

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 45ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL**Processo Digital nº: **1007729-61.2017.8.26.0100**Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Mútuo**Exequente: **Banco J Safra S/A**Executado: **ALX Indústria e Comércio de Alumínios e Derivados Ltda e outros**

**Maria Thereza Vazquez Pimentel**, arquiteta, perita judicial nomeada nos autos em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à Vossa Excelência o resultado do seu trabalho consubstanciado no **LAUDO PERICIAL** em anexo, o qual requer a sua juntada no processo em referência.

Termos em que

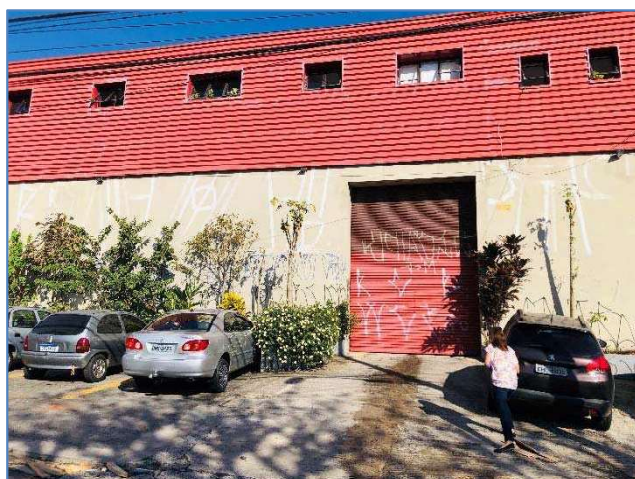
Pede juntada e deferimento

Santos, 15 de julho de 2020.

*Maria Thereza Vazquez Pimentel**Perita Judicial**Assinado eletronicamente*

{1}

# LAUDO PERICIAL AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



**Rua Custódio Serrão nº 773,  
Vila Jaguará, São Paulo/SP**

**Matrículas:**

**4.937 16º CRI de São Paulo**

**71.067 16º CRI de São Paulo**

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****Sumário**

<b>OBJETIVO DO TRABALHO.....</b>	<b>4</b>	{3}
<b>RESUMO EXECUTIVO .....</b>	<b>4</b>	
<b>1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>6</b>	
1.1 - Localização .....	6	
1.2 – Região .....	7	
1.3 – Zoneamento .....	7	
1.4 – Descrição e características físicas do imóvel .....	8	
1.5 – Registro fotográfico da vistoria .....	11	
<b>2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA .....</b>	<b>14</b>	
2.1- Escolha do procedimento avaliatório.....	14	
2.2- Avaliação do valor de terreno .....	14	
2.2.1 – Planejamento da pesquisa.....	14	
2.2.2 - Escolha da variável dependente.....	16	
2.2.3 - Escolha das variáveis independentes .....	17	
2.2.4 - Memória de cálculo.....	19	
2.2.5 – Resultado da avaliação do valor de terreno .....	23	
2.3 – Avaliação das benfeitorias.....	24	
2.3.1– Padrão construtivo e valor unitário.....	24	
2.3.2 – Fator de depreciação física.....	24	
2.3.3 – Valor total das benfeitorias .....	27	
2.4 – Resultado da avaliação .....	28	
<b>3-RESPOSTA AOS QUESITOS DE FLS. 949/951 .....</b>	<b>28</b>	
<b>4- TERMO DE ENCERRAMENTO .....</b>	<b>31</b>	

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****OBJETIVO DO TRABALHO**

O presente **Laudo Pericial** tem como objetivo a **avaliação mercadológica da fração de 1/3** dos imóveis das **matriculas nºs 4.937 e 71.067 do 16º CRI de São Paulo**, situados na Rua Custódio Serrão nº 773, Vila Jaguará, São Paulo/SP, objeto da penhora nos autos do processo nº 1007729-61.2017.8.26.0100, em trâmite pela 45ª Vara Cível do Foro Central da Capital.

{4}

**RESUMO EXECUTIVO**

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Evolutivo, 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 da **fração de 1/3 dos imóveis das matriculas nºs 4.937 e 71.067 do 16º CRI de São Paulo, situados na Rua Custódio Serrão nº 773, Vila Jaguará, São Paulo/SP, para julho de 2020**, é de:

RUA CUSTÓDIO SERRÃO Nº 773, VILA JAGUARÁ, SÃO PAULO/SP MAT. 4.937 E 71.067 16º CRI DE SP JULHO DE 2020	
TERRENO	R\$ 5.000.000,00
BENFEITORIAS	R\$ 5.200.000,00
VALOR TOTAL	R\$ 10.200.000,00
FRAÇÃO IDEAL DE 1/3	<b>R\$ 3.400.000,00</b>

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**

**Arquiteta**

{5}

## 1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

**1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

A vistoria foi realizada na data de 22/06/2020, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. Foi acompanhada pelos inquilinos do Imóvel, Sra. Vanessa e Sr. Victor da Tadano Esquadrias Metálicas, pelo Eng<sup>o</sup> Cesar Brito da Silva, auxiliar do Eng<sup>o</sup> Tales Rogério Sanchez Galache - assistente técnico da parte exequente indicado às fls. 948 e pelo assistente desta perita Eng<sup>o</sup> Carlos Eduardo Pimentel.

**1.1 - Localização**

O imóvel está identificado *in loco* e conforme cadastro municipal sob o nº 773 da Rua Custodio Serrão, bairro Vila Jaguará, Subdistrito de Pirituba, cidade de São Paulo/SPna quadra completada pela Rua Arthur Orlando, Coronel Virgílio dos Santos e Rua Dr. Câmara Leal.

A seguir mapa cadastral do imóvel retirado junto à plataforma de geoprocessamento municipal "GeoSampa", com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha e verde:

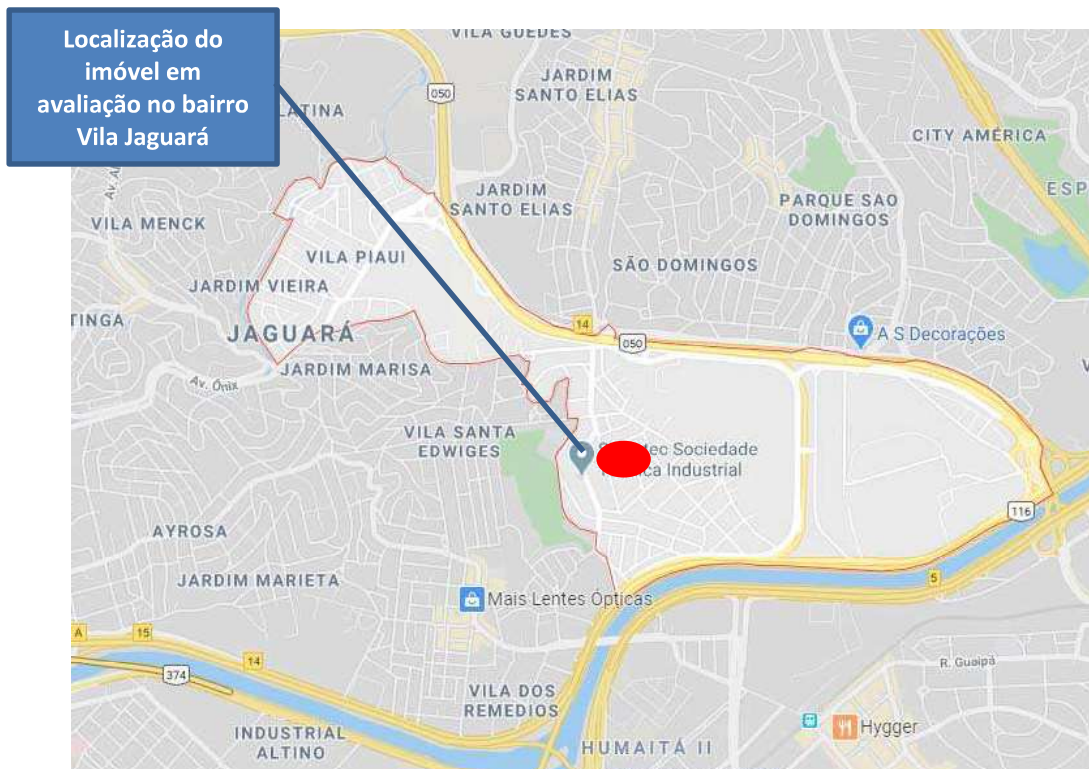


Mapa de localização das matriculas avaliadas, situadas na Rua Custódio Serrão nº 773, com destaque em vermelho e verde

**1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**1.2 – Região**

O bairro Vila Jaguará se localiza em um ponto estratégico, com interligação a diversos outros bairros da região e acesso às rodovias marginais, integrante do 31º Subdistrito de Pirituba:



**1.3 – Zoneamento**

De acordo com a Lei nº 16.402 de 22 de julho de 2016, o imóvel objeto da avaliação está inserido nas seguintes Zonas Urbanas e possui os seguintes parâmetros de ocupação:

Dados de Integração  
**SISZON - Sistema de Zoneamento**  
 SQL:199.044.0234-4

Visualizar Impressão  
 Fechar painel

**R CUSTODIO SERRAO, 773**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

1 de 1

{7}

**1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m <sup>2</sup>	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m <sup>2</sup> )	NA

{8}

**1.4 – Descrição e características físicas do imóvel**

Com o estudo da documentação acostada nos autos e conforme vistoria *in loco*, foi constatado que as matrículas objeto da penhora nos autos nºs 4.937 e 71.067 do 16º CRI de São Paulo são unificadas fisicamente sob um único imóvel, consubstanciado num galpão comercial com mezanino situado à Rua Custódio Serrão nº 773, não ocorrendo sua unificação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, ainda que o cadastro municipal seja unificado.

Desta forma, o imóvel situado à Av. Rua Custódio Serrão nº 773 é objeto de lançamento municipal sob o nº 199.044.0234-4, mas composto pela **matrícula nº 4.937**, com 1.000,00 m<sup>2</sup> de área de terreno e testada de 10,00 metros, e pela **matrícula 71.067**, com 1.505,00 m<sup>2</sup> de terreno e 18,10 m<sup>2</sup> de frente.

A soma das áreas e testadas constantes das matrículas individuais supramencionadas conferem com os dados constantes do cadastro Municipal unificado, qual seja, área de terreno de **2.505,00 m<sup>2</sup>** e testada de **28,10 m**:



**1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Dados de Integração IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano Fechar painel

Atributo	Valor
Nome do proprietário	NEDER EL BAST
Setor	199
Quadra	044
Lote	0234
Situação	ATIVO
Dígito SQL	4
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R CUSTODIO SERRAO
Número da Porta	773
Tipo de Uso	Loja
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	2505
Área construída	2503

1 de 1

{9}

Trata-se de imóvel com características comerciais, composto de um galpão comercial com pé direito duplo e mezanino na porção frontal do terreno, acessado através de escadas, com salas de escritórios, reunião, copa e sanitários, onde funciona a empresa TADANO-Esquadrias Metálicas, inquilina do imóvel. O imóvel possui **2.503,00 m<sup>2</sup> de área construída**, conforme cadastro municipal.

O galpão possui piso de concreto e cobertura de estrutura metálica. O mezanino possui como acabamentos construtivos de alto padrão nos pisos e paredes, esquadrias metálicas e de madeira, divisórias de vidro e forro de gesso.

A descrição das confrontações constantes nas matrículas individuais, bem como a situação fática existente *in loco* não permitem determinar a exata divisa entre as duas matrículas, bem como sua porção de localização do terreno (lado esquerdo ou direito), conforme reprodução a seguir:

# MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL

## Arquiteta

### 1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula 4.937 ficha 1 São Paulo, 08 de outubro de 1976

IMÓVEL:- UM TERRENO, A RUA CUSTÓDIO SERRÃO, ANTIGA RUA CINCO, na quadra 13, da Vila Jaguara, no 31º subdistrito-Pirituba, medindo 10,00m de frente para a citada via pública, por 71,80m da frente aos fundos, de um lado, confrontando com propriedade de Waldomiro e José Pereira Nunes, 74,10m de outro lado, confrontando com propriedade de Antonio Pinheiro de Ulhoa Cintra e nos fundos onde mede 17,30m, confronta com propriedade de Antonio Pinheiro de Ulhoa Cintra, encerrando a área de 1.000,00m<sup>2</sup> aproximadamente. PROPRIETÁRIOS:- de 1/6 parte ideal do imóvel; PAULINO COPIANO e sua mulher MARIA ANUNCIACÃO COPIANO, brasileiros, e de 5/6 partes ideais do imóvel; JULIETA COPIANO SPADA, brasileira, viuva, do lar; PAULO SPADA e sua mulher IEDA SILVA AZEVEDO SPADA, ele comerciante, ela de lides do lar; FERNANDO SPADA e sua mulher MARLEY FERROTA SPADA, ele comerciante, ela de lides do lar; DULCE SPADA DE VITO e seu marido DONATO DE VITO, ela de lides do lar, todos brasileiros, domiciliados nesta Capital. CONTRIBUINTE N.º:-079.022.0038-7- REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições números 9.383 e 56.963, deste. O OFICIAL *V. P. A. Cruz* VANDA FERREIRA A. CRUZ ESCRIVÃ AUTORIZADA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula 71.067 ficha 1 São Paulo, 10 de novembro de 1.987

IMÓVEL:- UM TERRENO à Rua Custódio Serrão, na quadra 13, na Vila Jaguara, no 43º subdistrito-Jaguara, localizado no lado esquerdo de quem entrando pela Rua Oito, de cuja esquina direita 239,50m, se dirige à Rua Pauva, medindo 18,10m de frente para a referida Rua Custódio Serrão, em duas linhas, uma reta de 9,50m e outra curva de 8,60m, 74,30m da frente aos fundos do lado direito, de quem olha da rua para o imóvel, confrontando com Paulo Copiano, 69,50m do lado esquerdo, confrontando com o prédio 761 da mesma rua e, nos fundos partindo do lado esquerdo para o lado direito, mede 11,00m dividido com o prédio 816 da Rua Arthur Orlando, daí vira à direita e segue 0,50m, daí, vira à esquerda e segue 13,84m, dividindo nessas duas últimas linhas com Francisco dos Santos Alrosa, encerrando a área total de 1.505,00m<sup>2</sup>. PROPRIETÁRIOS:- SUNAO IMASAKI, comerciante, RG. número 2.540.763-SSP/SP e sua mulher TEREZINHA DALVA COUTINHO IMASAKI, do lar, RG. nº 2.077.335-SSP/SP, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nº 052.421.008-00; e, JOSE LINHARES PIMENTA, comerciante, RG. nº 3.469.538-SSP/SP e sua mulher ANA MARIA LINHARES PIMENTA, do lar, RG. nº 4.860.336-SSP/SP, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nº 044.198.398-72, todos residentes e domiciliados à Rua Caropá, nº 587, nesta Capital. CONTRIBUINTE:- nº 199.044.0221-2 REGISTRO ANTERIOR: Matrículas nºs 43.908 e 45.792, deste. O OFICIAL *Vanda Ferreira A. Cruz*

{10}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA THERESA VAZQUEZ PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 14:10, sob o número WJMJ20410465836. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007729-61.2017.8.26.0100 e código 95F20AA.

**1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**1.5 – Registro fotográfico da vistoria**

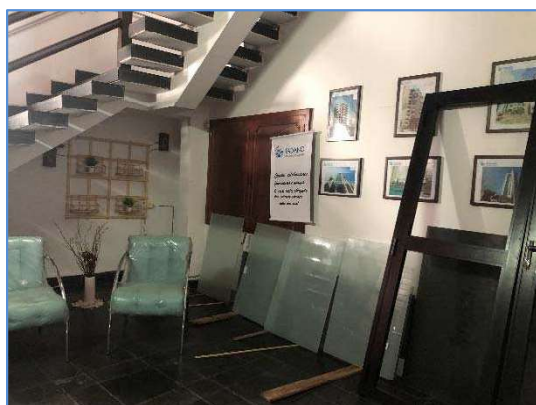
{11}



**Foto 1 – Vista da fachada frontal do imóvel com nº de logradouro 773 da Rua Custodio Serrão**



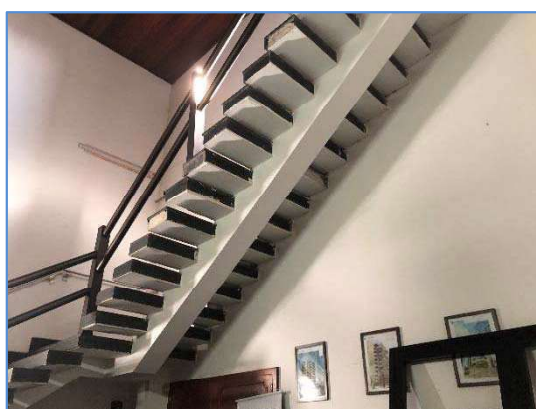
**Foto 2 – Vista da fachada frontal do imóvel, consubstanciado nas duas matriculas penhoradas nos autos**



**Foto 3 – Vista da entrada do mezanino com escritório**



**Foto 4 – Vista da entrada do mezanino com escritório**



**Foto 5 – Vista da escada de acesso ao mezanino**



**Foto 6 – Vista do mezanino com escritórios**

**1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Foto 7 – Vista do galpão com cobertura metálica



Foto 8 – Vista da cobertura metálica



Foto 9 – Vista do galpão

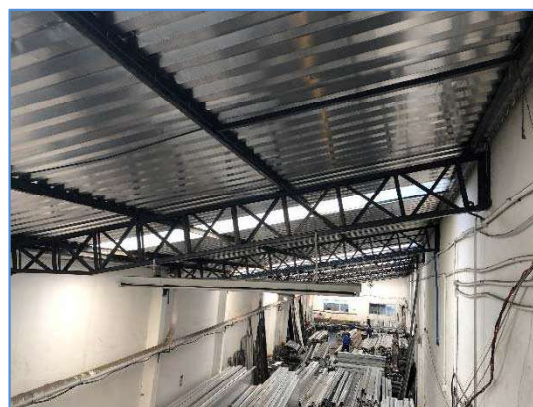


Foto 10 – Vista da cobertura metálica

{12}

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**

**Arquiteta**

{13}

## **2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA****2.1- Escolha do procedimento 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:

$$Vt = (Vt + Cb)$$

Vt = Valor total do imóvel

V<sub>t</sub> = Valor do terreno

C<sub>b</sub> = 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. Foram pesquisados e onze (11) comparativos de terreno em oferta na mesma região geoeconômica que o imóvel avaliando.

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.

**2.2- Avaliação do valor de terreno****2.2.1 – Planejamento da pesquisa**

No planejamento da pesquisa de elementos comparativos procurou-se montar a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características tanto quanto possível semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível. Foi formada uma amostra representativa de dados para explicar o comportamento de mercado dos imóveis em avaliação, totalizando **onze (11) elementos de terrenos em oferta na mesma região geoeconômica que o imóvel avaliando, todos localizados no bairro Vila Jaguará.**

As áreas construídas e de terreno dos dados pesquisados foram confirmadas "in loco" e através do Portal da Prefeitura de São Paulo “GeoSampa”, que é base de dados de todas as informações cadastrais dos imóveis do município.

**2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Aos dados pesquisados que contém benfeitoria foi dado o desconto do valor da edificação quando apresentar valor comercial. A avaliação da construção do dado pesquisado foi feita de acordo com o seu padrão construtivo, área construída e sua respectiva depreciação física pelo seu estado de conservação.

{15}

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.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de julho de 2020. Trata-se de dados de corte transversal não sendo admitida a série temporal.

A foto aérea a seguir demonstra que a “nuvem” de elementos (pinos amarelos) está centralizada e homogênea no quesito localização em relação ao imóvel objeto da avaliação (pino vermelho), todos situados no bairro Vila Jaguará:



Foto aérea de localização dos dados amostrais (pinos amarelos) em relação ao imóvel avaliando (pino vermelho)

**2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

A seguir, tabela com os dados de mercado, valores ofertados e suas respectivas fontes de informação. {16}

	Identificação	Preço ofertado	Fonte de info.
1	Rua Joana Galvão 43	1.500.000,00	Paulo Leardi Imóveis -(11) 4750-6129
2	Rua Custodio Serrão 750 x Rua Paúva	8.110.000,00	Smero Imóveis Ltda - (11) 95328-5581
3	Rua Custodio Serrão 751	1.200.000,00	Village Imoveis - (11) 3832-1990
4	Rua Dom Pedro Henrique de Orleans e Bragança, 160	3.190.000,00	Gerd Imóveis Administração de bens - (11) 3681-1237
5	Rua José Mascaro 235	800.000,00	Arthur da A Antunes Imóveis S/C Ltda - (11) 94732-0395
6	Rua Altamira do Paraná, 133	1.200.000,00	Bella Imobiliaria - (11) 94028-4066
7	Rua Coronel Virgilio dos Santos 630	550.000,00	Nosso Teto imóveis - (11) 96319-1998
8	Rua Dr. Camara Leal 57	580.000,00	Placa no local - Bella Imoveis - (11) 94028-4066
9	Rua Altamira do Paraná 336	385.000,00	Placa no local - Nosso Teto imóveis - (11) 96319-1998
10	Rua Coronel Virgilio dos Santos 108	820.000,00	Placa no local - M. Fernandes Imóveis - (11) 3621-6699
11	Rua Coronel Virgílio dos Santos 627	950.000,00	Nosso Teto imóveis - (11) 96319-1998

**2.2.2 - Escolha da variável dependente**

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao “**valor total**” 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 total**” do dado amostral, ou seja, o **preço total** ofertado de cada dado amostral, descontado fator oferta e valor das benfeitorias, se houver.



**2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA****2.2.3 - 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 quantitativa “**área total**”, representada pela área de terreno medida em m<sup>2</sup>. Para o imóvel em avaliação, foi utilizada a área de terreno de 2.505,00 m<sup>2</sup>, referente a soma das áreas das matrículas 4.937 e 71.067 do 16º C.R.I de São Paulo.
- Variável quantitativa “**Frente**”, representada pela testada do terreno para a via pública medida em metros. Para o imóvel em avaliação, foi utilizada testada de 28,10 m, conforme matrículas 4.937 e 71.067 do 16º C.R.I de São Paulo.
- Variável qualitativa de localização “proxy” “**índice fiscal**”, definida pelo índice fiscal da planta Genérica de Valores do Município de São Paulo. Quanto maior o valor do índice fiscal atribuído, melhor a localização do imóvel. O índice fiscal atribuído para a quadra do imóvel avaliando é “762”.
- Variável qualitativa “código alocado” “**Frentes múltiplas**”. Foi adotado “Valor = 1” para terrenos de esquina e com frentes múltiplas, mais valorizados, e “Valor = 0” para imóveis localizados em meio de quadra, menos valorizados. Para o imóvel em avaliação foi atribuído Valor = 0.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

**MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL****Arquiteta****2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

	Identificação	Área	Índice Fiscal	Frente	Frentes múltiplas	Valor total desc. F. oferta e benfeitorias
1	Rua Joana Galvão 43	650,00	681,00	15,00	0	1.350.000,00
2	Rua Custodio Serrão 750 x Rua Paúva	2.540,00	738,00	25,00	1	7.299.000,00
3	Rua Custodio Serrão 751	670,00	762,00	9,00	0	1.035.000,00
4	Rua Dom Pedro Henrique de Orleans e Bragança, 160	1.829,00	620,00	28,00	0	2.871.000,00
5	Rua José Mascaro 235	560,00	670,00	6,80	0	720.000,00
6	Rua Altamira do Paraná, 133	608,00	612,00	15,00	1	1.080.000,00
7	Rua Coronel Virgilio dos Santos 630	420,00	589,00	10,00	0	495.000,00
8	Rua Dr. Camara Leal 57	150,00	758,00	5,00	0	252.000,00
9	Rua Altamira do Paraná 336	125,00	768,00	5,00	0	211.500,00
10	Rua Coronel Virgilio dos Santos 108	272,00	736,00	7,50	0	450.000,00
11	Rua Coronel Virgílio dos Santos 627	558,00	589,00	11,00	0	855.000,00
	<b>Imóvel avaliando</b>	<b>Área</b>	<b>Índice Fiscal</b>	<b>Frente</b>	<b>Frentes múltiplas</b>	
	Rua Custódio Serrão 773	2.505,00	762,00	28,10	0	

{18}

**2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA****2.2.4 - Memória de cálculo****Informações**

Dados do modelo:	11
Dados utilizados:	9
Variáveis do modelo:	3
Variáveis utilizadas:	3

Foram utilizadas duas variáveis **independentes** (área total e frentes múltiplas) e uma variável **dependente**, “Valor Total”, que é o preço de do imóvel pesquisado e ofertado. As variáveis foram transformadas e o nível de significância está abaixo de 30%, enquadrando-se nos pressupostos básicos das Normas da ABNT. As variáveis “Índice fiscal” e “frente” foram devidamente testadas, mas não se mostraram significativas no modelo matemático. Os elementos nº 5 e 7 da amostra foram devidamente testados no modelo, todavia, não se apresentaram representativos para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido não sendo, portanto, utilizado no cálculo estatístico.

**Estatísticas**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9792471 / 0,9738637
Coefficiente de determinação:	0,9589249
Fisher - Snedecor:	70,04
Significância do modelo (%):	0,01

O “**coeficiente de correlação**” do modelo adotado é igual a “0,9792471” significando que a probabilidade da variação do “**Valor Total**” estimado para o terreno avaliado **é explicada** pela função de regressão em **97,92%** em relação aos atributos e variáveis considerados. A “**significância do modelo**” é de **0,01** ou **1,00%**, 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.

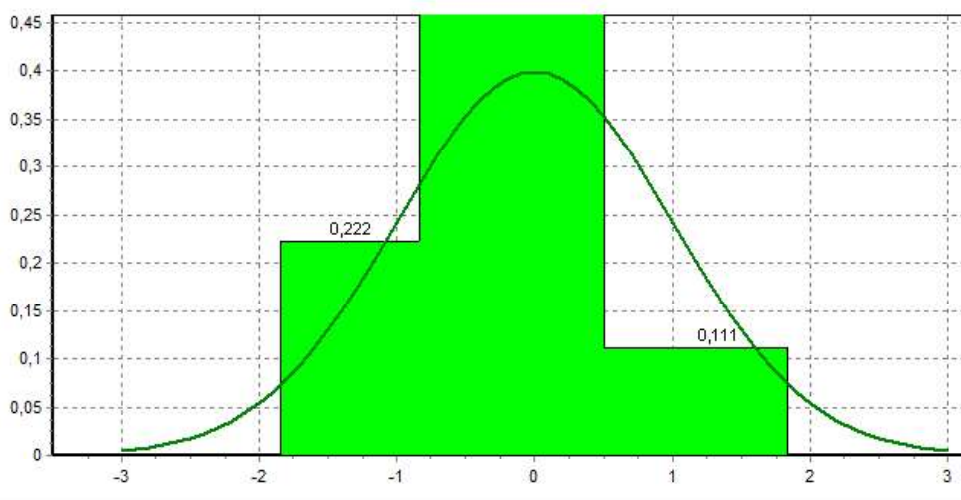
**2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

{20}

**Normalidade dos 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”:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

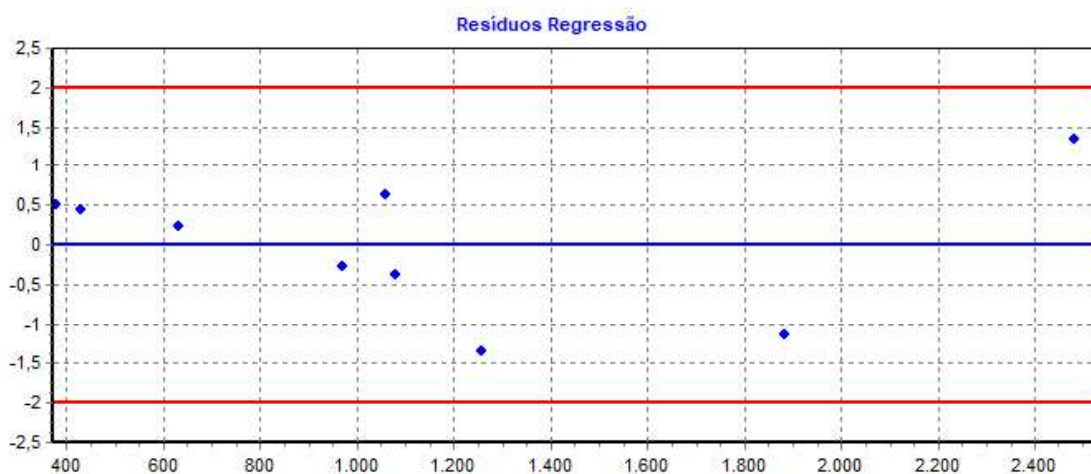


**Outliers**

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 não ocorreram outliers.

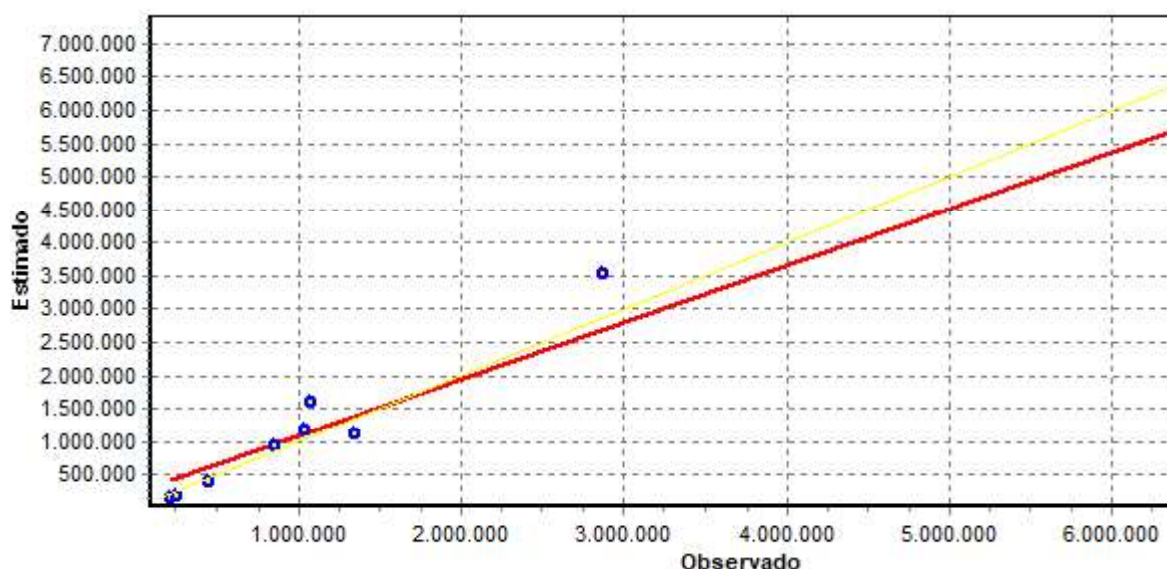
Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Aderência

No gráfico de aderência é possível observar quanto o modelo se ajustou aos elementos de pesquisa coletados e utilizados no modelo. Quanto mais a linha amarela se aproxima da linha vermelha melhor é a aderência do modelo, ou seja, menor é a discrepância entre os dados observados (ofertados pelo mercado imobiliário) e os dados estimados pelo modelo de regressão linear.



{21}

**2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA****Significância das variáveis**

Estes testes paramétricos se referem às hipóteses formuladas sobre os parâmetros populacionais, que são as variáveis. No caso foram utilizadas duas variáveis **independentes** e uma variável **dependente**, “Valor Total”, que é o preço do imóvel pesquisado e ofertado.

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.(%)
Area terreno	$x\frac{1}{2}$	9,35	0,01
Fte. Multiplas	x	1,57	16,76
Valor total	$y\frac{1}{2}$	-1,17	28,50

**Equação de regressão**

$$\text{Valor total}\frac{1}{2} = -152,8603045 + 47,56871288 * \text{Área terreno}\frac{1}{2} + 238,1483326 * \text{Fte. Multiplas}$$

**Tabela de fundamentação**

Grau de fundamentação do Laudo atingiu o Grau I da norma ABNT NBR 14.653-2, pela quantidade de elementos efetivamente utilizados no modelo e pela significância das variáveis <30%.

Grau de Precisão do Laudo atingiu o grau II da norma ABNT NBR 14.653-2, pois a precisão do modelo <40%.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	11
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 E II
Grau de Fundamentação I do Laudo Grau de Precisão II do Laudo				

**2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA****2.2.5 – Resultado da avaliação do valor de terreno**

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores tem-se na equação de regressão abaixo:

Endereço	Area terreno	Índice Fiscal	Frente	Fte. Multiplas
Rua Custódio Serrão 773	2.505,00	762,00	28,10	0

**Valor total**  $\frac{1}{2} = -152,8603045 + 47,56871288 * 2.505,00 \frac{1}{2} + 238,1483326 * 0$

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
<b>5.000.000,00</b>	4.963.772,73	4.030.112,39	5.994.619,43

**Valor total de terreno**  
**Mat. 4.937 e 71.067**  
(em números comerciais)

**R\$ 5.000.000,00**

(Cinco milhões de reais)  
Para julho de 2020

**2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

{24}

**2.3 – 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:

$$\begin{aligned} V_{\text{construção}} &= \text{valor da construção} \\ V_{uc} &= \text{valor unitário de construção} \\ A_c &= \text{área construída} \\ F_{oc} &= \text{fator de depreciação física} \end{aligned}$$

**2.3.1– Padrão construtivo e valor unitário**

Os coeficientes da tabela do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – unidades isoladas/2019” 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 “Galpão- Padrão Superior”, adotando o coeficiente de “1,872”.

O custo unitário da construção para o padrão R8N, divulgado pelo Sinduscon – SP, é de R\$ 1.454,44/m<sup>2</sup>, para junho de 2020, último índice disponível. Portanto, o valor unitário da construção para o imóvel avaliando é de:

$$V_{\text{unitário}} = 1.454,44/m^2 \times 1,872$$

$$\mathbf{V_{\text{unitário}} = R\$ 2.722,71/m^2}$$

**2.3.2 – Fator de depreciação física**

Para a depreciação pelo obsolescimento 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:



**2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

{25}

*F<sub>oc</sub>* = fator de obsolescimento 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 “1” do estudo citado acima são reproduzidas parcialmente a seguir:

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPAO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

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 de 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.

2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

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

$$F_{oc} = 0,20 + 0,7019 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,76152$$

{26}

**2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA****2.3.3 – Valor total das benfeitorias**

Aplicando os valores obtidos na fórmula abaixo:

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

Onde:

$V_{\text{construção}}$  = valor da construção

$$V_{uc} = R\$ 2.722,71/m^2$$

$$A_c = 2.503,00 \text{ m}^2$$

(área construída cadastrada perante a PMSP)

$$F_{oc} = 0,76152$$

O valor total das benfeitorias é de:

$$Vc = R\$ 2.722,71/m^2 \times 2.503,00m^2 \times 0,76152$$

$$Vc = 5.189.715,49$$

**VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS**

**Mat. 4.937 e 71.067**  
**(Em números comerciais)**

**R\$ 5.200.000,00**

(Cinco milhões e duzentos mil reais)

Data base: julho de 2020

**2- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA****2.4 – Resultado da avaliação**

<b>RUA CUSTÓDIO SERRÃO Nº 773, VILA JAGUARÁ, SÃO PAULO/SP MAT. 4.937 E 71.067 16º CRI DE SP</b>	
<b>TERRENO</b>	<b>R\$ 5.000.000,00</b>
<b>BENFEITORIAS</b>	<b>R\$ 5.200.000,00</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 10.200.000,00</b>
<b>FRAÇÃO IDEAL DE 1/3</b>	<b>R\$ 3.400.000,00</b>

{28}

**3- RESPOSTA AOS QUESITOS DE FLS. 949/951**

1. Em atendimento ao Art 474 do CPC/2015 – Código de Processo Civil, o Sr. Perito Judicial agendou com antecedência o dia e a hora para proceder às diligências ao local, comunicando às partes e seus assistentes técnicos a data para comparecimento e acompanhamento das diligências?

**RESPOSTA:** Afirmativa. A vistoria foi realizada na data de 22/06/2020, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. Foi acompanhada pelos inquilinos do Imóvel, Sra. Vanessa e Sr. Victor da Tadano Esquadrias Metálicas, pelo Engº Cesar Brito da Silva, auxiliar do Engº Tales Rogério Sanchez Galache - assistente técnico da parte exequente indicado às fls. 948 e pelo assistente desta perita Engº Carlos Eduardo Pimentel.

2. Queira o Sr. Perito informar, tendo em vista que o imóvel é composto por duas matrículas (4.937 e 71.067 do CRI de São Paulo/SP), se o imóvel pode ser individualizado de forma física.

**RESPOSTA:** As benfeitorias foram edificadas em ambos os lotes das matrículas, não podendo o imóvel ser individualizado de forma física sem análise de questões estruturais e de projeto pertinentes.

**3- RESPOSTA AOS QUESITOS DE FLS. 949/951**

3. Em relação ao quesito anterior, caso positivo, favor informar os serviços e despesas necessárias para tal individualização.

**RESPOSTA:** Vide resposta quesito anterior.

4. Queira o Sr. Perito informar se o valor de mercado da propriedade em estudo foi determinado por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e atendendo integralmente às recomendações da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

**RESPOSTA:** Afirmativa. Pede-se leitura do item 2 e seguintes deste Laudo.

5. Queira o Sr. Perito informar qual foi o tratamento matemático empregado para a determinação do valor do imóvel em estudo (inferência estatística ou tratamento por fatores).

**RESPOSTA:** O tratamento matemático empregado foi Inferência estatística para cálculo do valor de mercado de terreno.

6. Queira o Sr. Perito Judicial informar a área de terreno e a área construída, considerada para efeito da avaliação, bem como o zoneamento municipal em que está inserido o imóvel em estudo. Considerar a situação física atual e a situação individualizada para cada uma das matrículas.

**RESPOSTA:** Pede-se verificar item 1 do Laudo, onde é descrita a caracterização, localização e zoneamento do imóvel.

7. Queira o Sr. Perito apresentar relação de imóveis comparativos, vendidos ou disponíveis para venda, utilizados no tratamento matemático empregado no Laudo Judicial. Favor indicar no mínimo os dados relativos aos endereços completos dos citados elementos comparativos, fontes de informações (nome e telefone dos contatos), áreas das edificações, áreas de terrenos dos imóveis, valores de oferta ou transação e datas de referência.

**RESPOSTA:** Os dados de mercado constam nas tabelas do item 2 e seguintes do Laudo.

8. Queira o Sr. Perito informar qual foi o fator oferta considerado em relação aos elementos comparativos disponíveis para venda.

**RESPOSTA:** Foi considerado fator oferta de 0,90 (10%).

9. Em relação aos elementos comparativos utilizados na amostra, queira o Sr. Perito Judicial informar se os fatores homogeneizantes foram utilizados para avaliação da cota parte do terreno no tocante a topografia, testada, profundidade equivalente, porte (fator área), frente múltiplas, esquina e consistência (seca ou sujeito a alagamentos).

**RESPOSTA:** As variáveis utilizadas no cálculo são descritas no item 2 e seguintes do Laudo, e referem-

**3- RESPOSTA AOS QUESITOS DE FLS. 949/951**

se a características físicas e de localização do imóvel.

{30}

10. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel e/ou a região onde o mesmo está localizado são sujeitos a alagamentos.

**RESPOSTA:** Não há registro neste sentido.

11. Queira o Sr. Perito Judicial classificar os padrões construtivos, no tocante às edificações principais e de apoio do imóvel em estudo, de acordo com o estudo publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) denominado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" e indicar os correspondentes coeficientes de padrões construtivos adotados.

12. Queira o Sr. Perito Judicial informar a idade aparentes das edificações do imóvel objeto da lide.

13. Queira o Sr. Perito Judicial informar o estado de conservação das edificações do imóvel avaliando e comparativos.

14. Queira o Sr. Perito Judicial calcular os valores de mercado das benfeitorias existentes sobre o imóvel em estudo e comparativos.

15. Quais foram, para efeito de cálculo, os fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke?

16. Caso o valor do imóvel tenha sido determinado pelo Método Evolutivo, atendendo ao item 8.2.4 da NBR 14.653-2, queira o Sr. Perito indicar qual o fator de comercialização aplicado sobre o somatório dos valores das parcelas de terreno e benfeitorias.

**RESPOSTA:** Pede-se verificar item 2.3 e seguintes do Laudo para o cálculo do valor das benfeitorias e os coeficientes utilizados.

17. Em relação ao quesito 2, caso a resposta seja afirmativa, queira o Sr. Perito informar os valores de mercado de forma separada para cada matrícula, conforme possível divisão física do imóvel.

**RESPOSTA:** As benfeitorias foram edificadas em ambos os lotes das matrículas, não podendo o imóvel ser individualizado de forma física sem análise de questões estruturais e de projeto pertinentes.

18. Queira o Sr. Perito Judicial classificar entre baixa, média ou alta a liquidez da propriedade em estudo. Favor justificar considerando a tipologia do bem, inserção no mercado imobiliário local, aspectos macroeconômicos, entre outros.

**RESPOSTA:** O imóvel pode ser considerado de baixa liquidez no atual momento, em função da crise

**3- RESPOSTA AOS QUESITOS DE FLS. 949/951**

sanitária e recessão econômica no país, atingindo gravemente o setor imobiliário. Em momento futuro, poderá ser considerado de alta liquidez pela sua localização estratégica e vocação comercial.

{31}

19. Queira o Sr. Perito informar, caso o imóvel venha a ser comercializado de forma individualizada, a liquidez será a mesma que a indicada na resposta ao quesito anterior.

**RESPOSTA:** Vide resposta ao quesito 2 e 17 anteriores.

20. Considerando as respostas aos quesitos, especialmente em relação aos quesitos 18 e 19, queira o Sr. Perito Judicial informar o valor de venda forçada do objeto da presente avaliação, bem como o valor de liquidação forçada por matrícula.

**RESPOSTA:** O objetivo do trabalho é avaliação do valor de mercado de bem. O cálculo de valor de venda forçada foge do escopo da avaliação.

21. Queira o Sr. Perito indicar o grau de fundamentação e de precisão atingido, com base no preconizado na NBR ABNT 14653-2, ao efetuar tratamento matemático dos dados (homogeneização ou inferência estatística).

**RESPOSTA:** Grau de fundamentação I e Precisão II, conforme ABNT NBR 14.653-2.

**4- TERMO DE ENCERRAMENTO**

Encerra-se o presente laudo com trinta e uma (31) páginas deste papel, impressas em formato PDF, tamanho A4, assinado digitalmente pela perita judicial.

Santos, 15 de julho de 2020.

*Maria Thereza Vazquez Pimentel*

*Perita Judicial*

*Assinado eletronicamente*