seguir:

Este documento é cópia não autorizada de uma obra de Maria Tereza Vazquez Pimentel, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo (CAU/SP) sob o número WGJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010826-90.2018.8.26.0200 e código 699698.

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÓMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPOES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
	SUPERIOR	30	10	

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	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 superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

23

TABELA 2

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Portanto, o fator depreciação física do imóvel avaliando é de:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,884 \times (1 - 0,20)$$

F_{oc} = 0,9072

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL, CPF nº 030.000.000-00, sob o número WGJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010926-90.2018.8.2.6.0200 e código 69996969.

3 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.3.3 – Valor total das benfeitorias

Aplicando os valores obtidos na fórmula abaixo:

$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{oc}$$

Onde:

$V_{construção}$ = valor da construção

$V_{uc} = 3.499,95/m^2$

$A_c = 128,66 m^2$

$F_{oc} = 0,9072$

O valor total das benfeitorias é de:

$$V_c = R\$ 3.499,95/m^2 \times 128,66 m^2 \times 0,9072$$

$$V_c = R\$ 408.515,17$$

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

(Em números comerciais)

R\$ 410.000,00

(Quatrocentos e dez mil reais)

Data base: dezembro de 2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL em 10/11/2019 às 11:47, sob o número WGJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010826-90.2018.8.26.0200 e código 69969696.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL em 11/01/2019 às 11:47, sob o número WGJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010826-90.2018.8.26.0200 e código 69969696.

4- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O valor de mercado do imóvel avaliando, Lote nº 06 da Quadra nº 02, Jardim Pernambuco II, Guarujá/SP, calculado pelo método evolutivo, é de:

Lote 16, Quadra 2, Jardim Pernambuco II, Guarujá/SP	
Valor do terreno	R\$ 740.000,00
Valor das benfeitorias	R\$ 410.000,00
VALOR TOTAL	R\$ 1.150.000,00

V total: R\$ 1.150.000,00
 (Um milhão cento e cinquenta mil reais)
 Valor para o mês de dezembro de 2018

26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL em 11/12/2019 às 11:47, sob o número WJJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010826-90.2018.8.26.0200 e código 699698.

TERMO DE ENCERRAMENTO

27

Encerra-se o presente laudo com vinte e sete (27) páginas, sendo esta última assinada pela perita judicial.

Santos, 07 de janeiro de 2.019.



Arquiteta Maria Thereza Vazquez Pimentel
CAU nº A101326-2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL em 07/01/2019 às 11:47, sob o número WGJA19700002675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010826-90.2018.8.26.0200 e código 699698.