

VICENTE PAULO COSTA GRIZZO
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5061449318

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAÚ/SP

PROCESSO DIGITAL Nº: 1003578-33.2014.8.26.0302

CLASSE – ASSUNTO: Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial

REQUERENTE : Carrossel Automóveis Ltda. - EPP

REQUERIDO : Kelly Cristiane Batista Lourenço Prado e outros

VICENTE PAULO COSTA GRIZZO, engenheiro civil registrado no CREA sob o número 5061449318 e Perito Judicial nomeado na ação em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar seu laudo pericial.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) OBJETO

Constitui objeto da presente ação um lote de terreno, sob o nº 18 da quadra 27, matrícula Nº 11.503, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Jaú, do loteamento denominado, ``Jardim Maria Luiza II``.

1.2) OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é fornecer subsídios ao Eminentíssimo Jugador, mediante elaboração de esclarecimentos aos aspectos técnicos de engenharia envolvidos na lide.

1.3) DOS TRABALHOS PERICIAIS

A elaboração do presente laudo pericial implicou os seguintes procedimentos técnicos:

- Vistoria e descrição geral do imóvel;
- Análise técnica da edificação, objetivando identificar os danos e as anomalias eventualmente existentes;
- Análise de documentação solicitada junto a órgãos municipais, para fornecer subsídios às devidas conclusões;
- Estimativa dos valores de avaliação do presente imóvel obtido através do uso de FUNDAMENTOS e APLICAÇÃO da ESTATÍSTICA INFERENCIAL;
- Realização de ilustrações fotográficas.

2) EXAME DO IMÓVEL

2.1) INFORMAÇÕES INICIAIS

Conforme peticionado em 15/06/2018, o imóvel objeto da ação foi visitado em 02/07/2018, às 08h30min. Tendo início de sua vistoria naquela ocasião, sendo acompanhado pela Nora do Requerente (Sr. Joaquim Sebastião Costa de Melo Matos) ; Sra. Kátia Ferreira dos Santos de Melo Matos ; portadora do CPF: 318980458/36.

3) CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente perícia trata-se de um lote de terreno, sob o nº 18 da quadra 27, matrícula Nº 11.503, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Jaú, do loteamento denominado, ``Jardim Maria Luiza II``.

- Ao realizar a perícia local, foi averiguado que atualmente no local do terreno, existe uma edificação de alvenaria coberta com telhas de fibrocimento; subdividida em 03 galpões em bom estado de conservação, destinada à atividade comercial. Sob. Matrícula Nº 0038522 e Inscrição Municipal Nº 06.3.31.86.03.28.000 na Prefeitura Municipal de Jaú – SP. Jardim Maria Luiza II; em nome de Kelly Cristiane Batista, constando área edificada de 277,40 m², e terreno com área total de 383,90 m². Rua Edgard Ferraz Nº 544. Com regularização de seu projeto junto à Prefeitura Municipal no ano de 2012.

VICENTE PAULO COSTA GRIZZO
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5061449318

- Porém segue avaliação referente à 33,333% do terreno, desconsiderando as benfeitorias locais existentes.

4) ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel examinado, foram elaboradas as seguintes ilustrações fotográficas:



VICENTE PAULO COSTA GRIZZO
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5061449318







5) Avaliação

PROCESSO DIGITAL N°: 1003578-33.2014.8.26.0302

Data de referência: 03/07/2018

Endereço: Rua Edgard Ferraz N° 2585
Município: Jaú - SP

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área total	383,90			125,00	1.122,00
Localização	3,00			1,00	4,00
Topografia	5			2	5
Valor Unitário	532,55			272,72	772,05

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	519,76	532,55	545,66	-2,40%	2,46%	4,86%
Predição (80%)	463,76	532,55	611,54	-12,92%	14,83%	27,75%
Campo de Arbítrio	452,67	532,55	612,43	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	199.535,86	204.445,94	209.478,87
Predição (80%)	178.037,46	204.445,94	234.770,21
Campo de Arbítrio	173.780,01	204.445,94	235.111,88

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 532,55

5. VALOR DE AVALIAÇÃO: RESTRINGE-SE À 33,33% DO VALOR DO TERRENO ; DESCONSIDERANDO O VALOR DAS BENFEITORIAS LOCAIS EXISTENTES.

R\$ 68.142,00,00 (Sessenta e oito mil, cento e quarenta e dois Reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	66.535,86
Arbitrado (R\$):	68.142,00
Máximo (R\$):	69.819,30

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 4,86 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 49	Total	: 4
Utilizados	: 43	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 39

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

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,91873	Total	: 2,74739
Determinação	: 0,84406	Residual	: 0,42842
Ajustado	: 0,83207	Desvio Padrão	: 0,10481

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 70,36733	D-Calculado	: 1,97866
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	86
-1,96 a +1,96	95	97

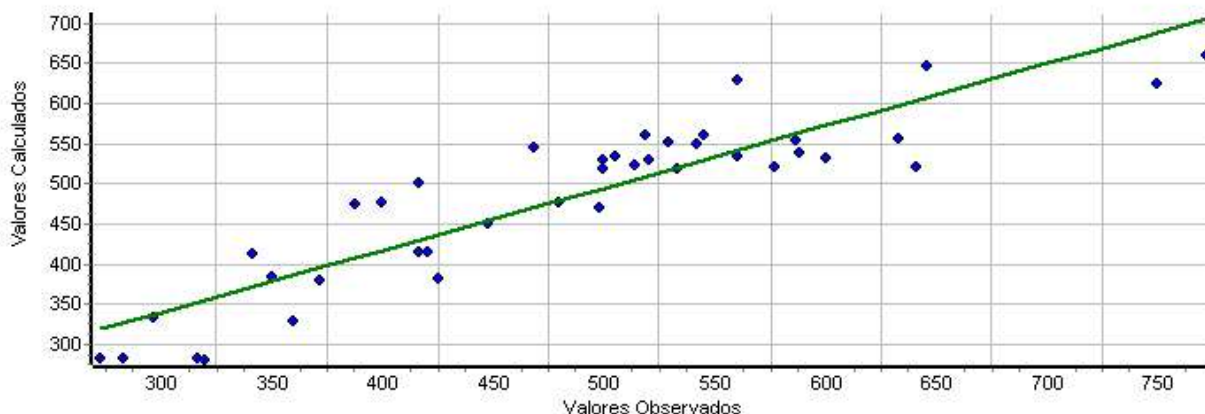
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 184,699405 * 2,718^{(0,000141 * X_1)} * 2,718^{(0,159893 * X_2)} * 2,718^{(0,105011 * X_3)}$$

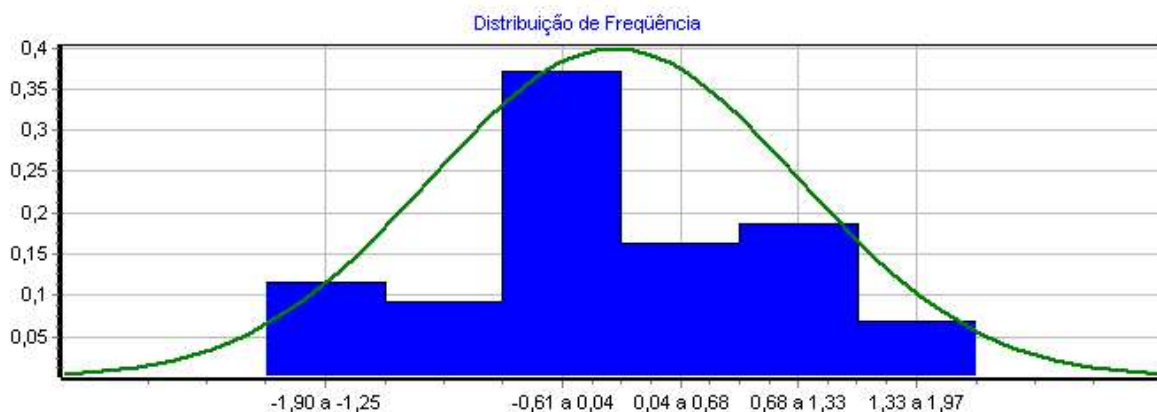
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 490,28	Cofic. Aderência	: 0,81580
Varição Total	: 601023,79	Varição Residual	: 110707,16
Variância	: 13977,30	Variância	: 2838,65
Desvio Padrão	: 118,23	Desvio Padrão	: 53,28

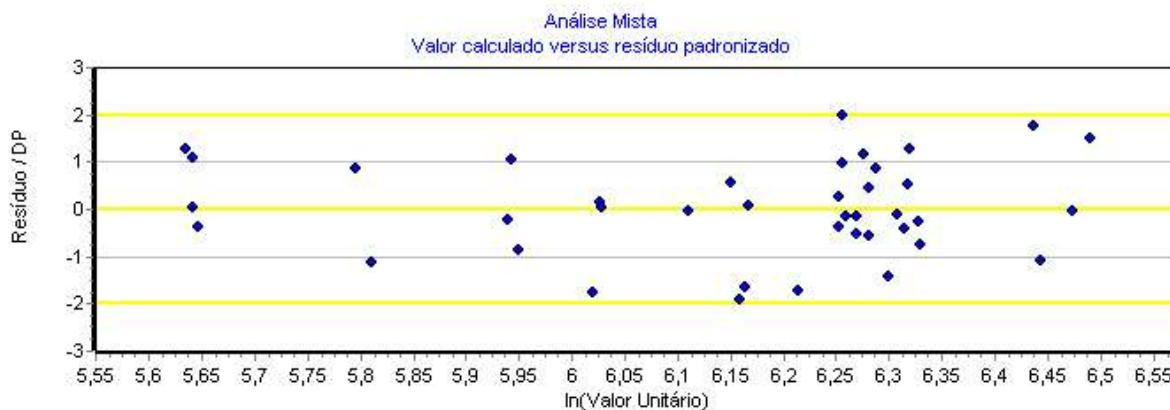
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



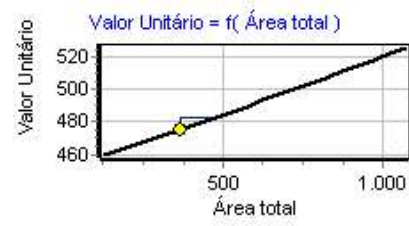
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área total

Área total do imóvel, em m²;
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 125,00 a 1122,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,42 % na estimativa



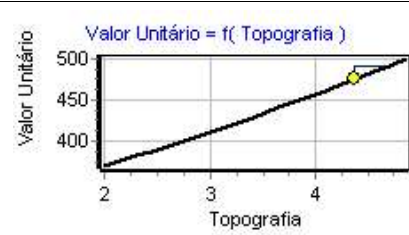
X₂ Localização

1 = Menos Valorizada
 4 = Mais Valorizada
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,91 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₃ Topografia

Até 10% de aclave ou declive=5; aclave acima 10%=4; Alto (>1 m)=3;
 declive acima 10%=2; baixo=1 (<1 m)=1;
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 2,00 a 5,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,20 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Valor Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 272,72 a 772,05

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,83207)
X ₁ Área total	x	1,65680	10,56	0,82474
X ₂ Localização	x	6,74026	0,01	0,64553
X ₃ Topografia	x	5,40099	0,01	0,71380

VICENTE PAULO COSTA GRIZZO
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5061449318

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área total	Localização	Topografia	Valor Unitário
X ₁	x		2	26	26
X ₂	x	30		17	73
X ₃	x	8	60		65
Y	ln(y)	31	85	77	

DADOS:

Dado	Endereço	Observação	Área total	Localização	Topografia	Valor Unitário
1	R.Ricardo Pengo, Qd.12/Lt.30	Jd. Novo Horizonte	250	1	5	350
2	R.Bras Mira Castro, Viz. 420	Jd. Novo Horizonte	175	1	5	371,42
3	R. Domingos Moiana,VizMoveis Boca Rica	Jd. Santa Helena	250	3	4	400
4	R. Domingos Moiana, 44	Jd. Santa Helena	125	3	5	500
5	R.Gumercindo da S.Floret, viz.470	Jd. América	250	3	5	520
6	R.Virginio Andrioti, Qd. 29/Lt.35	Jd. Nova Jaú	250	3	5	520
7	R. Eugenio De Lucca, Qd.31/Lt.40	Jd. Nova Jaú	250	3	5	520
8	R. Eugenio De Lucca, Qd.31/Lt. 12	Jd. Nova Jaú	125	3	5	533
9	R. 24, Lote 16 Quadra E1	Jd. D. Emilia	270	3	4	480
10	R. 13 / Lote22 / Qd.	Jd. D. Emilia	150	3	4	498
11	R. Gumercindo Campana, ao lado 91	Pires de Campos	250	2	2	360
12	R. João Dalpino Lt 18 - qd. A	Pires de Campos	250	2	5	448
13	R. Gumercindo da Silva Floret, 565-	Jdim Alvorada-Imov. Gabriel -Ana Paula	600	3	5	633,33
14	R. Dr. Reynaldo Mattar,33-	Jdim Alvorada-Imob. Gabriel	660	3	5	545,45
*15	Av. João Franceschi	Jdim Alvorada	425	3	5	705,88
16	R. José de Oliveira Bettini, 74991	Jdim Allvorada-Imob. Gabriel - Ana Paula	459	3	5	468,4
*17	Av. Nenê Galvão,5	Jdim Diamante-Imob. Gabriel-Ana Paula	1200	4	2	400
18	R. Maria Conceição Quinelli Serra,8	Chácara Auler-Imob.Gabriel-Ana Paula	596,2	3	5	587,05
19	R. Adolfo Sormani,10	Jdim Alvorada II	517	3	5	541,58
20	R. Giosephina Sanzovo Hernandez-ao lado do nº 428	Jdim Alvorada II-Imob. Jau- Gabriel	600	3	4	416,66
21	R. Lourenço Prado, 1340	Centro-Imob. Gabriel-Ana Paulo	300	4	5	750
22	R. Dr. José Augusto de Arruda Botelho	Jdim Maria Luiza II Jdim Dr. Luciano-Imob. Gabriel-Ana Paula	330	3	5	560,6
23	R. Targino Grizzo		350	4	5	560,6
24	R.Pça Dr. Reynaldo Mattar ao lado 195	Jdim Alvorada II-Imob Jau-Gabriel	675	3	5	518,51
25	R. Vanderley Mussi ao lado 174	Jdim Paraty-Imob. Jau-Gabriel	250	1	2	320
26	R. Gumercindo Veronezi-Lt. 33 - Qd. J	Chácara Ferreira Dias-Imob. Jau-Gabriel	300	1	2	283,33

VICENTE PAULO COSTA GRIZZO
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5061449318

27	R. Idalina Sanzovo Blassioli ao lado 751	Jdim Dna. Emilia-Imob. Jau-Gabriel	175	3	5	514,28
28	R. Luiz Hilst ao lado 151	Jdim Juliana-Imob. Jau-Gabriel	360	2	2	296,44
29	R. Vilma Ap. Frascetti-Qd. 13 - Lt. 6	Jdim Juliana-Imob. Jau-Gabriel	360	2	4	341,66
30	R. Antonieta Botelho A. Prado-Lt. 15-Qd. 38	Jdim Maria Luiza I	336	3	5	504,95
31	R. Ozorio Migliorini/R. Antonia P.Campos	JdimCampos Prado II-Imob Jau-Garbrriel	404	2	4	420,79
32	R. João Manuel Caseiro em frente 319	Jdim Continental-Imob.Jau-Gabriel	420	2	4	416,66
33	R. Oracio Paula Leite ao lado 425	Chácara Auler-Imob. Jaú-Gabriel	567	3	5	529,1
34	R. José Lucio Carvalho, 876	Centro-Imob. Jaú-Gabriel	557,38	4	5	645,87
*35	Av. Nene Galvão-Lts. 12,13,17-Qd.5	Jdim Diamante-Imob. Jau-Gabriel	1151,29	4	2	416,92
36	R. Toceli De Calli/R. João Ronchezel	Jdim America-Imob. RCN-Everton	300	3	5	600
37	R. Manoel da Silva Pacheco	Jdim America-Imob. RCN-Everton	156	3	5	576,92
*38	R. Clementino Grizzo,ao lado 77	Jdim Sempre Verde-Imob. RCN-Everton	330	1	2	242,42
39	R. Arlindo Retti Primo, em frente 88	Jdim Sempre Verde - Imob. RCN-Everton	300	1	2	316,66
40	R. Albertina Baltazar de Oliveira	Jdim Bela Vista-Imob. RCN-Everton	200	1	5	425
41	R. Nelo Pacheco	Jdim América-Imco Imb.-Jossy	156	3	5	641,02
42	R. Cezário Caramano em frente Impr. Suprema	Jdim Amercia-Imco Imob. Jossy	250	3	5	500
*43	R. Gumercindo da Silva Floret , 605	Jdim America-Imob. JM-Tiago	250	3	5	840
44	R. José Lucio de Carvalho, 876	Centro-Imob. Jau-Drielle	557,38	4	5	645,87
45	R. Sebastião Toledo de Barros em frente ao 662	Vila Carvalho-Imob. Jau- Drielle	680	4	5	772,05
46	R. Emilio Eugenio Auler, 390	Chácara Auler-Imob Jau-Drielle	1122	3	4	588,23
*47	R. Quintino Bocaiuva, 1360	Centro	600	4	5	1483,33
48	R. Domingos Moiano, 20	Jdim Sta. Helena,-imob. Jau-Drielle	214	3	4	387,85
49	R. João Batista Buoro,ao lado 675	Jdim Paraty-Imob. Jau-Drielle	330	1	2	272,72

6) FONTES DE PESQUISA

- Dados de valores comerciais atuais de imóveis urbanos, obtidos através de imobiliárias locais; e pelo site: <https://www.casajau.com.br/imoveis>
- Prefeitura Municipal de Jaú – SP.
- FUNDAMENTOS e APLICAÇÃO da ESTATÍSTICA INFERENCIAL – TECSYS ENGENHARIA.

VICENTE PAULO COSTA GRIZZO
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5061449318

7) ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 12 (doze) páginas

JAÚ, 03 DE JULHO DE 2018.

VICENTE PAULO COSTA GRIZZO
ENGº CIVIL – CREA 5061449318
PERITO DO JUÍZO

VICENTE PAULO COSTA GRIZZO
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5061449318

VICENTE PAULO COSTA GRIZZO
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5061449318

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAÚ/SP

PROCESSO DIGITAL Nº: 1003578-33.2014.8.26.0302

CLASSE – ASSUNTO: Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial

REQUERENTE : Carrossel Automóveis Ltda. - EPP

REQUERIDO : Kelly Cristiane Batista Lourenço Prado e outros

VICENTE PAULO COSTA GRIZZO, engenheiro civil registrado no CREA sob o número 5061449318 e Perito Judicial nomeado na ação em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar seu laudo pericial complementar.

Sumário

1. Considerações Preliminares.....

1.1 Objeto.....

1.2 Objetivo.....

1.3 Dos Trabalhos Periciais.....

2. Exame do Imóvel

2.1 Informações Iniciais.....

3. Cadastro do Imóvel

4. Avaliação

5. Quesitos Formulados pela Autora

6. Bibliografia de Referência

7. Encerramento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICENTE PAULO COSTA GRIZZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Protocolado em 20/05/2019 às 10:46, sob o número WJAU19700472116 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003578-33.2014.8.26.0302 e código 49B555EF.

LAUDO TÉCNICO COMPLEMENTAR DE AVALIAÇÃO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) OBJETO

Constitui objeto da presente ação um lote de terreno, sob o nº 18 da quadra 27, matrícula Nº 11.503, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Jaú, do loteamento denominado, ``Jardim Maria Luiza II``.

1.2) OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é fornecer subsídios ao Eminentíssimo Julgador, mediante elaboração de esclarecimentos aos aspectos técnicos de engenharia envolvidos na lide.

1.3) DOS TRABALHOS PERICIAIS

A elaboração do presente laudo pericial implicou os seguintes procedimentos técnicos:

- Vistoria e descrição geral do imóvel;
- Análise técnica da edificação, objetivando identificar os danos e as anomalias eventualmente existentes;
- Análise de documentação solicitada junto a órgãos municipais, para fornecer subsídios às devidas conclusões;
- Estimativa dos valores de avaliação do presente imóvel obtido através do uso de FUNDAMENTOS e APLICAÇÃO da ESTATÍSTICA INFERENCIAL;
- Realização de ilustrações fotográficas.

2) EXAME DO IMÓVEL

2.1) INFORMAÇÕES INICIAIS

Conforme decisão de fls. 134, segue esclarecimentos às petições de fls. 128 e 129 dos autos.

3) CADASTRO DO IMÓVEL

Conforme informações obtidas junto ao setor de cadastros da Prefeitura Municipal de JAHU, atendente Sra. Jaqueline Grijo. Consta que em 2012 o Sr. Joel Alonso da Silva, deu entrada no projeto, de registro nº 0038522 e Inscrição Municipal Nº 06.3.31.86.03.28.000 na Prefeitura Municipal de Jaú – SP. Jardim Maria Luiza II.

Constando área edificada de 277,40 m², e terreno com área total de 383,90 m². Rua Edgard Ferraz Nº 544. Projeto regularizado em 2012. Estando em seu nome até ano de 2013.

Em 2014 foi passado junto à Prefeitura Municipal de Jaú – SP para a Sra. Kelly Cristiane Batista.

4) AVALIAÇÃO

Conforme solicitado às fls. 128 dos autos, este perito ratifica que:

O valor referente à **66,66%** da avaliação do terreno é de **R\$ 136.284,00**
(Cento e trinta e Seis Mil duzentos e oitenta e quatro Reais).

5) QUESITOS DA AUTORA

1-) Pode o Senhor perito, diante da manifestação constante da peça inicial, ratificar a afirmação de que as edificações de prédios e ampliações sobre o imóvel foram efetuadas pelo requerente?

Quesito respondido no item 3. do corpo do laudo.

6) FONTES DE PESQUISA

- Dados de valores comerciais atuais de imóveis urbanos, obtidos através de imobiliárias locais; e pelo site: <https://www.casajau.com.br/imoveis>
- Prefeitura Municipal de Jaú – SP.
- FUNDAMENTOS e APLICAÇÃO da ESTATÍSTICA INFERENCIAL – TECSYS ENGENHARIA.

VICENTE PAULO COSTA GRIZZO
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5061449318

7) ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 06 (seis) páginas

JAÚ, 24 DE MAIO DE 2019.

VICENTE PAULO COSTA GRIZZO
ENGº CIVIL – CREA 5061449318
PERITO DO JUÍZO