



LAUDO PERICIAL

1025707-96.2023.8.26.0405

Perito de Engenharia

Perito de Usucapião

Perito Avaliador de Imóveis

Perito Grafotécnico

Perito Papiloscopista

Perito Documentoscópico

Perito em Biometria Facial

lucasamayaperito@gmail.com
(38) 9 8801-5770

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP.

Processo Digital nº: 1025707-96.2023.8.26.0405

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Marina

Executado: Augusta Spera e outro

LAUDO PERICIAL

Entidade requisitante: MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP.

Natureza: Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel

Ação: Judicial.

Local dos exames: Osasco/SP

Data dos exames: 02/10/2024.

Lucas Uara Almeida Amaya, Engenheiro Civil nomeado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco, para desempenhar as minhas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referente aos autos **n.º: 1025707-96.2023.8.26.0405**

RESUMO DA AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA CIDADE DE OSASCO - SP

APARTAMENTO 81

MATRÍCULA Nº 58.649 1º CRI OSASCO

EDIFÍCIO MARINA

RUA DEPUTADO EMILIO CARLOS, EM OSASCO, SP

ÁREA: 43,53 m²

VALOR ENCONTRADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO:

R\$ 243.000,00

(duzentos e quarenta e três mil reais)

DATA: OUTUBRO 2024

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP.

FINALIDADE DO LAUDO

Subsidiar o Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, nos autos 1025707-96.2023.8.26.0405, em ação de execução de imóvel urbano.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado de um apartamento situado na localizado na Rua Deputado Emílio Carlos, nº 1213, Vila Campesina, Osasco, SP.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

As características do imóvel avaliando são:

Área do imóvel (m²): 43,53
Setor Urbano: Classe média.
Idade aparente: Superior a 20 anos.
Vagas de garagem: 1
Suítes: 0
Dormitórios: 2
Conservação do imóvel: ruim.

As informações acerca do imóvel urbano foram obtidas através de coleta de informações encontradas nos autos deste processo e visita in loco.

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

Ressalta-se que no momento da vistoria o imóvel se encontrava trancado, e com uma trava na porta, os funcionários do local informaram que a moradora saiu do imóvel na noite anterior portando várias malas.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Identificação do imóvel

O imóvel situado em perímetro urbano na Rua Deputado Emílio Carlos, nº 1213, Vila Campesina, Osasco, SP.

5.2 Roteiro de acesso ao imóvel

O acesso ao imóvel é feito através da Rua Deputado Emílio Carlos, nº 1213, Vila Campesina, Osasco, SP, lado esquerdo para quem sobe a rua.

MAPA DO LOCAL



Fig. 1 – Vista aérea do local, com acessos.

5.4 Caracterização da região

O bairro Vila Campesina, em Osasco, SP, é uma área residencial e comercial que tem ganhado destaque por sua localização estratégica e infraestrutura. Algumas características marcantes do bairro incluem:

Localização e Acessibilidade: A Vila Campesina está próxima de uma importante via de acesso, como a Avenida dos Autonomistas, que conecta Osasco a bairros e cidades vizinhas, e tem fácil acesso à Marginal Pinheiros e à Rodovia Castello Branco.

Perfil Residencial e Comercial: O bairro possui uma combinação de áreas residenciais e uma boa variedade de comércio local, incluindo padarias, supermercados, farmácias e lojas, além de escritórios e espaços corporativos.

Serviços e Lazer: A Vila Campesina conta com opções de lazer e entretenimento, como restaurantes, academias e áreas verdes. O Parque Municipal Chico Mendes, próximo ao bairro, oferece um espaço para

Educação e Saúde: Uma região é bem servida de escolas, creches e centros de educação, além de contar com unidades de saúde próximas, tanto públicas quanto privadas.

INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado o seguinte método:

- Direto Comparativo de Dados de Mercado com utilização de Inferência Estatística.

A ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ESTÁ ENQUADRADA NO SEGUINTE GRAU:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizado	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 observadas no local pelo EXEQUENTE 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 inferior 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 inferior 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 em módulo
---	--------------	--------------	---	--

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 %
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor (análise variância)	1 %	2 %	5 %

Os graus de fundamentação na aplicação de modelos de regressão linear são assim definidos pela NBR 14653-2:

Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na tabela 9, identificam-se três campos (graus III, II e I) e nove 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 deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela supra citada.

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear (item 9.2.1.6.1 da ABNT NBR 14.653-2):

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Fundamentação:

A avaliação do imóvel atingiu o **Grau de Fundamentação II**, conforme tabela abaixo, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com utilização de Inferência Estatística, conforme pontuações da tabela 1 do item 9.2.1, da NBR-14.653-2 da ABNT.

Tabela de pontos obtidos:

Item	Pontos
1	II
2	I
3	II
4	III
5	I
6	II
Total	11

Grau de precisão

A avaliação do imóvel Urbano atingiu o **Grau de Precisão III**, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Análise por Regressão, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR-14.653-2 da ABNT.

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
	Amplitude encontrada: 13,68%		

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS UTILIZADOS COMO BASE DE PESQUISA:

Endereço	Bairro	Informante	Area total	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Banheiro social	Valor total
Rua Deputado E	Vila Campe	https://www.viva	48	2	0	1	1	R\$ 300.000,00
Avenida Lázaro d	Vila Campe	https://www.viva	41	1	0	1	1	R\$ 385.000,00
Rua Deputado E	Vila Campe	https://www.viva	55	2	0	1	1	R\$ 300.000,00
Rua Dimitri Sens	Vila Campe	https://www.viva	80	2	1	1	1	R\$ 435.000,00
Avenida Yara, 21	Vila Campe	https://www.viva	67	2	1	1	1	R\$ 410.000,00
Rua Deputado E	Vila Campe	https://www.viva	47	2	0	1	1	R\$ 285.000,00
Rua Deputado E	Vila Campe	https://www.viva	55	2	1	1	1	R\$ 349.000,00
Rua Deputado E	Vila Campe	https://www.cha	43	2	0	0	1	R\$ 309.000,00
Rua Deputado E	Vila Campe	https://www.cha	43	1	1	1	1	R\$ 320.000,00
Rua Deputado E	Vila Campe	https://www.zap	34	1	1	1	1	R\$ 339.000,00
Rua Deputado E	Vila Campe	https://www.zap	48	2	0	1	1	R\$ 320.000,00
Rua Deputado E	Vila Campe	https://www.zap	50	2	0	1	1	R\$ 280.000,00
Rua Deputado E	Vila Campe	https://www.zap	55	2	0	0	1	R\$ 300.000,00
Rua Dimitri Sens	Vila Campe	https://www.viva	74	2	1	1	1	R\$ 375.000,00

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Os eventos de mercado coletados foram tratados através do software SISDEA com uso da Inferência Estatística e considerou-se as seguintes variáveis:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo	sim
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e	não
Banheiro social	Numérica	Quantitativa		não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	34,00	80,00	46,00	52,86
Dormitórios	1,00	2,00	1,00	1,79
Suítes	0,00	1,00	1,00	0,43
Valor total	280.000,00	435.000,00	155.000,00	336.214,29

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,7935210 / 0,7964896
Coefficiente de determinação:	0,6296756
Fisher - Snedecor:	5,67
Significância do modelo (%):	1,57

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	85%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,156	3	0,052	5,668
Não Explicada	0,092	10	0,009	
Total	0,248	13		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor total}) = +13,48117122 - 22,94209637 / \text{Area total} - 0,1935696578 * \text{Dormitórios} + 0,08794679445 * \text{Suítes}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor total} = +709265,1085 * e^{\frac{-22,94209637}{\text{Area total}}} * e^{(-0,1935696578 * \text{Dormitórios})} * e^{(+0,08794679445 * \text{Suítes})}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor total} = +715810,8369 * e^{\frac{-22,94209637}{\text{Area total}}} * e^{(-0,1935696578 * \text{Dormitórios})} * e^{(+0,08794679445 * \text{Suítes})}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor total} = +719106,32 * e^{\frac{-22,94209637}{\text{Area total}}} * e^{(-0,1935696578 * \text{Dormitórios})} * e^{(+0,08794679445 * \text{Suítes})}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Area total	1/x	-2,23	5,01
Dormitórios	x	-1,77	10,71
Suítes	x	1,30	22,28
Valor total	ln(y)	33,65	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	-0,69	-0,25	-0,42
Dormitórios	x2	-0,69	0,00	-0,25	-0,16
Suítes	x3	-0,25	-0,25	0,00	0,67
Valor total	y	-0,42	-0,16	0,67	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

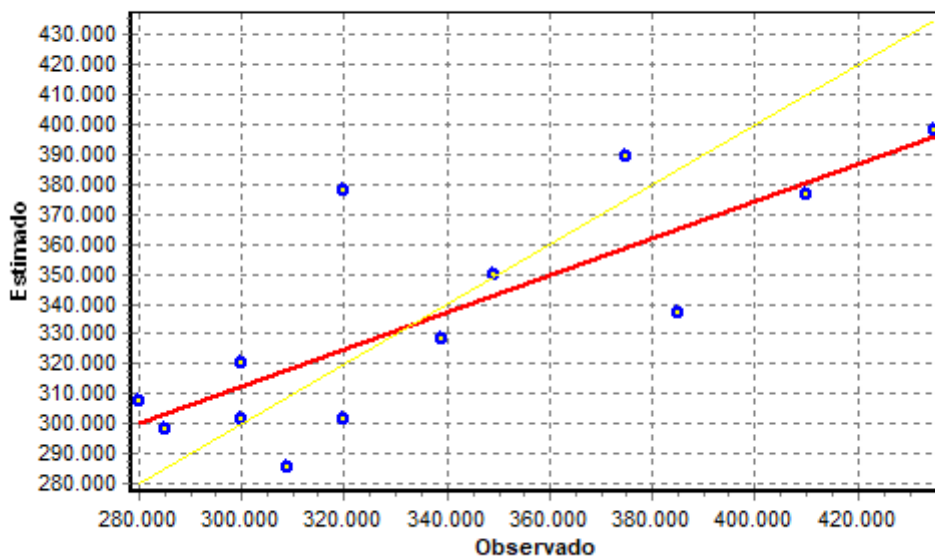
Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,86	0,24	0,58
Dormitórios	x2	0,86	0,00	0,31	0,49
Suítes	x3	0,24	0,31	0,00	0,38
Valor total	y	0,58	0,49	0,38	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

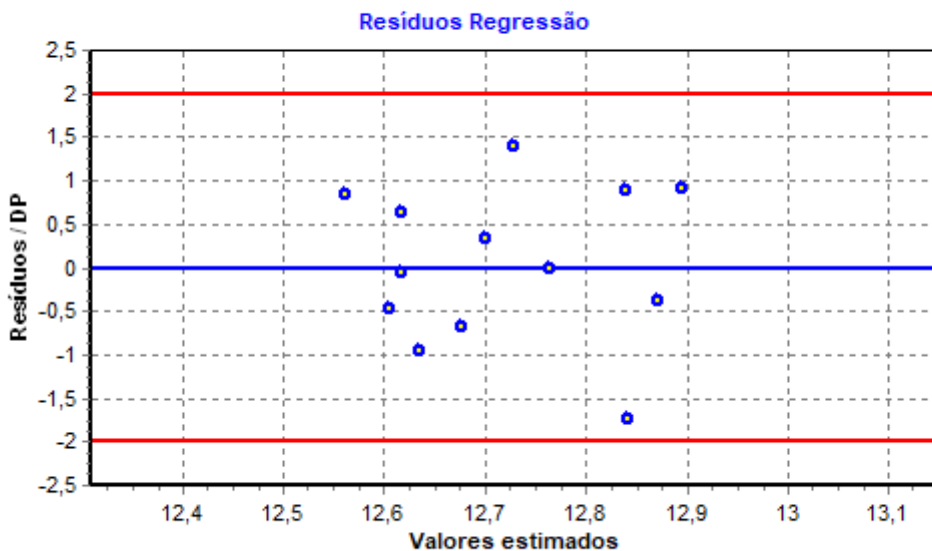
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	12,61	12,62	0,00	-0,0360%	-0,047303	0,00011000
2	12,86	12,73	0,13	1,0338%	1,387221	2,63668100
3	12,61	12,68	-0,07	-0,5183%	-0,681977	0,02687700
4	12,98	12,90	0,09	0,6770%	0,917079	0,16492300
5	12,92	12,84	0,08	0,6527%	0,880085	0,07269700
6	12,56	12,61	-0,05	-0,3635%	-0,476363	0,01256900
7	12,76	12,76	0,00	-0,0158%	-0,021101	0,00006200
8	12,64	12,56	0,08	0,6376%	0,840946	0,08967700
9	12,68	12,84	-0,17	-1,3090%	-1,731256	0,74780600
10	12,73	12,70	0,03	0,2590%	0,344035	0,17459200
11	12,68	12,62	0,06	0,4734%	0,626050	0,01933800
12	12,54	12,64	-0,09	-0,7386%	-0,966598	0,04114500
13	12,61	12,68	-0,07	-0,5183%	-0,681977	0,02687700
14	12,83	12,87	-0,04	-0,2904%	-0,388841	0,01990600

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



12.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	263.800,08	266.234,66	267.460,36	6,61%	
Valor Médio	282.464,52	285.071,35	286.383,77	-	III
Valor Máximo	302.449,50	305.240,78	306.646,06	7,08%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Deputado Emilio Carlos, 1213	-
Bairro	Vila Campesina	-
Informante	Perito Judicial	-
Area total	43,00	Não
Dormitórios	2,00	Não
Suítes	0,00	Não

VALOR MÉDIO ENCONTRADO PARA O IMÓVEL = R\$ 286.000,00

(duzentos e oitenta e seis mil reais)

Foi adotado o coeficiente de depreciação no valor de 0,15 para o imóvel avaliando, uma vez que este perito não teve acesso ao imóvel, a porta do apartamento apresentava péssimas condições e uma trava improvisada.

$$\text{R\$ } 286.000,00 \times 0,15 = \text{R\$ } 243.100,00$$

12.2 Resultado

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, na data base de outubro de 2024, temos o seguinte valor de mercado para o imóvel avaliando:

R\$ 243.000,00

(duzentos e quarenta e três mil reais)

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Este trabalho segue as condições relacionadas, além de estar sujeito às seguintes limitações:

- Nesta avaliação, computamos como corretos os dados pesquisados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O imóvel objeto desta avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste Laudo.
- O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando.
- Este Laudo apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução ou porventura, em qualquer outra parte dele que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidos.
- Este Laudo foi elaborado com observância escrita aos princípios dos códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e de acordo com as normas técnicas da ABNT.

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

LUCAS UARA ALMEIDA AMAYA
ENG. CIVIL
CREA: 240626/D
CPF: 115.183.966-31

LOCAL E DATA DO LAUDO

Osasco, outubro de 2024.

ANEXOS

- a) Fotos do imóvel avaliando
- b) Dados das amostras de mercado

TERMO DE ENCERRAMENTO

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

FOTOGRAFÍAS DO IMÓVEL























TABELA DE DADOS – AMOSTRA

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante
1		Rua Deputado Emílio Carlos	Vila Campesina	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-campesina-bairros-osasco-com-garagem-48m2-venda-RS300005-id-2753654535/
2		Avenida Lázaro de Mello Brandão, 850	Vila Campesina	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-campesina-bairros-osasco-com-garagem-41m2-venda-RS385000-id-2721835633/
3		Rua Deputado Emílio Carlos, 1213	Vila Campesina	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-campesina-bairros-osasco-com-garagem-55m2-venda-RS300000-id-2743042876/
4		Rua Dimitri Sensaud de Lavoud, 16	Vila Campesina	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-campesina-bairros-osasco-com-garagem-80m2-venda-RS435000-id-2737377548/
5		Avenida Yara, 215 - Vila Campesina	Vila Campesina	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-campesina-bairros-osasco-com-garagem-67m2-venda-RS410000-id-2539369773/
6		Rua Deputado Emílio Carlos, 1213	Vila Campesina	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-campesina-bairros-osasco-com-garagem-47m2-venda-RS285000-id-2745475801/
7		Rua Deputado Emílio Carlos, 1213	Vila Campesina	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-campesina-bairros-osasco-com-garagem-47m2-venda-RS285000-id-2745475801/

				bairros-osasco-com-garagem-55m2-venda-RS349000-id-2751093036/
8		Rua Deputado Emílio Carlos, 1213	Vila Campesina	https://www.chavesn.amao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-osasco-vila-campesina-44m2-RS309900/id-26098383/
9		Rua Deputado Emílio Carlos, 298	Vila Campesina	https://www.chavesn.amao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-osasco-vila-campesina-RS320000/id-22542391/
10		Rua Deputado Emílio Carlos, 298	Vila Campesina	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-vila-campesina-osasco-sp-34m2-id-2749765898/
11		Rua Deputado Emílio Carlos	Vila Campesina	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-embutido-vila-campesina-osasco-sp-48m2-id-2753384745/
12		Rua Deputado Emílio Carlos	Vila Campesina	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-vila-campesina-osasco-sp-50m2-id-2738722880/
13		Rua Deputado Emílio Carlos	Vila Campesina	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-vila-campesina-osasco-sp-55m2-id-2743042876/
14		Rua Dimitri Sensaud de Lavoud	Vila Campesina	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-campesina-bairros-osasco-com-

				garagem-74m2- venda-RS375000-id- 2704979756/?itl_id=1 000138&itl_name=za p_- _recommendations- container_cooccorre nce_to_zap_pagina- produto
--	--	--	--	---

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Banheiro social	Valor total
1		48,00	2	0	1	1,00	300.000,00
2		41,00	1	0	1	1,00	385.000,00
3		55,00	2	0	1	1,00	300.000,00
4		80,00	2	1	1	1,00	435.000,00
5		67,00	2	1	1	1,00	410.000,00
6		47,00	2	0	1	1,00	285.000,00
7		55,00	2	1	1	1,00	349.000,00
8		43,00	2	0	0	1,00	309.000,00
9		43,00	1	1	1	1,00	320.000,00
10		34,00	1	1	1	1,00	339.000,00
11		48,00	2	0	1	1,00	320.000,00
12		50,00	2	0	1	1,00	280.000,00
13		55,00	2	0	0	1,00	300.000,00
14		74,00	2	1	1	1,00	375.000,00