

**Luiz Augusto Boschetti**  
Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial  
CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671  
☎ (11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 ✉ LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

2511

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DO FÓRUM DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

Processo nº: 1029581-73.2018.8.26.0564

Nº de controle: 2018 / 002024

**Luiz Augusto Boschetti**, engenheiro civil e engenheiro de segurança do trabalho, devidamente registrado junto ao CREA/SP sob número 5060088356, nomeado e compromissado nos Autos acima referenciado, tendo como requerente **BANCO DO BRASIL S/A** e como requerido **MARIA GERALDA OERTEL SPINELLI DE OLIVEIRA E OUTROS**, após ter analisado detidamente o processo, e realizado os estudos que se fizeram necessários, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar suas considerações consubstanciadas no presente:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

2512

**Luiz Augusto Boschetti**  
 Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial  
 CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671  
 (11) 2386-0585 - (11) 99681-2036    LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

**Sumário**

1.- PRELIMINARES .....3  
 1.1.- Resumo dos fatos .....3  
 1.2.- Objetivo do presente trabalho .....4  
 1.3.- Considerações pertinentes ao presente trabalho .....5  
 2.- LIMITAÇÕES TÉCNICAS DO PRESENTE LAUDO .....6  
 3.- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....7  
 3.1.- Do local e área do imóvel avaliando .....7  
 3.2.- Da descrição do imóvel avaliando e suas benfeitorias .....8  
 3.3.- Registro fotográfico na vistoria .....9  
 4.- DA AVALIAÇÃO DO VALOR VENAL .....10  
 4.1.- Metodologia de Avaliação .....10  
 4.2.- Valor venal do imóvel avaliando .....11  
 4.2.1.- Valor unitário do terreno (Vu) .....11  
 4.3.- Valor benfeitorias (Vb) .....13  
 4.4.- Valor venal total do imóvel (VT) .....13  
 5.- DOS QUESITOS INERENTES A AVALIAÇÃO .....14  
 6.- CONCLUSÕES .....15  
 7. ENCERRAMENTO .....16

ANEXO I - TABELA DOS ELEMENTOS AMOSTRADOS NA PESQUISA DE MERCADO .....17  
 ANEXO II - RELATÓRIO DE CÁLCULOS .....19  
 ANEXO III - GRÁFICO DE ADERÊNCIA REGRESSÃO LINEAR E RESÍDUOS .....22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO BOSCHETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2020 às 08:49, sob o número WSB020700443517. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029581-73.2018.8.26.0564 e código 8483DB3.

**Luiz Augusto Boschetti**

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

2513

**1.- PRELIMINARES****1.1.- Resumo dos fatos**

O requerente, **Banco do Brasil S/A**, desejando realizar a ação de execução de título Extrajudicial junto ao requerido **Maria Geralda Oertel Spinelli de Oliveira e outros** e, atendendo ao despacho do Ilustríssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Fórum de São Bernardo do Campo / SP, conforme fls. 93 dos autos, determinando a avaliação do imóvel matriculado sob o nº 3.109 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, cuja descrição é apresentada:

*IMÓVEL: O terreno designado como sendo o lote nº 20, da Quadra 42, do "Jardim da Represa", medindo 40,00ms. de frente para a Rua Itaipu; olhando o terreno de frente, curva para o lado direito onde mede 26,10ms., divide ainda do lado direito com a Rua Cotegipe, onde mede 45,00ms. da frente aos fundos; do lado esquerdo divide com o lote 21, onde mede 50,00ms. da frente aos fundos; nos fundos divide com parte do lote nº 19, onde mede 8,50ms., encerrando a área total de 1.600,00 m2.*

Este perito foi honrosamente nomeado para exercer a função de perito judicial, com o objetivo de valorizar o referido bem.

As partes não formularam quesitos e tampouco indicaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais.

Este signatário realizou a vistoria no local na data de 10 de fevereiro de 2020, onde foi atendido pela Sra. Tereza.

**Luiz Augusto Boschetti**

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 ✉ LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

2514

**1.2.- Objetivo do presente trabalho**

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e o relacionamento do somatório de fatores que culminaram com a presente avaliação, foram apresentados por este perito, utilizando-se para tanto, dos recursos de vistoria no local, provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação acostada aos autos, e por fim a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

As pesquisas de mercado necessárias foram realizadas na sequência da vistoria.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, e outros intervenientes que pudessem minorar ou depreciar o valor de venda. Não se realizou verificação sobre os títulos dominiais do imóvel, portanto as informações recebidas e constantes nos Autos foram consideradas como fidedignas.

Por fim, os valores encontrados para o imóvel em lide estão condicionados às bases do mercado específico e atual do bem, assim como, no estado que se encontra na data da vistoria.

**Luiz Augusto Boschetti**

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 &gt;3 LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

2575

**1.3.- Considerações pertinentes ao presente trabalho**

O presente trabalho obedece às técnicas e diretrizes da ABNT - NBR 14.653-1 Avaliação de bens - Parte 1 - Procedimentos Gerais e ABNT - NBR 14.653-2 Avaliação de bens Parte 2 - Imóveis urbanos, devendo o resultado obtido, em função da natureza e número das informações que puderam ser extraídas do mercado e ao grau de relacionamento entre elas, ser classificado nos **Graus de Precisão e Graus de Fundamentação** correspondentes.

As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Fizeram parte da pesquisa, a realização de vistoria prévia, que considerou o entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes. Foram também realizadas consultas a imobiliárias e corretores de imóveis para obtenção de elementos comparativos de mercado.

O perito signatário declara que vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando, e nesta ocasião foram registradas as fotografias que são apresentadas nesta peça pericial, e que, demonstram o atual estado do imóvel.

Protocolado em 18/02/2020 às 08:49, sob o número WSB020700443517  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 1ª Câmara de Direito Privado, Processo nº 1000909-8/2019, Relator Luiz Augusto Boschetti e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 1ª Câmara de Direito Privado, Processo nº 1000909-8/2019, Relator Luiz Augusto Boschetti

**Luiz Augusto Boschetti**

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

2516

**2.- LIMITAÇÕES TÉCNICAS DO PRESENTE LAUDO**

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Com relação ao tipo de laudo de avaliação realizado, o referido documento apresenta as seguintes características:

- Informações** Não assumimos responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros. Nós nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término deste trabalho.
- Direito de propriedade:** Nenhuma investigação detalhada, de direito de propriedade e/ou domínio sobre o patrimônio em avaliação foi realizada.
- Data base** A data base, na quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no laudo. O perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.
- Vistoria** O imóvel avaliando foi vistoriado por este perito "in loco", sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.
- Compra e venda** Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.
- Confidencialidade** Este laudo assim como todos os papéis de trabalho são confidenciais. Não poderão ser fornecidas cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO BOSCHETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2020 às 08:49, sob o número WSB020700443517. https://portal.trf4.jus.br/consulta/Processo/ConsultaDocumento.do?informe=1029581-73-2018.8.26.0564 e código 8483DB3.

2517

**Luiz Augusto Boschetti**

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial  
 CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671  
 (11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

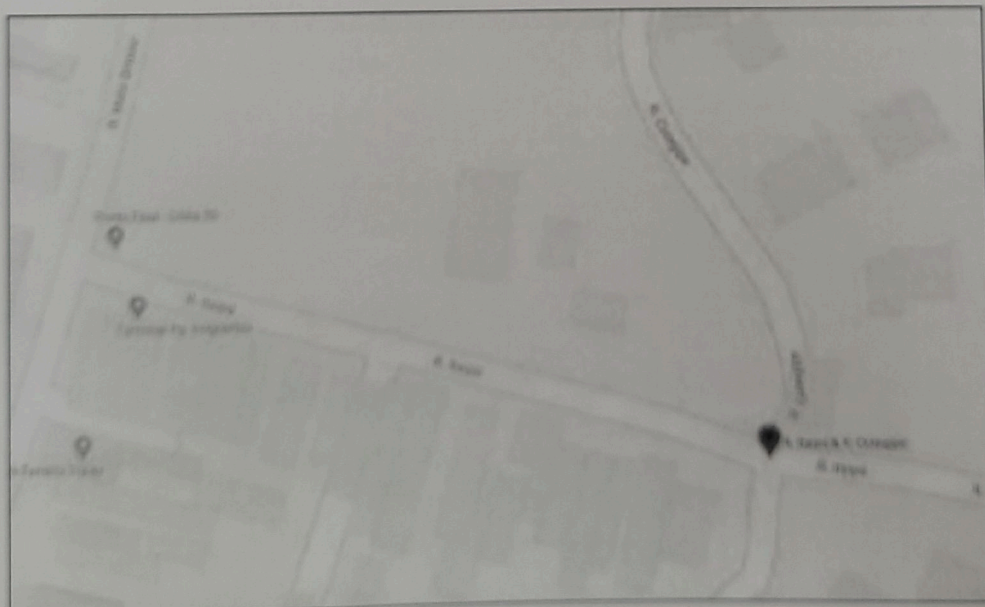
**3.- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

**3.1.- Do local e área do imóvel avaliando**

O imóvel encontra-se localizado na cidade de **São Bernardo do Campo, estado de São Paulo**, no endereço **Rua Itaipu, nº 67 – Batistini**. A região dispõe de boa acessibilidade e interliga-se facilmente com todos os demais bairros por vias largas e pavimentadas. O bairro é composto por edificações multifamiliares, comércio e prestação de serviços. A região é desenvolvida, urbanizada e conta com os serviços públicos disponíveis na cidade. Os serviços públicos e comunitários apresentam-se com as seguintes facilidades:

Serviços Públicos e Comunitários	Sim	Não
Rede pública de abastecimento de água	X	
Rede pública de escoamento de esgoto	X	
Rede pública de energia elétrica	X	
Rede pública de escoamento de águas pluviais	X	
Rede pública de Iluminação	X	
Rede pública de telecomunicações	X	
Pavimentação do logradouro	X	
Guias e sarjetas	X	
Arborização	X	
Transporte coletivo	X	
Serviço público de coleta de lixo	X	
Hotéis, restaurantes e outras facilidades	X	

A localização do imóvel avaliando é apresentado no croqui a seguir:



Local do imóvel, foto extraída do site google maps.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO BOSCHETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2020 às 08:49, sob o número WSB020700443517 e código 8483DB3.

**Luiz Augusto Boschetti**

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 89681-2036 E-MAIL: L.B.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

2518  
A**3.2.- Da descrição do imóvel avaliando e suas benfeitorias**

O imóvel avaliando, possui as seguintes características:

Localização
Rua Itaipu, nº 67
Batistini - São Bernardo do Campo/SP

IMÓVEL			
frente (m)	40,00	lado direito (m)	45,00
fundos (m)	8,50	lado esquerdo (m)	50,00
profundidade equivalente (m)	40,00	área do terreno (m <sup>2</sup> )	1.600,00
área construída (m <sup>2</sup> )	150,60	Formato	Irregular
Observações:	Área construída obtida junto à certidão de dados cadastrais emitida pelo site da PMSBC.		



# Luiz Augusto Boschetti

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

☎ (11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 ✉ LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

fls. 367

2519  
w

## 3.3.- Registro fotográfico na vistoria



Foto nº 01: Vista parcial da frente do imóvel para a Rua Itaipu.



Foto nº 02: Vista parcial das construções existentes no imóvel.

**Luiz Augusto Boschetti**

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 ✉ LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

2520

L

**4.- DA AVALIAÇÃO DO VALOR VENAL****4.1.- Metodologia de Avaliação**

O método recomendável para avaliação de edificações como do caso em lide é o comparativo direto de mercado, objetivando atender, especialmente, as recomendações contidas nos itens 7.5.; 8.1.1.; e 8.2.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, NBR 14.653-1.

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível deve-se optar pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1.

O **Método comparativo direto de dados de mercado**, identifica o valor de mercado do bem, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Assim, para a presente avaliação será adotado o Método Comparativo Direto, que consiste na apuração do valor unitário básico, na região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuírem características básicas semelhantes.

Uma vez eleito o método comparativo para efetuar avaliação, é importante definir, também, a ferramenta matemática a ser utilizada no tratamento dos elementos que serão utilizados para comparação. Em se tratando de uma região diversificada e heterogênea **a inferência estatística, ou análise de regressão múltipla**, é o tratamento mais adequado pelo fato de permitir averiguar as distorções normais em mercados imobiliários, e a partir deste fenômeno obter as principais tendências para se construir um modelo matemático adequado.

Portanto, na avaliação deste imóvel, será utilizado o "**Tratamento Científico**", através de modelo de regressão múltipla conforme previsto no item 8.2.1.1 da ABNT NBR 14653-2. O Tratamento científico pode ser definido, como o tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado. Para auxílio dos cálculos e simulações realizadas, utilizou-se de um software específico de tratamento, cuja ótica é voltada exclusivamente para a avaliação de imóveis.

2521

## 4.2.- Valor venal do imóvel avaliando

### 4.2.1.- Valor unitário do terreno (Vu)

O valor do terreno foi obtido pelo método comparativo direto a partir de dados de mercado levantados na região (vide **anexo I** deste laudo). Inicial e pressupostamente, foi admitido que pudessem ter influência nos preços unitários dos imóveis (Valor unitário como Variável Dependente) as seguintes características ou variáveis independentes:

- **Valor unitário:** variável dependente, já contempla a correção da forma de negócio ou oferta (conforme o caso), sendo aplicado o valor de 0,90 para as ofertas e 1,00 para as efetivas vendas, excluído deste valor o valor correspondente a benfeitoria existente no local (caso exista);
- **Área total:** área total do terreno (m<sup>2</sup>).
- **Índice fiscal:** Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo. Para Rua Itaipu = 10,43.

Com base nos princípios anteriores e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados no **anexo II** (planilha de cálculos) foi investigado, com auxílio do programa de inferência estatística para avaliações, uma equação de regressão que representasse fielmente os valores de venda dos imóveis, nas condições do avaliando na região de interesse.


Estes estudos estatísticos geraram um modelo matemático, apresentado na sequência do Laudo e através do qual se verifica que as variáveis-chaves (ou principais) para o caso em estudo, estão relacionadas com a **área total e o índice fiscal do imóvel.**

**Luiz Augusto Boschetti**

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036    LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

2522  


A equação de regressão (conforme cálculos nos anexo II) para determinar o valor do imóvel é a seguinte:

$$\text{Valor unitário} = \frac{1}{(+0,0002081886952 + 1,628370556E - 006 \times \text{Área total} + \frac{0,01939363671}{\text{Índice fiscal}})}$$

Inserindo os valores necessários na expressão anterior, obtemos o seguinte valor unitário máximo para o imóvel avaliando:

**Valor unitário = R\$ 236,15 / m<sup>2</sup>**  
**Data base: fevereiro/2020**

O valor total do terreno avaliando é obtido a seguir:

**Valor total do terreno = 1.600 m<sup>2</sup> x R\$ 236,15 / m<sup>2</sup>**  
**Valor total do terreno = R\$ 377.840,00**  
**(trezentos e setenta e sete mil, oitocentos e quarenta reais)**  
**Data base: fevereiro/2020**

**Observação:** Analisando o laudo acostado aos autos elaborado pela Sra. Eloisa Helena Butolo Dutra em 12 de abril de 2019, este perito evidenciou que o mercado de imóveis, no período entre a elaboração do laudo acostado aos autos e este laudo pericial, sofreu uma grande oscilação em decorrência da condição econômica do país. Portanto, este perito, considera e entende que, o valor obtido nesta avaliação e para esta data espelha a realidade do valor do imóvel avaliando, frente ao atual mercado imobiliário.

**Luiz Augusto Boschetti**

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 ✉ LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

2523  
w**4.3.- Valor benfeitorias (Vb)**

O imóvel avaliando possui em sua área interna benfeitorias (edificações), sendo valorizada e devidamente depreciada, conforme normas de avaliação correspondentes.

Área	150,60 m <sup>2</sup> .
Coefficiente construtivo	1,070 de R8-N
FOC	FOC = 0,4035
Valor do R8-N	R\$ 1.437,58 / m <sup>2</sup> (base fevereiro/2020)
Valor da benfeitoria =	150,60 m <sup>2</sup> x 1,070 x 0,4035 x R\$ 1.437,58/m <sup>2</sup>
<b>Vb = R\$ 93.480,00 (noventa e três mil, quatrocentos e oitenta reais).</b>	

**4.4.- Valor venal total do imóvel (VT)**

O valor venal total do imóvel avaliando é formado por:

COMPOSIÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL	
(Vt) Valor do Terreno (R\$)	R\$ 377.840,00
(Vb) Valor das Benfeitorias (R\$)	R\$ 93.480,00
<b>(VT) Valor de Venda do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$ 471.320,00</b>
<b>Quatrocentos e setenta e um mil e trezentos e vinte reais.</b> <b>(válido para o mês de fevereiro/2020).</b>	

2524

# Luiz Augusto Boschetti

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036    ✉ LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

## 5.- DOS QUESITOS INERENTES A AVALIAÇÃO

As partes não apresentaram quesitos a serem respondidos pelo perito.

- O imóvel objeto de presente avaliação foi inspecionado e visitado "in loco" e pessoalmente por este Perito.
- Este signatário não tem, no presente, nem pretende para o futuro, interesse algum na comercialização do material em avaliação, sendo assim não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as condições, condições e circunstâncias apresentadas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verificados e corretos.
- Assim, o presente Laudo foi elaborado com a estrita observância das possibilidades dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo.

A validade do presente documento é de um ano a partir da data de elaboração aqui mencionada, perdendo a validade se por qualquer motivo houver alterações significativas nos dados utilizados para a elaboração do presente.

No presente trabalho, não foi premeditada a criação de dívidas em relação ao valor da presente avaliação, ficando o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus, gravames, penhoras e hipotecas.

Valor Total do imóvel

Rua Itaipu, nº 37 - Butantã - São Bernardo do Campo/SP

252

## 6.- CONCLUSÕES

Atesto que o presente **Laudo de Avaliação** obedeceu criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- *O imóvel objeto da presente avaliação foi inspecionado e vistoriado "in loco" e pessoalmente por este Perito.*
- *Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum na comercialização do material em avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.*
- *No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.*
- *Assim, o presente Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.*

A validade do presente documento é **de um ano a partir da data de elaboração aqui mencionada**, perdendo a validade, se por qualquer motivo houver mudanças significativas nos parâmetros utilizados para a elaboração do presente.

No presente trabalho, não foi pesquisada a situação de débitos do imóvel avaliando e o valor da presente avaliação considera o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus, gravames, penhoras e hipotecas.

### Valor Total do Imóvel

Rua Itaipu, nº 67 - Batistini - São Bernardo do Campo/SP

**R\$ 471.320,00**

(quatrocentos e setenta e um mil e trezentos e vinte reais)

válido para o mês de fevereiro/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO BOSCHETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2020 às 08:49, sob o número WSB020700443517  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO BOSCHETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2020 às 08:49, sob o número WSB020700443517 e código 8483DB3.

**Luiz Augusto Boschetti**

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial  
CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671  
☎ (11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 ✉ LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

fls. 374

2526

## 7. ENCERRAMENTO

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de **23 (vinte e três) folhas**, todas digitadas, numeradas e assinadas eletronicamente pelo signatário.

### Anexos:

Fazem parte do presente Laudo os seguintes anexos:

- Anexo I - Tabela dos elementos amostrados na pesquisa de mercado*
- Anexo II - Relatório de cálculos*
- Anexo III - Gráficos Aderência e Resíduos.*

São Paulo, 18 de fevereiro de 2020.

**Luiz Augusto Boschetti**  
Eng° Perito CREA 5060088356  
Civil - Segurança Trabalho  
Membro do IBAPE/SP nº 1671



2527 ✓

**Luiz Augusto Boschetti**  
Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial  
CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671  
☎ (11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 ✉ LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

**ANEXO I**  
**TABELA DOS ELEMENTOS AMOSTRADOS**  
**NA PESQUISA DE MERCADO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO BOSCHETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2020 às 08:49, sob o número WSBO20700443517. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029581-73.2018.8.26.0564 e código 8483DE3.

# Luiz Augusto Boschetti

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 ✉ LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

fls. 376

2528  
✓

Elemento	Endereço	Fonte	Índice Fiscal	Valor Terreno (R\$)	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
1	Rua José João Santana Batistini - SBC	Pinotti 2184-9999	80,32	261.000,00	300,00	870,00
2	Rua Bela Vista Batistini - SBC	Geraldo Alves Ferreira 4302-7853	33,23	132.000,00	125,00	1.056,00
3	Rua Ponta Grossa Batistini - SBC	Denivaldo Cardoso Leão Junior 98241-0415	23,28	411.000,00	1.000,00	411,00
4	Estrada Arthur Marson Batistini - SBC	Otacília Imóveis 4339-1845	64,32	337.000,00	277,55	1.214,20
5	Rua Niteroi Jardim Represa - SBC	Guaíra Imóveis 4126-7300	25,18	374.400,00	1.095,00	341,92
6	Rua Cotegipe Jardim Represa - SBC	Guaíra Imóveis 4126-7300	10,43	234.000,00	800,00	292,50

## Notas:

a) todos os elementos possuem natureza de oferta, sendo que nos valores dos terrenos já foi aplicado o valor de oferta 0,90.

b) todos os dados têm como data base fevereiro/2020.

**Luiz Augusto Boschetti**

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 ✉ LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

fls. 377

2529  
v

**ANEXO II**  
**RELATÓRIO DE CÁLCULOS**

2530  
w

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

#### Modelo:

• Rua Itaipu - SBC

#### Data de referência:

• quinta-feira, 13 de fevereiro de 2020

#### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	6
Dados utilizados no modelo:	6

#### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9878608 / 0.9530438
Coefficiente de determinação:	0.9758690
Fisher - Snedecor:	60.66

#### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	83%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

#### Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

# Luiz Augusto Boschetti

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

2531

## Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadros	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	2	0.000	60.661
Não Explicada	0.000	3	0.000	
Total	0.000	5		

## Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$1/\text{Valor unitário} = +0.0002081886952 + 1.628370556E-006 * \text{Area total} + 0.01939363671 / \text{Índice fiscal}$$

## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	5.74	1.05
Índice fiscal	1/x	4.98	1.56
Valor unitário	1/y	1.14	33.76

## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Índice fiscal	0.53	0.85
Valor unitário	0.88	0.96

Correlações parciais para Índice fiscal	Isoladas	Influência
Valor unitário	0.84	0.94

**Luiz Augusto Boschetti**

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

fls. 380

2532

Protocolo nº 1117 AUGUSTO BOSCHETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2020 às 08:49, sob o número WS8020700443517, em 18/02/2020 às 08:49, sob o número WS8020700443517 e código 8483DB3.

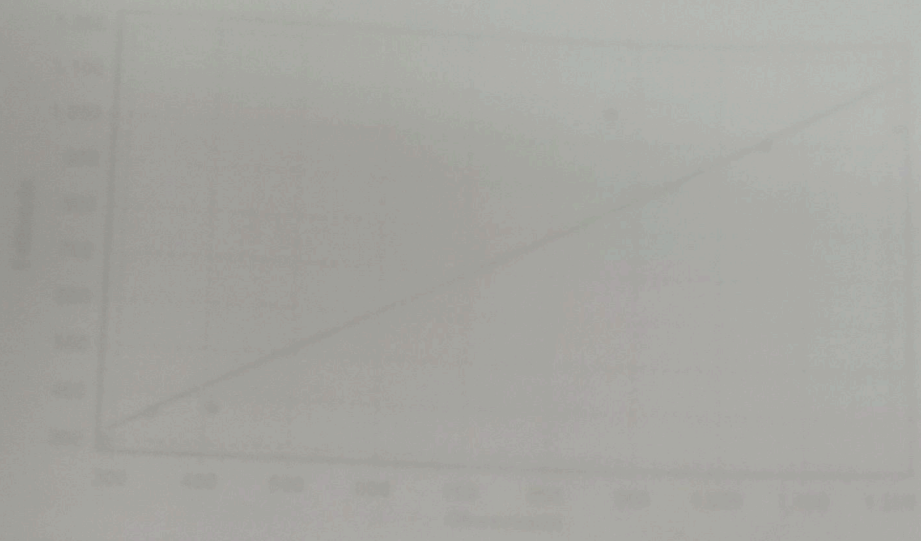
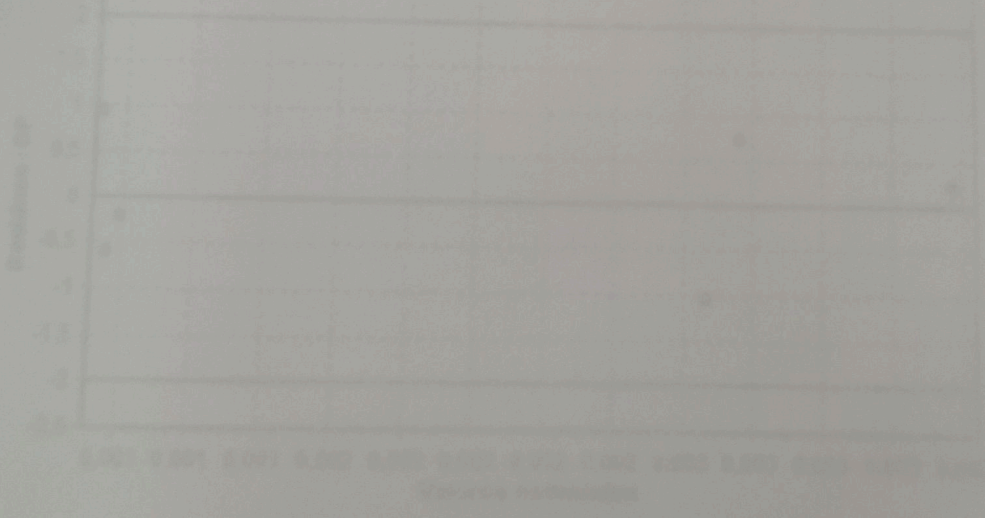


Gráfico de resíduos - Inicialmente linear

**ANEXO III**

**GRÁFICO DE ADERÊNCIA REGRESSÃO LINEAR E RESÍDUOS**



# Luiz Augusto Boschetti

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

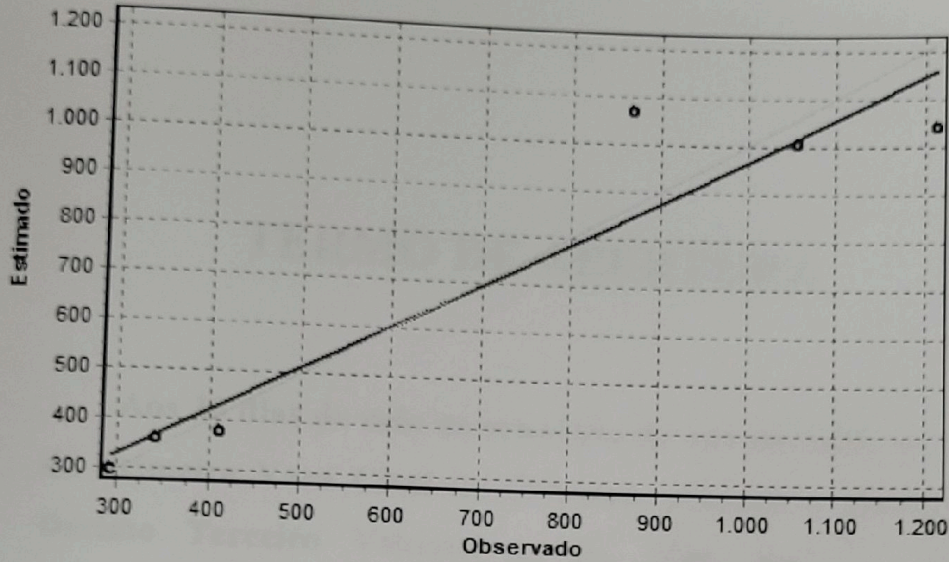
CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

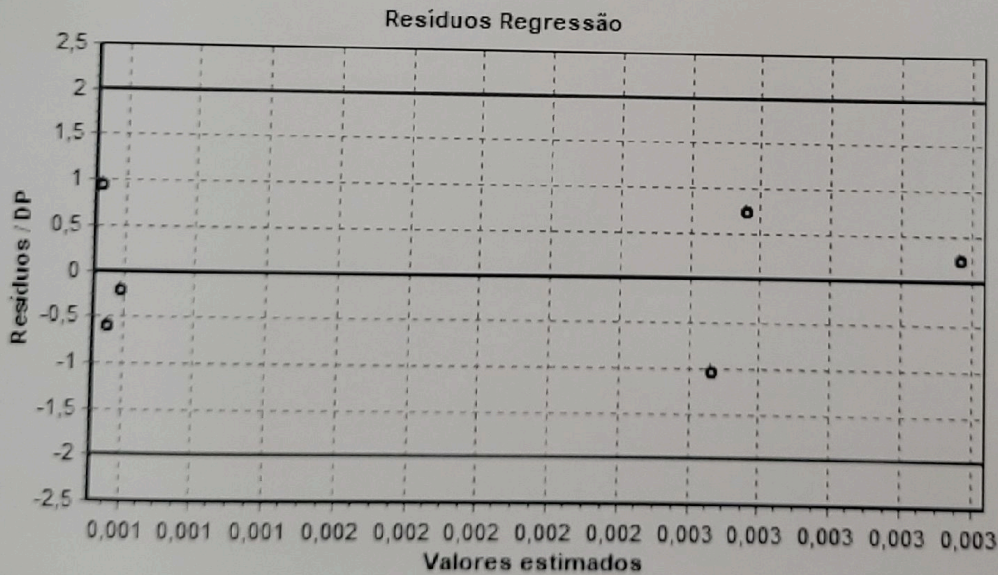
fls. 381

2533

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



2587

## TERMO DE ABERTURA

Aos 30 dias do mês de setembro do ano de 2020, no Cartório da Primeira Vara Cível de Cruzeiro, procedo a abertura deste Décimo Terceiro Volume, às fls. 2586. Eu,            Samuel Fernandes, Escrevente, digitei.



**Luiz Augusto Boschetti**

Engenheiro Civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial  
CREA SP 5060088356 - Membro IBAPE/SP 1671

(11) 2386-0585 - (11) 99681-2036 LB.ENGENHARIA@HOTMAIL.COM

fls. 382

2534

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DO FÓRUM DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**

Processo nº: 1029581-73.2018.8.26.0564

Nº de controle: 2018 / 002024

Luiz Augusto Boschetti, engenheiro civil e engenheiro de segurança do trabalho, CREA/SP nº 5060088356, Perito Judicial nomeado nos Autos acima referenciado que **BANCO DO BRASIL S/A** move contra **MARIA GERALDA OERTEL SPINELLI DE OLIVEIRA E OUTROS**, tendo concluído os trabalhos e entregue o respectivo laudo pericial, vem mui respeitosamente perante V. Exa. requerer o levantamento da importância relativa aos seus honorários profissionais, conforme depósito efetuado às fls. 325 dos autos e apresentar formulário MLE em anexo.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2020.

**Luiz Augusto Boschetti**  
Engº Perito CREA 5060088356  
Civil - Segurança Trabalho  
Membro do IBAPE/SP nº 1671

página 1

2535

sob o número WSSO20700443576  
protocolado em 18/02/2020 às 08:52, sob o número WSSO20700443576  
e código 8483DCB.  
1029581-73.2018.8.26.0564 e código 8483DCB.  
LUIZ AUGUSTO BOSCHETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 1029581-73.2018.8.26.0564 e código 8483DCB.**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1029581-73.2018.8.26.0564

Nome do beneficiário do levantamento: Luiz Augusto Boschetti

Advogado: -x-

OAB: -x-

Nº da página do processo onde consta procuração: -x-

Tipo de levantamento: ( ) Parcial

( X ) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 325.

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

CPF ou CNPJ: 112.864.618-80

Tipo de levantamento: ( ) I - Comparecer ao banco;

( X ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

( ) III – Crédito em conta para outros bancos;

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Banco do Brasil.

Agência: 4081-9.

Conta Corrente: 25256-5.

Observações: Levantamento dos honorários periciais.

A+ A- P P A

2536  
✓

ROSEMARY LUIZ DE FRANCA - rosemaryfranca, última visita em 18/02/2020, 14:57hs

DEPÓSITO JUDICIAL CUSTAS 0  
PRINCIPAL > Depósito Judicial > Conta Judicial > Acompanhamento de MLE > Mandado

Operação realizada com sucesso.

### Mandado Gravado - 20200218153654004803

#### Processo

Número do Processo: 1029581-73.2018.8.26.0564

Comarca: São Bernardo do Campo

Foro: Foro De São Bernardo Do Campo

Ofício/Cartório: Cartório Da 2ª. Vara Cível

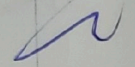
Vara: 2ª Vara Cível

	Tipo	Nome	CPF/CNPJ
Partes:	Autor	BANCO DO BRASIL S/A	
	Adv. Autor	Paulo Roberto Joaquim dos Reis	00.000.000/0001-91
	Réu	Maria Geralda Oertel Spinelli de Oliveira e outros.	135.107.208-06
	Adv. Réu		

### Adicionar Solicitações Judiciais

(Selecione uma conta)

Contas Judiciais do Processo*		Número da Conta Judicial	Valor Depositado
	+	4300111399387	R\$ 4.000,00
	+	900114636317	R\$ 10.300,00
Saldo de Capital Disponível			0,00

2537  


### Solicitações do Mandado

Número da Solicitação	Número da Conta	Parcela	Beneficiário	Valor Solicitação R\$	Situação	Ações
1	4300111399387	1	LUIZ AUGUSTO BOSCHETTI	4.024,61	Enviado ao BB	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMARY LUIZ DE FRANCA, liberado nos autos em 18/02/2020 às 15:39. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029581-73.2018.8.26.0564 e código 8493E3E.