

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA 0601359792 TJSP 48560 IBAPE 2282

1

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Regional de
Santo Amaro da Comarca de São Paulo

Processo Digital nº: **1005675-86.2021.8.26.0002**Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**Exequente: **Conjunto Residencial Teruel**Executado: **Iranildes Elias Teixeira**

JOSÉ DIB NETO, engenheiro civil, inscrito no CREA sob o nº 0601359792, perito judicial devidamente habilitado no TJSP sob o nº 48560, inscrito no IBAPE sob o nº 2282 e honrado com a sua nomeação para atuar no processo de Classe – Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais** em curso perante este R. Juízo, tendo concluído suas vistorias, análises e exames necessários, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte laudo pericial.

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA 0601359792 TJSP 48560 IBAPE 2282

2

Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
1.1 OBJETIVO DO TRABALHO	3
1.2 PRINCÍPIOS E PREMISSAS	3
1.4 MÉTODO DE INSPEÇÃO	4
2. VISTORIA	4
3. LOCALIZAÇÃO	5
4. CARACTERISTICAS DA REGIAO	6
5. METODOLOGIA	6
6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	7
7. ANALISE DAS AMOSTRAS	10
8. CONCLUSÃO	13
9. RESPOSTA AOS QUESITOS	13
10. ENCERRAMENTO	19

1- INTRODUÇÃO

1.1.OBJETIVO DO TRABALHO

O presente LAUDO PERICIAL conforme decisão fl. 273, tem como objetivo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel situado à Rua Salvador Dali ,360 apto302 bloco 8 do Condomínio Teruel no Jardim Apurá CEP 04470-185, São Paulo - SP, de acordo com o Processo Digital nº **1005675-86.2021.8.26.0002**

1.2.PRINCÍPIOS E PREMISSAS

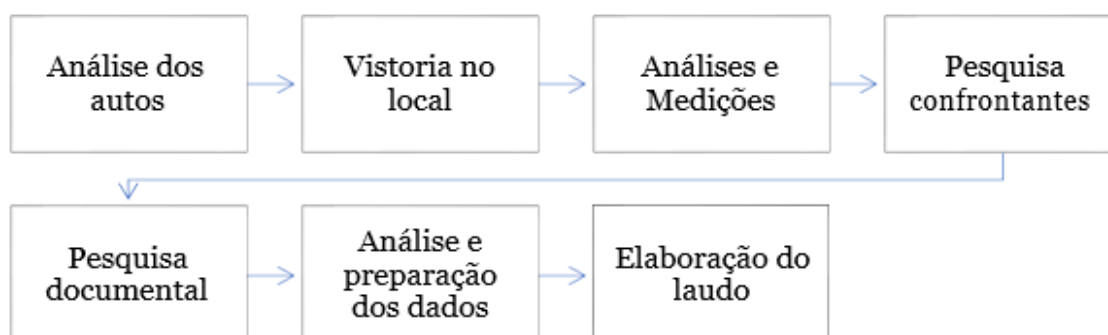
O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios e premissas:

- a) O laudo apresenta todas as condições impostas pelo método comparativo direto com a análise de fatos e documentos recebidos ;
- b) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional;
- c) O perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse.

1.3. MÉTODO DE INSPEÇÃO

Objetivando atender aos critérios básicos estabelecidos pela NBR 13752 (ABNT, 1996) realizaram-se: (a) análise dos autos do processo; (b) vistoria no local; (c) pesquisa dos confrontantes do imóvel; (d) pesquisa documental; (e) análise e preparação dos dados coletados; (f) elaboração do laudo pericial com os dados do local; conforme ilustrado no Fluxograma 1.

Fluxograma 1: Análise de Avaliação



2- VISTORIA

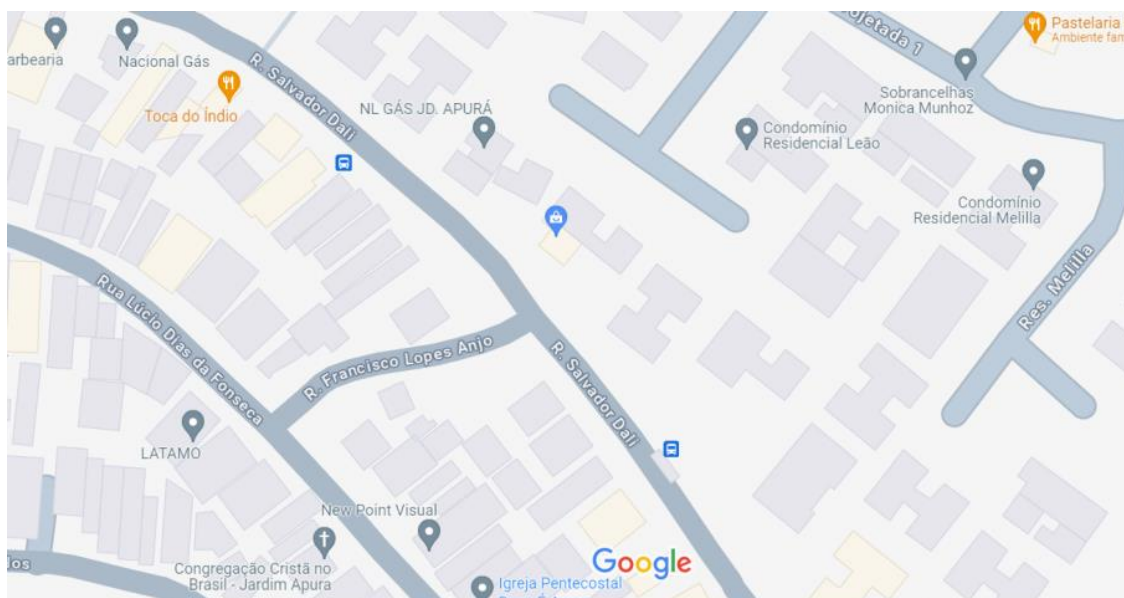
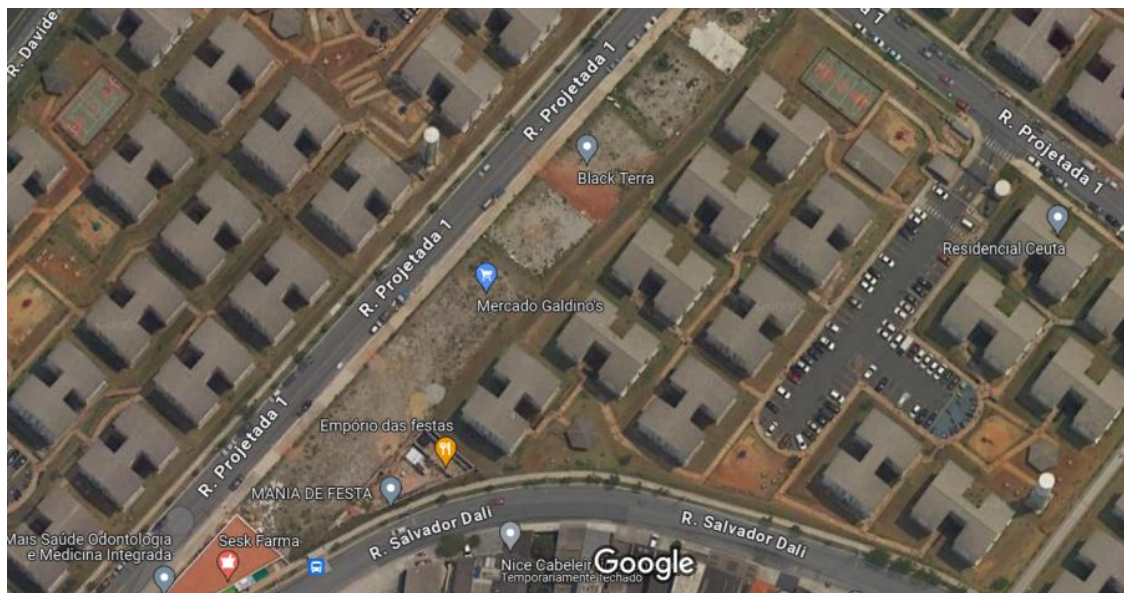
A vistoria efetuada no local alvo deste trabalho foi realizada no dia 28/07/2024 às 10:00 h, acompanhada pelo sr. Samuel Xavier da Silva, CPF 102.105.594-89 na qualidade de representante do condomínio e pela Proprietária da unidade

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA 0601359792 TJSP 48560 IBAPE 2282

5

3- LOCALIZAÇÃO

4.1 – Características da Região

A região onde se localiza o imóvel avaliando possui uso residencial (unifamiliar e multifamiliar), apresentando os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água; luz; esgoto; gás, telefonia; iluminação pública; pavimentação; arborização; transporte público direto através de rede de ônibus.

4.1 – Características do Imóvel

O apartamento é definido como padrão econômico necessitando de reparos simples (pintura) encontra-se no segundo andar do bloco 8 com área total de 47m², composto de uma sala, dois quartos, cozinha, área de serviço..

5- METODOLOGIA

Em pesquisa em sites de imobiliárias, o signatário obteve dados de 09 (nove) apartamentos paradigmas em ofertas de venda em sites de imobiliárias.

Diante do exposto, a avaliação do imóvel residencial será realizada a partir do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por tratamento científico “Inferência Estatística – Regressão Linear Múltipla dos Dados”, com a utilização do software “SisDEA Windows”.

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA 0601359792 TJSP 48560 IBAPE 2282

7

6 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Identificação do Bloco



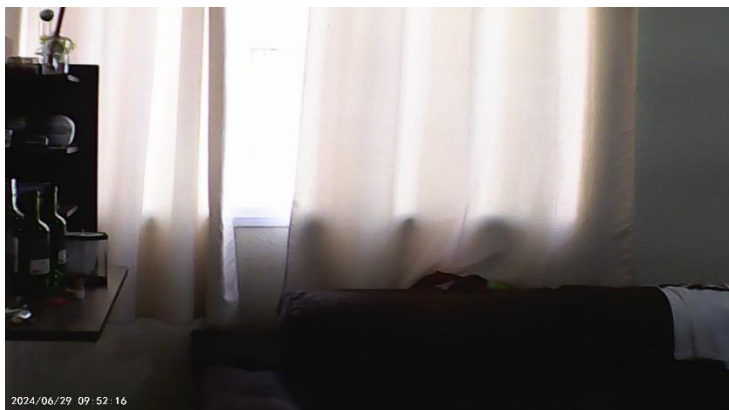
Entrada do Apto

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA 0601359792 TJSP 48560 IBAPE 2282

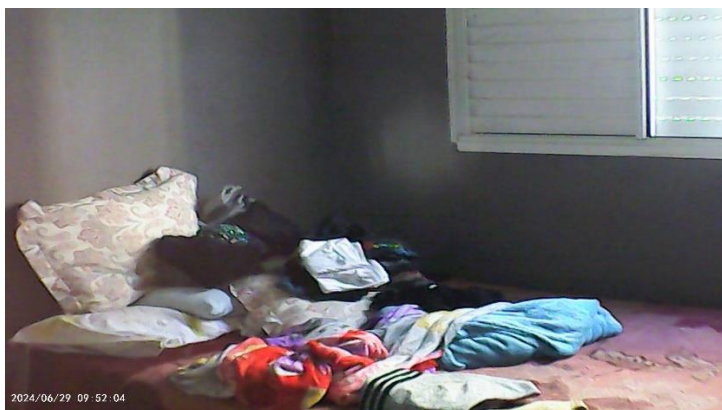
8



Sala



Quarto 1



Quarto 2

JOSÉ DIB NETO

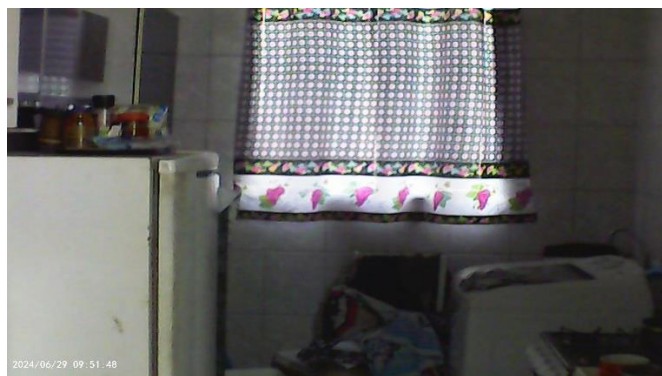
Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA 0601359792 TJSP 48560 IBAPE 2282

9



Banheiro



Cozinha e Area de serviço



Sala

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA 0601359792 TJSP 48560 IBAPE 2282

10

7 - ANÁLISE DAS AMOSTRAS

amostra	endereço	valor R\$	area (m2)	valor/m2	dorm	banh
1	Rua Salvador dali	120.000,00	47	2553,19	2	1
2	Rua Salvador dali	120.000,00	47	2553,19	2	1
3	Rua Maria aparecida de Jesus 283	140.000,00	58	2413,79	2	1
4	Rua Salvador dali	169.600,00	45	3768,89	2	1
5	Rua Maria aparecida de Jesus	101.500,00	42	2416,67	2	1
6	Rua Maria aparecida de Jesus	113.100,00	51	2217,65	2	1
7	Rua Maria aparecida de Jesus , 293	137.870,00	45	3063,78	2	1
8	Rua Maria aparecida de Jesus , 293	140.000,00	58	2413,79	2	1
9	Rua Maria aparecida de Jesus , 293	150.000,00	50	3000,00	2	1

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Perito Dib
Modelo:	avaliação 1005675-86
Data do modelo:	quarta-feira, 26 de junho de 2024
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	9
Dados utilizados no modelo:	9

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA 0601359792 TJSP 48560 IBAPE 2282

11

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitado
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	42,00	58,00	16,00	49,22
Valor unitário	2.217,65	3.768,89	1.551,24	2.711,24

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,4101651 / 0,4101651
Coeficiente de determinação:	0,1682354
Fisher - Snedecor:	1,42
Significância do modelo (%):	27,29

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA 0601359792 TJSP 48560 IBAPE 2282

12

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	316889,143	1	316889,143	1,416
Não Explicada	1566716,347	7	223816,621	
Total	1883605,490	8		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = +4444,510665 -35,21364783 * Area privativa

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-1,19	27,29
Valor unitário	y	3,03	1,90

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	y
Area privativa	x1	0,00	-0,41
Valor unitário	y	-0,41	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	y
Area privativa	x1	0,00	0,41
Valor unitário	y	0,41	0,00

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA 0601359792 TJSP 48560 IBAPE 2282

13

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2.553,19	2.789,47	-236,28	-9,2543%	-0,499435	0,02151400
2	2.553,19	2.789,47	-236,28	-9,2543%	-0,499435	0,02151400
3	2.413,79	2.402,12	11,67	0,4835%	0,024669	0,00036400
4	3.768,89	2.859,90	908,99	24,1183%	1,921386	0,49757500
5	2.416,67	2.965,54	-548,87	-22,7117%	-1,160169	0,45239500
6	2.217,65	2.648,61	-430,96	-19,4334%	-0,910952	0,06668500
7	3.063,78	2.859,90	203,88	6,6546%	0,430959	0,02503200
8	2.413,79	2.402,12	11,67	0,4835%	0,024669	0,00036400
9	3.000,00	2.683,83	316,17	10,5391%	0,668308	0,03224500

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA 0601359792 TJSP 48560 IBAPE 2282

14

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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 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	3
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	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	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1

JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA 0601359792 TJSP 48560 IBAPE 2282

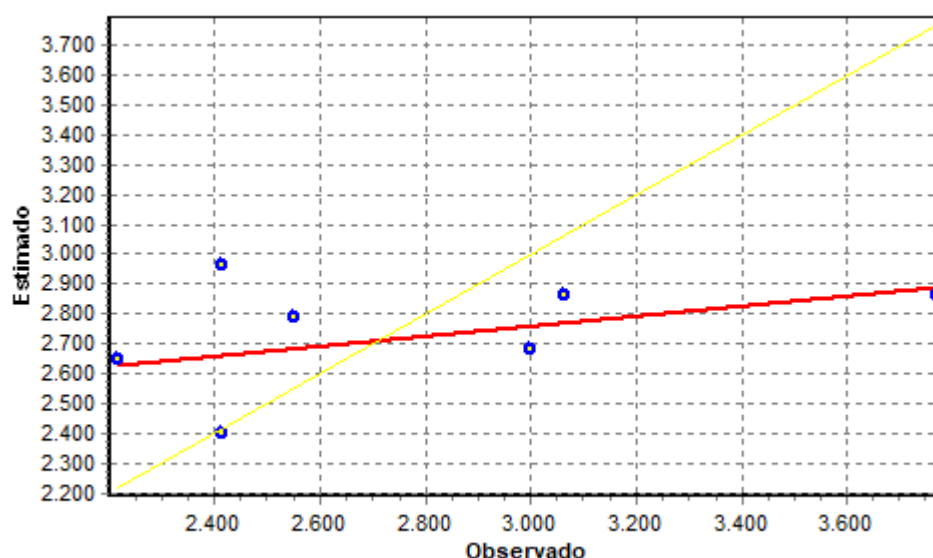
15

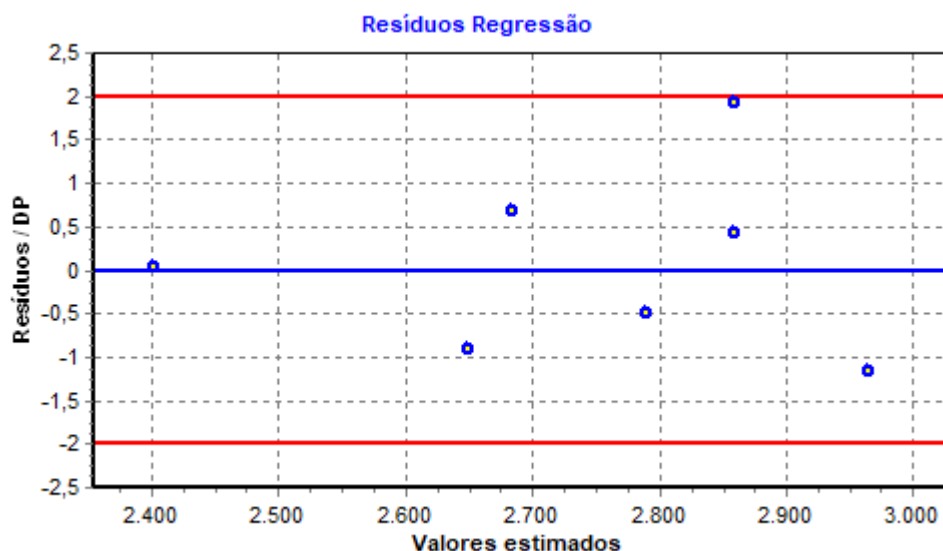
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2
---	--	----	----	----	---

Para o presente estudo foi atingido o grau III de Fundamentação Grau e grau III de preciação

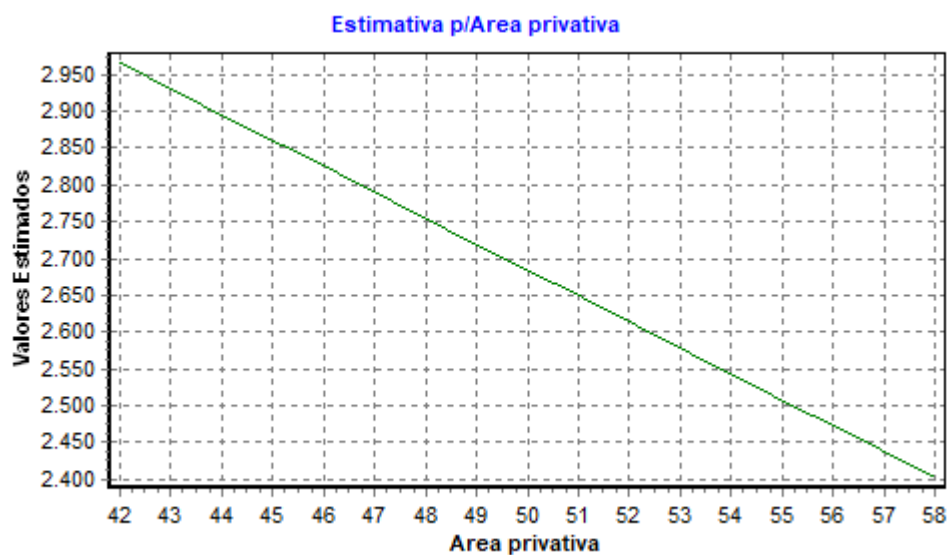
GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

- 15) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



JOSÉ DIB NETO

Perito Judicial e Engenheiro Civil

CREA 0601359792 TJSP 48560 IBAPE 2282

17

17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.547,71	8,67%	
Valor Médio	2.789,47	-	III
Valor Máximo	3.031,22	8,67%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	rua Salvador Dali	-
Complemento	360 - apto 302	-
Bairro	jd apura	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	47,00	Não

6- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor de Mercado = área x Valor Médio

Valor de Mercado = 47m² x R\$ 2.789,47

Valor de Mercado = R\$ 131.105,09 (Cento e Trinta e um mil , cento e cinco reais e nove centavos)

7 – ARREDONDAMENTO

O valor de mercado arredondado de acordo com o disposto na NBR 14653-1:2019 item 6.8.1 é de **R\$ 130.000,00 (Cento e rinta mil reais)**

9 - Conclusão

Conforme Decisão (pag 273), após concluído o trabalho de Avaliação, Concluo que o imóvel em lide , tem seu valor avaliado em R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) .

10- Resposta aos quesitos

Do Requerente (fls. 277-278)

- 1** Queira o Sr. Perito descrever o imóvel pertencente ao Autor

R: O Condomínio terrual é formado por quatorze predios de 05 andares sem elevador , composto de quadra poliesportiva , salão de festas, e paqrque infantil com equipamentos , o imovel em lide está registrado está registrado em nome do executado

- 2** Quais são as dimensões do imóvel e da área construída?

R: 47m2

- 3** Quantos cômodos o imóvel possui e qual a distribuição dos mesmos (salas,quartos, banheiros, cozinha, etc.)

R: Trata-se de um apto de dois dormitórios, sala, cozinha/area de serviço e banh

- 4** Qual o estado de conservação do imóvel?

R: regular

- 5** Há necessidade de reparos ou reformas? Se sim, quais?

R: Necessita ser pintado

- 6** O imóvel possui acesso a infraestrutura básica (água, esgoto, energia elétrica, etc.

R: Sim

- 7 Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?
R: Guarita para identificação, Salão de festas , quadra poliesportiva , parque infantil com equipamentos
- 8 Há serviços públicos próximos ao imóvel (escolas, hospitais, transporte público, etc.)?
R: Sim
- 9 Qual o valor de mercado do imóvel, considerando as condições atuais do mercado imobiliário na região?
R: R\$ 130.000,00
- 10 O valor de mercado do imóvel é compatível com o de imóveis similares na mesma região?
R: Sim

Do requerido

Não foram apresentados quesitos pelo Executado

11 – ENCERRAMENTO

Sem mais, dou por concluído este trabalho em 19 páginas, assinado eletronicamente e datado para os fins a que se destina.

Anexo – imóveis pesquisados

São Paulo, 30 de Junho de 2024.

Eng.º Civil JOSÉ DIB NETO

CREA Nº 0601359792 IBAPE Nº 2282

Engenheiro Civil

Perito Judicial