

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL-SP

Processo: 0001113-45.2020.8.26.0565
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível
Requerente: Gisele Sacomori
Requerido: Douglas de Oliveira Malati

ADRIANO LUIZON, Crea 5063264541, Engenheiro de Segurança e Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado por V.Exa. nos autos do Processo Digital em epígrafe, conforme **Decisão** da fl. 43 dos autos quanto a minha nomeação como Perito Judicial, ciente da incumbência, honrado com a nomeação de Vossa Excelência Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito, venho **APRESENTAR** o Laudo Judicial a seguir.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

LAUDO TÉCNICO PERICIAL AVALIAÇÃO

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

SUMÁRIO

PREFÁCIO

1 INTRODUÇÃO

2 OBJETO DA PERÍCIA TÉCNICA

3 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL “SUB-JUDICE” - CARACTERÍSTICAS

5 NORMAS E METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

5.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

5.2 NORMAS E LEGISLAÇÃO

5.3 PROCEDIMENTOS NORMATIVOS

5.4 AVALIAÇÃO PELO MCDM -MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO

5.5 TRATAMENTO CIENTÍFICO – (item 8.2.1.4.3 ABNT NBR-14.653-2)

5.6 ESPECIFICAÇÕES DA ABNT NBR-14.653-2 Imóveis Urbanos

6 CRITÉRIOS DE ELABORAÇÃO

7 INDICAÇÃO DA METODOLOGIA

8 ANÁLISE DOCUMENTAL - JURIDICA

9 DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

10 COLETAS DE DADOS

10.1 ASPECTOS QUANTITATIVOS

11 OBTENÇÃO DO VALOR ATUALIZADO

12 VALOR DO IMÓVEL

13 PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

13.1 Limitação e Reserva Técnica do Trabalho

13.2 Princípios Éticos

14 ENCERRAMENTO

ANEXO A: MEMÓRIA DE CÁLCULO

ANEXO B: DADOS DA AMOSTRAGEM

ANEXO C: DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA

DOCUMENTOS APRESENTADO NOS AUTOS

CONSIDERAÇÕES FINAIS DO PERITO

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

PREFÁCIO

Conforme a Lei 5194/1966, a Resolução nº 218 do CONFEA fixa as atribuições profissionais do engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo nas diversas modalidades e, conforme a Resolução nº 345 do CONFEA, são de atribuição privativa dos engenheiros em suas diversas especialidades, dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e dos meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, laudo e parecer técnico Artigo 145 do Código de Processo Civil (CPC) Estabelece que os peritos serão escolhidos entre os profissionais de nível universitário devidamente inscritos no órgão de classe competente AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CAMPO DE TRABALHO E ASPECTOS LEGAIS.

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) - A ART é a maneira pela qual são registrados os contratos, escritos e verbais, bem como os desempenhos de cargos e funções técnicas - Criada pela Lei 6496/1977 e regulamentada pela Lei 307 do CONFEA - Preenchimento de um formulário padrão fornecido pelo CREA, onde o profissional declara os dados principais do serviço a ser executado e do contrato firmado entre o profissional e o cliente, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam de atribuição dessas profissões.

1 INTRODUÇÃO

Na década de 50 surgem as primeiras normas de avaliação de imóveis organizadas por entidades públicas e institutos voltados para a engenharia de avaliações.

O primeiro anteprojeto de normas da ABNT data de 1957. Sucedem-se outros, de grande importância, elaborados por institutos que atuam no ramo, mas o assunto ganha relevância na época do grande surto de desapropriações da década de 60, com estudos feitos por comissões de profissionais dedicados a perícias e avaliações judiciais. Outros trabalhos são desenvolvidos com a mesma finalidade nos anos 70.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Em 1977 surge a primeira norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos, a NBR 5676 (NB-502) da ABNT, cuja principal novidade é o estabelecimento de níveis de precisão para as avaliações. Nessa época a ABNT começa a produzir outras normas para avaliações, com a seguinte tipologia: imóveis rurais; unidades padronizadas; máquinas, equipamentos e complexos industriais; glebas urbanizáveis.

Revista em 1989, a norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos é registrada no INMETRO como NBR 5676. Nessa oportunidade os níveis de precisão são transformados em níveis de rigor. Segue-se a ela a norma para avaliação de servidões. Paralelamente, alguns institutos, com base na NBR 5676, produzem normas específicas com níveis maiores de detalhamento e respeitando as características de cada região.

A avaliação de um imóvel é etapa fundamental no processo de caracterização do valor. Trata-se de um documento emitido para fins judiciais, garantias bancárias, inventários e partilhas, desapropriações e outros, feito por um perito graduado em engenharia a Lei no 5.194/66 e o artigo 145 do Código de Processo Civil (CPC), que diz ser necessário o diploma universitário para o avaliador, estabelecendo os critérios estabelecidos pela ABNT. É desta avaliação que sairá o preço do imóvel. A avaliação de um imóvel precisa ser feita com cautela e profissionalismo. Somente um especialista saberá avaliar com precisão e imparcialidade. Existem diversos fatores que precisam ser analisados para precificar uma propriedade. O técnico saberá examinar e avaliar os fatores que determinam as condições de um imóvel. Além da infraestrutura, a localização também é fator crucial.

É preciso avaliar as condições da rua: iluminação, asfalto, energia elétrica e distribuição de gás. O comércio, vias de acesso, possibilidade de transportes, opções de lazer e segurança são elementos que valorizam o patrimônio. O tipo (plano, desnível, com declive) e formato do terreno também são pontos estudados.

Por definição ABNT NBR –14653 -1, a engenharia de avaliações: conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros

A Engenharia de Avaliações é uma especialidade da engenharia que reúne um conjunto amplo de conhecimentos na área de engenharia e arquitetura, bem como em outras áreas

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

das ciências sociais, exatas e da natureza, com o objetivo de determinar tecnicamente o valor de um bem, de seus direitos, frutos e custos de reprodução.

A Engenharia de Avaliações não é uma ciência exata, mas sim a arte de estimar os valores de propriedades específicas onde o conhecimento profissional de engenharia e o bom julgamento são condições essenciais.

A Engenharia de Avaliações serve para subsidiar tomadas de decisões a respeito de valores, custos e alternativas de investimentos, envolvendo bens de qualquer natureza, tais como: imóveis, máquinas e equipamentos, automóveis, móveis e utensílios, culturas, jazidas, instalações, empresas, marcas, patentes, softwares, obras de arte, empreendimentos de base imobiliária como shopping centers, hotéis, parques temáticos, cinemas etc. além de seus frutos e direitos.

A Engenharia de Avaliações deve ser praticada por engenheiros, arquitetos, agrônomos, cada um obedecendo a sua habilitação profissional, de acordo com as leis dos Conselhos de Engenharia (CREA) e Arquitetura e Urbanismo (CAU) que detenham os conhecimentos necessários para realização do trabalho avaliatório a ser executado.

As avaliações de bens devem ser realizadas com base em normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira De Normas Técnicas, através da aplicação de metodologia apropriada. Para emitir um laudo de avaliação de imóvel é fundamental tomar como base a norma NBR 14.653. A Associação Brasileira de Normas Técnicas define os critérios para nortear todo o processo de avaliação – sua aplicação é obrigatória em todos os documentos que definem o valor de bens, de seu produto ou direitos sobre eles.

Os critérios da ABNT são estabelecidos em partes. Cada parte detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para cada categoria de imóvel. Entre as regras para avaliação, estão: classificação da sua natureza; definição da metodologia básica; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação, além de metodologias, parâmetros e padrões que devem ser considerados nos laudos e pareceres de avaliação de imóveis que indicam os procedimentos específicos para cada tipo de bem a ser avaliado.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Para se buscar um valor real de imóvel, deve-se recorrer a uma avaliação que deve ser de caráter técnico. Várias maneiras conduzem a esse caminho, e a forma mais adequado é através um profissional capacitado tecnicamente que siga as metodologias além de utilizar sua experiência e dados do mercado imobiliário que seguramente é quem parametriza a realidade.

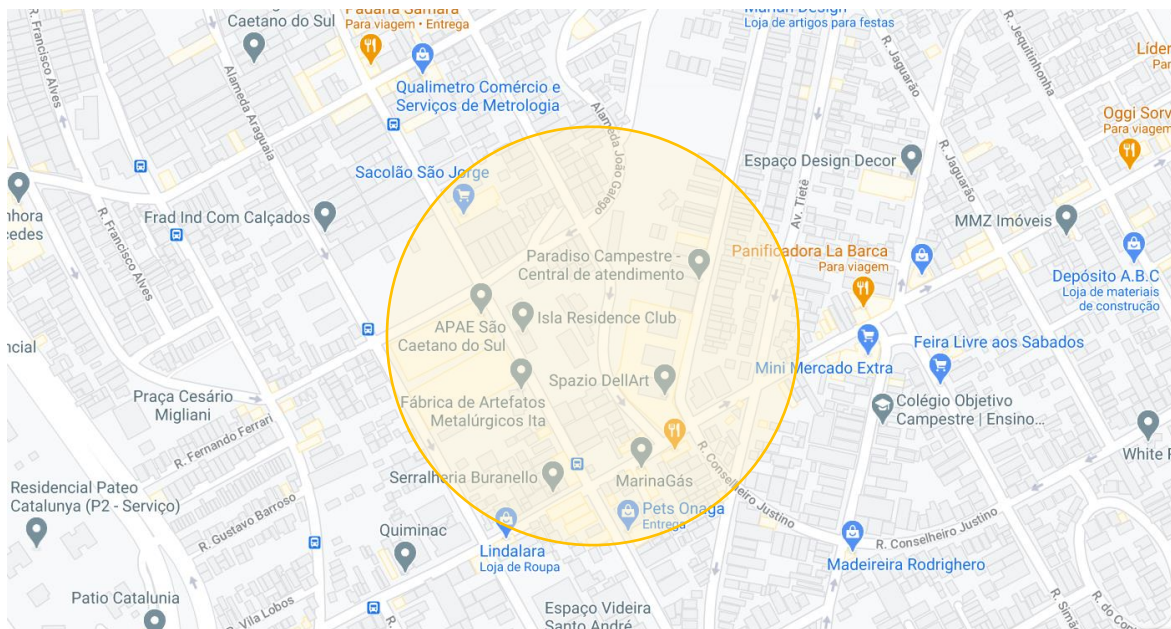
É extremamente essencial que esse profissional seja capacitado para realizar as comparações dos imóveis semelhantes ao avaliado de modo a analisar seus dados e chegar a métricas que sirvam de base para realizar a avaliação.

A avaliação de bens é primordial para que se tenha a certeza do real valor de uma propriedade antes de negociá-la ou servir de parâmetro em decisões.

2 OBJETO DA PERÍCIA TÉCNICA

O presente Laudo Pericial de avaliação tem por objetivo determinar o valor do Imóvel Apartamento, localizado no Edifício Cancun, parte integrante do Condomínio Isla Residence Club, no 12º andar, apartamento 142, na Alameda São Caetano, 2801 Bairro Santa Maria na Comarca de São Caetano do Sul.

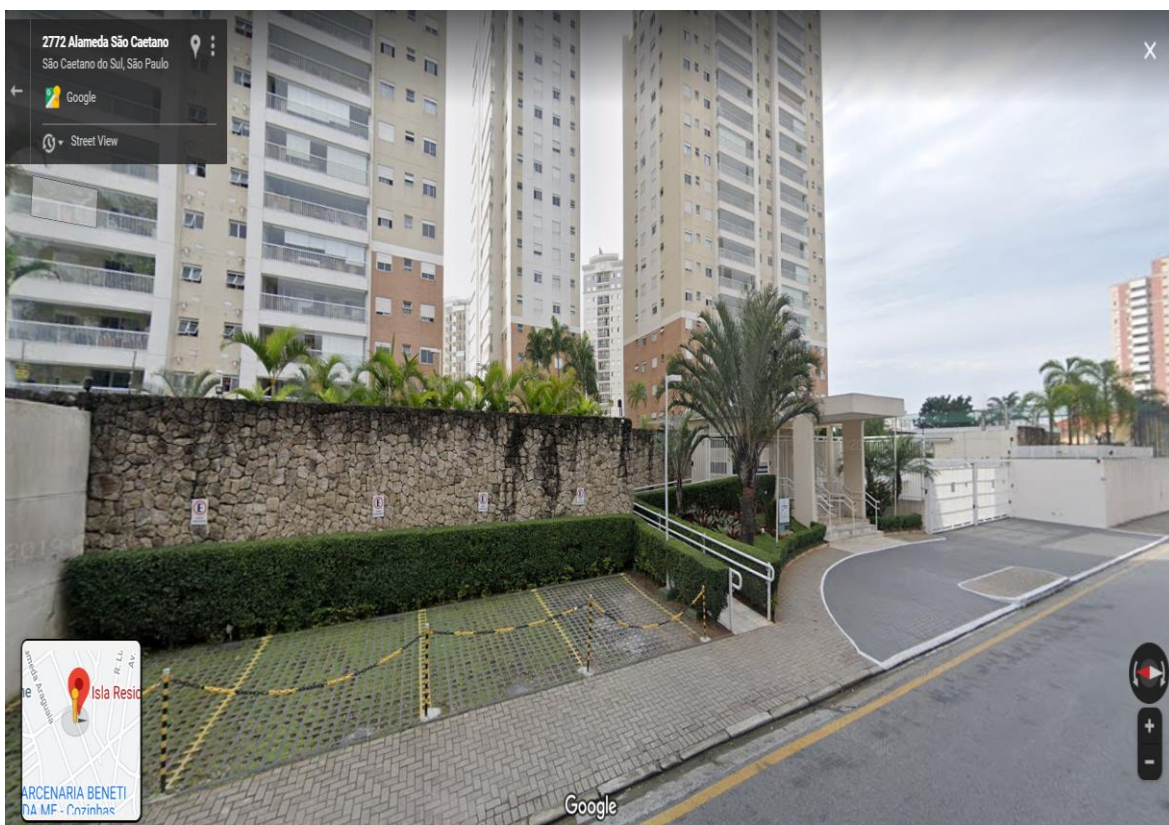
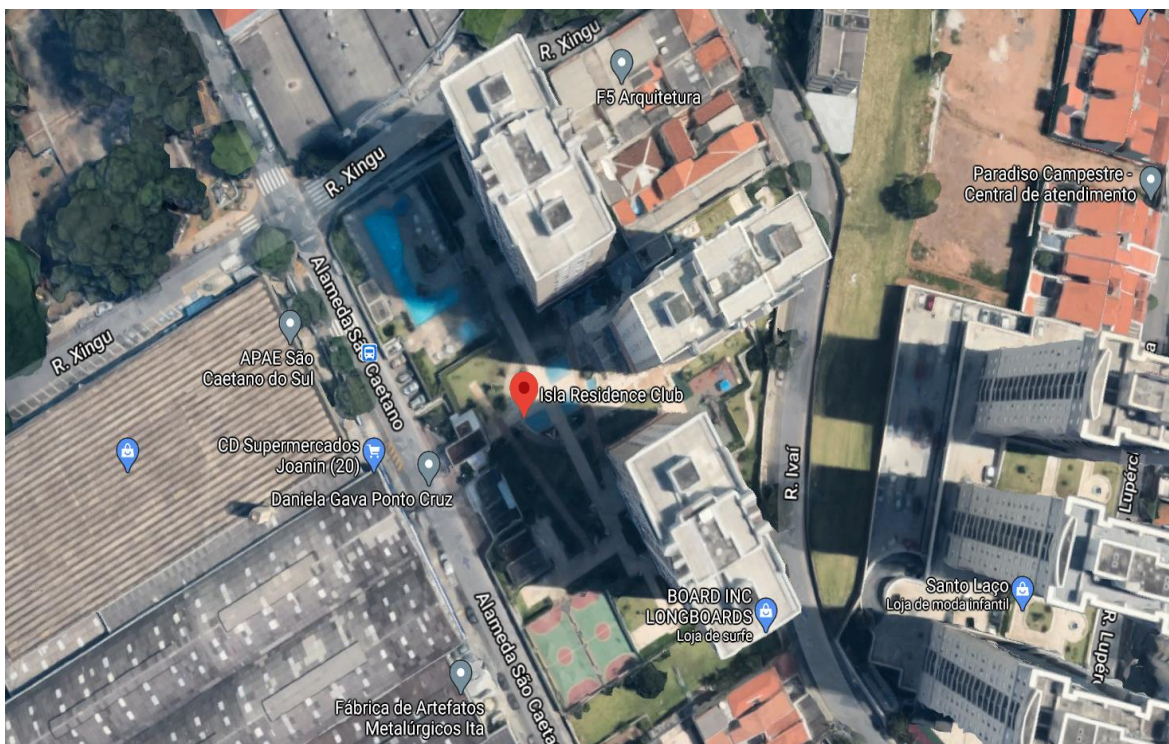
3 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL “SUB-JUDICE” - CARACTERÍSTICAS

O imóvel em epígrafe trata-se de um apartamento 121 localizado no 12º andar pavimento do Edifício Cancun Condomínio Isla Club, com 3 dormitórios sendo 1 suíte e 3 banheiros, cozinha, lavanderia, sala, sacada gourmet com churrasqueira com acesso pela cozinha e sala, depósito privativo localizado no subsolo e 3 vagas na garagem com área privativa de 139,720 m².

Isla Residence Club é um condomínio clube composto de 3 torres de 20 andares com 4 aptos por andar de construção simétrica que oferece Salão de Festas de Adulto, salão de Festas Infantil, Espaço Gourmet, Duas Churrasqueiras, Duas Quadras Poli esportivas, Piscina com Tobo água e Bar, Piscina infantil, Pista de Caminhada, Salão de Beleza, Brinquedoteca, Academia, Sauna, Pet Care, Ateliê de Pintura, Lan House, Espaço de Leitura e Convivência, Salão de jogos Adulto, Salão de Jogos Tens, Car Wash, 02 Elevadores por Torre, Garagens Cobertas e demarcadas, Vigilância 24 horas com sistema de Monitoramento integrado, Portaria 24 horas, Controle de Acesso, Gás Encanado, TV e Sistema de Telefonia Internet a cabo, Medição individual por unidade área verde com Paisagismo em uma área de 8.3 mil metros quadrados.

O bairro é todo asfaltado com toda infraestrutura necessária, transporte coletivo na porta, mercado, bares, restaurantes, padaria, farmácia, comércio, posto de combustível, escola dentre outras. Fácil deslocamento para saída do Bairro.

O prédio possui a especificação construtiva classificado com “padrão” conforme CUB R8-A - Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo.

Requisitos mínimos:

Garagem: Escada, elevadores, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.

Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central gás e guarita.

Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social,

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.

O Custo Unitário Básico (CUB) é uma medida estimada do custo por metro quadrado (m²) de uma construção civil - São Paulo. Os procedimentos técnicos para o cálculo do CUB/m² estão definidos na norma ABNT NBR 12721:2006.

5 NORMAS E METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

5.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Em primeiro lugar como regra geral, o avaliador terá que verificar a fim a que se destina o estudo, em conformidade ao item 7 da NBR 14.653-2:2011 e o item 8.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011. E é translucido o objeto quanto ao atendimento a solicitação judicial desta lide.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos temporais que influenciam, em cada momento, no resultado do imóvel, até mesmo simplesmente justificado pela depreciação e ações temporais que não param e influenciam sim no resultado da avaliação, convindo sempre que possível, não nos alertamos a um único aspecto, e pelo contrário considerar um MIX, de fatores com o principal objetivo de tocar no limite da assíntota mais próximo ao real.

5.2 NORMAS E LEGISLAÇÃO

A Engenharia de Avaliações experimentou significativa e definitiva evolução a partir do ano de 1989, quando a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos – ABNT NBR 5676/1989 -, teve sua revisão concluída com grandes avanços em relação ao texto anterior, de 1979, com a reformulação de conceitos fundamentais e a concretização do uso da inferência estatística como ferramenta de pesquisa científica, através da qual, os trabalhos passaram a ter uma classificação de “nível rigoroso” e “rigoroso especial”. Os procedimentos utilizando o método cartesiano até aquele momento, norteados por

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

formulações empíricas através de critérios numéricos dedutivos e racionais, pelos chamados “fatores de homogeneização”, não perderam sua utilidade e tiveram uma classificação com grau de rigor dito “normal”. Em 1991 entrou em vigor o Código de Defesa do Consumidor, que, por sua vez, tornou obrigatório o uso das Normas Técnicas Brasileiras (art. 39, inciso VIII).

5.3 PROCEDIMENTOS NORMATIVOS

A ABNT NBR-14.653 - PARTE 2: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, concluída em 2004 e revisada em 2011, traz em seu escopo geral, inicialmente: 2 Referências normativas; 3 Termos e definições; 4 Símbolos e termos abreviados; 5 Classificação dos imóveis urbanos (Quanto ao uso, ao tipo do imóvel e quanto ao agrupamento dos imóveis); 6 Procedimentos de excelência; 7 Atividades básicas (Documentação, Legislação a consultar e Vistoria) itens que devem ser consultados pelo profissional.

Contempla também, itens importantes e que não fazem parte deste curso e que necessitam ser de conhecimento do profissional: 9.3 Método da quantificação de custo; 9.4 Método involutivo; 9.5 Método evolutivo; 11 Procedimentos específicos (Desapropriações, Servidões, Glebas urbanizáveis, Avaliação de aluguéis, Liquidação forçada).

Traz referências importantes no Anexo A (Normativo) Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear (que é específico para este curso e reproduzido no final deste capítulo) e outros anexos que merecem atenção especial quando utilizados outros procedimentos avaliatórios: Anexo B (Normativo) Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores Anexo C (informativo) Recomendações para tratamento de dados por regressão espacial; Anexo D (informativo) Recomendações para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA); Anexo E (informativo) Recomendações para tratamento por Redes Neurais Artificiais

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Para fins deste curso, são reproduzidos, neste capítulo, itens específicos da referida Normas para aplicação do Tratamento Científico, mediante uso de regressões múltiplas (inferência Estatística), devendo ser alertado da importância de analisar as citadas Normas da ABNT na integra.

5.4 AVALIAÇÃO PELO MCDM -MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é aquele que define o valor através da comparação com os preços de bens similares, que foram transacionados (vendidos, locados etc.) recentemente, ou estão ofertados. As particularidades dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços deverão ser ponderadas através de ajustes, ou pelo Tratamento por Fatores (Homogeneização) ou através de Tratamento Científico (inferência Estatística).

A aplicação adequada do método comparativo está fundamentada na metodologia da pesquisa científica, que se desenvolve através das seguintes fases:

- 1 - Preparação da pesquisa:
- 2 - Trabalho de campo;
- 3 - Processamento e análise dos dados:
- 4 - Interpretação e explicação dos resultados;
- 5 - Redação do laudo avaliatório.

Portanto, a pesquisa abrange todo o processo avaliatório.

Em meados de 1998 iniciou-se nova revisão e todas as normas foram incorporadas em uma única, ABNT NBR 14653, sob o título geral “Avaliação de bens”. A ABNT NBR 14653 -1 -

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Procedimentos Gerais desempenha o papel de guia e visa consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens.

5.5 TRATAMENTO CIENTÍFICO – (item 8.2.1.4.3 ABNT NBR-14.653-2)

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo profissional da engenharia de avaliações, tais como regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

5.6 ESPECIFICAÇÕES DA ABNT NBR-14.653-2 Imóveis Urbanos

No item 9 a Norma trata de generalidades onde esclarece:

9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do profissional da engenharia de avaliações,

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

9.1.2 Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados Laudos de Avaliação.

O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo.

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado

9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1, observando de 9.1 a 9.2.

9.2.1.2 É permitido ao profissional da engenharia de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;

b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;

c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado;

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

6 CRITÉRIOS DE ELABORAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Lei Federal Nº8.245/91.

O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no processo.

7 INDICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia utilizada foi a MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) quando necessário dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “*a priori*” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis e padrão construtivo predominante, entre outros, que refletem em

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para o solicitante.

8 ANÁLISE DOCUMENTAL - JURIDICA

Foi realizada a análise em conforme os documentos disponíveis nos autos e evidências coletadas por este perito.

9 DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

10 COLETAS DE DADOS

10.1 ASPECTOS QUANTITATIVOS

Foi utilizado para a execução deste trabalho dados obtidos através de pesquisas em imobiliárias locais onde foram obtidos os dados com atributos comparáveis aos do bem avaliando, que serão utilizados nesse trabalho.

11 OBTENÇÃO DO VALOR ATUALIZADO

Para a obtenção do valor justo e real do referido imóvel segue em anexo “A” a memória de cálculos estatísticos e sua justificativa que proporcionarão o valor atualizado do referido imóvel.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

12 VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel em epígrafe é de **R\$ 1.051.651,20***

(Hum milhão cento e cinquenta e um mil, seiscentos e cinquenta e um reais e vinte centavos) - janeiro/2021.

*Permitido o arredondamento de 1% conforme orientação da NBR 14653.

Valor sugerido **R\$ 1.050.000,00**

13 PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

13.1 Limitação e Reserva Técnica do Trabalho

- a- Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo “AD CORPUS”.
- b- Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concerne a hipoteca, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o bem avaliado e o título de propriedade constante nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre eles, obstem o seu bom uso e depreciam o seu valor de mercado.
- c- Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.
- d- Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de parte dos litigantes.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

- e- As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não como parte separadas.
- f- Este laudo é de uso exclusivo para a tender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública sem a expressa autorização do juízo.

13.2 Princípios Éticos

- a- O laudo apresenta toda as condições limitativas impostas pela sua metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida análise e compatibilização e homogeneização;
- c- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e respectivas conclusões;
- d- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do **CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL**;
- e- Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f- O Perito Avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

14 ENCERRAMENTO

Diante dos elementos de mercado obtidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadra-se na Fundamentação II e Grau de precisão III, definidos pela NBR 14.653 e na Norma do IBAPE/SP 2005.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 56 (cinquenta e seis) folhas.

Acompanham o presente laudo três anexos:

ANEXO A: MEMÓRIA DE CÁLCULO

ANEXO B: DADOS DA AMOSTRAGEM

ANEXO C: DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA

CONSIDERAÇÕES FINAIS DO PERITO



Adriano Luizon
Engenheiro Civil
Eng. de Segurança do Trabalho
CREA-SP 5063264541

Eng. Adriano Luizon

CREA 5063264541

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

ANEXO A – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Para a Produção deste trabalho foi realizado uma coleta de 14 imóveis, dos quais foram analisados e utilizados os que melhores representavam o imóvel paradigma.

Conjunto Amostral Total Estudada

DADOS AMOSTRAL														
Características de Dados Comparativos										Fonte de Informação				
Elementos				Variáveis Qualitativas						Variáveis de identificação				
item	valor	área	valor unit.	dormitórios	suítes	wc	vagas na garagem	padrão construtivo Baixo 1, Médio 2, Alto 3	estado de conservação	código	endereço	telefone	Informante	site
1	1.030.000,00	133,00	7.744,36	3	1	4	2	2	2	1NIOG00	Alameda São Caetano, 2801	(11) 98600-8133	Suri Consultoria	https://www.vivareal.com.br/imoveis/...
2	1.166.000,00	142,00	8.211,27	3	3	4	3	2	2	3373	Alameda São Caetano, 2801	(11) 4227-1809	COELHO	https://www.vivareal.com.br/imoveis/...
3	1.267.433,00	144,00	8.801,62	3	2	4	4	2	2	isla	Alameda São Caetano, 2801	(11) 99315-2486	Gallo	https://www.vivareal.com.br/imoveis/...
4	1.300.000,00	144,00	9.027,78	3	1	4	2	2	2	1A10724	Alameda São Caetano, 2801	(11) 98150-8485	André	https://www.vivareal.com.br/imoveis/...
5	1.030.000,00	139,00	7.410,07	3	1	4	2	2	2	S893211826	Alameda São Caetano, 2801	(11) 94997-5981	QUINTO ANDAR	https://www.vivareal.com.br/imoveis/...
6	1.150.000,00	142,00	8.098,59	3	1	3	2	2	2	AP0226	Alameda São Caetano, 2801	(11) 95173-4628	Boccatto	https://www.vivareal.com.br/imoveis/...
7	1.060.000,00	142,00	7.464,79	3	3	5	3	2	2	450	Alameda São Caetano, 2801	(11) 95059-4453	Manzari	https://www.vivareal.com.br/imoveis/...
8	1.195.000,00	144,00	8.298,61	3	1	4	3	2	2	cod isla	Alameda São Caetano, 2801	(11) 99268-3916	Luiz	https://www.vivareal.com.br/imoveis/...
9	1.020.000,00	139,00	7.338,13	3	1	3	2	2	2	COD ISLG	Alameda São Caetano, 2801	(11) 99350-0953	Neide	https://www.vivareal.com.br/imoveis/...
10	1.170.000,00	144,00	8.125,00	3	1	4	2	2	2	ND712	Alameda São Caetano, 2801	(11) 99400-0150	NDI	https://www.vivareal.com.br/imoveis/...
11	1.080.000,00	143,00	7.552,45	3	1	3	2	2	2	3163	Alameda São Caetano, 2801	(11) 3565-3530	metropolis	https://www.vivareal.com.br/imoveis/...
12	950.000,00	139,00	6.834,53	3	1	3	2	2	2	AP1144	Alameda São Caetano, 2801	(11) 2629-5352	T.COLOMBINI	https://www.vivareal.com.br/imoveis/...
13	980.000,00	145,00	6.758,62	3	1	4	3	2	2	AP12027	Alameda São Caetano, 2801	(11) 3215-8000	De Paula	https://www.vivareal.com.br/imoveis/...
14	1.000.000,00	145,00	6.896,55	3	1	4	2	2	2	131942	Alameda São Caetano, 2801	(11) 99111-0061	JSC	https://www.imovelweb.com.br/prof/...
médias	1.099.888,07		7.754,45											
Apartamento Avaliando		139,72	m2 área útil							Endereço	Rua Alameda, 2801	Processo 0001113-45.2020.8.26.0565		

Desenvolvimento dos Cálculos da Modelagem Estatística do Modelo

Análise Estatística dos Elementos Amostrais

Endereço	Informante	Telefone do informante	Valor total	Area privativa	Valor unitário	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Padrão construtivo	Estado de conservação
Alameda São Caetano, 2801	Suri Consultoria	(11) 98600-8133	1.030.000,00	133,00	7.744,36	3	1	4	2	2
Alameda São Caetano, 2801	COELHO	(11) 4227-1809	1.166.000,00	142,00	8.211,27	3	3	4	3	2
Alameda São Caetano, 2801	Gallo	(11) 99315-2486	1.267.433,00	144,00	8.801,62	3	2	4	4	2
Alameda São Caetano, 2801	André	(11) 98150-8485	1.300.000,00	144,00	9.027,78	3	1	4	2	2
Alameda São Caetano, 2801	QUINTO ANDAR	(11) 94997-5981	1.030.000,00	139,00	7.410,07	3	1	4	2	2
Alameda São Caetano, 2801	Boccatto	(11) 95173-4628	1.150.000,00	142,00	8.098,59	3	1	3	2	2
Alameda São Caetano, 2801	Manzari	(11) 95059-4453	1.060.000,00	142,00	7.464,79	3	3	5	3	2
Alameda São Caetano, 2801	Luiz	(11) 99268-3916	1.195.000,00	144,00	8.298,61	3	1	4	3	2
Alameda São Caetano, 2801	Neide	(11) 99350-0953	1.020.000,00	139,00	7.338,13	3	1	3	2	2
Alameda São Caetano, 2801	NDI	(11) 99400-0150	1.170.000,00	144,00	8.125,00	3	1	4	2	2
Alameda São Caetano, 2801	metropolis	(11) 3565-3530	1.080.000,00	143,00	7.552,45	3	1	3	2	2
Alameda São Caetano, 2801	T.COLOMBINI	(11) 2629-5352	950.000,00	139,00	6.834,53	3	1	3	2	2
Alameda São Caetano, 2801	De Paula	(11) 3215-8000	980.000,00	145,00	6.758,62	3	1	4	3	2
Alameda São Caetano, 2801	JSC	(11) 99111-0061	1.000.000,00	145,00	6.896,55	3	1	4	2	2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LUIZON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2021 às 11:21, sob o número WSCS21700047698. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001113-45.2020.8.26.0565 e código A26F4F2.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Variáveis da Amostra

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de	não
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	não
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	sim

Projeção de Resíduos

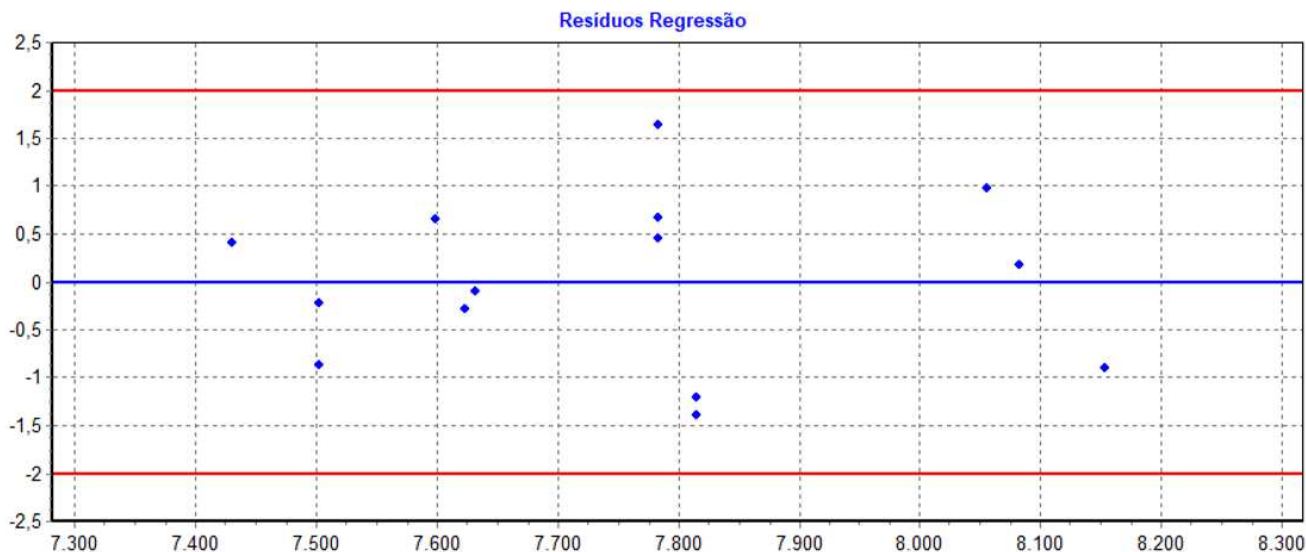
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	6.911,76	6.992,72	-80,96	-1,17%	-0,09
2	7.869,13	7.335,48	533,65	6,78%	0,61
3	6.470,59	6.018,88	451,71	6,98%	0,52
4	4.969,88	5.807,27	-837,39	-16,85%	-0,96
5	4.950,50	5.656,70	-706,20	-14,27%	-0,81
6	6.884,62	7.741,01	-856,39	-12,44%	-0,98
7	4.235,42	5.008,58	-773,16	-18,25%	-0,88
8	5.156,25	5.900,66	-744,41	-14,44%	-0,85
9	7.633,59	7.716,74	-83,15	-1,09%	-0,10
10	6.327,91	5.557,54	770,37	12,17%	0,88
11	7.619,05	6.485,12	1.133,93	14,88%	1,30
12	6.805,56	5.613,56	1.192,00	17,52%	1,36

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Gráfico da Dispersão de Resíduos de Resíduos



Cálculos da Dispersão de Resíduos de Resíduos

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	7.744,36000000	7.430,21223000	314,14777000	4,06%	0,41	0,41	0,00%	1,70%	-15,05%
2	8.211,27000000	8.081,91927700	129,35072300	1,58%	0,17	0,17	3,23%	0,29%	29,30%
3	8.801,62000000	8.055,44168600	746,17831400	8,48%	0,98	0,98	16,95%	9,58%	82,38%
4	9.027,78000000	7.783,37478900	1.244,40521100	13,78%	1,63	1,63	25,06%	26,64%	11,11%
5	7.410,07000000	7.622,84635300	-212,77635300	-2,87%	-0,28	-0,28	1,83%	0,78%	11,19%
6	8.098,59000000	7.599,40477800	499,18522200	6,16%	0,65	0,65	1,83%	4,29%	-19,96%
7	7.464,79000000	8.153,77445900	-688,98445900	-9,23%	-0,90	-0,90	1,30%	8,16%	-59,64%
8	8.298,61000000	7.783,37478900	515,23521100	6,21%	0,68	0,68	4,58%	4,57%	4,68%
9	7.338,13000000	7.503,08771600	-164,95771600	-2,25%	-0,22	-0,22	2,68%	0,47%	22,30%
10	8.125,00000000	7.783,37478900	341,62521100	4,20%	0,45	0,45	2,12%	2,01%	3,14%
11	7.552,45000000	7.631,51046500	-79,06046500	-1,05%	-0,10	-0,10	0,63%	0,11%	5,27%
12	6.834,53000000	7.503,08771600	-668,55771600	-9,78%	-0,88	-0,88	13,08%	7,69%	60,94%
13	6.758,62000000	7.815,48047600	-1.056,86047600	-15,64%	-1,39	-1,39	15,33%	19,21%	-19,12%
14	6.896,55000000	7.815,48047600	-918,93047600	-13,32%	-1,21	-1,21	11,38%	14,52%	-16,55%

ADRIANO LUIZON

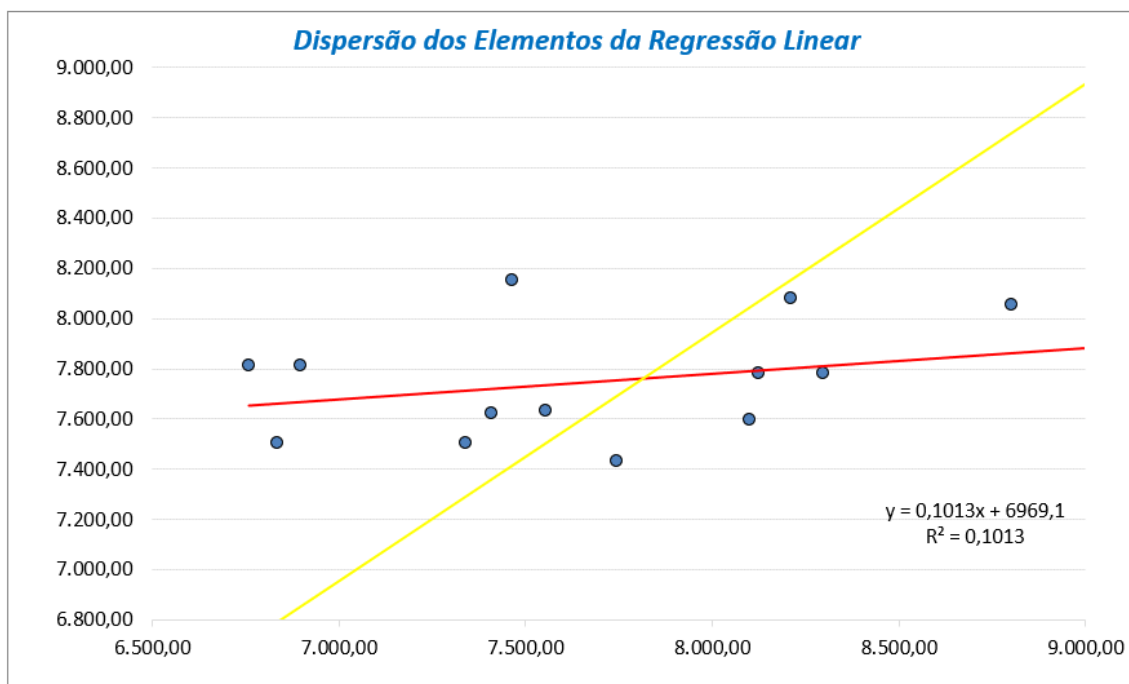
Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Dados da Regressão Linear

Dado	Observado	Estimado
1	7.744,36	7.430,21
2	8.211,27	8.081,92
3	8.801,62	8.055,44
4	9.027,78	7.783,37
5	7.410,07	7.622,85
6	8.098,59	7.599,40
7	7.464,79	8.153,77
8	8.298,61	7.783,37
9	7.338,13	7.503,09
10	8.125,00	7.783,37
11	7.552,45	7.631,51
12	6.834,53	7.503,09
13	6.758,62	7.815,48
14	6.896,55	7.815,48

Representação Gráfica da Regressão Linear

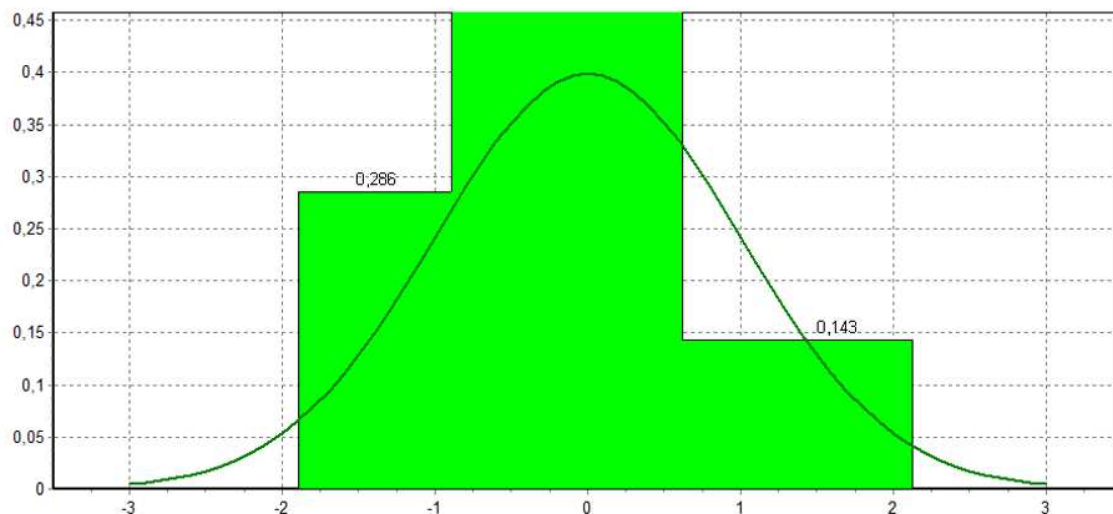


ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Representação Gráfica da Curva Normal



Quadro Sintetizado das Estatísticas

Estatísticas	
DP Regressão	762,489311594565
DP Estimativa	762,489311594565
Var. total regressão	5813899,50295953
Var. total estimativa	5813899,50295953
Média regressão	7754,455
Média estimativa	7754,455

Projeção do Valor Amostral

Endereço	Informante	Valor total	Area privativa	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Padrão construtivo	Estado de conservação	Valor unitário	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
Alameda São Caetano, 28		0	139,72	3	1	3	2	2	0	7526,20381	7005,91141	8046,49621

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Resumo das Projeções Matemáticas do Modelo

Regressão Linear - Estimativa: 1 de 1

Valor Unitário	
Mínimo (6,91%)	7.005,91
Médio	7.526,20
Máximo (6,91%)	8.046,50

Valor Total	
Mínimo	978.865,94
Médio	1.051.561,20
Máximo	1.124.256,45

Intervalo Predição	
Mínimo	888.315,65
Máximo	1.214.806,74
Mínimo (15,52%)	6.357,83
Máximo (15,52%)	8.694,58

Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda

Coeficientes	
Correlação	1 - 0,3182520 / 0,3182520

Variável numérica	
Área privativa	139,72
Suites	1
Vagas de garagem	3

Variável texto	
Endereço	Alameda São Caetano, 2801
Informante	
Telefone do informante	

Dados e Variáveis	
Dados	14
Dados Considerados	14
Variáveis	8
Variáveis Consideradas	4

Coeficientes	
Correlação	1 - 0,3183 / 0,3183
Determinação	1 - 0,1013 / 0,1013
R2 Ajustado	1 - -0,1683 / -0,1683

Testes de Hipóteses	
F Calculado	0,3757
Significância Modelo	1,00
D Calculado	
Durbin Watson	

Normalidade dos Resíduos	
-1 e +1 desvios padrões	78%
-1,64 e +1,64 desvios padrões	100%
-1,96 e +1,96 desvios padrões	100%

Diversos	
Desvio Padrão	762,49
Outliers do Modelo	0 (0,00%)
Método de Cálculo	Geral

Correlação

Área privativa
Valor Médio: 141,79, Mínimo: 133,00, Máximo: 145,00

Projeção dos Pontos de Influência em relação ao Imóvel Paradigma

id	Área	Estimado	Mínimo(C)	Máximo(C)	Mínimo(P)	Máximo(P)
1	133,00	7.319,81	6.476,90	8.163,21	5.945,48	8.671,43
2	134,00	7.329,72	6.502,05	8.177,38	5.955,76	8.681,67
3	134,20	7.348,88	6.542,28	8.175,08	6.040,41	8.651,35
4	134,80	7.368,24	6.621,17	8.114,32	6.003,32	8.653,17
5	135,40	7.387,51	6.719,68	8.091,36	6.124,40	8.638,62
6	136,00	7.406,77	6.770,04	8.076,31	6.163,54	8.630,00
7	136,60	7.426,03	6.781,95	8.064,12	6.209,65	8.621,41
8	137,20	7.445,28	6.807,99	8.052,62	6.235,65	8.614,98
9	137,80	7.464,54	6.844,67	8.044,45	6.266,46	8.608,67
10	138,40	7.483,82	6.872,34	8.040,11	6.298,98	8.602,67
11	139,00	7.503,09	6.946,07	8.040,11	6.327,17	8.679,01
12	139,60	7.522,35	6.995,78	8.044,52	6.352,96	8.691,74
13	140,20	7.541,61	7.026,28	8.054,35	6.376,32	8.706,91
14	140,80	7.560,88	7.051,28	8.070,49	6.397,22	8.724,54
15	141,40	7.580,14	7.088,63	8.091,86	6.415,85	8.744,68

Gráfico Total: Linhas representando a projeção de valores para diferentes áreas (133 a 141).

Gráfico Área: Linhas representando a projeção de valores para diferentes áreas (133 a 141).

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito | Assistente Técnico

Crea 5063264541

Determinação do Grau de Fundamentação do Laudo

Item	Descrição	Grau			Pontos atribuídos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas na modelo	Adoção de situação paradigmática	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com fatos e características	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados na modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) ao medir as características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amarelo superior, nem inferiores à metade do limite amarelo inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amarela, para a referida variável	Admitida, desde que: a) ao medir as características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amarelo superior, nem inferiores à metade do limite amarelo inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amarela, para a referida variável, de forma simultaneamente, e em modelo	2
5	Inverossimilhança (razão entre o valor das duas caudas) máxima para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste t) (t ₁ / t ₂)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máxima admitida para a rejeição da hipótese nula da modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1

Grau	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	32
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e 3 no grau II e 4 no grau I	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e 3 no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

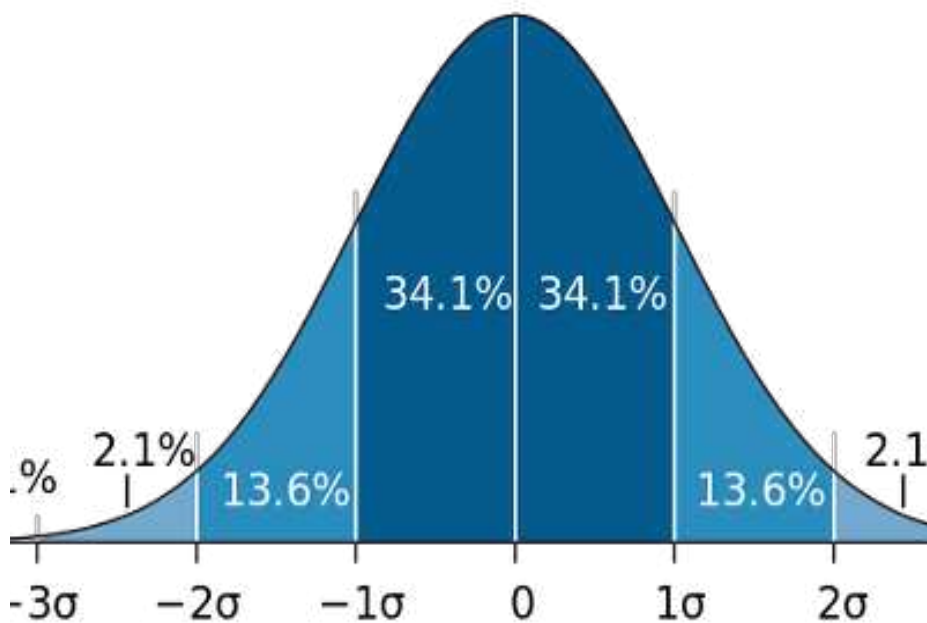
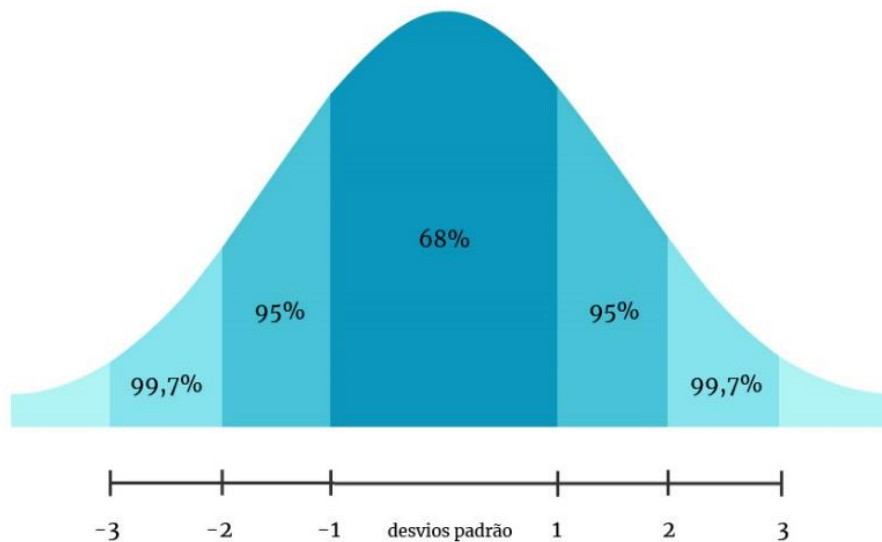
ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

GRAU DE PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança obtido



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Determinação do Grau de Precisão do Laudo

The screenshot displays a software interface for linear regression analysis. On the left, a sidebar lists various statistical metrics such as 'Valor Unitário', 'Valor Total', 'Intervalo Predição', 'Campo de Arbitrio', 'Parâmetros', and 'Coeficientes'. The main window is titled 'Opções - Equações de regressão' and contains a table of regression variables and their associated statistics. A red arrow points to the '%Amp.' value of 13.83 in the table. Below the table, there are sections for 'Coeficientes', 'Determinação', and 'Correlação'. At the bottom, there are buttons for 'Linearizar', 'Cancelar', and 'Aplicar'.

Variáveis	Tra...	Rel...	t Calcul...	Significã...	F. Calculado
Área privativa	x	0.49	0.49	63.28	0.38
Suites	1/x	0.66	-0.60	56.49	1.00
Vagas de garagem	1/x	0.24	-0.26	80.24	Durbin Watson
Valor unitário	y		0.42	68.07	

Imovel	Valor	Max	Min	%Amp.	%Max	%Min
1	7.526,20	8.046,50	7.005,91	13,83	6,91	6,91

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LUIZON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2021 às 11:21, sob o número WSCS21700047698. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001113-45.2020.8.26.0565 e código A26F4F2.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Cálculo Amplitude Para Fundamentação Do Grau De Precisão

978.865,94	LIM INFERIOR
1.124.256,45	LIM SUPERIOR
1.051.561,20	MÉDIA
1,73	DESVIO ADOTADO

Grau De Precisão

0,138261577167

$A = 0,138261577167 = 13,83 \% \text{ que é } \leq 30\%$

Grau de Precisão III

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

ANEXO B – DADOS DA AMOSTRAGEM

QUALIFICAÇÃO DA AMOSTRAGEM

Para a realização deste trabalho foi realizado uma pesquisa na região periférica em um raio de 5 km do ponto em estudo, através de imobiliárias e imóveis com similaridade para poder dar embasamento e conteúdo para este documento.

Um dos critérios importantes foi buscar imóveis que tivessem o mesmo perfil do analisado e que pudesse atender a demanda do contratante. Conforme o item 8.1.2. dá NBR 14.653-2 é permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que não prejudique o rol amostral. Os imóveis analisados no rol de amostragens imóveis são do mesmo perfil, pertencentes ao grupo de elementos regionais.

Condomínio Isla Residence Club local do Edifício Cancun com 139,720 m2 de área privativa



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Imóvel

1



Informante: SURI CONSULTORIA
Telefone: 11-98600-8133
Ref.: 1NIOG00
Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-133m2-venda-RS1030000-id-2506433173/>
Descrição: Apartamento Tipo
Endereço: Alameda São Caetano, 2801 - Santa Maria, SCS
Área Privativa: 133,00 m2
Valor anunciado venda: R\$ 1.030.000,00
Valor anunciado do m2: R\$ 7.744,36

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel

2



Informante: COELHO CICCONE
 Telefone: (11) 4227-1809
 Ref.: 3373
 Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-142m2-venda-RS1166000-id-2453278718/>
 Descrição: Apartamento Tipo
 Endereço: Alameda São Caetano, 2801 - Santa Maria, SCS
 Área Privativa: 298,00 m2
 Valor anunciado venda: R\$ 2.345.000,00
 Valor anunciado do m2: R\$ 7.869,13

Tel.: (13) 98845-4045

e-mail: Luizon.adriano@gmail.com

32

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Imóvel

3



Informante: GALLO
 Telefone: (11) 99315-2486
 Ref.: ISLA
 Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-144m2-venda-RS1267433-id-2496952987/>
 Descrição: Apartamento Tipo
 Endereço: Santa Maria
 Área Privativa: 144,00 m2
 Valor anunciado venda: R\$ 1.267.433,00
 Valor anunciado do m2: R\$ 8.801,62

Tel.: (13) 98845-4045

e-mail: Luizon.adriano@gmail.com

33

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Imóvel

4



Informante: André – Viva Real
 Telefone: (11) 98150-8485
 Ref.: 1A10724
 Site: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-144m2-venda-R\\$1300000-id-2503939344/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-144m2-venda-R$1300000-id-2503939344/)
 Descrição: Apartamento Tipo
 Endereço: Alameda São Caetano, 2801 - Santa Maria, SCS
 Área Privativa: 144,00 m2
 Valor anunciado venda: R\$ 1.300.000,00
 Valor anunciado do m2: R\$ 9.027,78

Tel.: (13) 98845-4045

e-mail: Luizon.adriano@gmail.com

34

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Imóvel

5



Informante:	QUINTO ANDAR
Telefone:	(11) 94997-5981
Ref.:	S893211826
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-139m2-venda-RS1030000-id-2505393875/
Descrição:	Apartamento Tipo
Endereço:	Alameda São Caetano, 2801 - Santa Maria, SCS
Área Privativa:	139,00 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 1.030.000,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 7.410,07

Tel.: (13) 98845-4045

e-mail: Luizon.adriano@gmail.com

35

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Imóvel

6



Informante: Boccato
 Telefone: (11) 95173-4628
 Ref.: AP0226
 Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-142m2-venda-RS1150000-id-2501066177/>
 Descrição: Apartamento Tipo
 Endereço: Alameda São Caetano, 2801 - Santa Maria, SCS
 Área Privativa: 142,00 m2
 Valor anunciado venda: R\$ 1.150.000,00
 Valor anunciado do m2: R\$ 8.098,59

Tel.: (13) 98845-4045

e-mail: Luizon.adriano@gmail.com

36

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel

7



Informante: MANZARI
 Telefone: (11) 95059-4453
 Ref.: 450
 Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-142m2-venda-RS1060000-id-2506506701/>
 Descrição: Apartamento Tipo
 Endereço: Alameda São Caetano, 2801 - Santa Maria, SCS
 Área Privativa: 142,00 m2
 Valor anunciado venda: R\$ 1.060.000,00
 Valor anunciado do m2: R\$ 7.464,79

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Imóvel

8



Informante: LUIZ -VIVA REAL
 Telefone: (11) 99268-3916
 Ref.: COD ISLA
 Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-144m2-venda-RS1195000-id-2492236780/>
 Descrição: Apartamento Tipo
 Endereço: Alameda São Caetano, 2801 - Santa Maria, SCS
 Área Privativa: 144,00 m2
 Valor anunciado venda: R\$ 1.195.000,00
 Valor anunciado do m2: R\$ 8.298,61

Tel.: (13) 98845-4045

e-mail: Luizon.adriano@gmail.com

38

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Imóvel

9



Informante: Neide

Telefone: (11) 42244688

Ref.: AP4195

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-139m2-venda-RS1020000-id-2499864236/>

Descrição: Apartamento Tipo

Endereço: Alameda São Caetano, 2801 - Santa Maria, SCS

Área Privativa: 139,00 m2

Valor anunciado venda: R\$ 1.020.000,00

Valor anunciado do m2: R\$ 7.338,13

Tel.: (13) 98845-4045

e-mail: Luizon.adriano@gmail.com

39

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel

10



Informante:	NDI
Telefone:	(11) 99400-0150
Ref.:	ND712
Site	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-142m2-venda-RS1170000-id-2502238086/
Descrição:	Apartamento Tipo
Endereço:	Alameda São Caetano, 2801 - Santa Maria, SCS
Área Privativa:	144,00 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 1.170.000,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 8.125,00

Tel.: (13) 98845-4045

e-mail: Luizon.adriano@gmail.com

40

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Imóvel

11



Informante:	METROPOLIS
Telefone:	(11) 3565-3530
Ref.:	3163
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-144m2-venda-RS1080000-id-2492750618/
Descrição:	Apartamento Tipo
Endereço:	Alameda São Caetano, 2801 - Santa Maria, SCS
Área Privativa:	143,00 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 1.080.000,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 7.552,45

Tel.: (13) 98845-4045

e-mail: Luizon.adriano@gmail.com

41

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Imóvel

12



Informante: COLUMBINI
Telefone: (11) 3215-8000
Ref.: AP12027
Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-145m2-venda-RS980000-id-2462020084/>
Descrição: Apartamento Tipo
Endereço: Alameda São Caetano, 2801 - Santa Maria, SCS
Área Privativa: 139,00 m2
Valor anunciado venda: R\$ 950.000,00
Valor anunciado do m2: R\$ 6.834,53

Tel.: (13) 98845-4045

e-mail: Luizon.adriano@gmail.com

42

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel

13



Informante: DE PAULA
 Telefone: (11) 3215-8000
 Ref.: AP12027
 Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-maria-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-145m2-venda-RS980000-id-2462020084/>
 Descrição: Apartamento Tipo
 Endereço: Alameda São Caetano, 2801 - Santa Maria, SCS
 Área Privativa: 145,00 m2
 Valor anunciado venda: R\$ 1.000.000,00
 Valor anunciado do m2: R\$ 6.896,55

Tel.: (13) 98845-4045

e-mail: Luizon.adriano@gmail.com

43

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Imóvel

14



Informante:	JSC
Telefone:	(11) 99111-0061
Ref.:	131942
Site	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-santa-maria-sao-caetano-do-sul.-2947283196.html
Descrição:	Apartamento Tipo
Endereço:	Alameda São Caetano, 2801 - Santa Maria, SCS
Área Privativa:	145,00 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 1.000.000,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 6.896,55

Tel.: (13) 98845-4045

e-mail: Luizon.adriano@gmail.com

44

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

ANEXO C- DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA

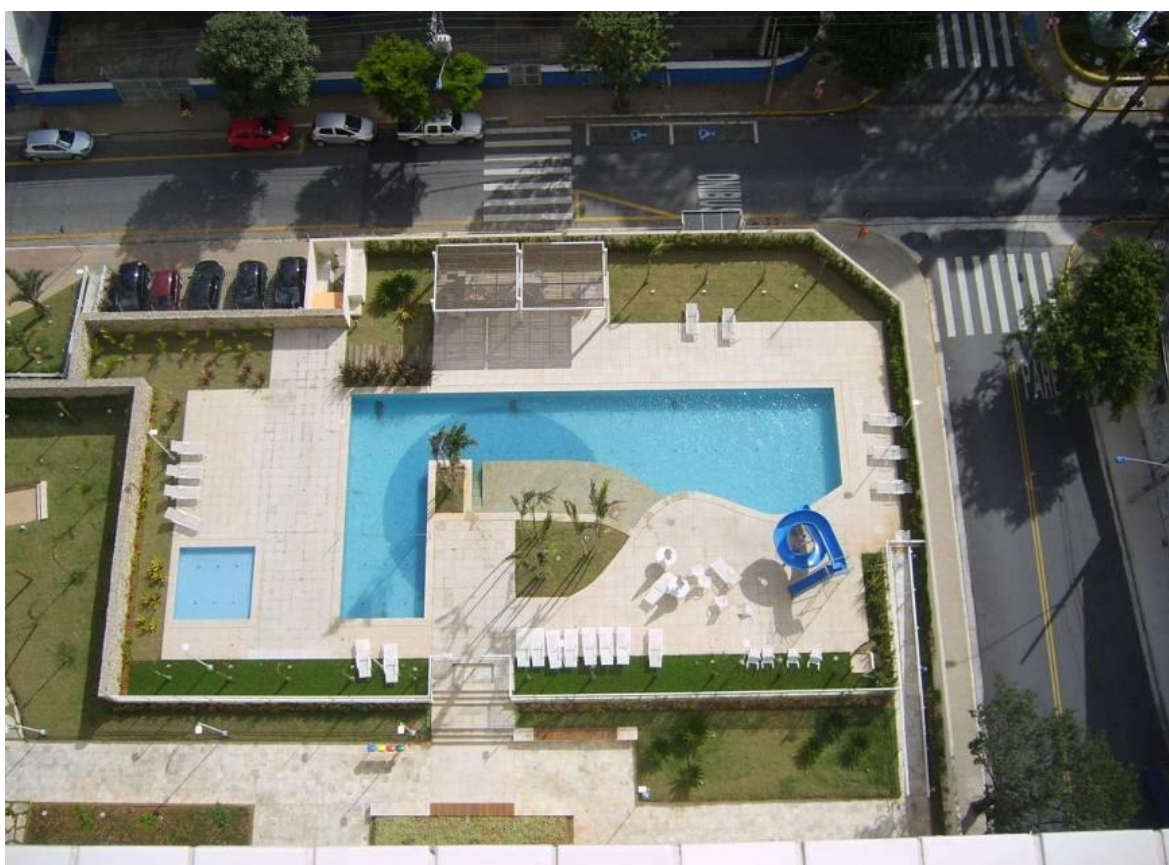
FOTOS DO IMÓVEL



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

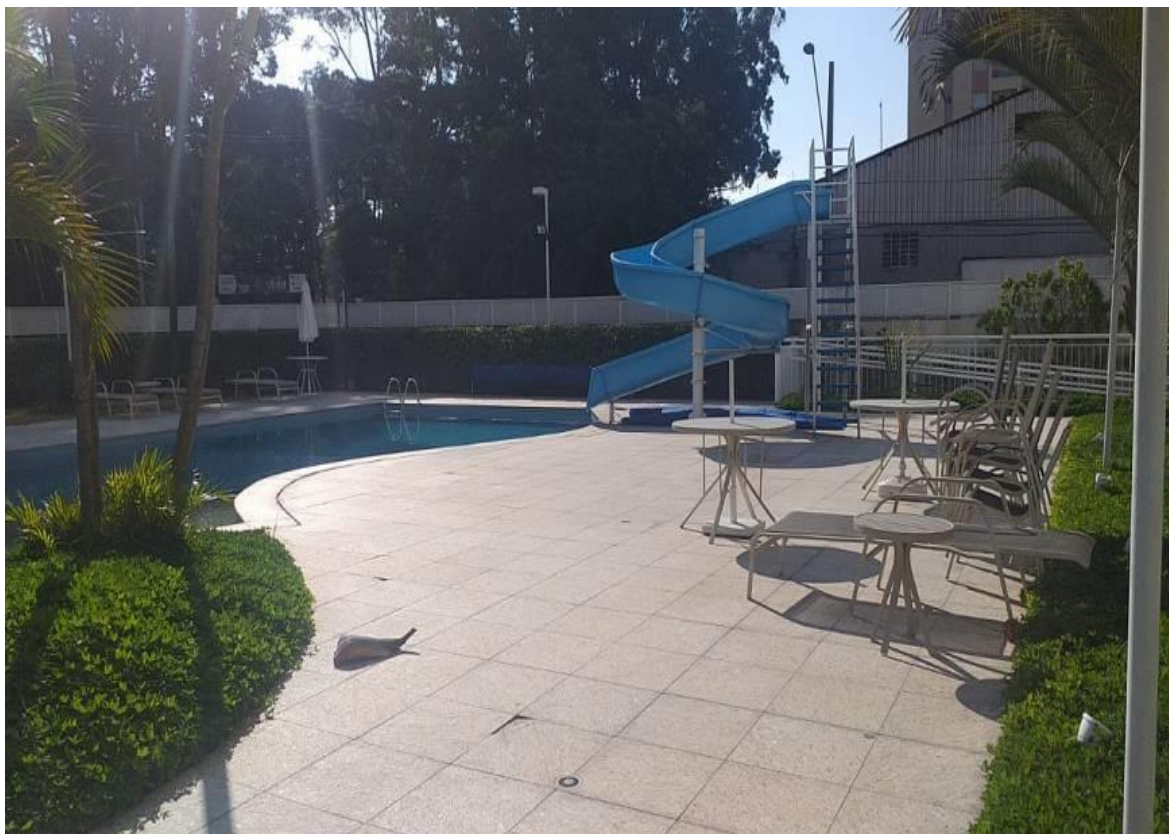
Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541




ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

DOCUMENTOS APRESENTADO NOS AUTOS



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL - SP

Rafael Ricardo Gruber - Oficial

fls. 20

311

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

matrícula **28.915**

ficha **1**

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP

Em 12 de abril de 2010.

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N.º 121, LOCALIZADO NO 12º PAVIMENTO, DO EDIFÍCIO CUNCUN, PARTE INTEGRANTE EMPREENDIMENTO DENOMINADO ISLA RESIDENCE CLUB, SITUADO NA ALAMEDA SÃO CAETANO, N.º 2.801, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área privativa de 139,720m², (já incluída a área correspondente a 01 (um) depósito, localizado nos subsolos), área comum de 120,647m² (coberta de 80,178m² + descoberta de 40,469m²), já incluída a área correspondente a **03 vagas de garagem**, localizadas na garagem coletiva, perfazendo a área total de 260,367m², correspondendo a fração ideal de 0,4646% do terreno, com área total edificada de 219,898m².-Confrontando pela frente e pelo lado esquerdo, de quem de dentro do apartamento olha para a Alameda São Caetano, com áreas do condomínio, pelo lado direito com o apartamento 124, vazios, poço de elevador de serviço e hall serviço, e pelos fundos com o apartamento 122, poço de elevador social e vazios.*- **{A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPITULO XX, ITEM 45, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO}.**

CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição n.º 10-070-005 (todo o prédio).-

PROPRIETÁRIA: GAFISA-S/A., com sede nesta capital na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501 - 19º andar, Alto de Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.545.826/0001-07.-

REGISTRO ANTERIOR: Registro n.º 702 feito em 27 de novembro de 2006, junto a matrícula n.º 16.625 desta Unidade (CONDOMÍNIO R.8/M. 16.625 de 12 de abril de 2010).-

O Oficial
(Bel. José Fernando De Conti)

CNS 11.147-6

infos em 26/02/2020 às 14:33
http://registro.sp.br/registro/0001113-45.2020.8.26.0565 e código 8535CB99

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

CONSIDERAÇÕES FINAIS DO PERITO

Os estudos e pesquisas realizadas estão atualizados em janeiro de 2021. Para maior precisão dos estudos foi utilizado a união dos métodos sugeridos pela norma conforme item 7 da NBR 14653:1 e todo o desenvolvimento do item 7.2.1 com o NCDDM, com a utilização da análise estatística e o emprego do software de Modelagem de dados Sisdea versão 1.58.

Para a realização desta Perícia de Avaliação foi observado os critérios estabelecidos pela derivação também a Norma 14653:2, onde os elementos foram todos reavaliados entre dez/2020 e jan/2021 para poder trazer uma maior precisão quanto ao resultado apurado.

Foi possível utilizar elementos amostrais dentro do mesmo perímetro, quero dizer, dentro do mesmo Condomínio e isso proporcionou uma maior homogeneidade dos valores.

O mercado de imóveis sofre as alterações e reflexos do período de Pandemia Mundial e mais forte desde março/2020 até a presente data, onde a Lei de oferta e procura tem apresentado característica bem particulares. Os imóveis podem sofrer variações bem particulares, por isso o meio mais adequado, segundo este Perito Avaliador foi utilizar meios estatísticos onde os valores são transformados em elementos e, a partir daí, as análises são através de aplicações de ferramentas matemáticas, trazendo dessa forma a maior realidade e Ciência para o Valor Apurado.



Adriano Luizon
Engenheiro Civil
Eng. de Segurança do Trabalho
CREA-SP 5063264541

ADRIANO LUIZON
CREA 5063264541

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL-SP

Processo: 0001113-45.2020.8.26.0565
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível
Requerente: Gisele Sacomori
Requerido: Douglas de Oliveira Malati

ADRIANO LUIZON, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Carta Precatória Cível que o requerente Sra. Gisele Sacomori move contra o requerido Douglas de Oliveira Malati, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer se digne a autorizar o levantamento dos honorários conforme fls. 55, ciente de ter concluído a atribuição demandada, estando este perito compromissado, sempre à disposição deste respeitoso Tribunal.

Dados para Depósito:

Banco do Brasil 001

Agência 6721-0

Conta Corrente 13.830-4

CPF 097.330.528-25

PIX: Nº CPF

Termos em que,
P. Deferimento

Santos, 24 de janeiro de 2021



Adriano Luizon
Engenheiro Civil
Eng. de Segurança do Trabalho
CREA-SP 5063264541

Eng. Adriano Luizon
CREA 5063264541 SP