



Lucas Uara Almeida Amaya
Engenheiro Civil
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

fls. 289

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

Processo nº: 1028451-35.2021.8.26.0405

Classe - Assunto Embargos à Execução - Inexequibilidade do Título / Inexigibilidade da Obrigação

Embargante: Lilian dos Santos Carrara

Embargado: Acvil Securitizadora S/A

LAUDO PERICIAL

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

Classe - Assunto Embargos à Execução - Inexequibilidade do Título / Inexigibilidade da Obrigação

Ação: Judicial.

Local dos exames: Osasco/SP

Data dos exames: 16/04/2024.

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: **1028451-35.2021.8.26.0405**.



Lucas Uara Almeida Amaya
Engenheiro Civil
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

fls. 200

RESUMO DA AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL URBANO
SITUADO NA CIDADE DE OSASCO/SP**

LOTE URBANO

MATRÍCULA Nº 10845 CRI

RUA: Rua Serra dos Itatins

BAIRRO: Três Montanhas

ÁREA DO TERRENO: 2.049 m²

PROPRIETÁRIOS: Lilian dos Santos Carrara

VALOR ENCONTRADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO:

R\$ 1.300.000,00

(um milhão e trezentos mil reais)

DATA: Abril de 2024

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

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

2. FINALIDADE DO LAUDO

Subsidiar o Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, nos autos 1028451-35.2021.8.26.0405.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado de um lote urbano situado na **Rua Serra dos Itatins, número 951, Bairro Três Montanhas, Osasco/SP.**

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

As características do imóvel avaliando são:

Área terreno (m²): 2.049
Setor Urbano: Classe média.
Topografia do imóvel: Aclive

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.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Identificação do imóvel

O imóvel situado em perímetro urbano, Rua Serra dos Itatins, número 951, Bairro Três Montanhas, Osasco/SP.

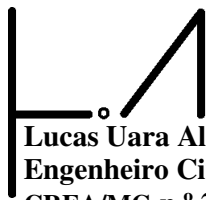
5.2 Roteiro de acesso ao imóvel

O acesso ao imóvel é feito através da Rua Serra dos Itatins, número 951, Bairro Três Montanhas, Osasco/SP.

MAPA DO LOCAL



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



Lucas Uara Almeida Amaya
Engenheiro Civil
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

fls. 285

5.4 Caracterização da região

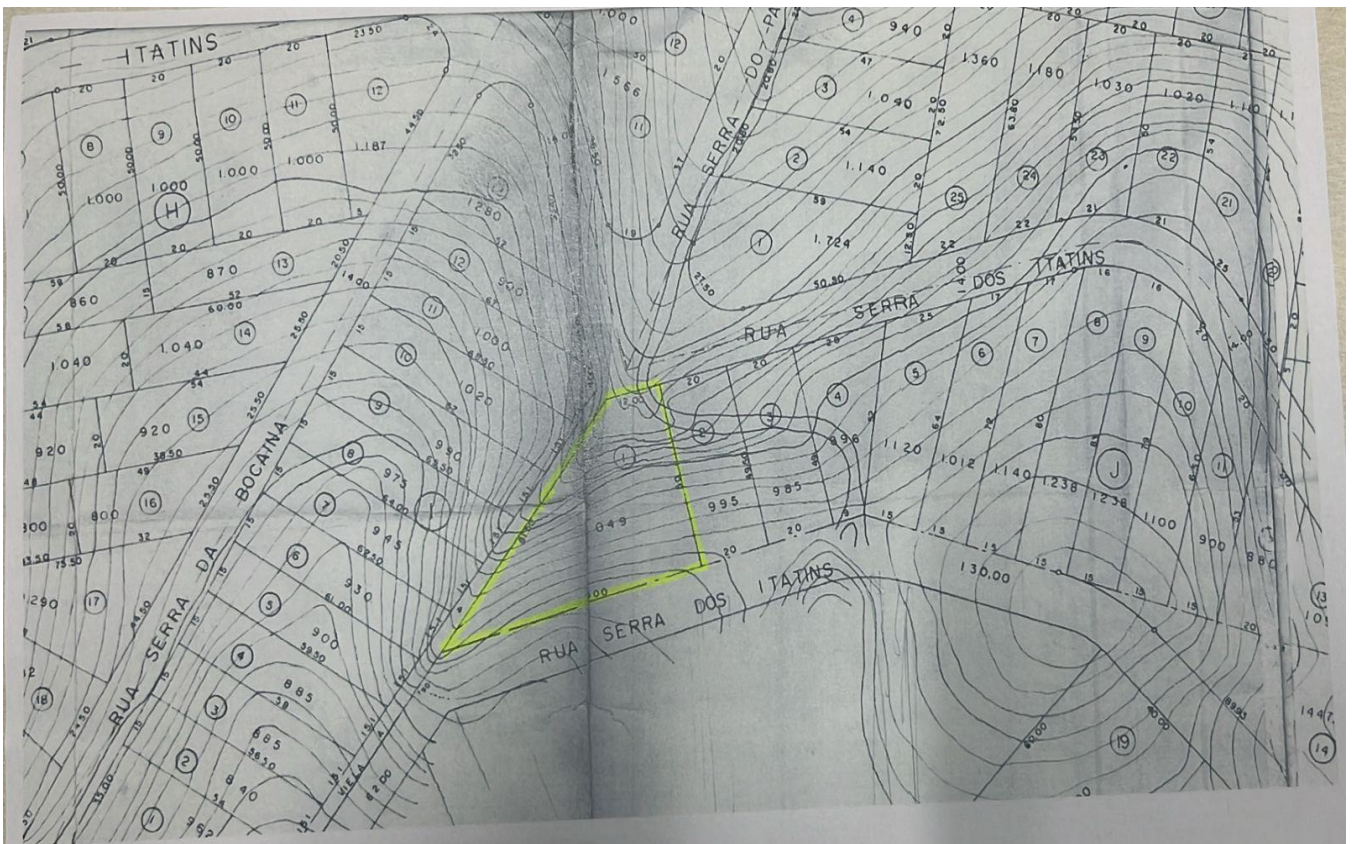
O bairro Três Montanhas fica localizado em Osasco, próximo aos bairros Industrial Anhanguera, Helena Maria e Vila Menck.

Você pode encontrar hospitais, tais como UBS Vila Jaguará e Hospital Portinari; além de parques ou áreas verdes, tais como Parque Vila dos Remédios.

O bairro também conta com escolas ou colégios, como Escola Estadual Prof. Ayres de Moura.

5.5 Caracterização do imóvel

O imóvel é um terreno de alto aclive, vazio, apresenta alta vegetação, não apresenta limpeza recorrente. Está localizado em uma rua de característica residencial, e possui uma boa área para implementação de um imóvel residencial ou chácara.



6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado o seguinte método:

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

7. 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	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

8.2 Grau de precisão

A avaliação do imóvel Urbano atingiu o **Grau de Precisão II**, 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: 35,23%		

8. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

Identificação dos imóveis utilizados como base de pesquisa:

Endereço	Bairro	Informante	Esquina	Active/Plano	Área total	Valor total
Jardim tres montanha	Jardim tres montanha	https://www.imovei.com.br/propriedade/1365922224	0	1	1000	R\$ 750.000,00
Rua Serra da Bocaina	Jardim tres montanha	https://www.imovei.com.br/propriedade/1365922224	0	1	990	R\$ 470.000,00
Rua Serra do Guarani	Jardim tres montanha	https://www.imovei.com.br/propriedade/1365922224	1	0	1000	R\$ 550.000,00
Jardim tres montanha	Jardim tres montanha	https://www.imovei.com.br/propriedade/1365922224	0	1	1000	R\$ 750.000,00
Rua Serra dos Itatins	Jardim tres montanha	https://www.vivareal.com.br/propriedade/1365922224	0	0	600	R\$ 280.000,00
Alameda Roraima	Jardim tres montanha	https://www.vivareal.com.br/propriedade/1365922224	1	1	6384	R\$ 5.500.000,00
Três Montanhas	Jardim tres montanha	https://www.vivareal.com.br/propriedade/1365922224	0	0	2200	R\$ 2.200.000,00
Três Montanhas	Jardim tres montanha	https://www.vivareal.com.br/propriedade/1365922224	0	0	1000	R\$ 1.000.000,00
Três Montanhas	Jardim tres montanha	https://sp.olx.com.br/propriedade/1365922224	1	0	1145	R\$ 600.000,00
Rua Serra dos Itatins	Jardim tres montanha	https://www.zapim.com.br/propriedade/1365922224	0	1	1000	R\$ 350.000,00
Rua Serra dos Itatins	Jardim tres montanha	https://www.chave.com.br/propriedade/1365922224	0	0	780	R\$ 390.000,00

9. 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 varável	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
Esquina	Numérica	Dependente	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de c	sim
Aclive/Plano	Numérica	Dicotomica	Lote Plano, assumindo o valor 1, ou com Aclive ass	sim
Área total	Numérica	Dependente	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

O modelo de regressão adotado foi:

$$\text{Valor total} = -156688,819 - 364272,3654 * \text{Esquina} - 270050,5187 * \text{Aclive/Plano} + 994,5989063 * \text{Área total}$$

10. TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Dados para a projeção de valores:

- Esquina = 0
- Aclive/Plano = 0
- Área total = 2.049,00
- Endereço = Rua Serra dos Itatins
- Bairro = Três Montanhas - Osasco
- Informante = Perito Judicial

Data de referência:

- Abril 2024.

11. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	11
Dados utilizados no modelo:	11

DESCRIÇÃO DAS 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
Esquina	Numérica	Dependente	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Sim
Active/Plano	Numérica	Dicotomica	Lote Plano, assumindo o valor 1, ou com Active assumindo o valor 0	Sim
Área total	Numérica	Dependente	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,27
Active/Plano	0,00	1,00	1,00	0,45
Área total	600,00	6.384,00	5.784,00	1.554,45
Valor total	280.000,00	5.500.000,00	5.220.000,00	1.167.272,73

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9943602 / 0,9943602
Coefficiente de determinação:	0,9887522
Fisher - Snedecor:	205,12
Significância do modelo (%):	0,00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	81%
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	2319970516908 9,406	3	7733235056363 ,136	205,115
Não Explicada	263913012728, 773	7	37701858961,2 53	
Total	2346361818181 8,180	10		

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

Valor total = -156688,819 -364272,3654 * Esquina -270050,5187 * Aclive/Plano +994,5989063 * Área total

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Esquina	x	-2,23	6,06
Aclive/Plano	x	-2,04	8,07
Área total	x	20,79	0,00
Valor total	y	-1,68	13,76

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Esquina	x1	0,00	-0,15	0,50	0,44
Aclive/Plano	x2	-0,15	0,00	0,30	0,25
Área total	x3	0,50	0,30	0,00	0,99
Valor total	y	0,44	0,25	0,99	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Esquina	x1	0,00	0,61	0,70	0,65
Aclive/Plano	x2	0,61	0,00	0,65	0,61
Área total	x3	0,70	0,65	0,00	0,99
Valor total	y	0,65	0,61	0,99	0,00

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, abril 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.



Lucas Uara Almeida Amaya
Engenheiro Civil
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

fls. 236

FOTOGRAFÍAS DO IMÓVEL





Lucas Uara Almeida Amaya
Engenheiro Civil
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

fls. 235





Lucas Uara Almeida Amaya
Engenheiro Civil
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 238

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico





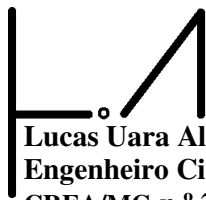
Lucas Uara Almeida Amaya
Engenheiro Civil
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

fls. 239





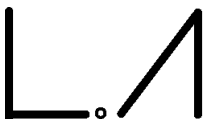
Lucas Uara Almeida Amaya
Engenheiro Civil
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 249

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico



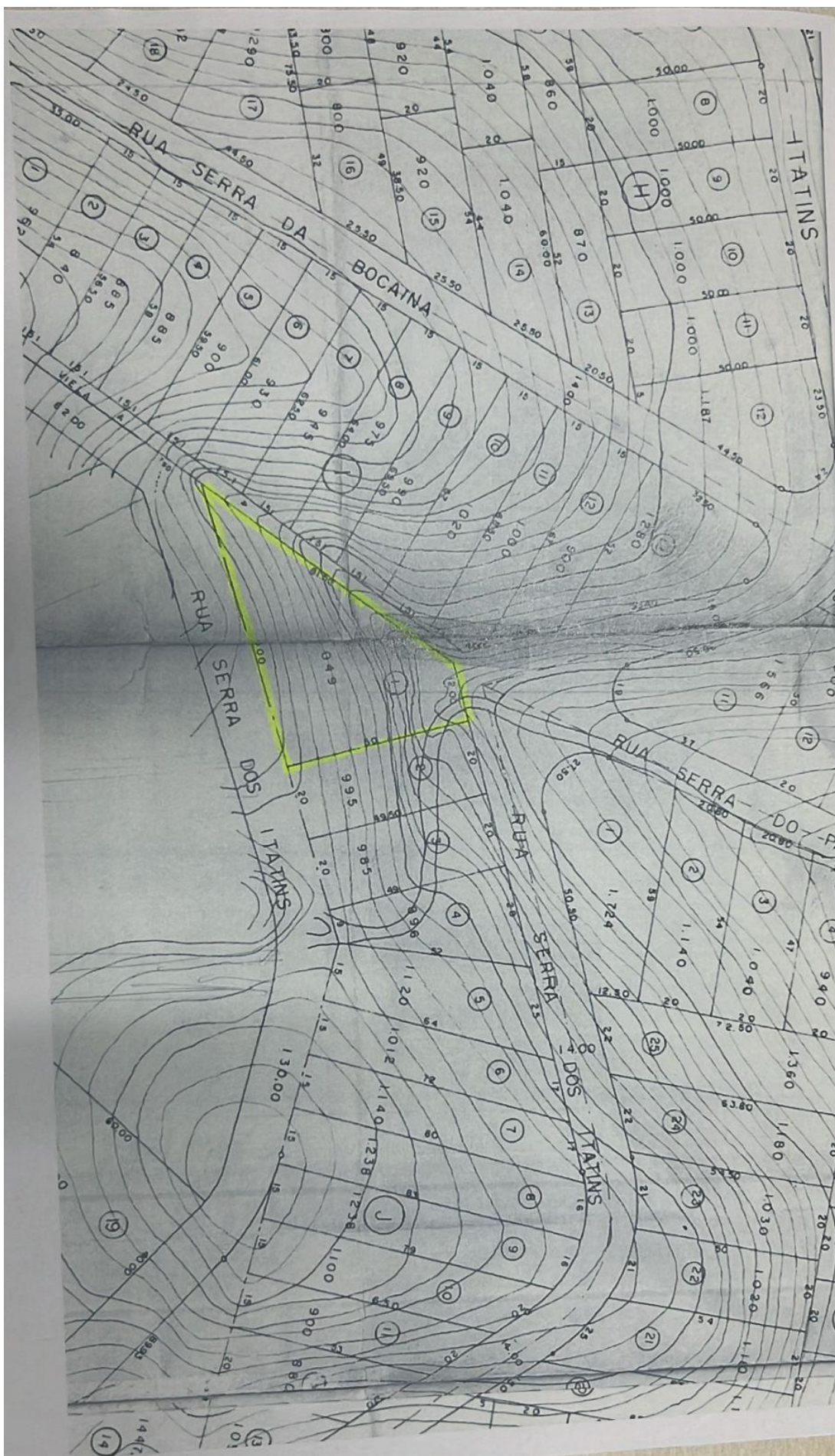


Lucas Uara Almeida Amaya
Engenheiro Civil
CREA/MG n.º 240.026/D



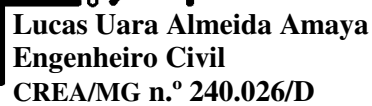
Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

fls. 249



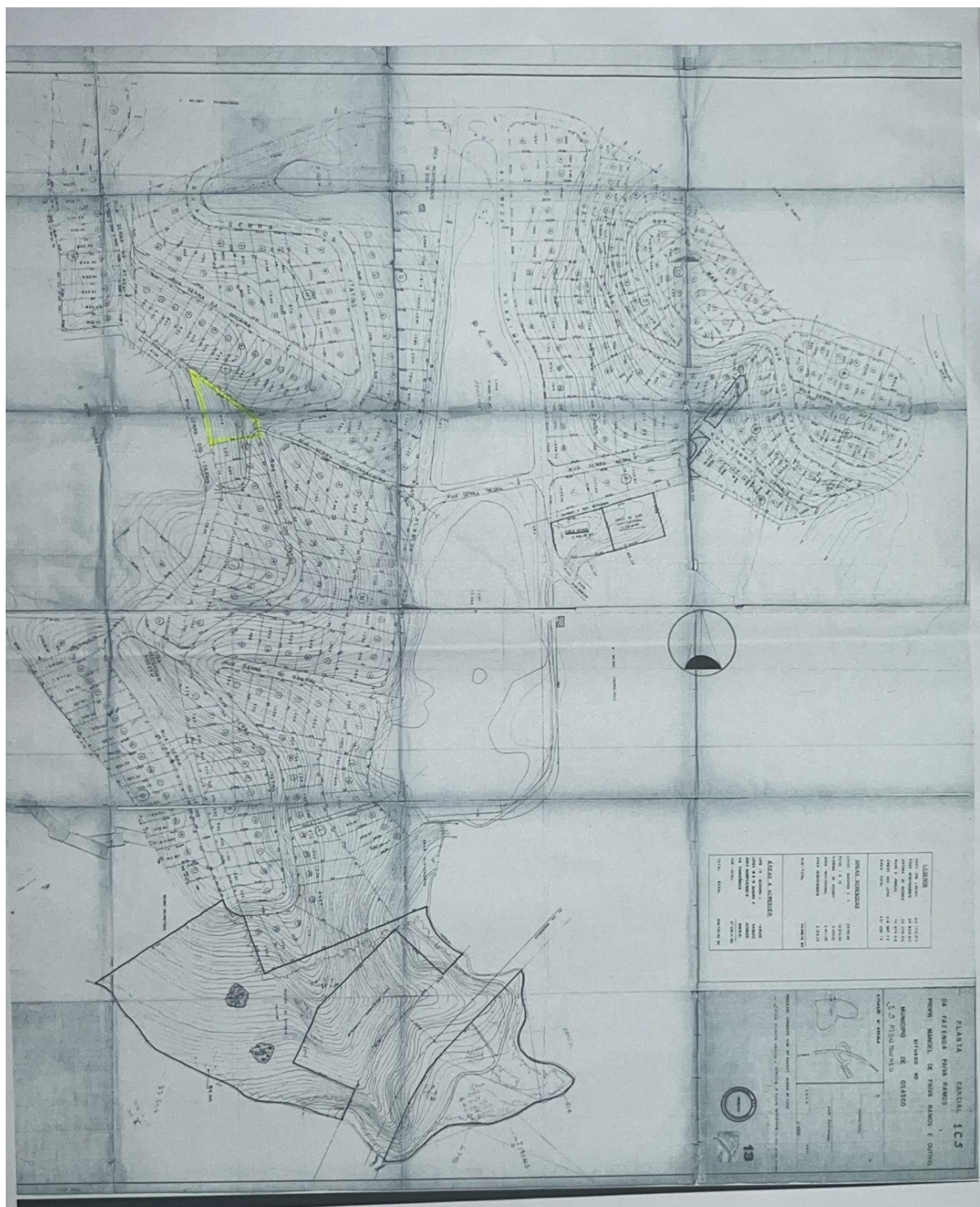
-5770

21



Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

fls. 280





Lucas Uara Almeida Amaya
Engenheiro Civil
CREA/MG n.º 240.026/D



fls. 283

Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico





TABELA COM DADOS DAS AMOSTRAS UTILIZADAS

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante
1		Jardim tres montanhas	Jardim tres montanhas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1000-m-por-r\$-750.000-00-tres-2996339483.html
2		Rua Serra da Bocaina 61	Jardim tres montanhas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-990-m-por-r\$-470.000-00-tres-2967473468.html
3		Rua Serra do Guarau	Jardim tres montanhas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-1000-m-por-r\$-550-mil-tres-montanhas-2981816684.html
4		Jardim tres montanhas	Jardim tres montanhas	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-tres-montanhas-osasco-sp-2995688783.html
5		Rua Serra dos Itatins, 1088	Jardim tres montanhas	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tres-montanhas-bairros-osasco-600m2-venda-R\$280000-id-2688107017/
6		Alameda Roraima	Jardim tres montanhas	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tres-montanhas-bairros-osasco-6384m2-venda-R\$5500000-id-2559927237/
7		Três Montanhas	Jardim tres montanhas	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tres-montanhas-bairros-osasco-2200m2-venda-R\$2200000-id-2578315447/
8		Três Montanhas	Jardim tres montanhas	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tres-montanhas-bairros-



Lucas Uara Almeida Amaya
Engenheiro Civil
CREA/MG n.º 240.026/D



Perito Avaliador
Perito de Engenharia
Perito Grafotécnico

fls. 285

				osasco-1000m2-venda-RS1000000-id-2578314062/
9		Três Montanhas	Jardim tres montanhas	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-1145-m-por-r-600-000-00-tres-montanhas-osasco-sp-1248905147?lis=listing_1100
10		Rua Serra dos Itatins	Jardim tres montanhas	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-muros-e-grades-tres-montanhas-osasco-sp-1000m2-id-2449498900//
11		Rua Serra dos Itatins	Jardim tres montanhas	https://www.chavesna-mao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-osasco-tres-montanhas-780m2-RS390000/id-13035348/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=conversao-venda-sp