

**RAMOS**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

PAULO ALEXANDRE RAMOS, arquiteto CAU A95570-1, nomeado perito judicial nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, extraída dos autos do processo n. 0030571-86.2011.8.26.0577, ajuizado por **IRACI GUIMARAES** contra **J.P. VEICULOS COMERCIO DE IMP E EXP LTDA** contra em tramitação por esse Juízo e Cartório respectivo, tendo completado os estudos e diligências pertinentes ao assunto, apresenta à V. Excia. suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Através da R. Decisão de pág. 1596, datada de 10 de junho de 2023, determinou V. Excia. a avaliação do imóvel *sub judice*, nomeando o signatário para o honroso encargo de Perito Judicial.

São adotadas as diretrizes da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos- IBAPE/SP 2011 aprovada na Assembleia de 13/09/2011 e vigente a partir de 13/11/2011, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das normas do IVSC - INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Recomenda-se sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do **Instituto Brasileiro De Avaliações E Perícias De Engenharia De São Paulo - IBAPE/SP**, que são de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24/12/1966, com as Resoluções nos 205, 218 e 345 do CONFEA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU conforme Lei Federal no. 12.378 de 31/12/2010.

2. VISTORIA

O signatário efetuou a vistoria do imóvel *sub judice*, constatando o que descreve a seguir.

2.1 – Localização

Sala comercial n. 1408, localizada no 14º andar do empreendimento denominado “Prime Offices Cassiano Ricardo”, localizado na Rua Benedito Oswaldo Lecques, loteamento Cassiano Ricardo, São José dos Campos/SP.





De acordo com a Planta Genérica de Valores, edição 2.023, o imóvel integra-se no setor fiscal 40. A Rua Benedito Osvaldo Lecques apresenta os seguintes índices fiscais:

Via	Bairro	Índice fiscal
R BENEDITO OSVALDO LECQUES	JARDIM CASSIANO RICARDO	1.373,37
R BENEDITO OSVALDO LECQUES	JARDIM CASSIANO RICARDO	1.058,68

2.2 - Condições do bairro

O solo do bairro apresenta uso misto, residencial e comercial, sendo o primeiro predominante.

A região é utilizada pelas classes média e média-alta, sendo as construções na sua maioria de padrão construtivo variando entre médio comercial, médio-superior e fino. A área conta com todos os melhoramentos públicos comuns a esse tipo de região da cidade, quais sejam: energia elétrica pública e domiciliar; telefone; internet, televisão a cabo, coleta de lixo; asfalto, água encanada; rede de esgoto e águas pluviais.

Nas proximidades vamos encontrar os serviços comunitários necessários, quais sejam: transporte coletivo; recreação, ensino e cultura; comércio; segurança; saúde; e outros.

2.3 - Descrição do imóvel

Sala comercial n. 1408, localizada no 14º andar do empreendimento denominado “Prime Offices Cassiano Ricardo”, localizado na Rua Benedito Osvaldo Lecques, loteamento Cassiano Ricardo, São José dos Campos/SP. De padrão construtivo “Escritórios Finos”, composta de: área privativa = 53,55 m²; área comum = 68,251 m²; área total = 121,801 m²; 1 vaga de garagem; 1 lavabo.

Segundo Estudo de Comissão de Peritos. Apresenta as seguintes características e acabamentos: *Edifícios atendendo a projeto arquitetônico diferenciado, especialmente concebido em lajes de grandes proporções, superiores a 500 m², geralmente livres de alvenarias internas e com módulos de banheiros e copas em posições estratégicas e que permitem versatilidade no aproveitamento dos pavimentos, integral ou subdivido. Hall de entrada amplo, geralmente com pé direito duplo e dotado de revestimentos especiais. Áreas externas tratadas com projeto paisagístico especial. Elevadores de marca reputada, projetados com acabamentos de qualidade e especial capacidade de atendimento à circulação de pessoas.*



Geralmente dotados de heliponto e estacionamento com disponibilidade de diversas vagas (uma ou mais vagas a cada 40 m² de área privativa), inclusive para visitantes. Fachadas tratadas com material de grande impacto visual, com uso de materiais como o aço inoxidável ou escovado, vidros duplos, refletivos, granito ou concreto aparente, integrando-se para se constituir as denominadas “cortinas de vidro”. Geralmente dotados de certificados de sustentabilidade ambiental e dotados de sistemas de gerenciamento automático (BMS).

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos especiais e personalizados, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: geralmente elevados e revestidos com carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, mármore, granito polido, cerâmica ou equivalente.
- Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso ou outros revestimentos especiais.
- Revestimento de forros: geralmente rebaixado com painéis de gesso acartonado ou de fibra mineral, podendo ocorrer pintura a látex sobre massa corrida ou gesso.
- Instalações: sistema flexível na distribuição dos circuitos elétricos, com grande número de pontos de luz e tomadas, utilizando componentes de excelente qualidade e projetados especialmente para ter capacidade de incorporar os equipamentos de alta tecnologia e de informática. Sistema de ar condicionado central com Volume de Ar Variável (VAV);

2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para estimativa do valor do imóvel, foi utilizada técnica estatística de regressão linear múltipla aplicada às avaliações imobiliárias. Trata-se de umas das principais e mais modernas técnicas utilizada nas avaliações imobiliárias.

Foram coletados dados de 20 (vinte) amostras. A partir dos dados coletados, através da técnica de regressão linear múltipla, obteve-se a curva de regressão linear múltipla, e assim estimou-se o valor do imóvel em avaliação de acordo com suas características. O relatório abaixo apresenta a análise detalhada e o valor final obtido na avaliação.


RAMOS

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Amostras: Foram utilizadas 20 amostras na análise para estimativa do valor imobiliário do imóvel sub judice.

EDIFÍCIO	SITE - CÓDIGO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
Prime Offices	imoveisaquarius.com.br cód.(sa0187-EQT)	Imóveis Aquárius	(12) 3018-4550
Prime Offices	grupokaza.com.br cód.(54573)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855
Prime Offices	ethosimobiliaria.com.br cód.(sa0087-ETH)	Ethos Imobiliária	(12) 3209-0401
Terraço Aquarius	imobiliariamacieli.com.br cód.(22590)	Maciel Neg. Imobiliários	(12) 3906-6000
Centro Empresarial Aquárius	geracaoimoveis.com.br cód.(6033)	Geração Imóveis	(12) 3928-9720
Centro Empresarial Aquárius	geracaoimoveis.com.br cód.(15342)	Geração Imóveis	(12) 3928-9720
Centro Empresarial Aquárius	geracaoimoveis.com.br cód.(11859)	Geração Imóveis	(12) 3928-9720
Centro Empresarial Aquárius	geracaoimoveis.com.br cód.(5090)	Geração Imóveis	(12) 3928-9720
Alpha Office Place	geracaoimoveis.com.br cód.(13436)	Geração Imóveis	(12) 3928-9720
Alpha Office Place	geracaoimoveis.com.br cód.(13435)	Geração Imóveis	(12) 3928-9720
Prime Offices	oxiimoveis.com.br cód.(SA0312-OXID)	Oxi Imóveis	(12) 3322-0333
Costa Rica Empresarial	imoveisaquarius.com.br cód.(sa0302-EQT)	Imoveis Aquarius	(12) 3018-4550
Atlântico Empresarial	imoveisaquarius.com.br cód.(sa0283-EQT)	Imoveis Aquarius	(12) 3018-4550
Espaço Aquarius	imoveisaquarius.com.br cód.(sa0276-EQT)	Imoveis Aquarius	(12) 3018-4550
Atlântico Empresarial	imoveisaquarius.com.br cód.(sa 0293-EQT)	Imoveis Aquarius	(12) 3018-4550
New Worker Tower	imoveisaquarius.com.br cód.(sa0267-EQT)	Imoveis Aquarius	(12) 3018-4550
Supremo Aquarius Offices	imoveisaquarius.com.br cód.(sa 0288-EQT)	Imoveis Aquarius	(12) 3018-4550
Supremo Aquarius Offices	imoveisaquarius.com.br cód.(sa 0189-EQT)	Imoveis Aquarius	(12) 3018-4550
Espaço Aquarius	imoveisaquarius.com.br cód.(sa 0220-EQT)	Imoveis Aquarius	(12) 3018-4550
Espaço Aquarius	grupokaza.com.br cód.(11173)	Grupo Kaza	(12) 98180-2855



RAMOS

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

EDIFÍCIO	NÚMERO DE VAGAS	NÚMERO DE WC	ÁREA ÚTIL (M²)	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO (1=BAIXO 2=MÉDIO 3=SUPERIOR)	PREÇO	PREÇO/M²
Prime Offices	1	1	39,00	2,00	R\$ 310,000,00	R\$ 7,948,72
Prime Offices	1	1	52,00	2,00	R\$ 400,000,00	R\$ 7,692,31
Prime Offices	1	1	50,00	2,00	R\$ 350,000,00	R\$ 7,000,00
Terraço Aquarius	1	1	30,00	2,00	R\$ 275,000,00	R\$ 9,166,67
Centro Empresarial Aquarius	1	1	33,60	2,00	R\$ 280,000,00	R\$ 8,333,33
Centro Empresarial Aquarius	1	1	33,60	2,00	R\$ 275,000,00	R\$ 8,184,52
Centro Empresarial Aquarius	1	1	32,00	2,00	R\$ 260,000,00	R\$ 8,125,00
Centro Empresarial Aquarius	1	1	35,63	2,00	R\$ 380,000,00	R\$ 10,665,17
Alpha Office Place	1	1	46,00	2,00	R\$ 410,000,00	R\$ 8,913,04
Alpha Office Place	1	1	45,47	2,00	R\$ 390,000,00	R\$ 8,577,08
Prime Offices	1	1	52,00	2,00	R\$ 371,000,00	R\$ 7,134,62
Costa Rica Empresarial	1	1	36,00	2,00	R\$ 270,000,00	R\$ 7,500,00
Atlântico Empresarial	1	1	38,00	2,00	R\$ 220,000,00	R\$ 5,789,47
Espaço Aquarius	1	1	31,00	2,00	R\$ 240,000,00	R\$ 7,741,94
Atlântico Empresarial	2	1	76,00	2,00	R\$ 440,000,00	R\$ 5,789,47
New Worker Tower	1	1	49,00	2,00	R\$ 399,000,00	R\$ 8,142,86
Supremo Aquarius Offices	1	2	34,14	2,00	R\$ 330,000,00	R\$ 9,666,08
Supremo Aquarius Offices	1	2	34,00	2,00	R\$ 300,800,00	R\$ 8,847,06
Espaço Aquarius	1	1	35,00	2,00	R\$ 238,000,00	R\$ 6,800,00
Espaço Aquarius	1	1	40,92	2,00	R\$ 212,766,00	R\$ 5,199,56

INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Paulo Alexandre Ramos
Modelo:	Avaliação de Sala Comercial
Data do modelo:	Segunda-feira, 15 de agosto de 2023
Tipologia:	Salas Comerciais

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	18

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
DADO	Texto	Texto		Sim
BAIRRO	Texto	Texto		Sim
EDIFÍCIO	Texto	Texto		Sim
SITE - CÓDIGO	Texto	Texto		Sim
IMOBILIÁRIA	Texto	Texto		Sim
TELEFONE	Texto	Texto		Sim

Engenharia de Avaliação - Inspeção Predial – Topografia Georreferenciada – Segurança do Trabalho - CAU A95570-1
Arquiteto, Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho – E-mail: engepar2004@yahoo.com.br- Tel.(12) 99722 4494



NÚMERO DE VAGAS	Numérica	Quantitativa	Não
NÚMERO DE WC	Numérica	Quantitativa	Não
ÁREA ÚTIL (M ²)	Numérica	Quantitativa	Sim
PADRÃO DE CONSTRUÇÃO (1=BAIXO 2=MÉDIO 3=SUPERIOR)	Numérica	Quantitativa	Não
PREÇO/M ²	Numérica	Quantitativa	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA ÚTIL (M ²)	1,00	1,00	0,00	1,00
PREÇO/M ²	1,00	2,00	1,00	1,08

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,5818016 / 0,5562532
Coeficiente de determinação:	0,3384931
Fisher - Snedecor:	5,63
Significância do modelo (%):	3,70

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	53%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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	0,000	1	0,000	5,629
Não Explicada	0,000	11	0,000	
Total	0,000	12		

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

$$1/\text{PREÇO}/\text{M}^2 = +1,239000763\text{E-}08 + 2,047256527\text{E-}12 * \text{ÁREA ÚTIL (M}^2\text{)}^2$$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA ÚTIL (M ²)	x ²	2,37	3,70
PREÇO/M ²	1/y ²	8,03	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	y
ÁREA ÚTIL (M ²)	x1	0,00	0,58
PREÇO/M ²	y	0,58	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	y
ÁREA ÚTIL (M ²)	x1	0,00	0,58
PREÇO/M ²	y	0,58	0,00


RAMOS

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

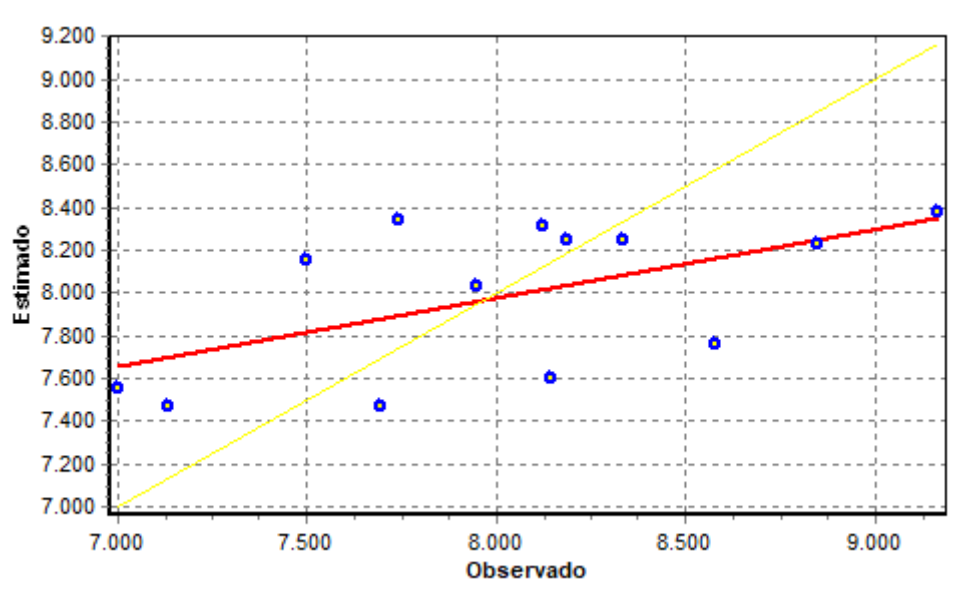


RAMOS

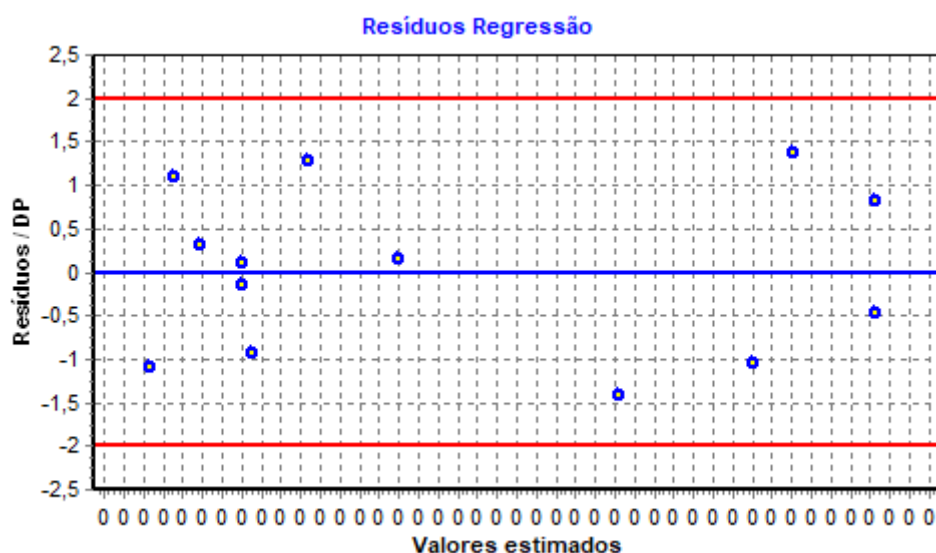
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

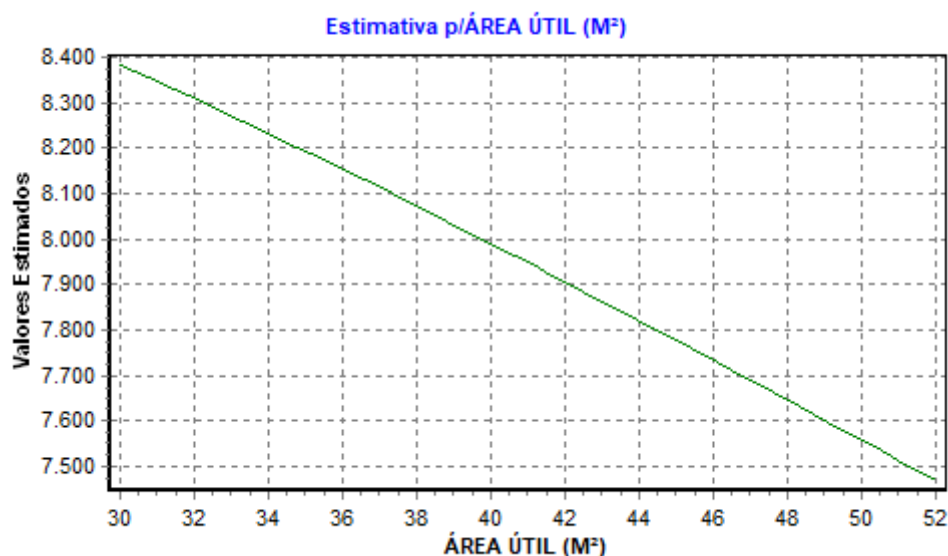


Resíduos da Regressão Linear



**RAMOS**

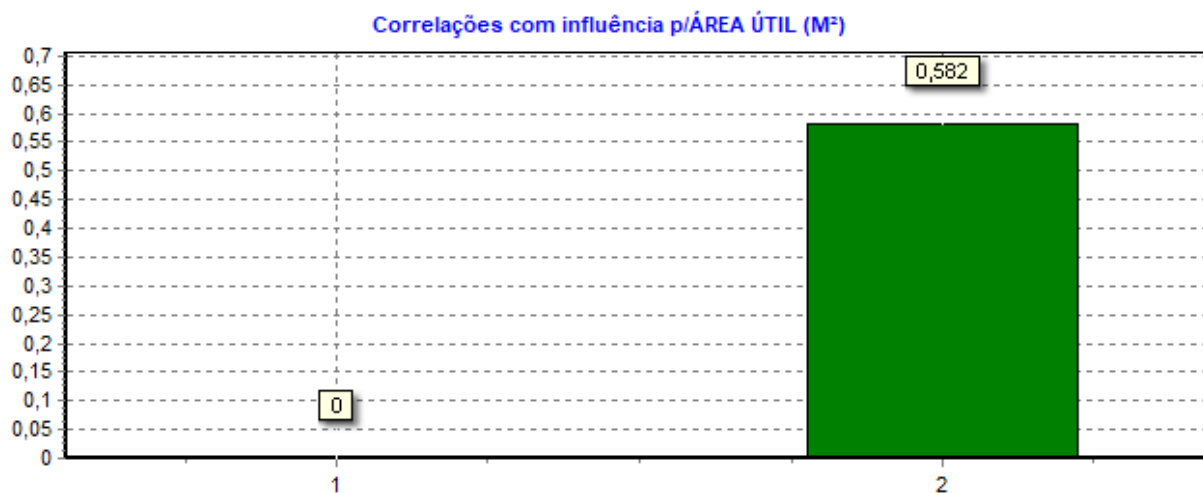
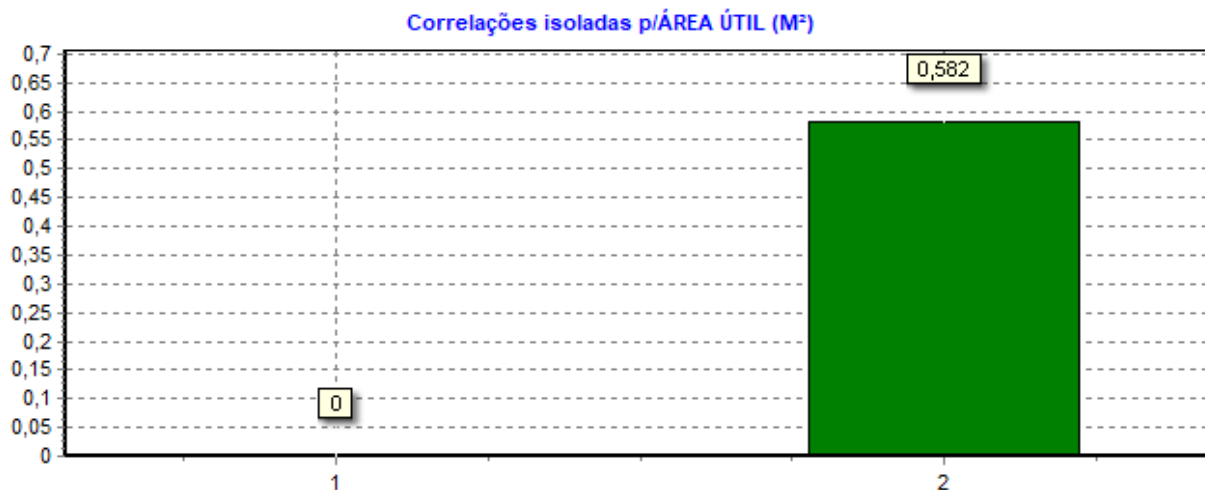
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ÁREA ÚTIL (M²)	x^2	$x1$	0	0,58
PREÇO/M²	$1/y^2$	y	0,58	0

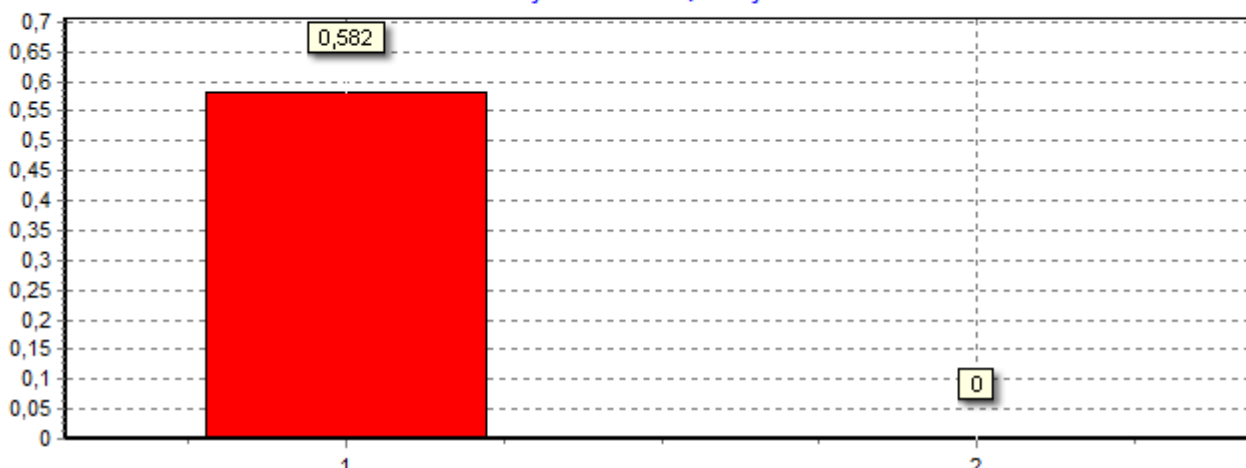




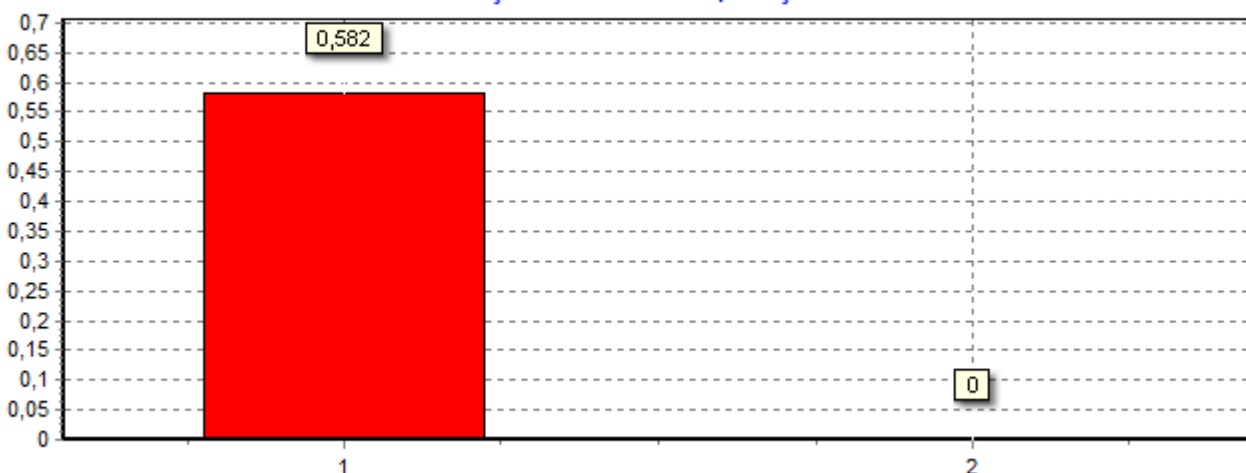
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ÁREA ÚTIL (M²)	x^2	$x1$	0	0,58
PREÇO/M²	$1/y^2$	y	0,58	0

Correlações isoladas p/PREÇO/M²



Correlações com influência p/PREÇO/M²



**ESTIMATIVAS DE VALORES:****Dados para a projeção de valores:**

- Área útil (M²) = 53,55
- N. Vagas = 1
- N. Banheiros = 1
- Padrão de construção = 2 (Médio)

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (4,21%) = 7.088,97
 - Médio = 7.400,16
 - Máximo (4,81%) = 7.756,29
- Valor Total
 - Mínimo = 379.614,19
 - **Médio = 396.278,45**
 - Máximo = 415.349,44
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 364.494,53
 - Máximo = 438.152,02
 - Mínimo (8,02%) = 6.806,62
 - Máximo (10,57%) = 8.182,11
- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 6.290,13
 - RL Máximo = 8.510,18



3. CONCLUSÃO

Através das análises elaboradas, considerando o arredondamento permitido pela Norma de até 1% do valor, fica o imóvel avaliado em **R\$ 396.000,00 (Trezentos e noventa e seis mil reais)**.

Os resultados foram obtidos utilizando técnica avançada de regressão linear múltipla aplicada às avaliações imobiliárias, que resultaram em um grau de precisão de 9,02% na estimativa do valor médio por m², ou seja, atingindo o maior grau de precisão, grau 3, de acordo com a NBR nº 14.653/2, com intervalo de confiança de 80%.

**VALOR DE MERCADO R\$ 396.000,00
(Trezentos e noventa e seis mil reais)
(Agosto/2023)**



4. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Pericial de 17 (dezessete) páginas assinadas digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006, conforme impressão à margem direita.

Anexo único: Ilustrações fotográficas.

São José dos Campos, 15 de agosto de 2023.

Arq. PAULO ALEXANDRE RAMOS

Perito Judicial – Arquiteto / Eng. Segurança

CAU-SP A95570-1

Eng. DAVID HENRIQUE RAMOS

Perito Auxiliar - Msc. Eng. Civil - EPUSP

CREA 5063400615

Anexo único: Ilustrações fotográficas

**RAMOS**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



**RAMOS**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

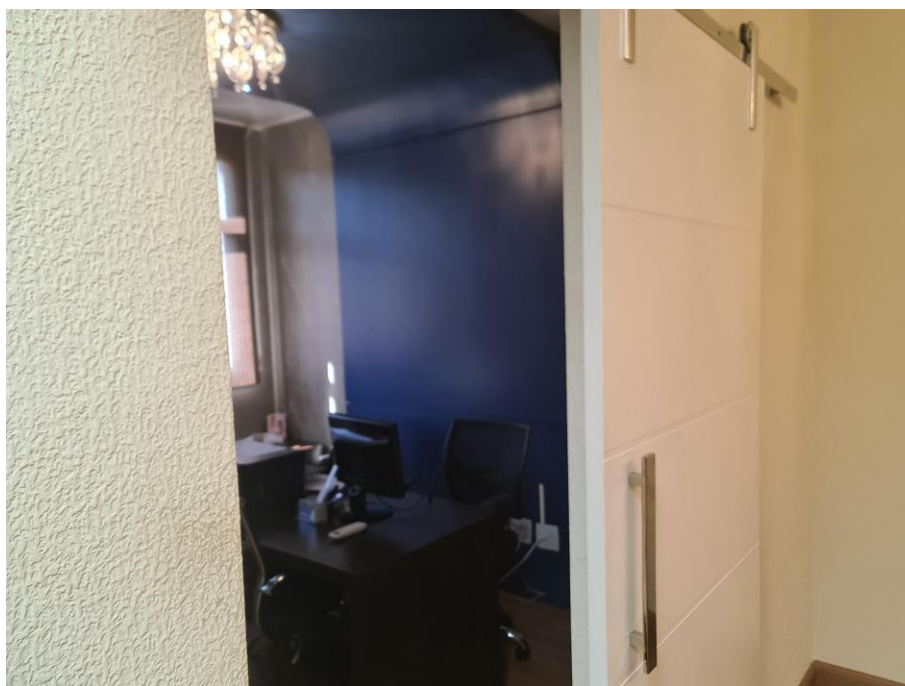
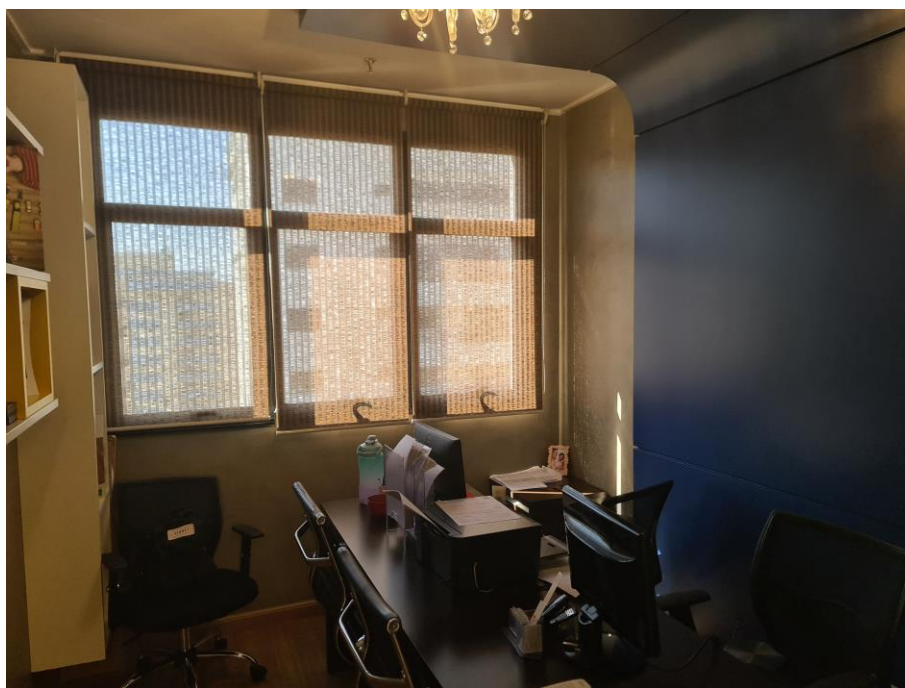



RAMOS

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



**RAMOS**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



**RAMOS**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

