

DOCUMENTO 01

Flávio Almeida do Nascimento

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

pericia@almeidanascimento.com.br

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA – FORO DE ITAPECERICA
DA SERRA – 01ª VARA

PROCESSO Nº.: 1002976-03.2021.8.26.0268

FLÁVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA - SP nº 5061865406, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação **Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação** promovida por Aliança Navegação e Logística Ltda em face de Cargo World Brasil Ltda - Epp, tendo concluído a vistoria, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO

ÍNDICE

1. OBJETIVO
2. METODOLOGIA
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
4. VISTORIA
5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS
6. LOCALIZAÇÃO
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO
9. DOCUMENTOS SOLICITADOS
10. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
11. CONCLUSÃO
12. ENCERRAMENTO

ANEXOS

- I- Registro Fotográfico
- II- Planta da Quadra
- III- Nome atualizado do endereço na Prefeitura
- IV- Matrícula (fls. 06)
- V- Pesquisa das amostras
- VI- Memória de cálculo
- VII- ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

1. OBJETIVO

Constitui o objetivo do presente trabalho, a realização de Perícia de Engenharia Civil para apurar o valor de mercado do imóvel descrito no item 6. LOCALIZAÇÃO.

2. METODOLOGIA

O desenvolvimento do presente trabalho fundamenta-se nas prescrições normativas da publicação da ABNT:

- NBR 13.752:1996 – Perícias de engenharia na construção civil;
- NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

A metodologia empregada constou de pesquisa das amostras, a utilização do método comparativo direto de dados de mercado para a definição do valor do imóvel e posterior emissão do laudo técnico.

Adotando a **NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais** segue a classificação pertinente para o entendimento desse trabalho.

3 Termos, definições, símbolos e abreviaturas

• 3.1 Termos e definições

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os seguintes termos e definições.

- 3.1.2 amostra: conjunto de dados representativos de uma população;

- 3.1.47 valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

6 Atividades básicas

- 6.3 Vistoria do bem avaliando
 - 6.3.1 A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.
- 6.8 Resultado da avaliação
 - 6.8.1 Arredondamento

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio **em até 1%**.

Adotando a **NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos** – segue a classificação pertinente para o entendimento desse trabalho.

8. Procedimentos metodológicos

- 8.1 Procedimentos gerais
 - 8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o **método comparativo direto de dados de mercado**, [...].

Em resumo:

O **método comparativo direto de dados de mercado** identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

9. Especificação das avaliações

- 9.1 Generalidades
 - 9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, 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. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.
 - 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 puderem ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.
- 9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo
 - 9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme Tabela 1, observando o descrito em 9.1 e 9.2.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma

		as variáveis analisadas		
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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo

5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

- 9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
 - a) na Tabela 1, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e seis itens;
 - b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
 - c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.
- 9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:
 - a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;

- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

- 9.2.3 O Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se a presente Ação **Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação** promovida por Aliança Navegação e Logística Ltda em face de Cargo World Brasil Ltda - Epp.

Na sequência do feito, o signatário foi honrado com sua nomeação para atuar como Perito do Juízo na realização da prova pericial

(fls. 14) com a finalidade de apurar o valor de mercado do imóvel.

O endereço disponibilizado nos autos para a realização da perícia não estava atualizado.

As ruas do bairro não eram mais identificadas por letra, não existiam a indicação da quadra e do número do lote objeto do estudo.

Após diligência até a sede da Prefeitura Municipal de Embu Guaçu / SP foi possível levantar as informações sobre a identificação do imóvel periciando através das informações disponibilizadas pelo 'setor de cadastro', no entanto não existe número oficial cadastrado para esse imóvel.

Para identificar o imóvel objeto do estudo o signatário realizou uma medição considerando como ponto de origem a esquina, conferindo a testada do Lote número 16 e a testada do Lote número 15 onde foi possível identificar o terreno conforme indicado no item 6. LOCALIZAÇÃO.

Resumindo é possível afirmar que se trata apenas de um terreno com vegetação e sem a presença de benfeitorias (exemplo: edificação).

4. VISTORIA

No dia 22 do mês de agosto do ano de 2.022 às 12:00 h, este perito procedeu ao trabalho de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e outros documentos anexados a este Laudo, onde obteve todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o perfeito atendimento ao quanto preceitua o artigo 466 do novo CPC as partes foram convidadas a participar da diligência realizada por este signatário fls. (67 – 68).

Relação das pessoas presentes no acompanhamento da diligência:

Participantes	Nome
Perito:	Eng. Flávio Almeida do Nascimento
Representante da parte Requerente:	Doutora Marina Falcão Oliveira

5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel avaliando está localizado em um local que não está dotado de total infraestrutura pública.

Melhorias não existentes: Pavimentação, passeio, rede de água potável, esgoto, transporte coletivo, rede de gás e cabeamento de internet.

Apenas existem iluminação pública, coleta de lixo, meio-fio e entrega postal.

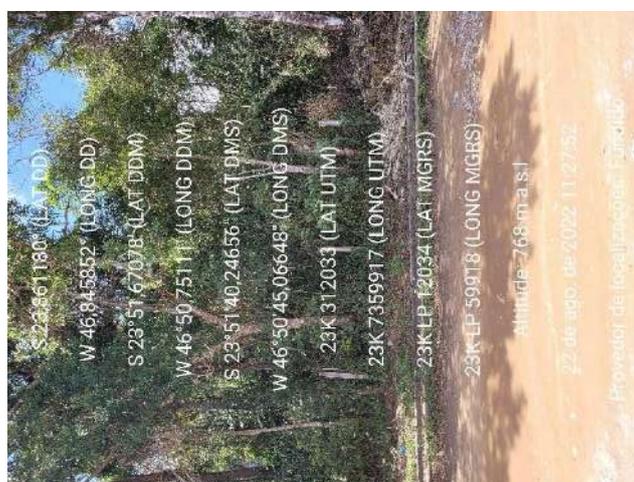
6. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo localiza-se na Rua: H – Lote 15 – Quadra D – Bairro: Vale Florido – Embu Guaçu / SP.

Atualmente a Rua: H é denominada como Rua: Flor de Lis.



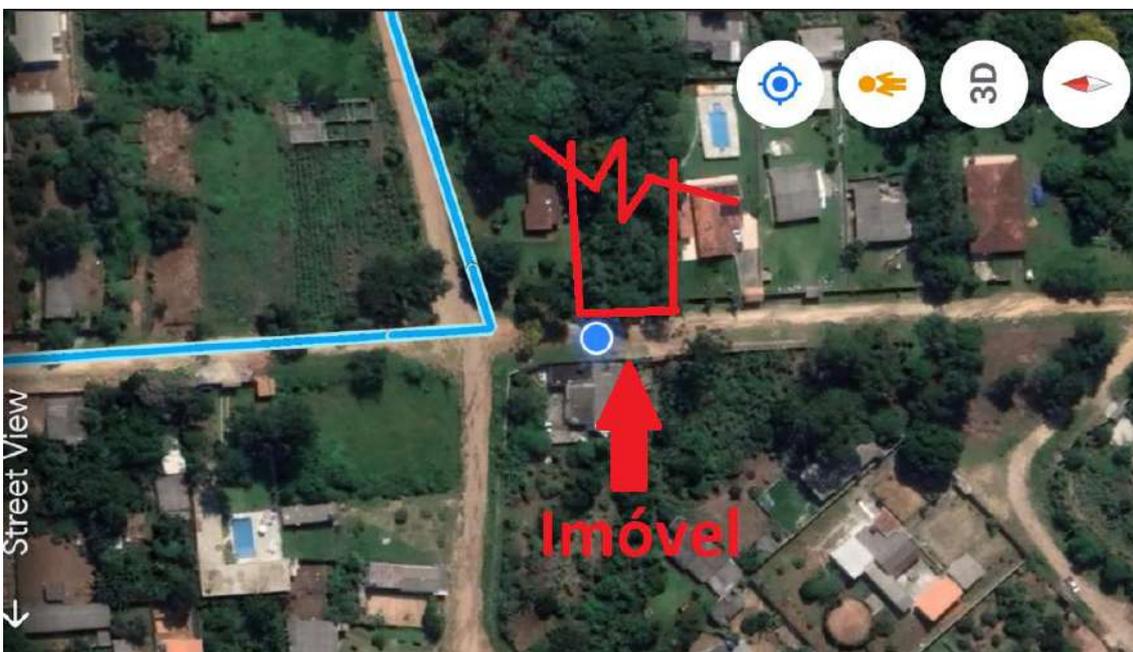
01 – Placa da Rua



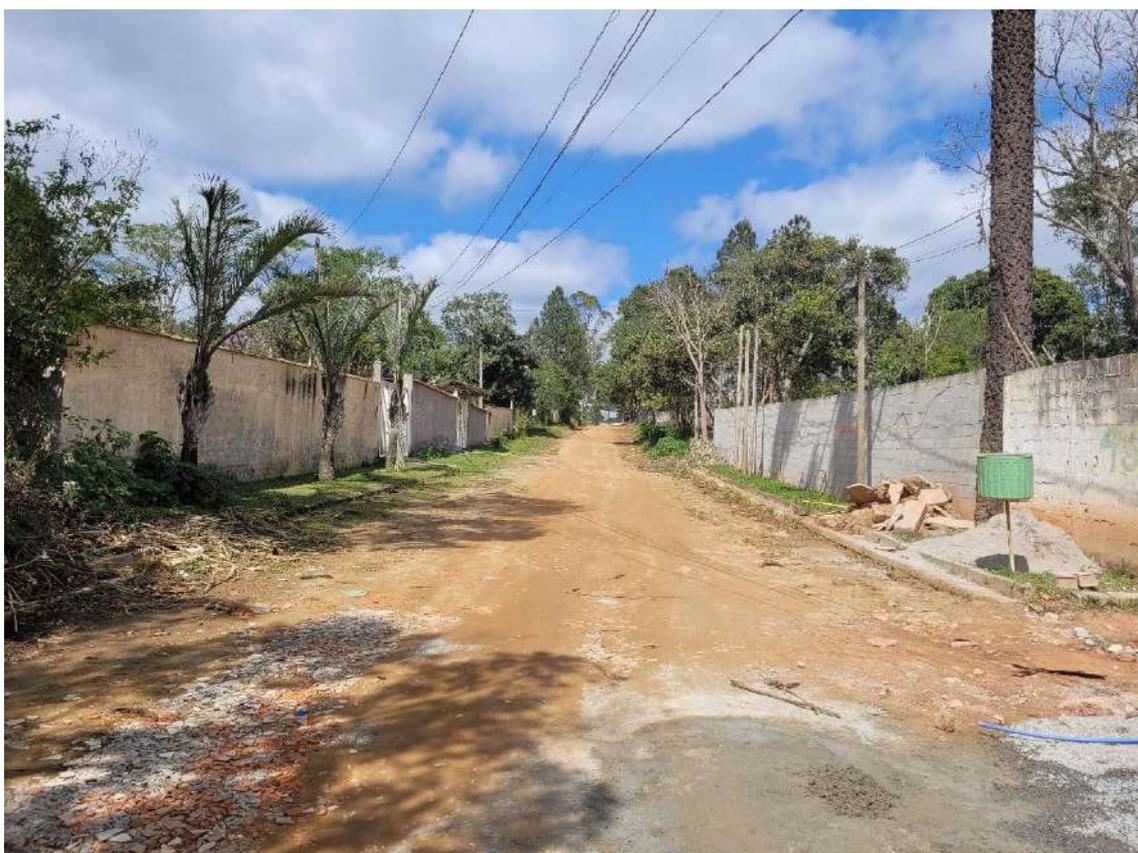
02 – Coordenadas Geográficas



03 – Vista frontal do imóvel



04 – Localização do imóvel



05 – Posicionando-se de frente para o imóvel e olhando para o lado direito



06 – Posicionando-se de frente para o imóvel e olhando para o lado esquerdo

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Dados gerais do imóvel avaliando:

- Tipo: Terreno;
- Uso: Vegetação presente em todo o terreno / sem destino de uso específico;
- Área Total: 1.000,00 m²;
- Dimensão (frontal): 20,00 m;
- Dimensão (fundos): 20,00 m;
- Dimensões (laterais): 50,00 m confrontando com o lote nº 14 e 50,00 m confrontando com o lote nº 16;
- Topografia: A vegetação impediu o acesso para a verificação interna, mas é possível afirmar que o terreno possui um pequeno aclave, sendo plano em sua maior extensão.
- Fechamento do Lote:
 - Na frente existe uma cerca de arame com mourão de concreto armado;
 - Nas laterais o fechamento é realizado com as edificações dos vizinhos, sendo na lateral esquerda de quem olha de frente para o imóvel uma cerca de madeira e na lateral direita de quem olha de frente para o imóvel um muro de alvenaria;
 - No fundo do imóvel não foi possível identificar devido à falta de acesso.
- Matrícula número: 22.487 fls. (06) e / ou Anexo IV;
- Posição do lote em relação a quadra: Anexo II.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Determinação do valor de mercado do terreno:

Mesmo considerando um cenário positivo do mercado imobiliário o momento atual ainda tem impactos das consequências da pandemia do Covid-19, aumento da taxa Selic e em função do desemprego acentuado é possível adotar a condição do **‘PREÇO MÉDIO DE MERCADO’** para a definição do valor de mercado do imóvel objeto do estudo do presente trabalho.

09. DOCUMENTOS SOLICITADOS

Conforme indicado na (fls. 39) segue a indicação do documento solicitado.

Solicitado para:	Documento	Status
Parte Requerente	Matrícula atualizada	Não foi atendido

10. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Formação do valor do imóvel:

Com o intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado em:

- Valor Obtido: R\$ 62.370,00;
- Valor Mínimo: R\$ 47.850,00;
- Valor Máximo: R\$ 76.890,00.

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio **em até 1%**.

Arredondamento de: R\$ 62.370,00 para R\$ 62.000,00.

Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 62.000,00.

Classificação da Avaliação:

Grau de Precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$\begin{aligned} \text{Intervalo de Confiança} &= \underline{\text{R\$ 76.890,00} - \text{R\$ 47.850,00}} = \\ &\text{R\$ 62.370,00} \\ &= 0,4656 \text{ ou } \mathbf{46,56 \%} \end{aligned}$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Amplitude atingida	-	-	Sim
Classificação quanto à Precisão	Grau I		

Quanto ao Grau de Fundamentação:

Classificação quanto à Fundamentação
Grau I

11.CONCLUSÃO

Em função do exposto e, conforme documentação compulsada nos autos, é possível afirmar que:

Considerando as informações indicadas no item 08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO foram adotados os seguintes valores para a presente data.

- Valor de Mercado do Imóvel monta em **R\$ 62.000,00** (sessenta e dois mil reais);

12.ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo Técnico, que se compõe de 07 (sete) anexos e 37 (trinta e sete) folhas escritas de um só lado, sendo essa página datada e assinada.

São Paulo, 01 de setembro de 2.022



FLÁVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO – Engenheiro Civil
CREA-SP: 5061865406

Anexo I – Registro Fotográfico



07 – Vizinho do lado esquerdo – Lote 16

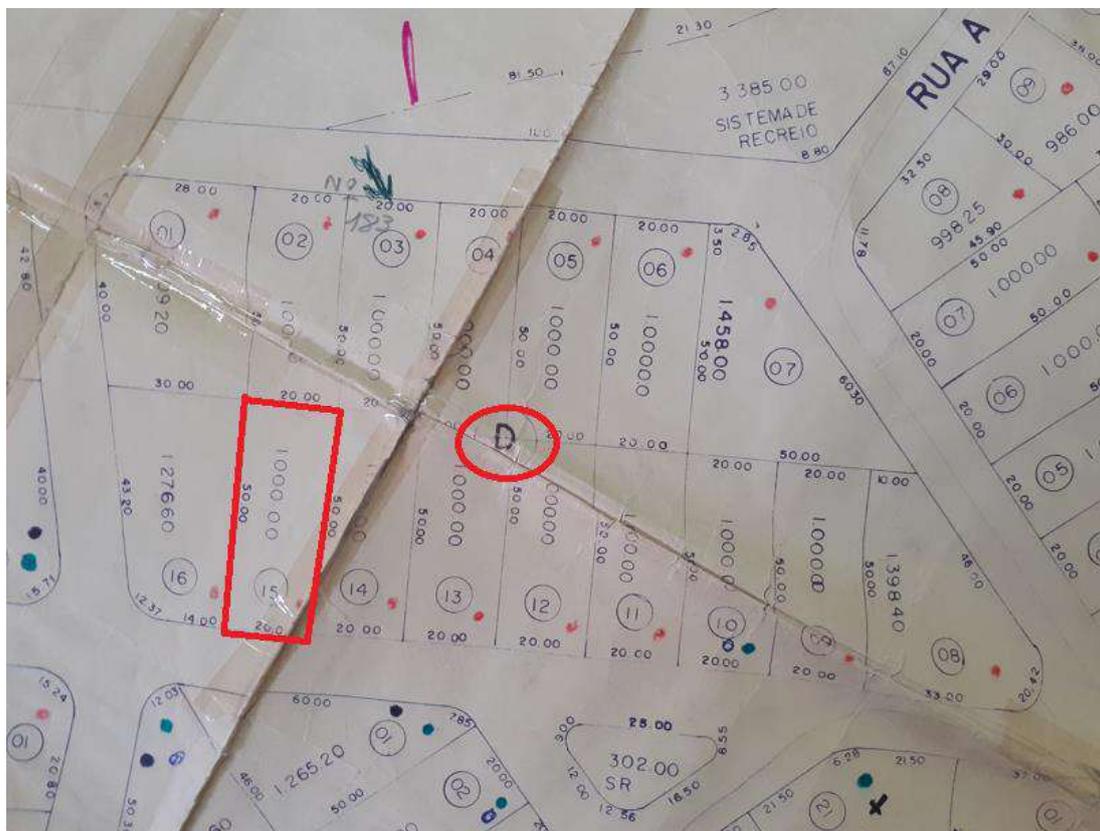


08 – Identificação do Lote 16



09 – Vizinho do lado direito – Lote 14

Anexo II – Planta da Quadra



10 – Localização da Quadra D e Lote 15

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1088978-03.2025.8.26.0200 e código BEB36312. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1088978-03.2025.8.26.0200 e código BEB36312.

Anexo III – Nome atualizado do endereço na Prefeitura

SISIPTU		PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU-GUACU				CONAM
Setor de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliários						
Ficha Espelho - U S O I N T E R N O - A T I V O - E X E R C I C I O 2 0 2 1						
Data: 20/12/2021:15:08:41		11136 - PATRICIA APARECIDA SIQUEIRA DE FRANCA -				
- DADOS CADASTRAIS -						
INSCRIÇÃO CADASTRAL	ULT. ATUALIZ.	PROCESSO	INSCRIÇÃO ANTERIOR	COD. IMÓVEL		
222533476021900000	02	21/07/08	0000000	0888505600D015044717	0000543	
- IDENTIFICAÇÃO -						
Proprietário		: CARGO WORLD BRASIL LTDA.				
Compromissário/Responsável:						
- LOCAL DO IMÓVEL -						
CEP/Logradouro: 06900-000 / R. FLOR DE LIS, 00000 -						
Bairro/Cidade : / EMBU-GUACU - SP - Qdr.: 00000D - Lote: 15						
Loteamento : VALE FLORIDO						
- ENDEREÇO DE ENTREGA -						
CEP/Endereço : 04784-050 / R. CATARINO ANDREATTA, 00050 -						
Bairro/Cidade : INTERLAGOS / SÃO PAULO - SP						
- CARACTERÍSTICAS DO TERRENO -						
Área terreno	Área Ocupada	Testada-1	Testada-2	Testada-3	Testada-4	Qtde. Edificações
1.000,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO -						
Área Edificada	Ano Construção	Nro. Pavimentos	Venal Terreno	Venal Construção	Venal Excesso	Venal do Imóvel
0,00	0000	0000	4.052,70	0,00	0,00	4.052,70

11 – Confirmação do nome atualizado do endereço para a Rua: Flor de Lis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO, CPF nº 090.000.000-00, em 20/12/2021 às 15:08:41. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008978-03.2025.8.26.0200 e código BEB36312.

Anexo IV – Matrícula

258210 11 de março de 2021 16:38:29 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula: 22.487 ficha: 1

Itap. da Serra, 2 de setembro de 19 80

IMÓVEL: Um terreno situado à Rua H, constituído pelo lote 15-da quadra D do Vale Florido, zona urbana, distrito e município de Embu-Guaçu, Comarca de Itapeçerica da Serra, medindo - 20,00 metros de frente para a Rua H, na lateral direita mede - 50,00 metros, confrontando com o lote 14 da mesma quadra, nos fundos mede 20,00 metros, confrontando com o lote 2da mesma - quadra e na lateral esquerda mede 50,00 metros, confrontando - com o lote 16 da mesma quadra, perfazendo uma area total de - 1.000,00m2.- CADASTRO Nº 8885

PROPRIETARIA: Vale Florido Empreendimentos Ltda S/C, com sede na Capital, a Rua Formosa, nº 55 - 11º andar - CGC 46.554.770/0001-87

REG.ANTERIOR: Transcrição nº 13.261 deste, onde o loteamento - acha-se inscrito sob nº 61, livro 8.-

O OFICIAL  WALDEMAR FINI

R. 1/22.487 em 2 de setembro de 1.980

TITULO: Venda e Compra

Pela escritura de 30 de janeiro de 1.980 do 19º Escrivão de - São Paulo, livro 2820, fls.295, o imóvel supra matriculado, - foi vendido para MAURICIO MALAVASI GANANÇA, brasileiro, medi - co, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº - 6.515/77 com DULCE MARIA FREITAS GANANÇA, RG 2.439.180-SP e - CIC 025.705.728/53, residente e domiciliado na Capital, à Rua Ambrosio Pereira, nº 42 - Bairro do Aeroporto, pelo valor de R\$ - 125.000,00.-Eu  escr.autorizado registrei.-DESTE R\$850,50 - Guia 2475 - Rec:13.305-A-

AV.02/22.487 em 08 de julho de 2003

Conforme carta de sentença expedida pela 3ª Vara da Família - e das Sucessões da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

(VIDE VERSO)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO e registrado em cartório em 02/09/2021 às 16:38:29. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008976-03.2025.8.26.0200 e código BEB36312.

Anexo V – Pesquisa das amostras

Quadro resumo:

Amostra	Área	Setor Urbano	Valor Total	Valor por m ²	Endereço	Data da Pesquisa
Avaliando	1000,00	Ruim	Em estudo	Em estudo	Vale Florido	****
1	1600,00	Ruim	R\$ 120.000,00	R\$ 75,00	Parque Imperial	09/08/2022
2	600,00	Ruim	R\$ 40.000,00	R\$ 66,67	Chacara California	31/08/2022
3	1000,00	Ruim	R\$ 95.000,00	R\$ 95,00	Rua: José Alves De Oliveira	31/08/2022
4	1130,00	Bom	R\$ 100.000,00	R\$ 88,50	Chacara Florida	31/08/2022
5	710,00	Ruim	R\$ 60.000,00	R\$ 84,51	Vale Tranquilo	31/08/2022
6	1575,00	Ruim	R\$ 72.000,00	R\$ 45,71	Chacara Florida	11/08/2022
7	1000,00	Regular	R\$ 70.000,00	R\$ 70,00	Recanto do Tesouro	31/08/2022
8	1200,00	Bom	R\$ 160.000,00	R\$ 133,33	Vila Santista Cipó	09/08/2022
9	1000,00	Ruim	R\$ 60.000,00	R\$ 60,00	Filipinho	01/09/2022

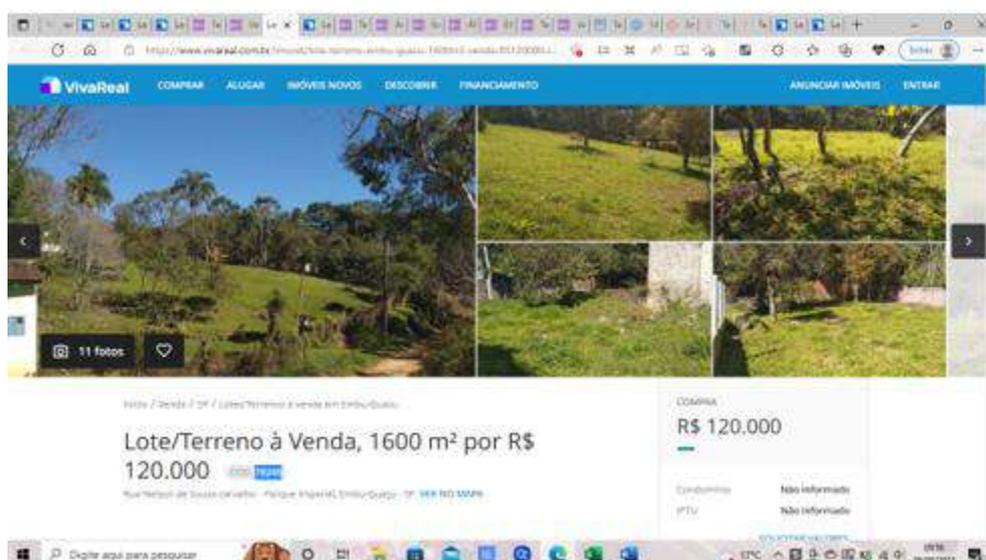
13 – Quadro resumo

Amostra: 01

Anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-embu-guacu-1600m2-venda-RS120000-id-2540840013/>

Código do anúncio: 78245

Anunciante: MM Madeiros



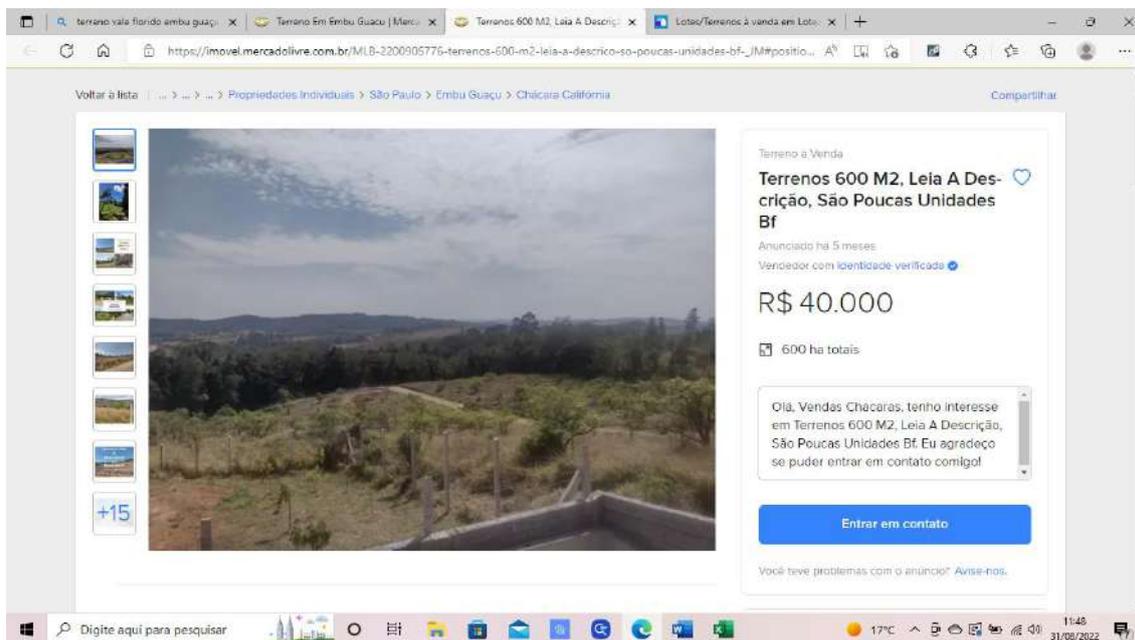
14 – Amostra 01

Amostra: 02

Anúncio: https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-2200905776-terrenos-600-m2-leia-a-descricao-so-poucas-unidades-bf-JM#position=15&search_layout=grid&type=item&tracking_id=696f7439-0a62-4e61-ab1b-98830d042791

Código do anúncio: 003

Anunciante: 11 98682-0589



15 – Amostra 02

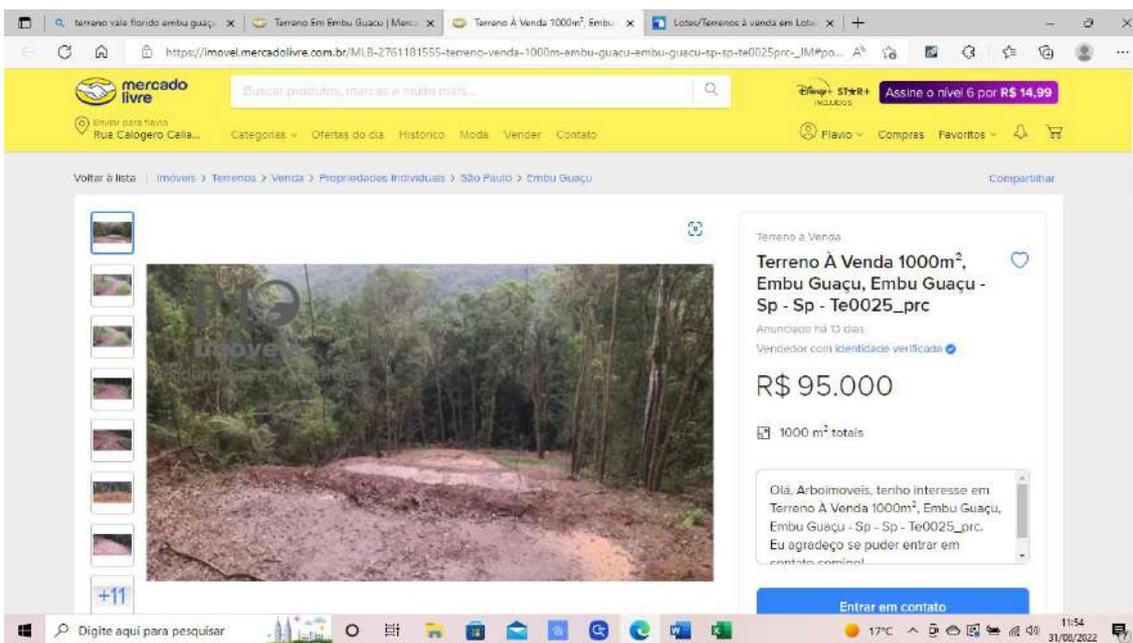
Amostra: 03

Anúncio: https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-2761181555-terreno-venda-1000m-embu-guacu-embu-guacu-sp-sp-te0025prc-JM#position=26&search_layout=grid&type=item&tracking_id=696f7439-0a62-4e61-ab1b-98830d042791

Código do anúncio: TE0025_PRC

Anunciante: Arbo Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO, CPF: 090.606.969-00, em 31/08/2022 às 11:48. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008976-03.2025.8.26.0200 e código BEB36312.



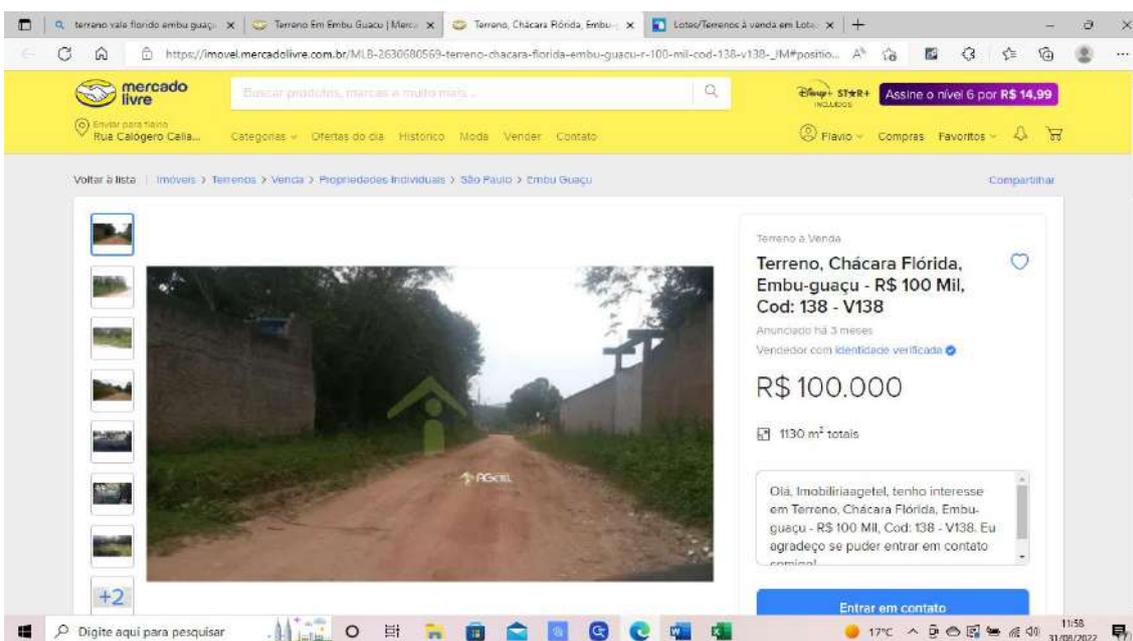
16 – Amostra 03

Amostra: 04

Anúncio: https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-2630680569-terreno-chacara-florida-embu-guacu-r-100-mil-cod-138-v138-JM#position=35&search_layout=grid&type=item&tracking_id=696f7439-0a62-4e61-ab1b-98830d042791

Código do anúncio: V138

Anunciante: Imobiliária Agetel



17 – Amostra 04

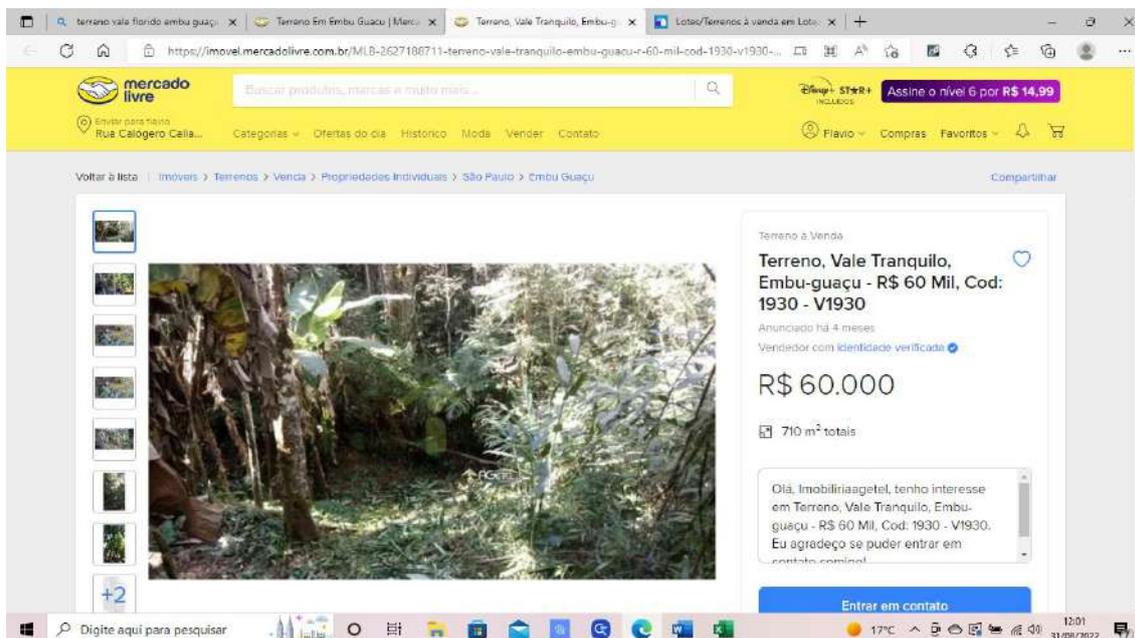
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO, CPF nº 099.000.000-00, em 31/08/2022 às 11:58. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008976-03.2025.8.26.0200 e código BEB36312.

Amostra: 05

Anúncio: https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-2627188711-terreno-vale-tranquilo-embu-guacu-r-60-mil-cod-1930-v1930-JM#position=38&search_layout=grid&type=item&tracking_id=696f7439-0a62-4e61-ab1b-98830d042791

Código do anúncio: V1930

Anunciante: Imobiliária Agetel



18 – Amostra 05

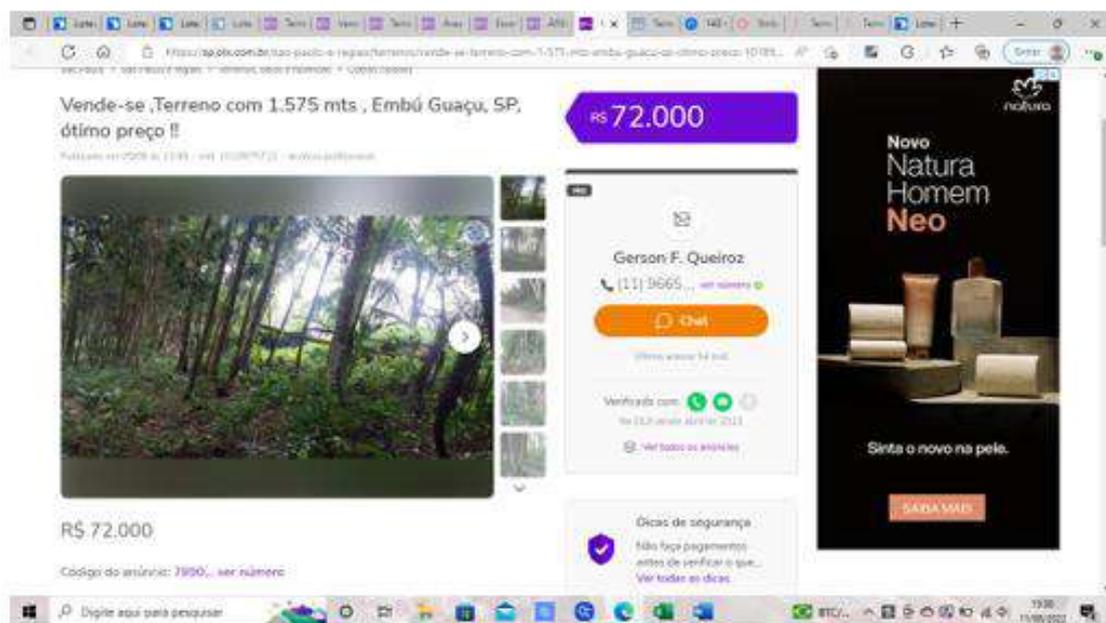
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO, CPF: 099.066.969-00, em 31/08/2022 às 12:01. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008978-03.2025.8.26.0200 e código BEB36312.

Amostra: 06

Anúncio: <https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/vende-se-terreno-com-1-575-mts-embu-guacu-sp-otimo-preco-1018975712>

Código do anúncio: 1018975712

Anunciante: Gerson F. Queiroz



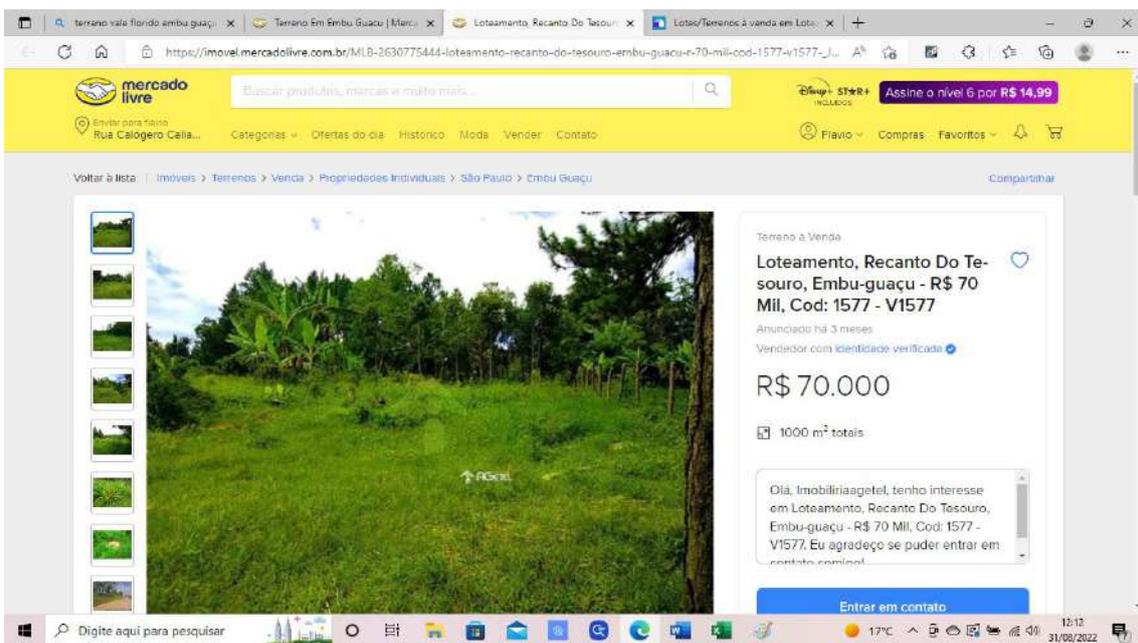
19 – Amostra 06

Amostra: 07

Anúncio: https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-2630775444-loteamento-recanto-do-tesouro-embu-guacu-r-70-mil-cod-1577-v1577-JM#position=45&search_layout=grid&type=item&tracking_id=696f7439-0a62-4e61-ab1b-98830d042791

Código do anúncio: V1577

Anunciante: Imobiliária Agetel



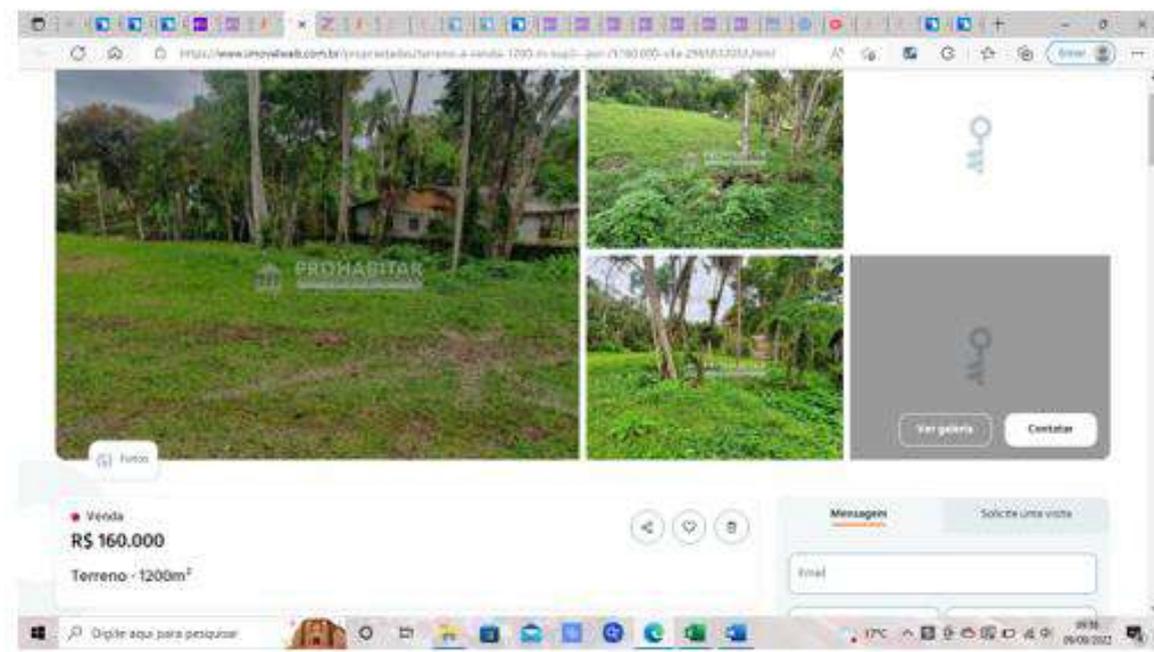
20 – Amostra 07

Amostra: 08

Anúncio: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1200-m-sup2--por-r\\$160.000-vila-2965832053.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1200-m-sup2--por-r$160.000-vila-2965832053.html)

Código do anúncio: 2965832053

Anunciante: Prohabitar Imóveis (Código do anunciante: TE1257)



21 – Amostra 08

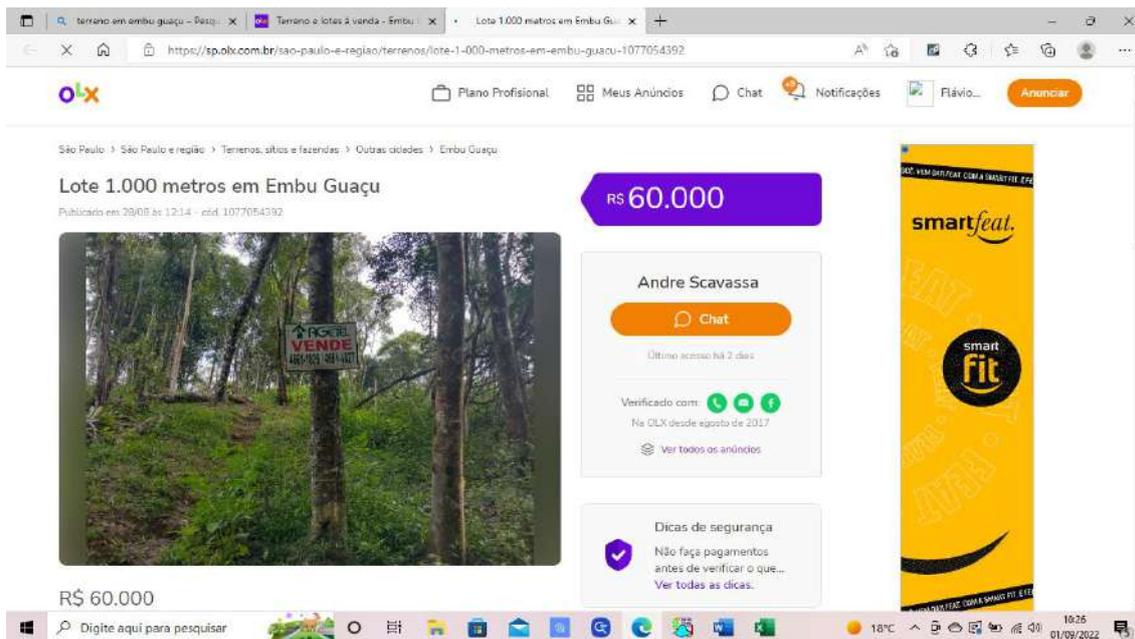
Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008978-03.2025.8.26.0200 e código BEB36332. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008978-03.2025.8.26.0200 e código BEB36332.

Amostra: 09

Anúncio: <https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/lote-1-000-metros-em-embu-guacu-1077054392>

Código do anúncio: 1077054392

Anunciante: André Scavassa



22 – Amostra 09

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO, CPF: 090.000.000-00, número WJMJ23402772620. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008978-03.2025.8.26.0200 e código BEB36312.

Anexo VI – Memória de Cálculo

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 01/Set/2022

Nome do Arquivo: C:\Infer32\pensar 028.IW3

Amostras

Nº Am.	«valor»	«área»	por m ²	setor urbano
«1»	120.000,00	1.600,0	75,00	Localização Ruim
2	40.000,00	600,00	66,67	Localização Ruim
«3»	95.000,00	1.000,00	95,00	Localização Ruim
4	100.000,00	1.130,00	88,50	Localização Boa
5	60.000,00	710,00	84,51	Localização Ruim
6	72.000,00	1.575,00	45,71	Localização Ruim
7	70.000,00	1.000,00	70,00	Localização Regular
8	160.000,00	1.200,00	133,33	Localização Boa
9	60.000,00	1.000,00	60,00	Localização Ruim

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Observações:

- Regressores testados a um nível de significância de 30,00%;
- Critério de identificação de outlier: Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média;
- Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%;
- Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%;
- Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- por m² Equação:

[valor]÷[área]

Variáveis Independentes:

- valor (variável não utilizada no modelo)
- área (variável não utilizada no modelo)
- setor urbano

Classificação: Localização Ruim = 1; Localização Regular = 2; Localização Boa = 3; Localização Ótima = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 7
Nº de variáveis independentes	: 1
Nº de graus de liberdade	: 5
Desvio padrão da regressão	: 20,2133

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
por m ²	78,39	28,2016	35,98%
setor urbano	1,71	0,9511	55,49%

Número mínimo de amostragens para 1 variáveis independentes: 6.

Modelo da Regressão

[por m²] = 39,952 + 22,422 x [setor urbano]

Modelo para a Variável Dependente

[por m²] = 39,952 + 22,422 x [setor urbano]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
setor urbano	b1 = 22,4215	8,6755	9,6174	35,2256

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,7562
 Valor t calculado : 2,584
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,015 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,5719
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,4863

Classificação: Correlação Forte

Análise da Variância

F Calculado: 6,679
 F Tabelado: 6,608 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 4,9%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,1558$

Variável	Coeficiente t Calculado	Significância	Aceito	
setor urbano	b1	2,584	4,9%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5594$

Variável	Coefficiente t	Calculado	Significância
setor urbano	b1	2,584	2,5%

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 7
Graus de liberdade	: 6
Valor médio	: 5,9476x10-18
Variância	: 291,8435
Desvio padrão	: 17,0834
Desvio médio	: 15,0135
Variância (não tendenciosa)	: 408,5809
Desvio padrão (não tend.)	: 20,2133
Valor mínimo	: -18,7163
Valor máximo	: 26,1136
Amplitude	: 44,8300
Número de classes	: 3
Intervalo de classes	: 14,9433

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: 5,9476x10-18
Momento central de 2ª ordem	: 291,8435
Momento central de 3ª ordem	: 2042,8693
Momento central de 4ª ordem	: 291,8384

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	por m ²	Erro/Desvio Padrão (*)
1	75,0000	-3,0857
3	95,0000	-3,0857

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier: Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 37,12 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
2	9,1879x10-3	0,2368	Sim
4	0,6279	0,4473	Sim
5	0,2438	0,2368	Sim
6	0,1381	0,2368	Sim
7	0,0596	0,1578	Sim
8	1,2224	0,4473	Sim
9	2,8026x10-3	0,2368	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostra	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	-18,7163	0,1772	0,1429	0,1772	0,0343
6	-16,6631	0,2049	0,2857	0,0620	0,0808
7	-14,7947	0,2321	0,4286	0,0536	0,1964
9	-2,3731	0,453	0,5714	0,0246	0,1181
2	4,2968	0,584	0,7143	0,0127	0,1301
5	22,1368	0,863	0,8571	0,1489	6,1333x10-3
8	26,1136	0,902	1,0000	0,0446	0,0981

Maior diferença obtida: 0,1964

Valor crítico: 0,4380 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos: 3

Número de elementos negativos: 4

Número de sequências: 6

Média da distribuição de sinais.: 3,5

Desvio padrão: 1,323

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 1,7584

Limite superior.... : 0,9095

Intervalo para a normalidade: [-1,2817, 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado): 0,3780

Valor z (crítico): 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Estimativa x Amostra: Nenhuma característica do terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- setor urbano = Localização Ruim

Outras variáveis não usadas no modelo:

- valor = ???
- área = 1.000,00

Estima-se por m² do terreno = R\$ 62,37 m²

O modelo utilizado foi:

[por m²] = 39,952 + 22,422 x [setor urbano]

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 47,85 m²

Máximo: R\$ 76,89 m²

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Aprovada (*)
setor urbano	Aprovada

* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Aprovada (**)
setor urbano	Aprovada

** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente 999 variáveis podem extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapola o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Amplitude do intervalo de confiança: até 50,0% em torno do valor central da estimativa.

O E (por m^2) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (por m^2) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
setor urbano	22,4215	0,3595%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Anexo VII – ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
 Página 1/2



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

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
 28027230221398290

1. Responsável Técnico

FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO
 Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2603265946
 Registro: 5061865406-SP

Empresa Contratada: _____

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua FLOR DE LIS** Nº: _____
 Complemento: **Rua: H Lote 15 Quadra D Bairro: Vale Florido Embu** Bairro: **VALE FLORIDO**
 Cidade: **Embu-Guaçu / SP** UF: **SP** CEP: **06921-310**
 Processo Judicial: **1002976-03.2021.8.26.0268** Data de Nomeação: **07/07/2021**
 Valor: **R\$ 3.200,00** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**
 Ação Institucional: _____

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: **Rua FLOR DE LIS** Nº: _____
 Complemento: **Rua: H Lote 15 Quadra D Bairro: Vale Florido Embu Guaçu / SP** Bairro: **VALE FLORIDO**
 Cidade: **Embu-Guaçu** UF: **SP** CEP: **06921-310**
 Data de Início: **22/08/2022**
 Previsão de Término: **31/12/2022**
 Coordenadas Geográficas: _____
 Finalidade: **Judicial** Código: _____
 CPF/CNPJ: _____

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1 Perícia Avaliação de Terreno para perícia judicial	1000,00000	metro quadrado

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

5. Observações

Constitui o objetivo do presente trabalho, a realização da Perícia de Engenharia Civil para apurar o valor de mercado do imóvel localizado na Rua: H Lote 15 Quadra D Bairro: Vale Florido - Embu Guaçu / SP. Atualmente a Rua: H é denominada como Rua: Flor de Lis.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

23 – ART – pg. 01 / 02

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 01 de setembro de 2022

Local data

Flávio Nascimento

FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO - CPF: 186.786.038-44

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.confes.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 017 18 11
 E-mail: acessarlink@fateconosco.com.br



Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 01/09/2022 Valor Pago R\$ 88,78 Nosso Número: 28027230221398290 Versão do sistema
 Impresso em: 01/09/2022 14:52:37

24 – ART – pg. 02 / 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ALMEIDA DO NASCIMENTO, CPF: 186.786.038-44, em 01/09/2022 às 14:52:37. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002976-03.2021.8.26.0268 e código BEB36313.