

José Guilherme Felix de PaulaEngenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

429

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CIVIL DO FORO
DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

PROCESSO N. 0317199-70.2006.8.26.0577

José Guilherme Felix de Paula, Engenheiro Civil, CREA: 5069732140, perito judicial indicado e aprovado por V. Exa. Na Ação 0317199-70.2006.8.26.0577 de Cumprimento de sentença, na qual a AUTOR (A) Anderson Lins move contra RÉU Nazir Assad Filho, e após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o Laudo de Avaliação do imóvel, apartamento residencial, discriminado a seguir, embasado pela ABNT, NBR 14.653-1 e 14.653-2.

577 FOLIO-19-00050737-6 12/11/2021 17:16:77

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

Página 1 de 42

Rua: Sena Madureira, 807 – Sala 01 - Parque Industrial – SJCampos
CEP: 12.237-020

CEL.: (12) 991673151 Email: felix.peritojudicial@gmail.com

José Guilherme Felix de PaulaEngenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

439

Sumário

1) Objeto e Finalidade do Trabalho	3
2) Metodologia Adotada	3
2.1) Definição	3
2.2) Vistoria e Característica da Região	4
2.3) Características do Imóvel Avaliando	7
3) Fotos do Imóvel	8
4) Amostras de Imóveis Semelhantes	32
4.1) Homogeneização Amostral	33
5) Avaliação de Locação por Inferência Estatística	35
6) Diagnóstico do Mercado	41
7) Conclusão	42

José Guilherme Felix de Paula
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Avaliações de imóveis

437p

1) Objeto e Finalidade do Trabalho

O Objeto do trabalho é verificar e estimar o valor de mercado para venda do imóvel situado na, Rua Machado Sidnei, nº 11, apto 701, Cep: 12.245-650, Centro, São José dos Campos. Para isto foram adotadas as NBR 14.653-1 e 14.653-2, para a verificação do valor de VENDA, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- b) Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que devidamente embasada.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

Tabela 01: Grau de Fundamentação

2) Metodologia Adotada

2.1) Definição

Foi adotado o Método comparativo de Dados de Mercado por inferência estatística que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com a NBR-14.653-1, no seu item 8.3.1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Avaliações de imóveis

432f

2.2) Vistoria e Característica da Região

A vistoria é uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao Engenheiro conhecer a melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações importantíssimas para o laudo.

Conforme petição protocolada no dia 22/10/2019, foi realizada a vistoria no imóvel citado neste laudo as 15:00hrs no dia 30/10/2019, na qual estava presente o Réu Nazir Assad Filho acompanhado de seu Filho Cesar, e a Advogada do Autor Dra. Valeria, o réu prestou o atendimento devido, inclusive apresentando todo o imóvel para a vistoria.

O imóvel está situado no zoneamento ZC2 (Zona Central 2) região central de São José dos Campos. Nesta região podemos encontrar comércios bem variados, como supermercados, farmácias, padarias, comercio varejista de vendas de utensílios, loja de vendas e móveis, postos de combustíveis, lanchonetes, empresas de grande comércio, hotéis, diversos restaurantes, Agências Bancárias e delegacias. Está localizado a administração da cidade, diversos prédios históricos, e um forte comércio de rua, além da vista para um dos principais cartões postais da cidade, o Banhado. O imóvel avaliando está localizado bem próximo a uma das ruas importantes de São José dos Campos, a Rua Paraibuna que é composta em sua maioria por grandes comercios e Universidades, e a Rua João Guilhermino que tem ligação direta com o centro da cidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

433 f

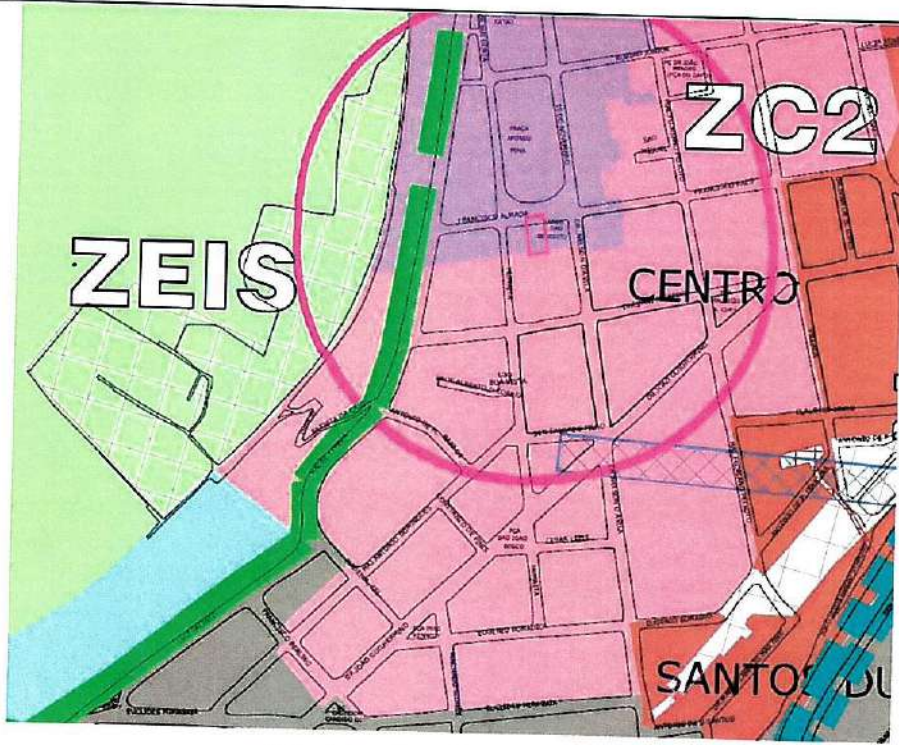


Foto 01 – Mapa de Zoneamento



Foto 02 – Praça Kenedy

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Avaliações de imóveis

4349



Foto 03: Casa do Idoso

Melhoramentos Urbanos/Bairro

Água Potável	Energia Elétrica	Gás Encanado	Pavimentação	Iluminação Pública
Sim	Sim	Sim	Asfalto	Sim
Transporte Coletivo	Coleta de lixo	Captação Esgoto	Rede Pluvial	Serviços Correio
Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Rede Telefone	Arborização e Praças	Internet Cabeada	Internet s/ Fio	
Sim	Sim	Sim	Sim	

Melhoramentos Comunitário/Bairro

Ensino Publico	Ensino Particular	Posto de Saúde	Serviços Bancários	Comercio Geral
Sim	Sim	Sim	Sim	Sim

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Avaliações de imóveis

438p

Lazer e Recreação	Igreja (s)	Segurança Pública	
Sim	Sim	Sim	

2.3) Características do Imóvel Avaliando

Trata-se de um apartamento residencial, em bom estado de conservação, com área útil de 175,39 m² (Cento e setenta e cinco e trinta e nove metros quadrados), composto por 4 dormitórios, sendo 2 suítes, com sala de estar e jantar no formato retangular, cozinha, área de serviço e uma sacada e banheiro social.

O estado de conservação do edifício está regular necessitando pequenos reparos como troca de pisos danificados e reparos na pintura, com o levantamento no Google Earth e análise da matrícula do imóvel nº 4.006 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos, pode-se afirmar que a idade real aproximada do imóvel é de 43 anos, utilizando a tabela de Depreciação de Ross-Heidecke com estado de conservação regular com pequenos reparos adota-se uma idade aparente de 37 anos.

Dormitórios: As paredes e teto são revestidas em pintura látex e o piso de madeira taco.

Banheiros: As paredes e piso em cerâmica e o teto de gesso pintado com tinta látex.

Salas e Corredor: As paredes são revestidas em pintura látex e teto pintado com tinta látex, e o piso em madeira taco.

Cozinha e Área de Serviço: As paredes são revestidas com revestimento 20x20 e os pisos cerâmicos.

Varanda: As paredes são pintadas com textura, e piso cerâmico.

2.3.1) Característica do Condomínio

O edifício foi construído em 1976, possui 18 andares, com 4 apartamentos por andar, não está necessitando reformas.

O Hall de entrada do prédio é composto de mármore na cor são Gabriel e espelhos, sendo que a entrada social e a de serviço são em entradas diferentes composta por 2 elevadores, os quais não necessitam de reforma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de PaulaEngenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

É constituído de portaria 24 horas semi remota. A fachada do edifício é revestida com textura e acabamentos em pedras Miracema, alguns apartamentos com instalações de ar condicionados, sem respeitarem um padrão comum.

O condomínio possui duas (2) piscinas revestida com cerâmica na cor azul piscina, com acabamento em pedra São Tomé. Possui um salão de festa composta por banheiros masculinos e femininos, vestiários para uso da piscina, possui área de churrasqueira e cozinha equipada para utilização em festas, mesas e cadeiras disponíveis para festas, possui uma área de lazer completa com playground para crianças, área PET com equipamentos para recreação, academia, e quadra de futsal e vagas para carros subterrâneas.

3) Fotos do Imóvel

Foto 01: Fachada Imóvel

437p

José Guilherme Felix de Paula

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Avaliações de imóveis



Foto 02: Fachada Imóvel



Foto 03: Hall

Rua: Sena Madureira, 807 – Sala 01 - Parque Industrial – SJCampos
CEP: 12.237-020

CEL.: (12) 991673151 Email: felix.peritojudicial@gmail.com

[Handwritten signature]

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

438f



Foto 04: Hall

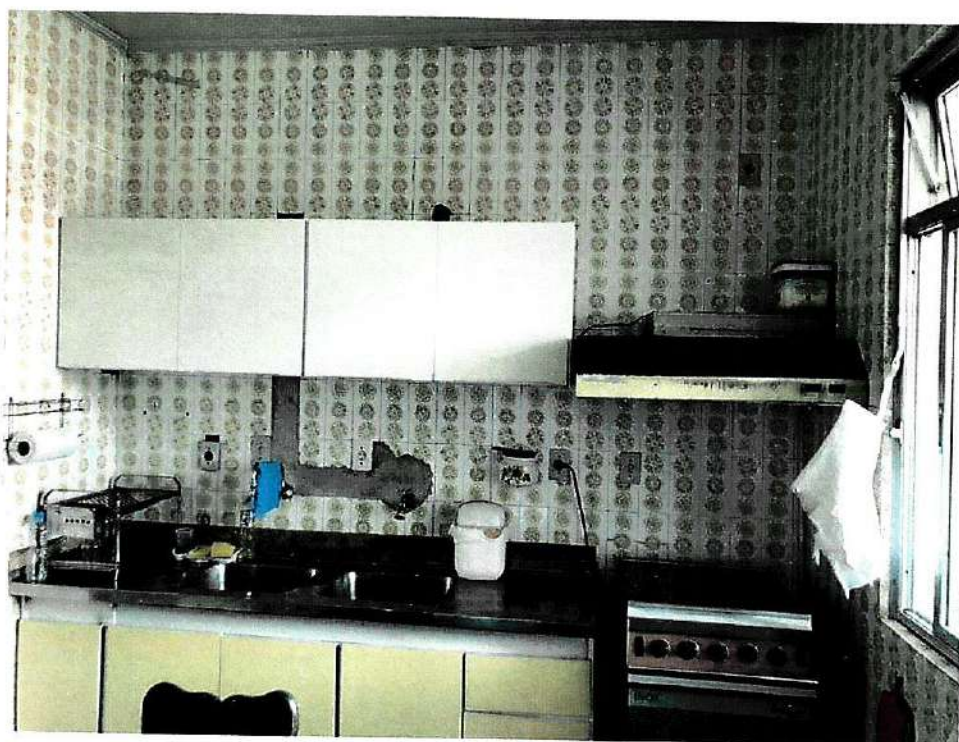


Foto 05: Cozinha do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

439p



Foto 06: Interior da Cozinha do Imóvel



Foto 07: Piso Cerâmico Cozinha

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

440p



Foto 08: Interior Sala do Imóvel

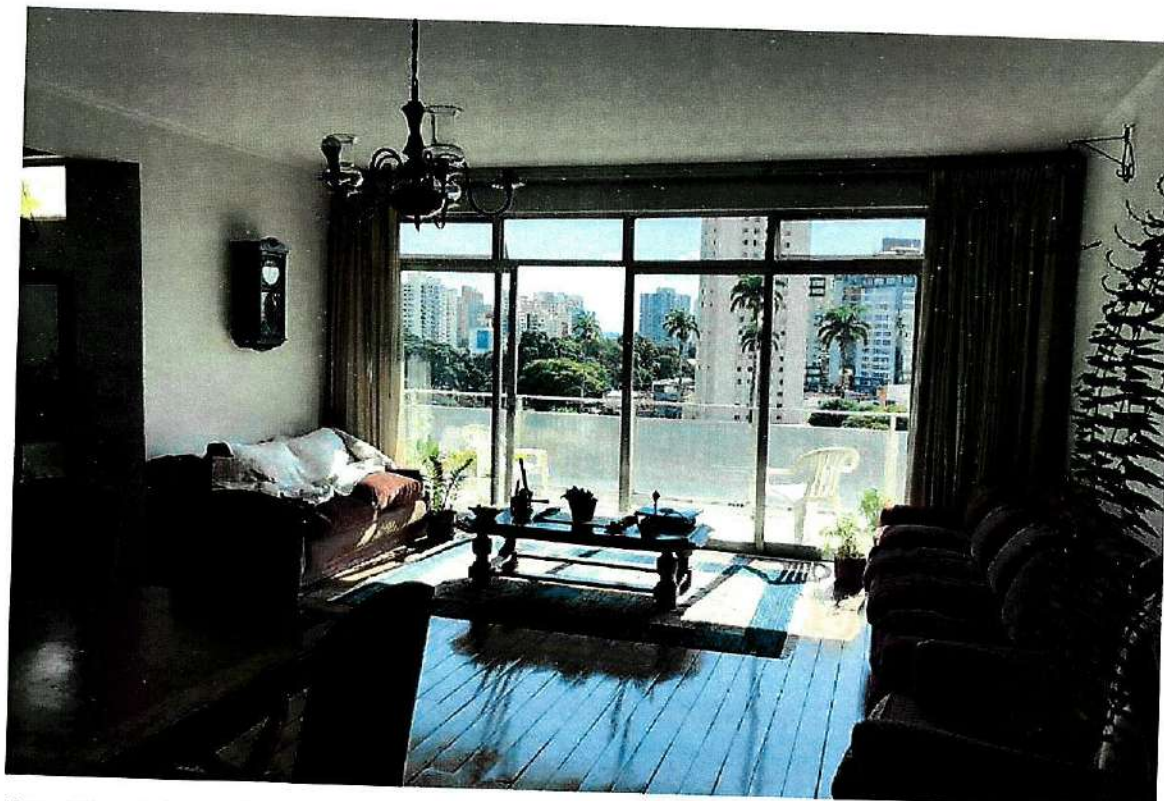


Foto 09: Interior Imóvel

Rua: Sena Madureira, 807 – Sala 01 - Parque Industrial – SJCampos
CEP: 12.237-020

CEL.: (12) 991673151 Email: felix.peritojudicial@gmail.com

Página 12 de 42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

441p



Foto 10: Interior Imóvel



Foto 11: Interior Imóvel

Rua: Sena Madureira, 807 – Sala 01 - Parque Industrial – SJCampos
CEP: 12.237-020

CEL.: (12) 991673151 Email: felix.peritojudicial@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

442 p



Foto 12: Interior Imóvel



Foto 13: Interior Imóvel



Foto 14: Interior do Imóvel Sala

Rua: Sena Madureira, 807 – Sala 01 - Parque Industrial – SJCampos
CEP: 12.237-020

CEL.: (12) 991673151 Email: felix.peritojudicial@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

443p



Foto 15: Piso de madeira



Foto 16: Banheiro Social

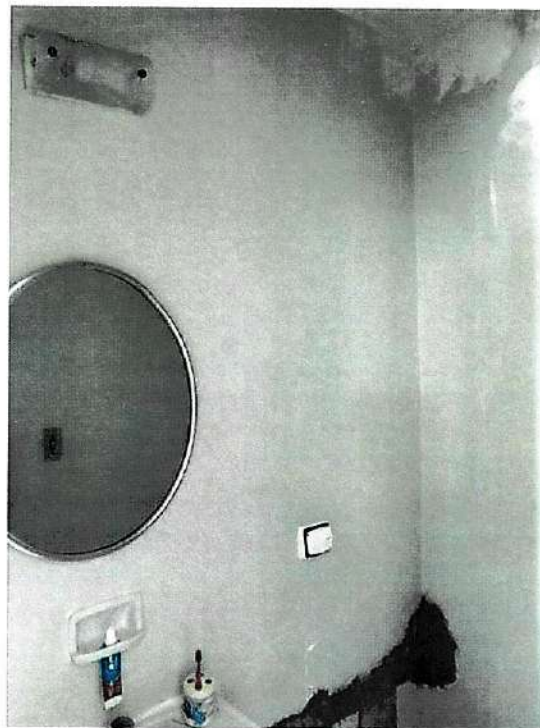


Foto 17: Banheiro Social

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

4444



Foto 18: Dormitório



Foto 19: Dormitório



Foto 20: Área de Serviço



Foto 21: Dispensa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

445p



Foto 22: Dispensa



Foto 23: Dispensa



Foto 24: Esquadrias em Geral

Rua: Sena Madureira, 807 – Sala 01 - Parque Industrial – SJCampos
CEP: 12.237-020
CEL.: (12) 991673151 Email: felix.peritojudicial@gmail.com

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

446p



Foto 25: Dormitório



Foto 26: Banheiros

Rua: Sena Madureira, 807 – Sala 01 - Parque Industrial – SJCampos
CEP: 12.237-020

CEL.: (12) 991673151 Email: felix.peritojudicial@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Avaliações de imóveis

447p



Foto 27: Dormitório



Foto 28: Suíte



Foto 29: Suíte

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Avaliações de imóveis

448p



Foto 30: Suíte



Foto 31: Suíte

José Guilherme Felix de Paula

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Avaliações de imóveis

449 p

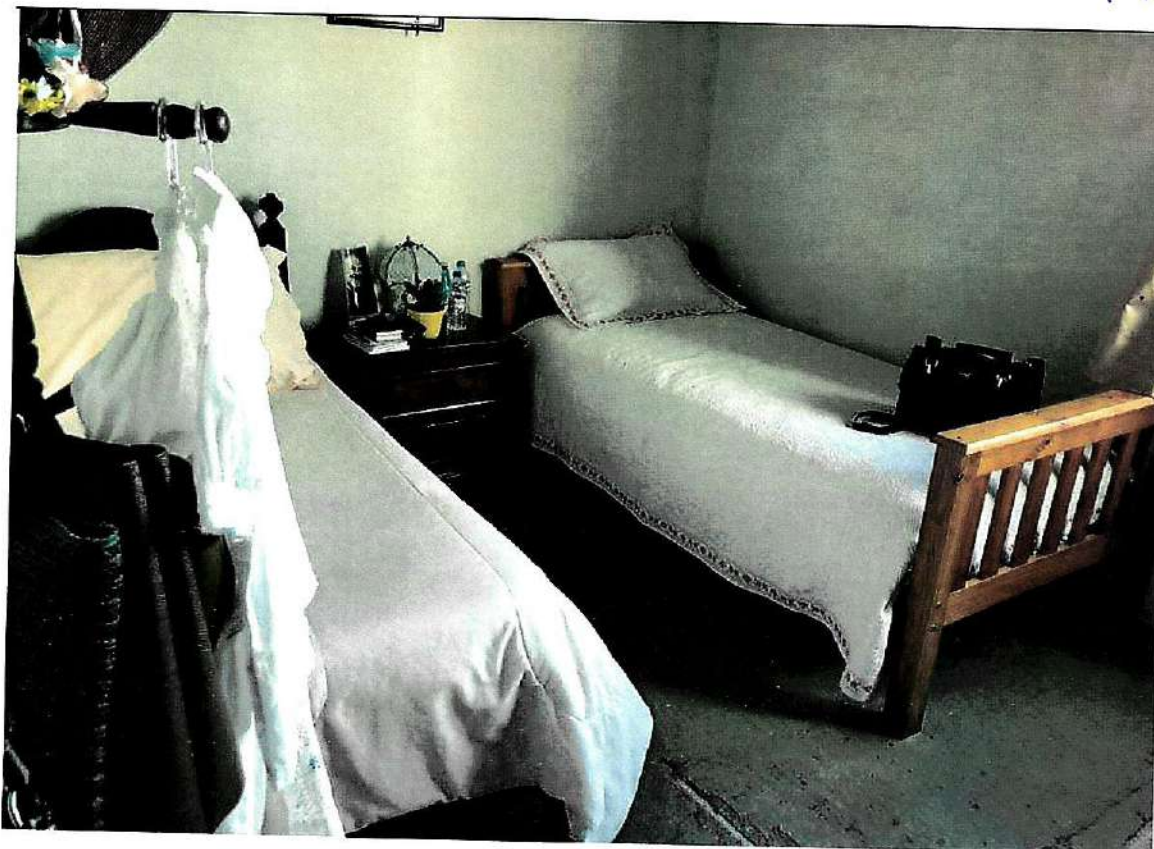


Foto 32: Dormitório Suíte

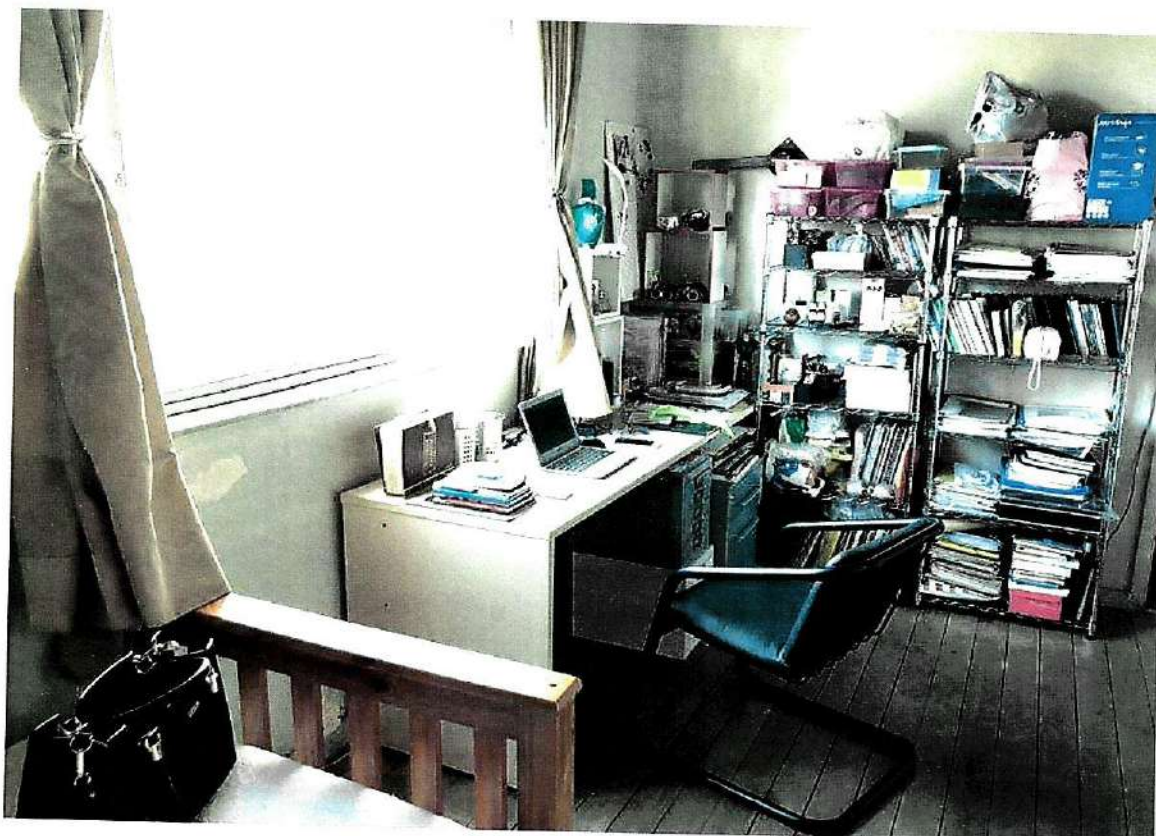


Foto 33: Dormitório Suíte

Rua: Sena Madureira, 807 – Sala 01 - Parque Industrial – SJCampos
CEP: 12.237-020

CEL.: (12) 991673151 Email: felix.peritojudicial@gmail.com

José Guilherme Felix de Paula

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Avaliações de imóveis

450p



Foto 34: Banheiro Social



Foto 35: Banheiro Social



Foto 36: Piso Banheiro Social

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

451 p

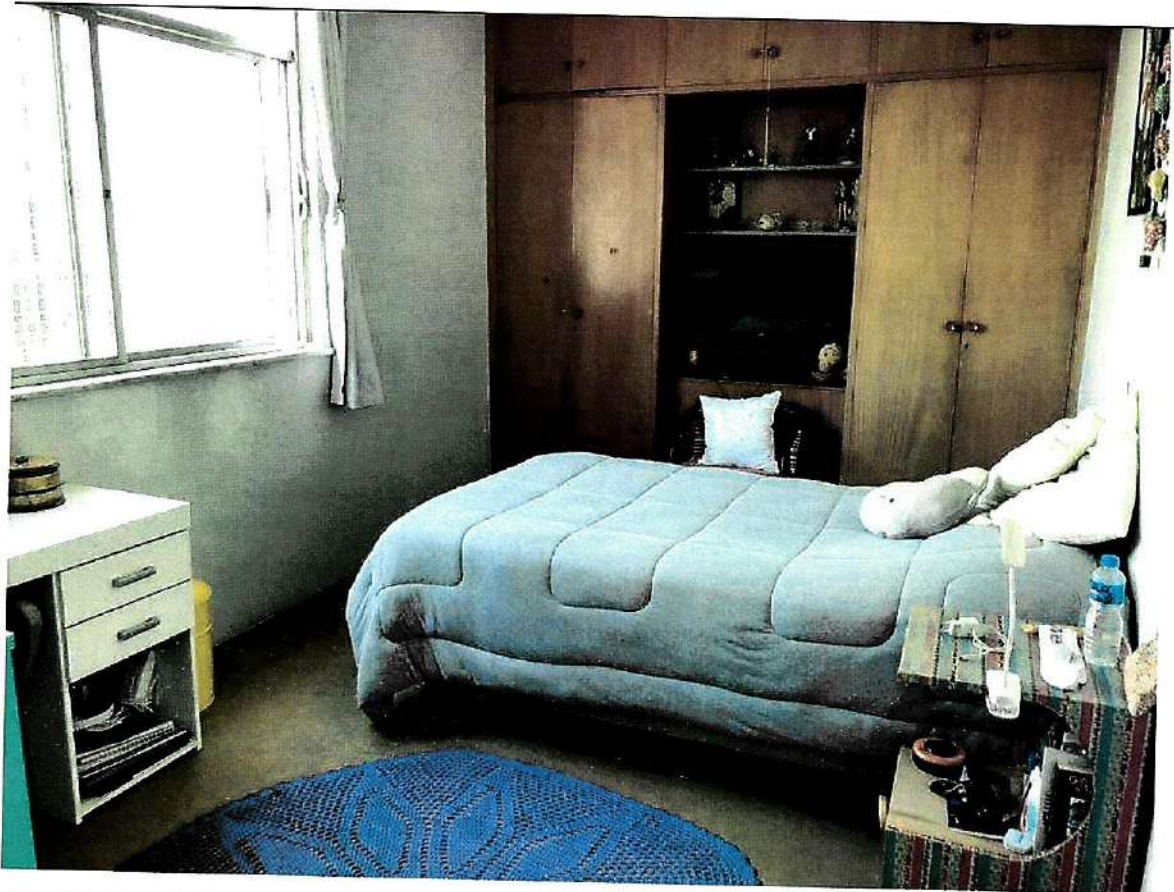


Foto 37: Dormitório



Foto 38: Dormitório

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

4520



Foto 39: Dormitório



Foto 40: Bocal Iluminação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

453p

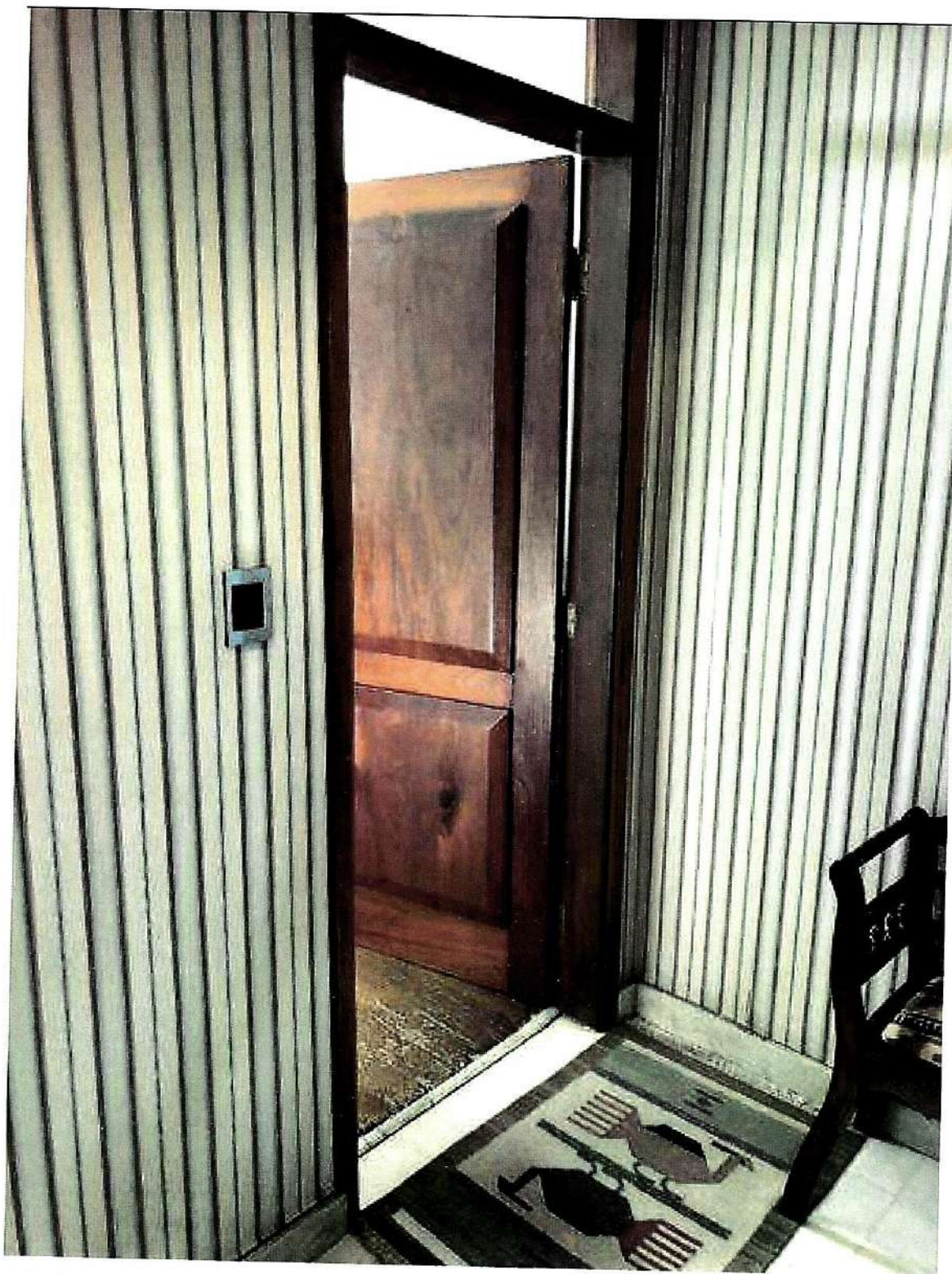


Foto 41: Hall de Entrada do Apartamento

José Guilherme Felix de Paula

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Avaliações de imóveis

454p



Foto 42: Academia e salão de Jogos



Foto 43: Academia e salão de Jogos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

4155 p

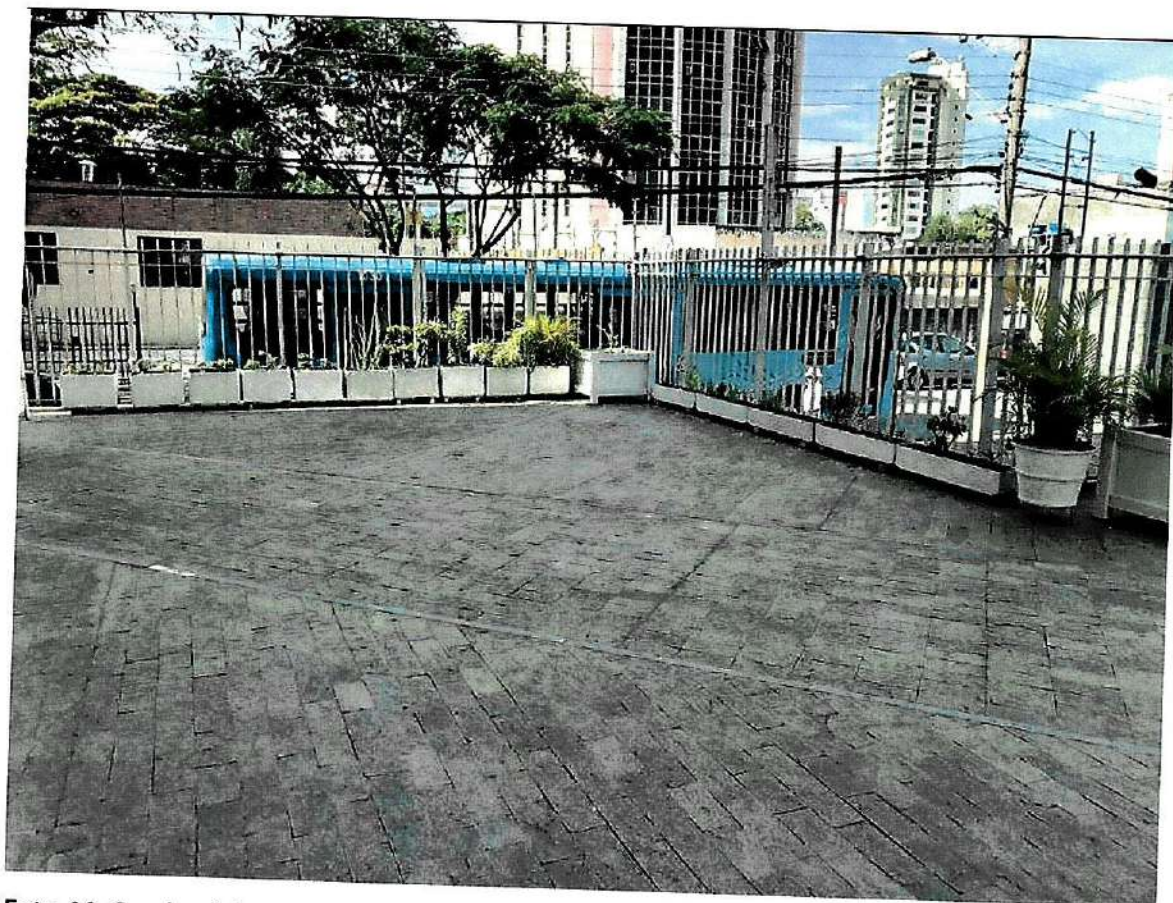


Foto 44: Condomínio



Foto 45: Condomínio

Rua: Sena Madureira, 807 – Sala 01 - Parque Industrial – SJCampos
CEP: 12.237-020

CEL.: (12) 991673151 Email: felix.peritojudicial@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

456p



Foto 46: Condomínio



Foto 47: Torre Única

Rua: Sena Madureira, 807 – Sala 01 - Parque Industrial – SJCampos
CEP: 12.237-020
CEL.: (12) 991673151 Email: felix.peritojudicial@gmail.com

Página 28 de 42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

4530



Foto 48: Salão de Festa



Foto 49: Salão de Festa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

458p

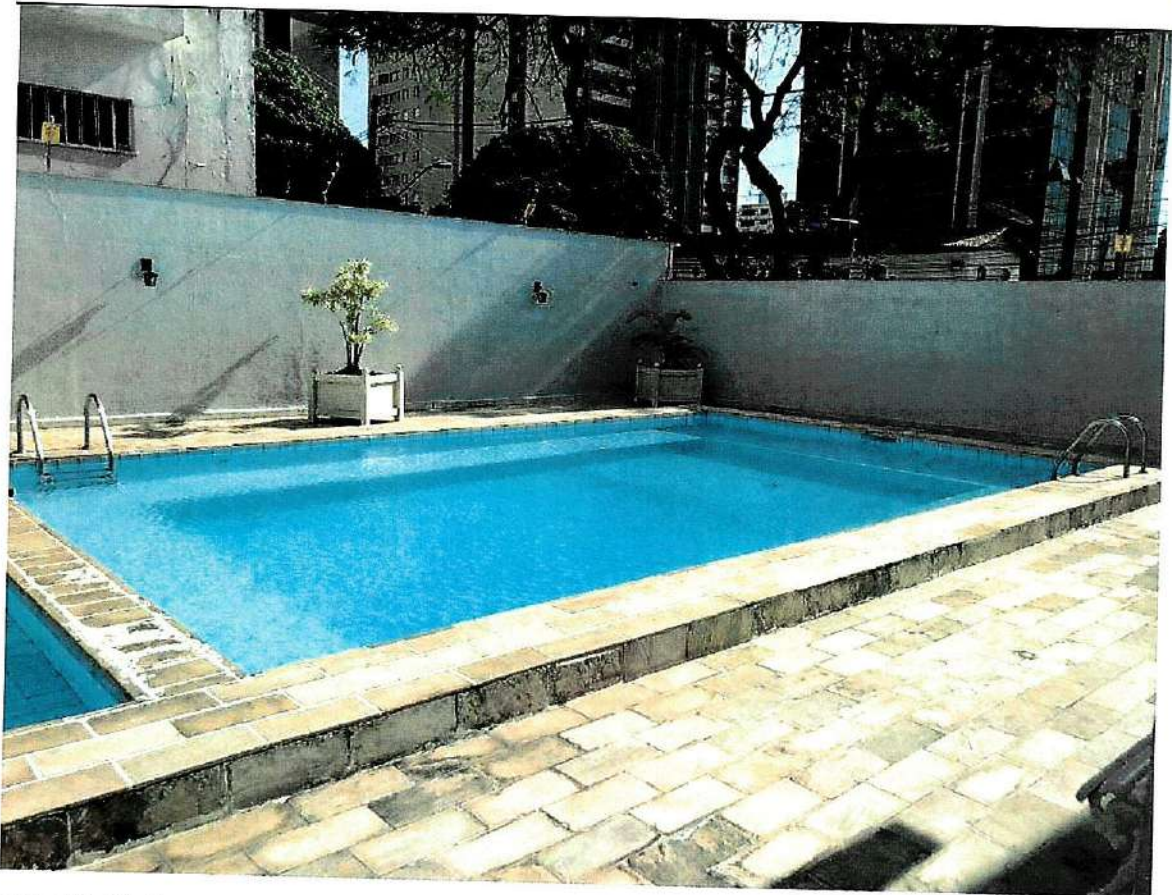


Foto 50: Piscina

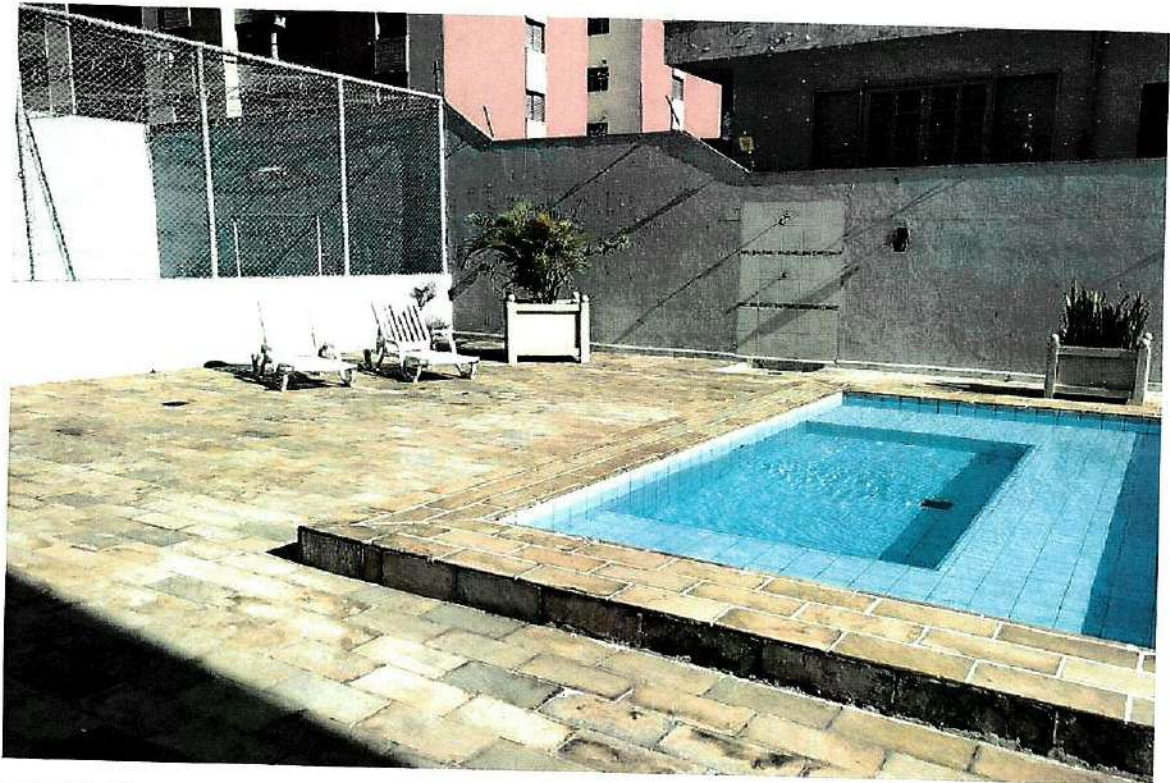


Foto 51: Piscina

Rua: Sena Madureira, 807 – Sala 01 - Parque Industrial – SJCampos
CEP: 12.237-020
CEL.: (12) 991673151 Email: felix.peritojudicial@gmail.com

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

459p



Foto 52: Quadra Futsal



Foto 53: Vaga de Garagem

José Guilherme Felix de Paula

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Avaliações de imóveis

460p

4) Amostras de Imóveis Semelhantes

Nesta importante fase do laudo, procuramos identificar e avaliar na região onde se situa o imóvel, elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando aqueles que guardassem semelhança com o imóvel em questão, especificamente na mesma região geoeconômica, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Dentre os imóveis identificados, procuramos relacionar 08 (oito) amostras abaixo:

1. Apartamento residencial de 175,00 (cento e setenta e cinco) metros quadrados, localizado na Rua Machado Sidinei, nº 11 - Centro – Mil Imóveis Administração, Telefone (12) 3931-2000 – Oferta no valor de R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais).
2. Apartamento residencial de 175,00 (cento e setenta e cinco) metros quadrados, localizado na Rua Machado Sidinei, nº 11 - Centro – 3 M Empreendimento, Telefone (12) 3878-4458 – Oferta no valor de R\$ 599.000,00 (Quinhentos e noventa e nove mil reais).
3. Apartamento residencial de 175,00 (cento e setenta e cinco) metros quadrados, localizado na Rua Machado Sidinei, nº 11 - Centro – Riccio Alves, Telefone (12) 3209-1918 – Oferta no valor de R\$ 650.000,00 (Seiscentos e cinquenta mil reais).
4. Apartamento residencial de 193,00 (cento e noventa e três) metros quadrados, localizado na Avenida Madre Thereza, nº 667 - Centro – Pirâmide Imóveis, Telefone (12) 3203-2400 – Oferta no valor de R\$ 660.000,00 (Seiscentos e sessenta mil reais).
5. Apartamento residencial de 180,00 (cento e oitenta) metros quadrados, localizado na Rua Luiz Jacinto, nº 88 - Centro – I9 Vale, Telefone (12) 3021-5100 – Oferta no valor de R\$ 690.000,00 (Seiscentos e noventa mil reais).
6. Apartamento residencial de 160,00 (cento e sessenta) metros quadrados, localizado na Rua Luiz Jacinto, nº 88 - Centro – André Riccio, Telefone (12) 3209-1918 – Oferta no valor de R\$ 620.000,00 (Seiscentos e vinte mil reais).
7. Apartamento residencial de 180,00 (cento e oitenta) metros quadrados, localizado na Rua Luiz Jacinto, nº 88 - Centro – Alugue já imóveis, Telefone (12) 3942-4404 – Oferta no valor de R\$ 590.000,00 (Quinhentos e noventa mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Avaliações de imóveis

401P

Amostra	Bairro	Contato	Valor de Venda	Área (M²)
1	Rua: Machado Sidinei, Nº 11	Mil Imóveis Administração - (12) 3931-2000	R\$600.000,00	175,0
2	Rua: Machado Sidinei, Nº 11	3 M Empreendimento - (12) 3878-4458	R\$599.000,00	175,0
3	Rua: Machado Sidinei, nº 11	Riccio Alves - (12) 3209-1918	R\$650.000,00	175,0
4	Avenida: Madre Thereza, nº 667	Pirâmide Imóveis - (12) 3203-2400	R\$660.000,00	193,0
5	Rua: Luiz Jacinto, nº 88	19 VALE - (12) 3021-5100	R\$690.000,00	180,0
6	Rua: Luiz Jacinto, nº 88	André Riccio - (12) 3209-1918	R\$620.000,00	160,0
7	Rua: Luiz Jacinto, nº 88	Alugue já imóveis - (12) 3942-4404	R\$590.000,00	180,0

Tabela 02: Amostras

4.1) Homogeneização Amostral

Aplicando o índice fiscal (fator localização) para as amostras, obtemos os seguintes valores de locação homogeneizados, na tabela 3, de acordo com o IBAPE:

“Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, 50% para mais ou para menos. No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.”

110014	R MACHADO SIDNEY.....	CENTRO	654,63
100050	AV MADRE THEREZA.....	CENTRO	611,66
110002	R LUIZ JACINTO	CENTRO	547,20

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Avaliações de imóveis

Índice Fiscal do imóvel Avaliando

Amostra	Bairro	Contato	Valor de Venda	Área (M²)	VALOR M²	Fator Localização	VALOR M²	VALOR DE VENDA
1	Rua: Machado Sidinei, nº 11	Mil Imóveis Administração - (12) 3931-2000	R\$600.000,00	175,0	R\$3.428,57	1	R\$3.428,57	R\$ 600.000,00
2	Rua: Machado Sidinei, Nº 11	3 M Empreendimento - (12) 3878-4458	R\$599.000,00	175,0	R\$3.422,86	1	R\$3.422,86	R\$ 599.000,00
3	Rua: Machado Sidinei, nº 11	Riccio Alves - (12) 3209-1918	R\$650.000,00	175,0	R\$3.714,29	1	R\$3.714,29	R\$ 650.000,00
4	Avenida: Madre Thereza, nº 667	Pirâmide Imóveis - (12) 3203-2400	R\$660.000,00	193,0	R\$3.419,69	0,9344	R\$3.659,93	R\$ 706.365,95
5	Rua: Luiz Jacinto, nº 88	I9 VALE - (12) 3021-5100	R\$690.000,00	180,0	R\$3.833,33	0,8359	R\$4.585,92	R\$ 825.465,46
6	Rua: Luiz Jacinto, nº 88	André Riccio - (12) 3209-1918	R\$620.000,00	160,0	R\$3.875,00	0,8359	R\$4.635,77	R\$ 741.722,59
7	Rua: Luiz Jacinto, nº 88	Alugue já imóveis - (12) 3942-4404	R\$590.000,00	180,0	R\$3.277,78	0,8359	R\$3.921,29	R\$ 705.832,79

Tabela 3: Fator Localização

462

José Guilherme Felix de Paula

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Avaliações de imóveis

4630

Aplicando o fator de oferta com redução de 10% na tabela 4, de acordo com o IBAPE:

“A superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”

Amostra	Bairro	Valor de Venda	Fator Oferta	Valor de Venda
1	Rua: Machado Sidinei, Nº 11	R\$600.000,00	0%	R\$ 600.000,00
2	Rua: Machado Sidinei, Nº 55	R\$599.000,00	10%	R\$ 539.100,00
3	Rua: Machado Sidinei, nº 11	R\$650.000,00	10%	R\$ 585.000,00
4	Avenida: Madre Teresa	R\$706.365,95	0%	R\$ 706.365,95
5	Rua: Luiz Jacinto, nº 88	R\$825.465,46	10%	R\$ 742.918,91
6	Rua: Luiz Jacinto, nº 88	R\$741.722,59	10%	R\$ 667.550,33
7	Rua: Luiz Jacinto, nº 88	R\$705.832,79	10%	R\$ 635.249,51

Tabela 4: Fator de Oferta

5) Avaliação de Locação por Inferência Estatística

Inferência estatística é um ramo da Estatística cujo objetivo é fazer afirmações a partir de um conjunto de valores representativo (amostra) sobre um universo (população), assume-se que a população é muito maior do que o conjunto de dados observados, a amostra.

A inferência estatística faz proposições sobre um universo, usando dados tirados de um universo com algum tipo de amostragem. Dada um hipótese sobre um universo, para o qual nós queremos tirar inferências, a inferência estatística consiste em (primeiramente) selecionar um modelo estatístico do processo que gera os dados e (segundamente) deduzir as proposições a partir do modelo.

Konishi & Kitagawa afirmam, "A maior parte dos problemas na inferência estatística podem ser considerados problemas relacionados à modelagem estatística".

De forma relacionada, Sir David Cox disse que, "Como a tradução do problema da matéria é feita para o modelo estatístico é com frequência a parte mais crítica de uma análise".

A conclusão de uma inferência estatística é uma proposição estatística.

469 p

José Guilherme Felix de Paula
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Avaliações de imóveis

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 7	Total	: 3
Utilizados	: 7	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 4

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES			VARIACÃO	
Correlação	:	0,39315	Total	: 39525266949,83427
Determinação	:	0,15456	Residual	: 33416064481,69830
Ajustado	:	-0,26815	Desvio Padrão	: 91400,30700

F-SNEDECOR		D-WATSON		
F-Calculado	:	0,36564	D-Calculado	: 2,24991
Significância	:	< 1,00000	Resultado Teste	: Não autor egressão 90%

NORMALIDADE			
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo	
-1 a 1	68	71	
-1,64 a +1,64	90	100	
-1,96 a +1,96	95	100	

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 969012,473611 + -746000,538796 * X_1 + 2337,886088 * X_2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

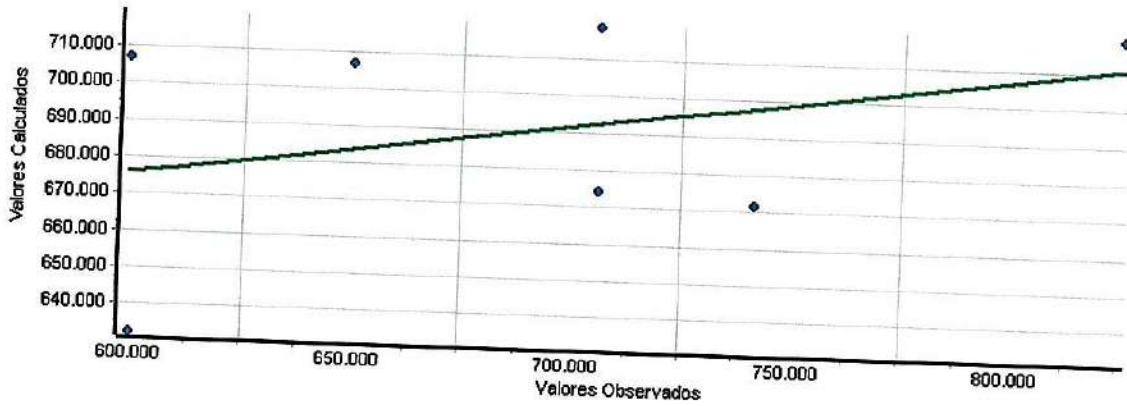
4659

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

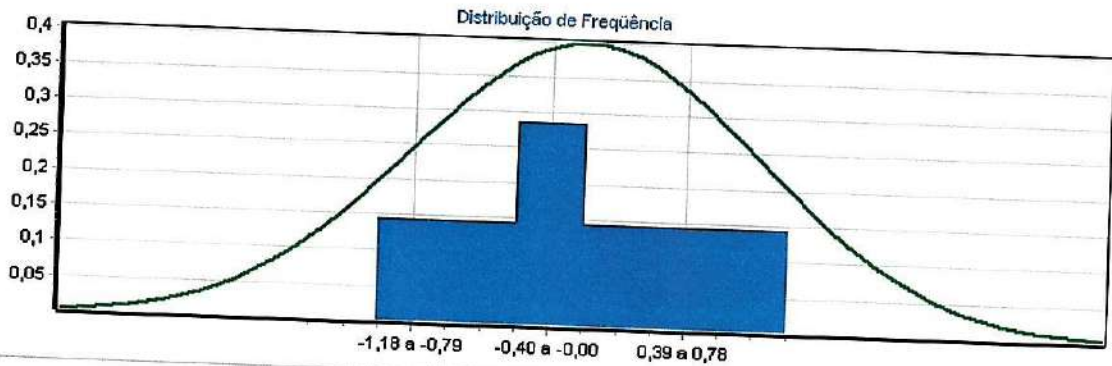
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 689769,54	Coeffc. Aderência	: 0,15456
Varição Total	: 39525266949,83	Varição Residual	: 33416064481,70
Variância	: 5646466707,12	Variância	: 8354016120,42
Desvio Padrão	: 75142,98	Desvio Padrão	: 91400,31

GRAFITO DE ADERÊNCIA



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

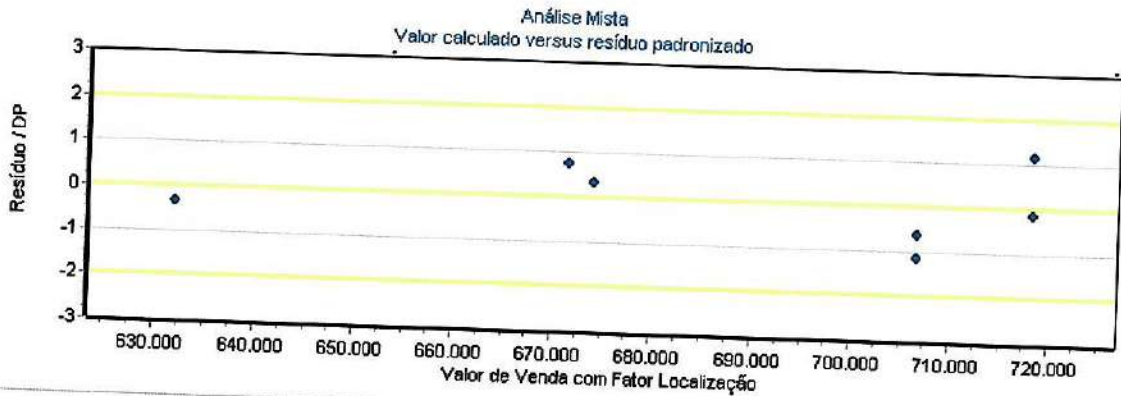


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de Paula
 Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Avaliações de imóveis

466p

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Fator Oferta

Importada do excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,9 a 1

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: -10,50 % na estimativa



X₂ Área (M²)

Importada do excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 160,00 a 193,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,12 % na estimativa



[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

467p

José Guilherme Felix de Paula

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de Imóveis

Y Valor de Venda com Fator Localização

Importada do excel

Tipo: Dependente

Amplitude: 599000,00 a 825465,46

Micro numerosidade para o modelo: não atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = -0,26815)
X ₁ Fator Oferta	x	-0,85	44,54	-0,19591 *
X ₂ Area (M ²)	x	0,53	62,31	-0,08621 *

* Verificar Consistência

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Fator Oferta	Area (M ²)	Valor de Venda com Fator Localização
X ₁	x		54	39
X ₂	x	50		26
Y	y	-31	6	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

468p

José Guilherme Felix de Paula
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

Endereço: Rua Machado Sidnei, nº 11- Apto 702
Município: São José dos Campos

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para-a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Fator Oferta	1,00			0,90	1,00
Área (M ²)	175,00			160,00	193,00
Valor de Venda com Fator	632.142,00			599.000,00	825.465,46
Localização					

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	515.963,39	632.142,00	748.320,61	-18,38%	18,38%	36,76%
Predição (80%)	450.125,11	632.142,00	814.158,89	-28,79%	28,79%	57,59%
Campo de Arbítrio	537.320,70	632.142,00	726.963,30	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	515.963,39	632.142,00	748.320,61
Predição (80%)	450.125,11	632.142,00	814.158,89
Campo de Arbítrio	537.320,70	632.142,00	726.963,30

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO R\$632.142,00

Justificativa: Por se tratar de uma região de grandes comercios, a região central disponibiliza grandes varejos e facil acesso a determinados lugares.

5. VALOR DE AVALIAÇÃO ARREDONDAMENTO 1%

R\$ 638.000,00 (seiscentos e trinta e oito mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	537.320,70
Arbitrado (R\$):	638.000,00
Máximo (R\$):	726.963,30

José Guilherme Felix de Paula

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Avaliações de imóveis

469P

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 36,76 %
Classificação para a estimativa: **Grau II de Precisão.**

6) Diagnóstico do Mercado

O mercado imobiliário brasileiro viveu a última década de muito dinamismo e passou por duas fases bastantes distintas. Primeiro, o acompanhando o ciclo econômico do país em alta, experimentou um forte crescimento e registrou o auge da prosperidade. Porém, com a desaceleração da economia brasileira nos anos mais recentes, entrou em uma curva descendente significativa.

Assim, constatamos que em 2015 e 2016, houve um agravamento na situação do mercado imobiliário brasileiro, puxado pelo enfraquecimento da economia nacional, além das incertezas políticas.

Com o passar das eleições o mercado imobiliário brasileiro continua estável, pois está passando por uma grande reforma da previdência com que faz que o cenário nacional fique estável sem grandes alterações, chegando à conclusão que o mercado imobiliário ficará no mesmo cenário até a reforma da previdência ser sancionada.

Depois de aumento expressivo em abril, de 18,83% sobre março, as vendas de imóveis usados e a locação de imóveis no Estado de São Paulo registraram queda que praticamente repetiu esse percentual. O Recuo sobre abril fez com que o saldo acumulado desde janeiro recuasse de 31,94% para 13,94%.

Com a Economia praticamente estagnada e o desemprego elevado, não há pressão de demanda, uma corrida para comprar imóveis, e isso se reflete nos preços, que tendem a ficar estáveis ou com baixa oscilação positiva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

José Guilherme Felix de PaulaEngenheiro Civil – Perito Judicial
Avaliações de imóveis

470p

7) Conclusão

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a lapidação dos dados encontrados, e por fim, utilizando o arredondamento discriminado no item 1, deste laudo e, conforme citado no capítulo 2.1:

VALOR DE VENDA: R\$ 638.000,00 (seiscentos e trinta e oito mil reais) - Data Base Novembro/2019.

Desde já, me coloco à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Termos em que
Peço deferimento,

São José dos Campos, 12 de Novembro de 2019


José Guilherme Félix de Paula
CREA: 5069732140/SP



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230191474004

4719

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

1. Responsável Técnico

JOSÉ GUILHERME FELIX DE PAULA

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2615222899**

Registro: **5069732140-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Avenida SALMÃO**

Nº:

Complemento: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

Bairro: **PARQUE RESIDENCIAL AQUARIUS**

Cidade: **São José dos Campos**

UF: **SP**

CEP: **12246-260**

Contrato:

Celebrado em: **07/11/2019**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 331,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua MACHADO SIDNEY**

Nº: **11**

Complemento: **APTO 701**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **São José dos Campos**

UF: **SP**

CEP: **12245-850**

Data de Início: **30/10/2019**

Previsão de Término: **27/11/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Perícia	Avaliação de Terreno para perícia judicial	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO PERICIAL PARA AVALIAÇÃO DO VALOR DA VENDA DO IMÓVEL.

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

[Assinatura]
 Profissional
 Contratante

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

7. Entidade de Classe

52 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São José dos Campos 08 de Novembro de 2019
Local data

JOSÉ GUILHERME FELIX DE PAULA CPF: 409.421.728-25

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CPF/CNPJ:
51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 85,96

Registrada em: 07/11/2019

Valor Pago R\$ 85,96

Nosso Número: 28027230191474004

Versão do sistema

Impresso em: 08/11/2019 10:57:43



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
3ª VARA CÍVEL

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP
12246-260, Fone: 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail:
sjcampos3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico nº: 0317199-70.2006.8.26.0577/01
Classe Assunto: Cumprimento de Sentença - Posse
Exequente: ANDERSON LINS
Executado: NAZIR ASSAD

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Manifeste-se as partes, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre o laudo pericial juntado às páginas 429/472.

Nada Mais. São José dos Campos, 14 de novembro de 2019. Eu, ____, Marly Moradei de Gouvea Chueco, Escrevente Técnico Judiciário.

473
fls. 507

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARLY MORADEI DE GOUVEA CHUECO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NAZIR ASSAD e ANDERSON LINS em 10/06/2021 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0317199-70.2006.8.26.0577 e código B020A95.

574

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0677/2019, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Valeria Cruz Parahyba Campos Seppi (OAB 131824/SP)	D.J.E
Luiz Gonzaga Parahyba Campos Filho (OAB 25498/SP)	D.J.E
Andrea Almeida Rizzo (OAB 100166/SP)	D.J.E
AMIN ASSAD FILHO (OAB 27875/SP)	D.J.E
Amin Assad Filho (OAB 27875/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se as partes, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre o laudo pericial juntado às páginas 429/472."

Do que dou fé.
São José dos Campos, 18 de novembro de 2019.

Thamy Takeuchi de Oliveira Cirne