PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833
TEL. (14) 3622-3988 – CEL. (14) 9 9701-1472

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAÚ/SP

PROCESSO: 0000066-83.2019.8.26.0302
CLASSE – ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO
EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE MINEIROS DO TIETÊ
EXECUTADO: JOÃO SANCHEZ e outros

Paulo Sérgio Almeida Leite Filho, engenheiro civil registrado no CREA sob número 5060048833 e Perito Judicial nomeado na ação em epígrafe, vem respeitosamente à vossa presença vem respeitosamente à vossa presença requerer a juntada dos inclusos laudos de avaliação ao feito eletrônico.

Em tempo, os valores de mercado estimados para os imóveis objetos de perícia foram os seguintes:

1. Imóvel de matrícula 2.944 (Rua Doutor Antônio Teixeira Sobrinho nº 21, Centro) – R$ 90.000,00 (noventa mil reais);

2. Imóvel de matrícula 5.283 (Rua dos Cravos, Quadra G, Lote 06, Jardim das Flores) – R$ 57.500,00 (cinquenta e sete mil e quinhentos reais).

Termos em que, J. esta aos autos.
P. deferimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código Xz96En09.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833
TEL. (14) 3622-3988 – CEL. (14) 9 9701-1472

Jaú, 14 de dezembro de 2022.

Paulo Sérgio Almeida Leite Filho
Eng. Civil – CREA 5060048833

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código Xz96En09.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAÚ/SP

PROCESSO: 0000066-83.2019.8.26.0302

CLASSE – ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO

EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE MINEIROS DO TIETÊ

EXECUTADO: JOÃO SANCHEZ e outros

Paulo Sérgio Almeida Leite Filho, engenheiro civil, registrado no CREA sob o número 5060048833 e perito judicial nomeado na ação em epígrafe, tendo procedido a vistorias, pesquisas e outros procedimentos necessários ao desempenho de sua função, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar seu Laudo de Avaliação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código cRWMHclN.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

1) OBJETO

Constitui objeto da presente avaliação o imóvel situado na Rua Doutor Antônio Teixeira Sobrinho nº 21, Centro, Município de Mineiros do Tietê, Estado de São Paulo.

2) OBJETIVO

O presente trabalho técnico tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel citado no tópico anterior.

3) DATA DE VISTORIA

O imóvel objeto de avaliação foi visitado por este subscritor às 14h30min de 04 de agosto de 2022, conforme agendado previamente. Contudo, a vistoria pericial restou impossibilitada, uma vez que o local estava fechado e ninguém se encontrava presente para acompanhar os exames.

De acordo com informações prestadas pelo morador da residência vizinha (número 37), a casa objeto de avaliação estava desocupada há cerca de dez anos.

4) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial, situado na região central da zona urbana de Mineiros do Tietê/SP e que está matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jaú sob nº 2.944.

4.1) CARACTERÍTICAS GERAIS

Conforme consta na Matrícula nº 2.944, o imóvel examinado possui as seguintes características:

Uma casa de morada, construída de tijolos e coberta de telhas, situada à Rua Doutor Antônio Teixeira Sobrinho, sob nº 21, na cidade de Mineiros do Tietê, com seu respectivo anexo, que mede 10,00 metros de frente, 10,00 metros nos fundos, por 30,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando uma área de 300,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código cRWMHclN.

metros quadrados, confrontando pela frente com a mencionada via pública, por um lado com Armando Serughetti, por outro lado com Antônio Jacomine e nos fundos com Oswaldo Serughetti.

O lote de terreno em questão apresentava originalmente topografia em aclive suave da frente para os fundos, superfície seca, testada implantada praticamente no nível da via pública e, conforme os dados constantes da respectiva matrícula, área de 300,00 m².

A região onde está localizado o imóvel é servida pelos melhoramentos públicos usuais, tais como redes de água potável, esgoto sanitário e águas pluviais, redes de energia elétrica, iluminação pública e telefonia, pavimentação asfáltica e guias/sarjetas.

4.2) EDIFICAÇÃO

Conforme citado em tópico anterior, este profissional não logrou êxito em realizar a vistoria interna do imóvel, o que prejudicou sobremaneira a devida constatação das características físicas da edificação ali existente, tais como área construída, padrão construtivo, idade, estado de conservação etc., informações estas que também não constam da certidão de matrícula.

Por outro lado, através de simples exame visual externo, foi possível observar que a referida construção é composta basicamente de uma parte mais nova e ainda não finalizada, situada na faixa anterior do lote, e outra parte mais velha e em precário estado de conservação, localizada nas faixas média e posterior.

5) MÉTODOS AVALIATÓRIOS UTILIZADOS

5.1) TERRENO

Para a determinação do valor de mercado da parcela do imóvel relativa terreno, foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado, em consonância com os critérios recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em sua norma NBR 14653.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código cRWMHclN.

Através do método supracitado, o valor de um bem é identificado por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de uma determinada amostra.

Valor de mercado, segundo definição da própria Norma NBR 14653, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma determinada data de referência e dentro das condições do mercado vigente

5.2) EDIFICAÇÃO

Devido à falta de dados técnicos suficientes (em razão da impossibilidade de se executar a vistoria no imóvel) e às condições em que se encontrava a construção existente no local (com uma parte mais nova inacabada e outra parte mais velha em precário estado), este subscritor optou por não proceder à avaliação da área edificada.

6) PESQUISA DE PREÇOS DE TERRENOS

Para a avaliação do imóvel, foi elaborada a Pesquisa de Preços de Terrenos com Tratamento Estatístico-Inferencial – Mineiros do Tietê, constante do Anexo II deste laudo.

7) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1) PARCELA REFERENTE AO TERRENO

O valor da parcela do imóvel referente ao terreno foi estimado com base nos parâmetros definidos pelo tratamento estatístico-inferencial desenvolvido no Anexo II do presente laudo.

7.1.1) VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

Com base no tratamento estatístico-inferencial, foi arbitrado para o terreno o valor unitário de R$ 300,01 /m², com data de referência para dezembro de 2022.

7.1.2) VALOR DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código cRWMHclN.

Conforme o valor arbitrado e a área, o valor de avaliação do terreno foi fixado em **R$ 90.000,00**, com data de referência para dezembro de 2022.

7.2) PARCELA REFERENTE À EDIFICAÇÃO

Pelos motivos explicados no tópico 5.2, o valor da edificação existente no imóvel não foi considerado na presente avaliação.

7.3) VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel (V) é o resultado da soma entre os valores das parcelas referentes ao terreno (V_t) e à edificação (V_{ed}), ou seja:

$V = V_t + V_{ed}$

No presente caso, tem-se que:

V_t = R$ 90.000,00

V_{ed} = R$ 0,00

Portanto:

$\Rightarrow V = 90.000,00 + 0,00 = 90.000,00$

$\Rightarrow$ V = R$ 90.000,00

8) CONCLUSÃO

Uma vez efetuados os cálculos pertinentes, concluiu-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, válido para dezembro de 2022, é de **R$ 90.000,00 (noventa mil reais)**.

9) ANEXOS

Acompanham este trabalho os seguintes anexos:

- Anexo I – Características Gerais do Imóvel Avaliando;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código cRWMHclN.

- Anexo II – Pesquisa de Preços de Terrenos com Tratamento Estatístico-Inferencial – Mineiros do Tietê.

10) ENCERRAMENTO

O presente trabalho técnico compõe-se de 06 (seis) páginas.

JAÚ, 13 DE DEZEMBRO DE 2022.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
ENG. CIVIL CREA 5060048833
PERITO DO JUÍZO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código cRWMHclN.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código sXclyDjR.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

1 – MATRÍCULA (REPRODUÇÃO PARCIAL)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código sXclyDjR.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL — **2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAÚ - S.P.**

MATRÍCULA 2.944 | FICHA 1 | Jaú, 27 de Outubro de 1.9 81

IMÓVEL:-UMA CASA DE MORADA, construída de tijólos e coberta de telhas, situada a rua Dr. Antonio Teixeira Sobrinho, sob nº 21, na cidade de Mineiros do Tiete, com seu respectivo, que mede 10,00 metros de frente, 10,00 metros nos fundos, por 30,00 metros, de cada lado, da frente aos fundos, encerrando uma area de 300,00 metros quadrados, confrontando, pela frente com a mencionada via pública, por um lado com Armando Serughetti, por outro lado, com Antonio Jacomine,e, nos fundos, com Oswaldo Serughetti.-# PROPRIETÁRIO:- ALEXANDRE SERUGHETTI, italiano, proprietário, casado, domiciliado em Mineiros do Tiete:-xx-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x--x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x TÍTULO DE DOMINIO:- Escritura pública de 11 de Fevereiro de 1.928, lavrada a fls. 275 do Livro 53, do Tabelionáto de Mineiros do Tiete, objeto da transcrição de nº 9.168, do Livro 3-J, no Registro de Imoveis da Comarca de Dois Corregos, a cujo territorio então pertencia o municipio de Mineiros do Tiete.-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

2 – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código sXclyDjR.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código sXclyDjR.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

ANEXO II

PESQUISA DE PREÇOS DE TERRENOS COM TRATAMENTO ESTATÍSTICO-INFERENCIAL

MINEIROS DO TIETÊ

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código nbFy5ZZ6.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

1) CONSIDERAÇOES PRELIMINARES

A elaboração da presente pesquisa de preços de terrenos e o respectivo tratamento estatístico-inferencial seguiram as recomendações das normas técnicas pertinentes publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

2) DATA DE REFERÊNCIA

A data de referência da presente pesquisa de preços é dezembro de 2022.

3) FONTES CONSULTADAS

Para a obtenção de dados a respeito de preços de terras, foram consultadas páginas eletrônicas de fontes de informações relacionadas com o mercado imobiliário de Mineiros do Tietê.

4) ELEMENTOS COLETADOS

Para a elaboração desta pesquisa de preços, foram procurados dados referentes a terrenos situados na zona urbana do município de Mineiros do Tietê/SP.

Desse modo, mediante consulta às páginas eletrônicas das fontes mencionadas no tópico anterior, foram coletados os elementos relacionados a seguir:

No	Endereço	Fonte	Área total	Testada	Localização	Topografia	Valor Unitário
*1	Centro	Conxtar - 51	2432,00	0,00	1,00	3,00	97,66
2	Centro	Conxtar - 39	366,00	0,00	2,00	5,00	259,56
3	Jardim João Paulo	Conxtar - 52	320,00	0,00	2,00	5,00	296,88
4	Centro	Conxtar - 29	253,00	0,00	2,00	5,00	319,17
5	Jardim Santa	Conxtar - 23	275,00	0,00	2,00	5,00	276,36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código nbFy5ZZ6.

	Catarina						
6	Residencial Santa Clara	Conxtar - 15	275,00	0,00	2,00	4,00	259,09
7	Centro	Conxtar - 21	300,00	0,00	2,00	4,00	231,17
8	Residencial Santa Clara	Conxtar - 16	250,00	0,00	2,00	4,00	266,00
9	Residencial Santa Clara	Conxtar - 89	250,00	0,00	2,00	4,00	258,40
10	Residencial Santa Clara	Conxtar - 81	200,00	0,00	2,00	4,00	275,50
11	Residencial Santa Clara	Conxtar - 69	200,00	0,00	2,00	4,00	261,25
12	Jardim Primavera	Conxtar - 80	175,00	0,00	2,00	4,00	271,43
13	Jardim Nova Mineiros	Conxtar - 65	175,00	0,00	1,00	5,00	244,29
14	Jardim Nova Mineiros	Conxtar - 42	160,00	0,00	1,00	5,00	225,63
15	Centro	Conxtar - 28	125,00	0,00	2,00	4,00	281,20
16	Jardim Santo Antônio	Peralta - 125	140,00	0,00	2,00	5,00	322,32
17	Jardim Nova Mineiros	Peralta - 09	140,00	0,00	2,00	5,00	322,32
18	Jardim Santa Clara	Peralta - 128	200,00	0,00	3,00	5,00	380,00
19	Centro	Peralta - 83	300,00	0,00	2,00	5,00	259,67
20	Jardim Nova Mineiros	Peralta - 69	250,00	0,00	2,00	5,00	323,00
21	Jardim Santa Clara	Peralta - 28	250,00	0,00	2,00	5,00	323,00
22	Jardim Nova Mineiros	Peralta - 396	160,00	0,00	1,00	5,00	225,63
23	Jardim João Paulo	Márcio Cândido - 109	189,00	0,00	2,00	5,00	301,59
*24	Saída para Barra Bonita	Márcio Cândido - 173	1369,72	0,00	1,00	3,00	104,40
*25	Centro	Concreto - 92280	650,00	0,00	1,00	3,00	127,15
26	Jardim das Flores	Carneiro Lyra - TE0372	300,00	0,00	1,00	4,00	205,83

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código nbFy5ZZ6.

27	Jardim Botânico	Jaú - 9259	220,00	3,00	3,00	5,00	345,45
28	Jardim Nossa Senhora Aparecida	Gabriel - TE2819	250,00	0,00	2,00	5,00	285,00
*29	Centro	Marcos Adriano - 2660	1420,00	0,00	1,00	3,00	80,28
30	Centro	Imco - 41870	450,00	0,00	2,00	4,00	253,33
31	Jardim das Flores	Mott - TE0118	1291,00	0,00	1,00	4,00	191,32
32	Portal das Esmeraldas	RCN - TE0120	180,00	0,00	2,00	4,00	237,50
33	Jardim Botânico	Piveta - TE0428	200,00	0,00	3,00	5,00	356,25
*34	Centro	Mott - TE0083	257,00	0,00	3,00	5,00	480,54
35	Jardim Botânico	Piveta - TE0149	200,00	0,00	3,00	5,00	308,75
36	Centro	Carneiro Lyra - TE0373	683,00	0,00	2,00	4,00	257,32
*37	Centro	Piveta - TE0511	4000,00	0,00	1,00	3,00	114,00
38	Jardim Nova Mineiros	Jaú - 9698	250,00	0,00	2,00	5,00	285,00
39	Jardim Nova Mineiros	Piveta - TE0152	175,00	0,00	1,00	5,00	206,29
40	Centro	H Fernandez - TE0309	720,00	0,00	2,00	4,00	230,90
41	Residencial Santa Clara	Piveta - TE0260	250,00	0,00	2,00	5,00	304,00
42	Jardim Primavera	Isabella Carvalho - 112765	129,34	0,00	1,00	4,00	220,35
43	Jardim João Paulo	Ello - 221002	10402,35	0,00	2,00	5,00	25,57
44	Jardim Botânico	Piveta - TE0430	240,00	0,00	3,00	5,00	380,00
45	Jardim Veneza	Piveta - TE0297	160,00	0,00	2,00	5,00	279,06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código nbFy5ZZ6.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

5) TRATAMENTO ESTATÍSTICO-INFERENCIAL

A amostra de dados coletados foi devidamente analisada mediante aplicação de inferência estatística, através do programa *TS-SISREG* da *TECSYS ENGENHARIA*.

Os resultados do referido tratamento estatístico encontram-se elencados a seguir.

5.1) RELATÓRIO COMPLETO

MODELO: Terrenos - Mineiros do Tietê **Data: 13/12/2022**

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 45	Total	: 5
Utilizados	: 39	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 35

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,99910	Total	: 0,00124
Determinação	: 0,99821	Residual	: 2998947,55702
Ajustado	: 0,99806	Desvio Padrão	: 0,00025

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 6501,81910	D-Calculado	: 2,24155
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	61
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0{,}006564 + 0{,}000000 * X_1^{\,2} + -0{,}001391 * \ln(X_2) + -0{,}000442 * X_3)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 270,65	Coefic. Aderência	: 0,90202
Variação Total	: 142204,19	Variação Residual	: 13932,76
Variância	: 3646,26	Variância	: 398,08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código nbFy5ZZ6.

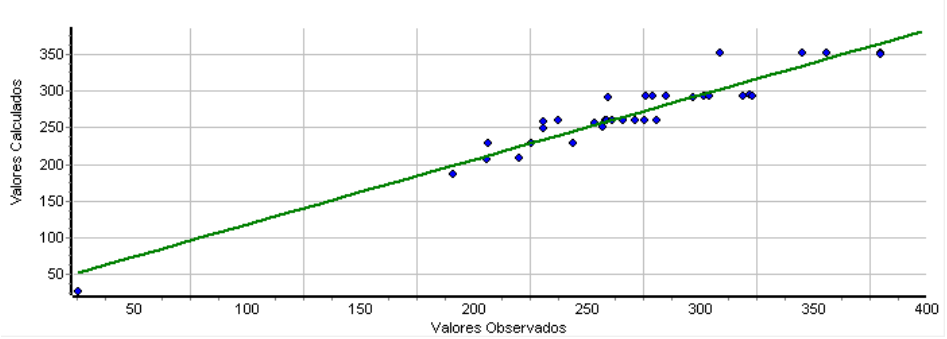
PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

Desvio Padrão : 60,38	Desvio Padrão : 19,95

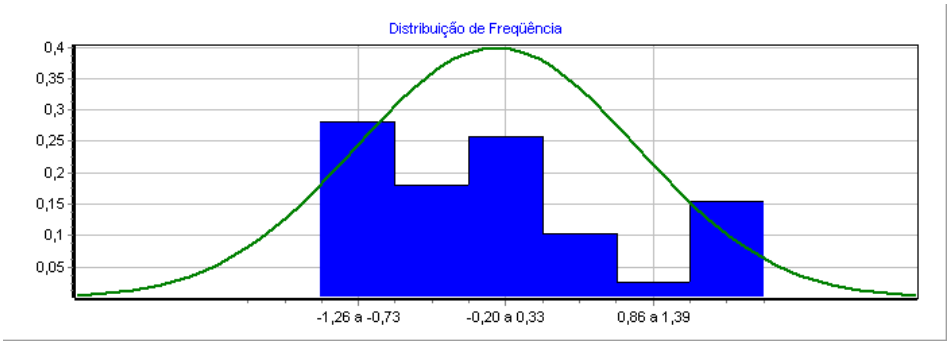
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código nbFy5ZZ6.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

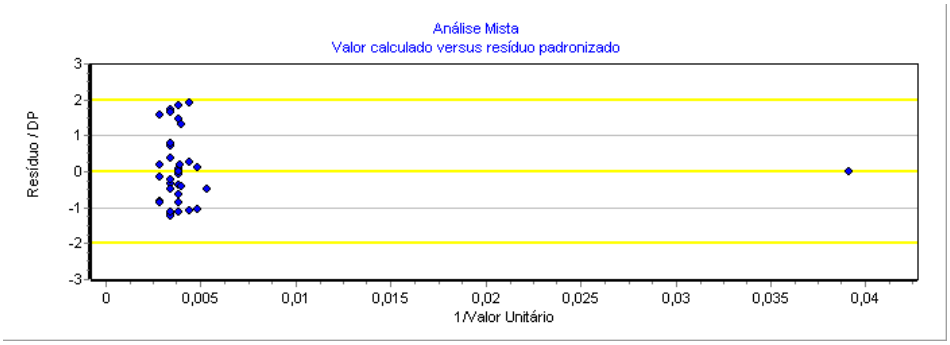
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



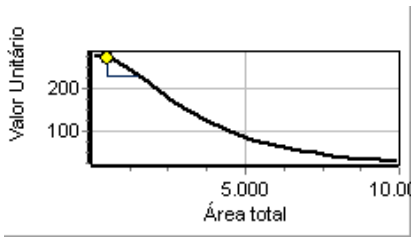
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Área total

Área total do lote de terreno, em m².
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 125,00 a 10402,35
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -16,20 % na estimativa



* Testada

Frente projetada do lote, em m.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 289,56

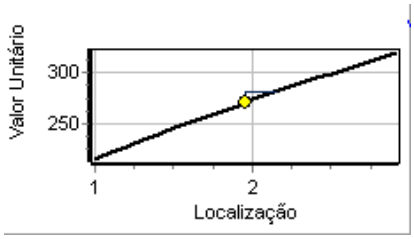
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código nbFy5ZZ6.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

Impacto esperado na dependente: Positivo

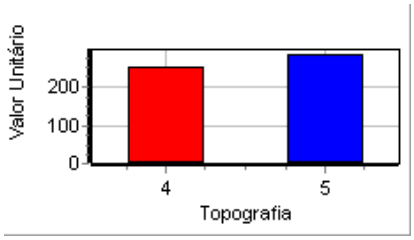
X_2 Localização

Fator referente à localização do lote na zona urbana, sendo:
1 = Para lote situado em local menos valorizado
2 = Para lote situado em local normalmente valorizado
3 = Para lote situado em local mais valorizado
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,82 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X_3 Topografia

Topografia do lote de terreno, sendo:
5 = Até 10% de aclive ou declive
4 = Com aclive superior a 10%
3 = Situado a mais de 1,00 m acima do nível da via
2 = Com declive superior a 10%
1 = Situado a mais de 1,00m abaixo do nível da via
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 4,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 12,50 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y Valor Unitário

Valor unitário do lote de terreno, em R$/m², já afetado pelo fator de oferta de 0,95
Tipo: Dependente
Amplitude: 25,57 a 380,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	*T-Student Calculado*	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,99806)
X_1 Área total	x^2	139,00	0,01	-0,04552
X_2 Localização	ln(x)	-10,88	0,01	0,99171
X_3 Topografia	x	-5,23	0,01	0,99663

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código nbFy5ZZ6.

Variável	Forma Linear	Área total	Localização	Topografia	Valor Unitário
X_1	x^2		88	67	100
X_2	ln(x)	3		52	88
X_3	x	12	16		66
Y	1/y	99	-5	7	

5.2) AVALIAÇÃO

Endereço: Rua Antônio Teixeira Sobrinho nº 21 - Centro
Município: Mineiros do Tietê/SP

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área total	300,00			125,00	10.402,35
Localização	2			1	3
Topografia	5			4	5
Valor Unitário	**292,32**			25,57	380,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	286,60	**292,32**	298,27	-1,96%	2,04%	3,99%
Predição (80%)	266,34	**292,32**	323,92	-8,89%	10,81%	19,70%
Campo de Arbítrio	248,47	**292,32**	336,17	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	85.980,00	87.696,00	89.481,00
Predição (80%)	79.902,00	87.696,00	97.176,00
Campo de Arbítrio	74.541,00	87.696,00	100.851,00

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO: R$ 300,01/m²

Justificativa: Valor unitário arbitrado dentro dos intervalos definidos pelo tratamento estatístico-inferencial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código nbFy5ZZ6.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 90.000,00 (noventa mil reais)

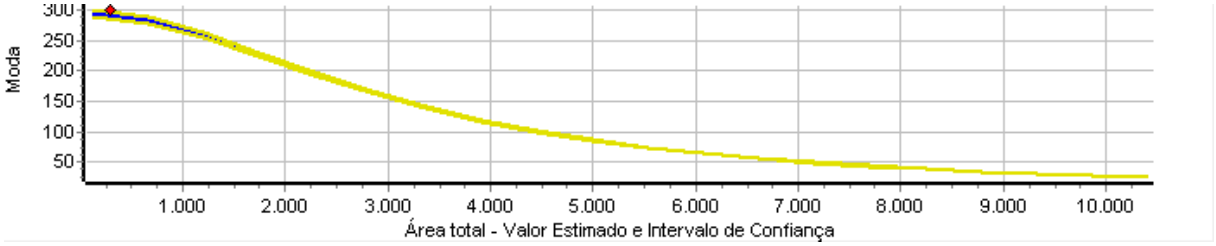
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

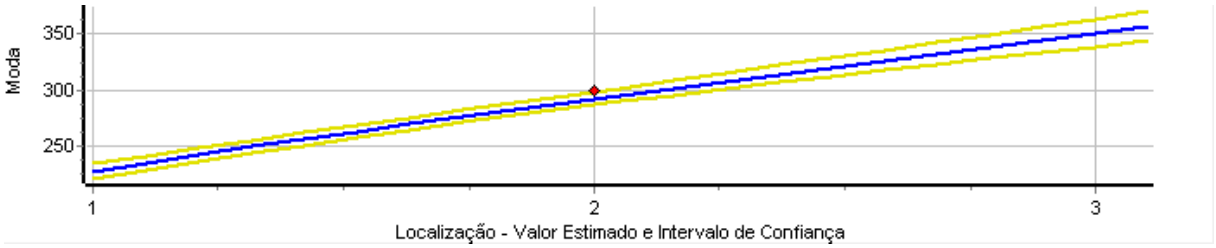
Mínimo (R$):	88.287,00
Arbitrado (R$):	**90.000,00**
Máximo (R$):	91.788,00

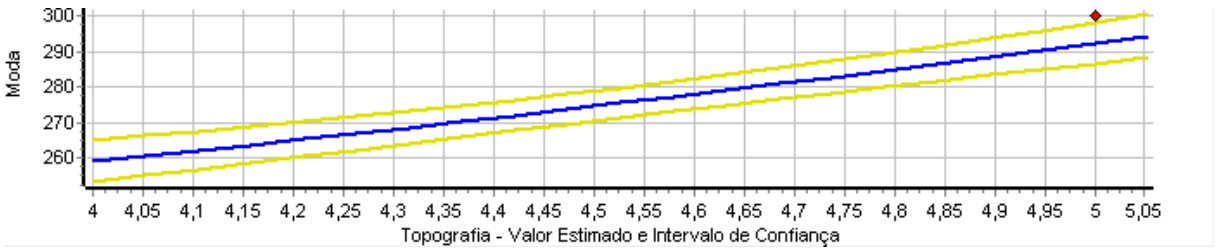
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 3,99 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

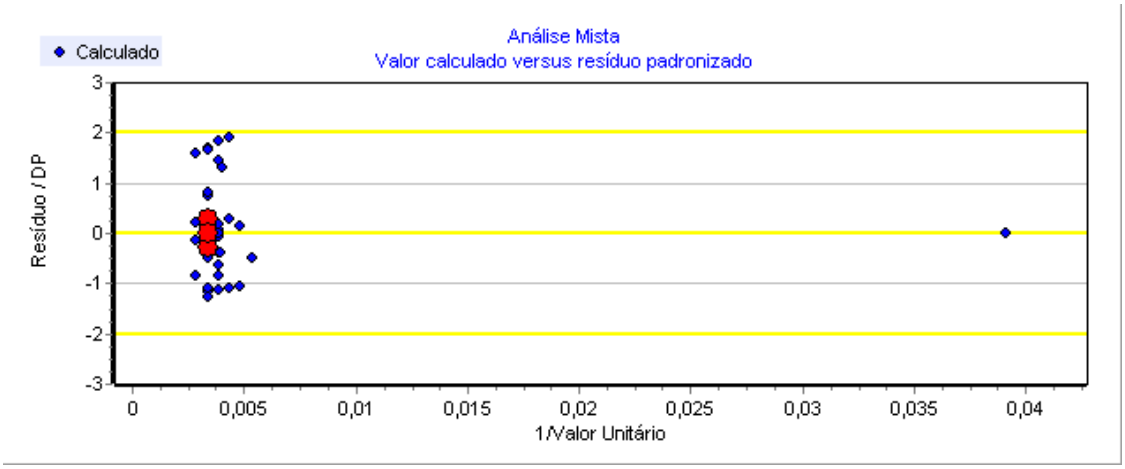






9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código nbFy5ZZ6.



6) VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

Conforme descrito anteriormente, o valor unitário arbitrado, de acordo com o tratamento estatístico inferencial, foi de **R$ 300,01 /m²** de área de terreno, com referência para dezembro de 2022.

7) VALOR DE AVALIAÇÃO

Com base no valor unitário arbitrado e na área, o valor de avaliação do terreno foi calculado em **R$ 90.000,00**, com referência para dezembro de 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código nbFy5ZZ6.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAÚ/SP

PROCESSO: 0000066-83.2019.8.26.0302

CLASSE – ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO

EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE MINEIROS DO TIETÊ

EXECUTADO: JOÃO SANCHEZ e outros

Paulo Sérgio Almeida Leite Filho, engenheiro civil, registrado no CREA sob o número 5060048833 e perito judicial nomeado na ação em epígrafe, tendo procedido a vistorias, pesquisas e outros procedimentos necessários ao desempenho de sua função, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar seu Laudo de Avaliação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código a3LNWGdr.

1) OBJETO

Constitui objeto da presente avaliação o imóvel situado na Rua dos Cravos, Quadra G, Lote 06, Jardim das Flores, Município de Mineiros do Tietê, Estado de São Paulo.

2) OBJETIVO

O presente trabalho técnico tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel citado no tópico anterior.

3) DATA DE VISTORIA

O imóvel objeto de avaliação foi visitado por este subscritor às 15h00min de 04 de agosto de 2022, conforme agendado previamente.

De acordo com informações prestadas pelo morador da residência vizinha

4) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um lote de terreno destinado a uso residencial, situado no bairro denominado Jardim das Flores, na zona urbana de Mineiros do Tietê/SP e que está matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jaú sob nº 5.283.

4.1) CARACTERÍTICAS GERAIS

Conforme consta na Matrícula nº 5.283, o imóvel examinado possui as seguintes características:

Um lote de terreno, sem benfeitorias, correspondente ao lote nº 06 (seis) da Quadra "G", do loteamento denominado "Jardim das Flores", na cidade de Mineiros do Tietê, desta 2ª Circunscrição e Comarca, situado à Rua dos Cravos, e frente secundária para a Rua dos Crisântemos, lado ímpar, situado a 43,00 metros do início da curva de concordância com a esquina da Rua das Dálias, com a área de 250,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00 metros

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código a3LNWGdr.

para a referida Rua dos Cravos; 25,00 metros do lado direito, de quem da rua o lote olhe, onde confronta com o lote nº 05; 25,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 07; e 10,00 metros pelos fundos, onde confronta com a Rua dos Crisântemos.

O lote de terreno em questão apresenta topografia em declive transversal da esquerda para a direita (considerando quem do lote olha para a Rua dos Cravos), superfície seca, testada implantada praticamente no nível da via pública e, conforme os dados constantes da respectiva matrícula, área de 250,00 m².

A região onde está localizado o imóvel é servida pelos melhoramentos públicos usuais, tais como redes de água potável, esgoto sanitário e águas pluviais, redes de energia elétrica, iluminação pública e telefonia, pavimentação asfáltica e guias/sarjetas.

4.2) BENFEITORIAS

O imóvel conta somente com um muro de alvenaria de tijolos cerâmicos não revestidos na divisa com a Rua dos Cravos, benfeitoria essa sem valor comercial.

5) MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado, em consonância com os critérios recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em sua norma NBR 14653.

Através do método supracitado, o valor de um bem é identificado por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de uma determinada amostra.

Valor de mercado, segundo definição da própria Norma NBR 14653-1:2001, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma determinada data de referência e dentro das condições do mercado vigente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código a3LNWGdr.

6) PESQUISA DE PREÇOS DE TERRENOS

Para a avaliação do imóvel, foi elaborada a Pesquisa de Preços de Terrenos com Tratamento Estatístico-Inferencial – Mineiros do Tietê, constante do Anexo II deste laudo.

7) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel objeto foi efetuada com base nos parâmetros definidos no tratamento estatístico-inferencial desenvolvido no Anexo II do presente laudo.

7.1) VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

Com base no tratamento estatístico-inferencial, foi arbitrado para o terreno o valor unitário de R$ 230,00 /m², com data de referência para dezembro de 2022.

7.2) VALOR DE AVALIAÇÃO

Conforme o valor arbitrado e a área, o valor de avaliação do terreno foi fixado em **R$ 57.500,00**, com data de referência para dezembro de 2022.

8) CONCLUSÃO

Uma vez efetuados os cálculos pertinentes, concluiu-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, válido para dezembro de 2022, é de **R$ 57.500,00 (cinquenta e sete mil e quinhentos reais)**.

9) ANEXOS

Acompanham este trabalho os seguintes anexos:

- Anexo I – Características Gerais do Imóvel Avaliando;
- Anexo II – Pesquisa de Preços de Terrenos com Tratamento Estatístico-Inferencial – Mineiros do Tietê.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código a3LNWGdr.

10) ENCERRAMENTO

O presente trabalho técnico compõe-se de 05 (cinco) páginas.

JAÚ, 13 DE DEZEMBRO DE 2022.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
ENG. CIVIL CREA 5060048833
PERITO DO JUÍZO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código a3LNWGdr.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código 5pUhikQG.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

1 – MATRÍCULA (REPRODUÇÃO PARCIAL)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código 5pUhikQG.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL — 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAÚ – S.P.

MATRÍCULA 5.283 | FICHA 1

Jaú, 12 de SETEMBRO de 1.9 85

IMÓVEL:- Um lote de terreno, sem benfeitorias, correspondente ao lote n.º 06(seis), da Quadra "G", do loteamento denominado "Jardim das Flores", na cidade de Mineiros do Tietê, desta 2ª Circunscrição e Comarca, situado à rua dos Cravos, e frente secundária para Rua dos Crisantemos, lado impar, situado à 43,00 metros do inicio da curva de concordância da esquina com a Rua das Dálias, com a área de 250,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações:- mede 10,00 metros para a rêferida Rua dos Cravos; 25,00 metros no lado direito de quem da rua o lote olhe, onde confronta com o lote nº 05; 25,00 metros pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 07; e, 10,00 metros pelos fundos, onde confronta com a Rua dos Crisantemos.-.-.-

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

2 – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código 5pUhikQG.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código 5pUhikQG.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código 5pUhikQG.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código 5pUhikQG.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

ANEXO II

PESQUISA DE PREÇOS DE TERRENOS COM TRATAMENTO ESTATÍSTICO-INFERENCIAL

MINEIROS DO TIETÊ

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código ESNysqw2.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

1) CONSIDERAÇOES PRELIMINARES

A elaboração da presente pesquisa de preços de terrenos e o respectivo tratamento estatístico-inferencial seguiram as recomendações das normas técnicas pertinentes publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

2) DATA DE REFERÊNCIA

A data de referência da presente pesquisa de preços é dezembro de 2022.

3) FONTES CONSULTADAS

Para a obtenção de dados a respeito de preços de terras, foram consultadas páginas eletrônicas de fontes de informações relacionadas com o mercado imobiliário de Mineiros do Tietê.

4) ELEMENTOS COLETADOS

Para a elaboração desta pesquisa de preços, foram procurados dados referentes a terrenos situados na zona urbana do município de Mineiros do Tietê/SP.

Desse modo, mediante consulta às páginas eletrônicas das fontes mencionadas no tópico anterior, foram coletados os elementos relacionados a seguir:

No	Endereço	Fonte	Área total	Testada	Localização	Topografia	Valor Unitário
*1	Centro	Conxtar - 51	2432,00	0,00	1,00	3,00	97,66
2	Centro	Conxtar - 39	366,00	0,00	2,00	5,00	259,56
3	Jardim João Paulo	Conxtar - 52	320,00	0,00	2,00	5,00	296,88
4	Centro	Conxtar - 29	253,00	0,00	2,00	5,00	319,17
5	Jardim Santa	Conxtar - 23	275,00	0,00	2,00	5,00	276,36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código ESNysqw2.

	Catarina						
6	Residencial Santa Clara	Conxtar - 15	275,00	0,00	2,00	4,00	259,09
7	Centro	Conxtar - 21	300,00	0,00	2,00	4,00	231,17
8	Residencial Santa Clara	Conxtar - 16	250,00	0,00	2,00	4,00	266,00
9	Residencial Santa Clara	Conxtar - 89	250,00	0,00	2,00	4,00	258,40
10	Residencial Santa Clara	Conxtar - 81	200,00	0,00	2,00	4,00	275,50
11	Residencial Santa Clara	Conxtar - 69	200,00	0,00	2,00	4,00	261,25
12	Jardim Primavera	Conxtar - 80	175,00	0,00	2,00	4,00	271,43
13	Jardim Nova Mineiros	Conxtar - 65	175,00	0,00	1,00	5,00	244,29
14	Jardim Nova Mineiros	Conxtar - 42	160,00	0,00	1,00	5,00	225,63
15	Centro	Conxtar - 28	125,00	0,00	2,00	4,00	281,20
16	Jardim Santo Antônio	Peralta - 125	140,00	0,00	2,00	5,00	322,32
17	Jardim Nova Mineiros	Peralta - 09	140,00	0,00	2,00	5,00	322,32
18	Jardim Santa Clara	Peralta - 128	200,00	0,00	3,00	5,00	380,00
19	Centro	Peralta - 83	300,00	0,00	2,00	5,00	259,67
20	Jardim Nova Mineiros	Peralta - 69	250,00	0,00	2,00	5,00	323,00
21	Jardim Santa Clara	Peralta - 28	250,00	0,00	2,00	5,00	323,00
22	Jardim Nova Mineiros	Peralta - 396	160,00	0,00	1,00	5,00	225,63
23	Jardim João Paulo	Márcio Cândido - 109	189,00	0,00	2,00	5,00	301,59
*24	Saída para Barra Bonita	Márcio Cândido - 173	1369,72	0,00	1,00	3,00	104,40
*25	Centro	Concreto - 92280	650,00	0,00	1,00	3,00	127,15
26	Jardim das Flores	Carneiro Lyra - TE0372	300,00	0,00	1,00	4,00	205,83

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código ESNysqw2.

27	Jardim Botânico	Jaú - 9259	220,00	3,00	3,00	5,00	345,45
28	Jardim Nossa Senhora Aparecida	Gabriel - TE2819	250,00	0,00	2,00	5,00	285,00
*29	Centro	Marcos Adriano - 2660	1420,00	0,00	1,00	3,00	80,28
30	Centro	Imco - 41870	450,00	0,00	2,00	4,00	253,33
31	Jardim das Flores	Mott - TE0118	1291,00	0,00	1,00	4,00	191,32
32	Portal das Esmeraldas	RCN - TE0120	180,00	0,00	2,00	4,00	237,50
33	Jardim Botânico	Piveta - TE0428	200,00	0,00	3,00	5,00	356,25
*34	Centro	Mott - TE0083	257,00	0,00	3,00	5,00	480,54
35	Jardim Botânico	Piveta - TE0149	200,00	0,00	3,00	5,00	308,75
36	Centro	Carneiro Lyra - TE0373	683,00	0,00	2,00	4,00	257,32
*37	Centro	Piveta - TE0511	4000,00	0,00	1,00	3,00	114,00
38	Jardim Nova Mineiros	Jaú - 9698	250,00	0,00	2,00	5,00	285,00
39	Jardim Nova Mineiros	Piveta - TE0152	175,00	0,00	1,00	5,00	206,29
40	Centro	H Fernandez - TE0309	720,00	0,00	2,00	4,00	230,90
41	Residencial Santa Clara	Piveta - TE0260	250,00	0,00	2,00	5,00	304,00
42	Jardim Primavera	Isabella Carvalho - 112765	129,34	0,00	1,00	4,00	220,35
43	Jardim João Paulo	Ello - 221002	10402,35	0,00	2,00	5,00	25,57
44	Jardim Botânico	Piveta - TE0430	240,00	0,00	3,00	5,00	380,00
45	Jardim Veneza	Piveta - TE0297	160,00	0,00	2,00	5,00	279,06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código ESNysqw2.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

5) TRATAMENTO ESTATÍSTICO-INFERENCIAL

A amostra de dados coletados foi devidamente analisada mediante aplicação de inferência estatística, através do programa *TS-SISREG* da *TECSYS ENGENHARIA*.

Os resultados do referido tratamento estatístico encontram-se elencados a seguir.

5.1) RELATÓRIO COMPLETO

MODELO: Terrenos - Mineiros do Tietê **Data: 13/12/2022**

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 45	Total	: 5
Utilizados	: 39	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 35

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,99910	Total	: 0,00124
Determinação	: 0,99821	Residual	: 2998947,55702
Ajustado	: 0,99806	Desvio Padrão	: 0,00025

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 6501,81910	D-Calculado	: 2,24155
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	61
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0{,}006564 + 0{,}000000 * X_1^{\,2} + -0{,}001391 * \ln(X_2) + -0{,}000442 * X_3)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 270,65	Coefic. Aderência	: 0,90202
Variação Total	: 142204,19	Variação Residual	: 13932,76
Variância	: 3646,26	Variância	: 398,08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código ESNysqw2.

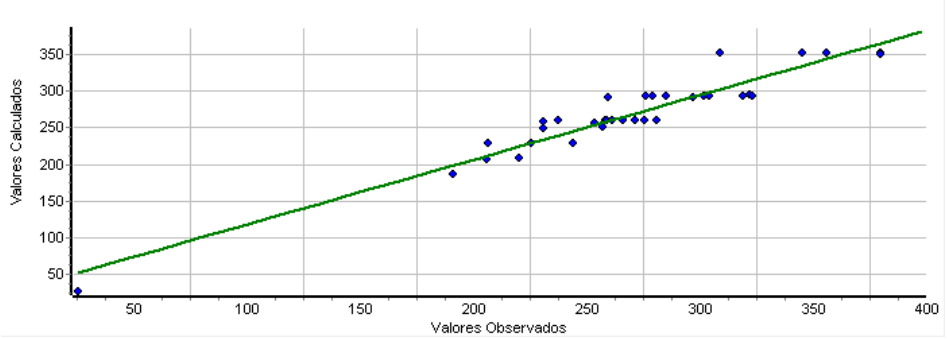
PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

Desvio Padrão : 60,38	Desvio Padrão : 19,95

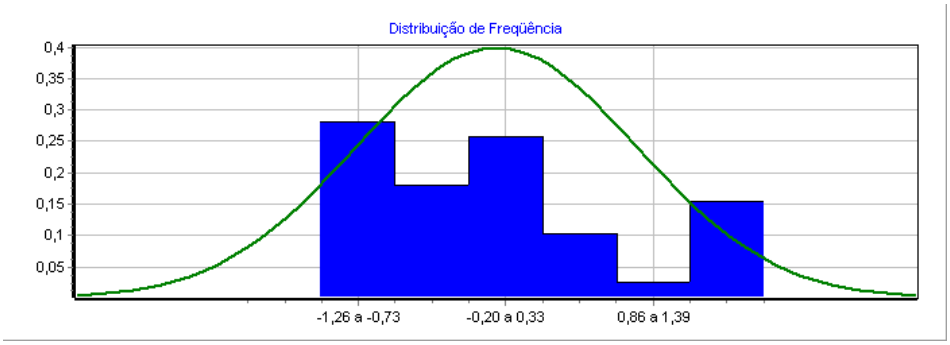
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código ESNysqw2.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

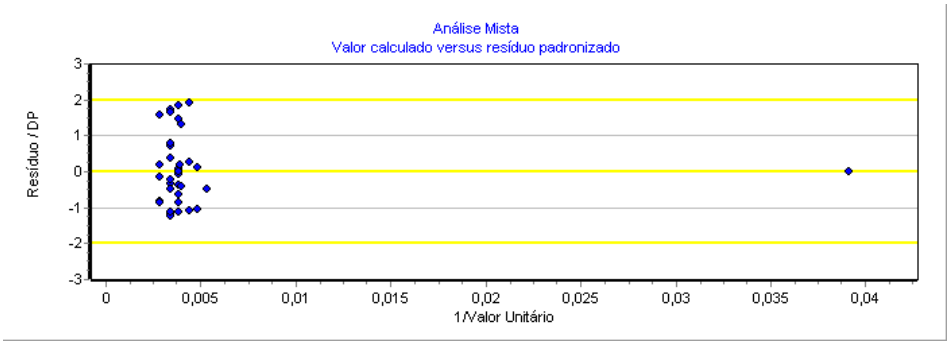
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



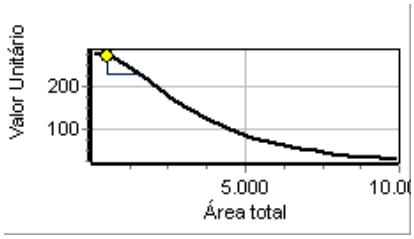
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Área total

Área total do lote de terreno, em m².
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 125,00 a 10402,35
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -16,20 % na estimativa



* Testada

Frente projetada do lote, em m.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 289,56

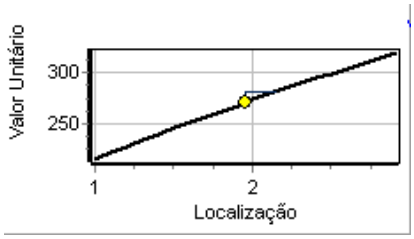
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código ESNysqw2.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

Impacto esperado na dependente: Positivo

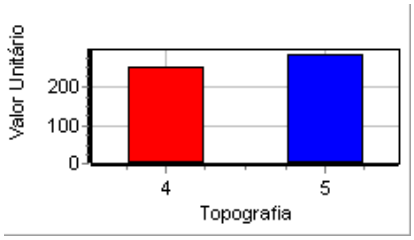
X_2 Localização

Fator referente à localização do lote na zona urbana, sendo:
1 = Para lote situado em local menos valorizado
2 = Para lote situado em local normalmente valorizado
3 = Para lote situado em local mais valorizado
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,82 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X_3 Topografia

Topografia do lote de terreno, sendo:
5 = Até 10% de aclive ou declive
4 = Com aclive superior a 10%
3 = Situado a mais de 1,00 m acima do nível da via
2 = Com declive superior a 10%
1 = Situado a mais de 1,00m abaixo do nível da via
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 4,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 12,50 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y Valor Unitário

Valor unitário do lote de terreno, em R$/m², já afetado pelo fator de oferta de 0,95
Tipo: Dependente
Amplitude: 25,57 a 380,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	*T-Student Calculado*	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,99806)
X_1 Área total	x^2	139,00	0,01	-0,04552
X_2 Localização	ln(x)	-10,88	0,01	0,99171
X_3 Topografia	x	-5,23	0,01	0,99663

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código ESNysqw2.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

Variável	Forma Linear	Área total	Localização	Topografia	Valor Unitário
X_1	x^2		88	67	100
X_2	ln(x)	3		52	88
X_3	x	12	16		66
Y	1/y	99	-5	7	

5.2) AVALIAÇÃO

Endereço: Rua dos Cravos, Quadra G, Lote 06 - Jardim das Flores
Município: Mineiros do Tietê/SP

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área total	250,00			125,00	10.402,35
Localização	1			1	3
Topografia	4			4	5
Valor Unitário	**207,58**			25,57	380,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	202,34	**207,58**	213,10	-2,52%	2,66%	5,19%
Predição (80%)	193,53	**207,58**	223,83	-6,77%	7,83%	14,59%
Campo de Arbítrio	176,44	**207,58**	238,72	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	50.585,00	51.895,00	53.275,00
Predição (80%)	48.382,50	51.895,00	55.957,50
Campo de Arbítrio	44.110,00	51.895,00	59.680,00

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO: R$ 230,00/m²

Justificativa: Valor unitário arbitrado em 10,8% acima do valor médio, de modo a levar em consideração a valorização do lote por conta da frente secundária voltada para a Rua dos Crisântemos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código ESNysqw2.

PAULO SÉRGIO ALMEIDA LEITE FILHO
PERITO JUDICIAL
ENG. CIVIL CREA Nº 5060048833

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 57.500,00 (cinquenta e sete mil e quinhentos reais)

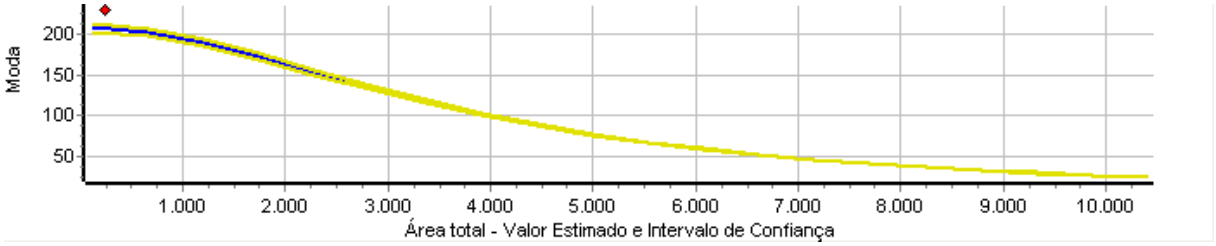
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

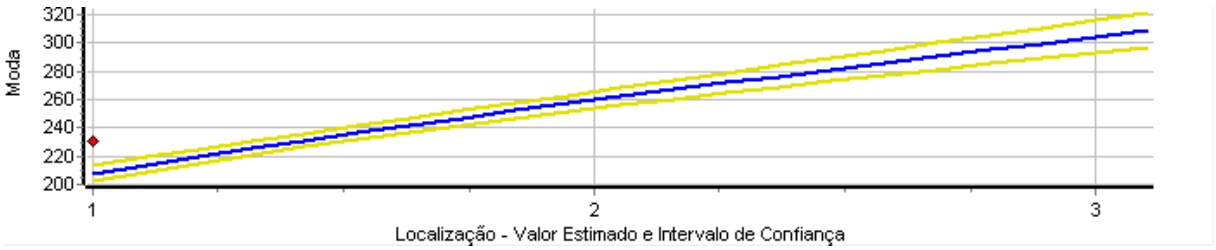
Mínimo (R$):	56.190,00
Arbitrado (R$):	**57.500,00**
Máximo (R$):	58.880,00

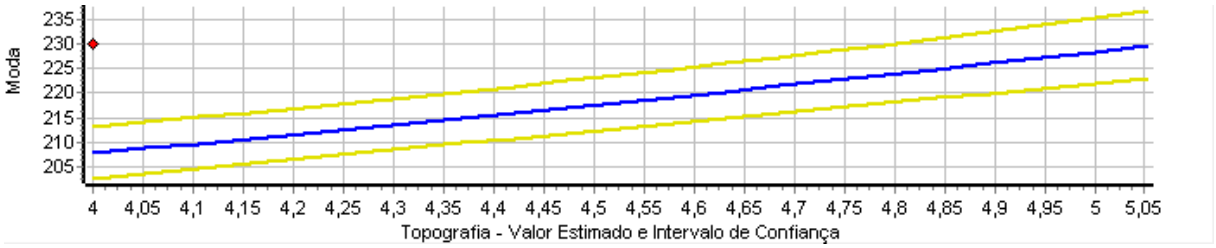
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 5,19 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

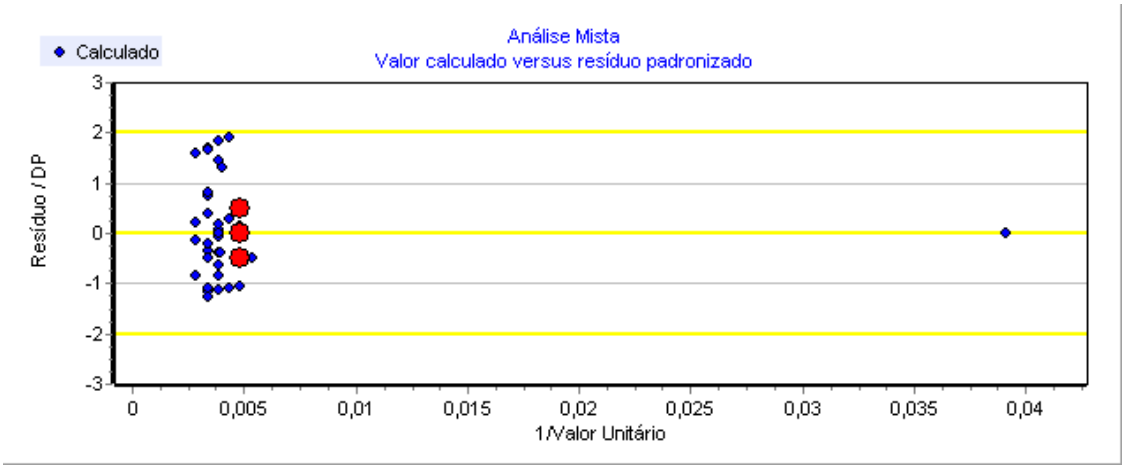






9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código ESNysqw2.



6) VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

Conforme descrito anteriormente, o valor unitário arbitrado, de acordo com o tratamento estatístico inferencial, foi de **R$ 230,00 /m²** de área de terreno, com referência para dezembro de 2022.

7) VALOR DE AVALIAÇÃO

Com base no valor unitário arbitrado e na área, o valor de avaliação do terreno foi calculado em **R$ 57.500,00**, com referência para dezembro de 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO ALMEIDA LEITE FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2022 às 11:26 , sob o número WJAU22701229588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-83.2019.8.26.0302 e código ESNysqw2.