

478
E

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ - SP,**

Processo nº 0026606-65.2010.8.26.0309

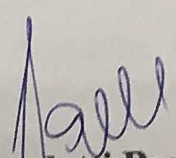
Ação Ordinária de Cobrança em Fase de Execução de Sentença

Controle nº 1.363/2010

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli,
Engenheira Civil registrada no CREA sob nº 5.060.269.990, honrada com a nomeação para o encargo de Perita Judicial nos autos do processo em epígrafe, movido por José Pedroso de Moraes Sobrinho e sua esposa Maria Medea Brolo de Moraes contra Sociedade Esportiva Caxambu, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar, como apresentado tem, o resultado de seu trabalho técnico, consubstanciado no seguinte LAUDO PERICIAL.

Termos em que,
pede e espera deferimento.

Jundiaí, 28 de janeiro de 2019.


Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990

Perita Judicial

Pós Graduada em Perícias de Engenharia
e Avaliações FAAP - IBAPE

LAUDO PERICIAL

Laudo pericial relativo ao processo judicial nº. 0026606-65.2010.8.26.0309, controle 1363/2010, Ação Ordinária de Cobrança em Fase de Execução de Sentença, movida por José Pedroso de Moraes Sobrinho e sua esposa Maria Medea Brolo de Moraes contra Sociedade Esportiva Caxambu, perante a Quinta Vara Cível da Comarca de Jundiaí SP.

I - HISTÓRICO

Trata-se de Ação Ordinária de Cobrança em Fase de Execução de Sentença na qual foi penhorado bem imóvel da sociedade ré, conforme Certidão de Penhora de fls. 409/412, destinando-se o presente trabalho técnico a realizar a avaliação do bem. O imóvel encontra-se descrito Matrícula nº 75.084, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP, constante dos autos às fls. 420/425.

O respeitável despacho de fls. 453 honrou esta profissional com a nomeação para o prestimoso encargo de perita judicial avaliadora. Agendou-se data para a visita pericial ao imóvel, com a intimação das partes e de seus advogados.

480

II - OBJETO DA PERÍCIA

A perícia destina-se a apurar e descrever as características e condições do imóvel penhorado, suas construções e benfeitorias, bem como apurar o justo e atual valor de mercado do imóvel objeto da perícia. O desenvolvimento do trabalho seguirá o seguinte esquema:

A - VISTORIA

- A.1 - Localização do Imóvel
- A.2 - Acessibilidade ao Local
- A.3 - Melhoramentos Públicos
- A.4 - Descrição Geral do Imóvel

B - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- B.1 - Avaliação da Gleba Imóvel pelo Método de Inferência Estatística
- B.2 - Avaliação das Construções
- B.3 - Grau de Precisão e Fundamentação
- B.4 - Valor Total do Imóvel

C - CONCLUSÃO

P

A - VISTORIA

A.1 - Localização do Imóvel

O imóvel periciado constitui-se na sede campestre do clube recreativo (desativado) denominado Sociedade Esportiva Caxambu e localiza-se na Avenida Comendador Antonio Borim nº 6.408, bairro Caxambu, na cidade de Jundiaí - SP.

A.2 - Acessibilidade ao Local

O imóvel tem acesso bastante facilitado, sendo feito por toda sua extensão por vias públicas asfaltadas. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos ao local.

A.3 - Melhoramentos Públicos

O local é servido por todos os melhoramentos públicos usuais tais como: energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública, telefone (rede de telefonia fixa), coleta regular de lixo, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A.4 - Descrição do Imóvel

No dia 02 de outubro de 2018, às 10:30 horas da manhã, esta profissional procedeu à vistoria pericial ao imóvel objeto dos autos, na Avenida Comendador Antonio Borin nº 6.408, bairro Caxambu, na cidade de Jundiaí SP. Na ocasião encontravam-se presentes o Sr. José Pedroso de Moraes Sobrinho e o senhor Valdecir Ferreira Rosa. Este último acompanhou e identificou no local a área a ser vistoriada.

O imóvel encontra-se descrito na Matrícula nº 75.084, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP, constante dos autos às fls. 420/425, trazendo a seguinte descrição:

Gleba de Terras com 84.064,39ms²., situada no sítio Caxambu, bairro Caxambú, cidade e comarca de Jundiaí, com frente para a avenida Comendador Antônio Borim, nº 6.408, que assim se descreve: “o ponto inicial “A” encontra-se no limite da citada avenida, sentido bairro-centro distante aproximadamente 45,00ms. do cruzamento desta com a avenida Humberto Cereser. Do ponto “A”, segue sentido perpendicular à avenida rumo SE 84°18' 26” e 32,88ms. até o ponto “B”, deste deflete à direita e segue rumo SE 70°48' 21” e 15,75ms até o ponto “C”, deste reflete à esquerda e segue rumo NE 11°45' 11” e 56,02ms. até o ponto “D”, sendo que do ponto A ao ponto D confronta com Aristides Ungaro. Do ponto D, localizado no limite da Avenida Humberto Cereser distante aproximadamente 55,00ms. do cruzamento desta com a avenida Antonio Borin, segue pela primeira sentido centro bairro com rumo de NE 89°16' 46” e 54,70ms. até o ponto E, deste em curva circular à esquerda, segue 24,26ms. até o ponto F, deste segue com rumo NE 71°36' 59” e 38,04ms. até o ponto G, deste deflete à direita e segue com rumo SE 73°14' 33” e 0,94ms. até o ponto H, deste deflete à esquerda e segue

483

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil GREA nº. 5 060 269 990

rumo NE 73°22'08" e 158,35ms. até o ponto "T", localizado no cruzamento do limite direito da Avenida Humberto Cereser com o córrego areião. Do ponto "T" não mais pelo limite da Avenida deflete à direita e segue as sinuosidades à montante do córrego por 415,46 ms. até o ponto J, confrontando com propriedade de Hidalgo, Aldo e Luiz Sibinel nos 305,00ms. iniciais e com propriedade da Sociedade Esportiva Caxambu no restante da extensão. Do ponto J não mais pelo córrego, deflete à direita e segue 162,04ms. por uma vala, até o ponto K, deste segue com rumo SW 85°24'34" e 77,30ms. até o ponto "L", sendo que do ponto "J" ao ponto "L" confronta com propriedade de Xisto Stefano Cereser. "Do ponto L, deflete à direita e segue com rumo NE 16°02'30" e 110,82ms. até o ponto "M" confrontando neste trecho com propriedade de Paulo W. Berg, Roque Sibinel, Maria B. Sibinelli, Mario Sibinelli, Angelo Mietto e João Sibinelli. Do ponto "M", deflete à direita e segue rumo NE 89°05'05" e 21,91ms. até o ponto "N", deste à esquerda e segue rumo NE 12°56'37" e 66,00ms. até o ponto "O", deste deflete à esquerda e segue rumo SW 87°34'01" e 96,65ms. até o ponto "P", sendo que do ponto "P" confronta com propriedade de João Hents. Do ponto P, localizado no limite da Avenida Com. Antonio Borin, segue sentido centro bairro, com rumo NE 07°00'00" e 124,18ms até o ponto "A" inicial, perfazendo assim a área de 84.064,39ms². Com um perímetro de 1.455,33ms., contendo uma casa sede, uma outra casa, um barracão coberto de zinco e um barracão coberto de telha.

O imóvel sede atual do Clube de Campo Caxambu é urbano; a topografia da gleba é em declive, a região é composta por residências unifamiliares, chácaras, loteamentos e sítios. O imóvel localiza-se em esquina. A entrada principal do imóvel se constitui no acesso ao clube, com todas as infraestruturas e as construções encontram-se dispostas conforme planta anexa.

Não verificamos no local periciado plantações ou outros cultivos economicamente rentáveis, somente árvores frutíferas e vegetações herbáceas. O imóvel tem as divisas bem definidas por cercas. A gleba, tal como identificada, possui várias edificações que passamos a descrever conforme planta aprovada: portaria; área coberta; depósito; garagem; quiosque; cabine de força; vestiários piscina; varandas; vestiário campo de futebol; sauna; lanchonete salões de Atividades, jogos e outros; piscinas; e, salão de festas.

D

484

Para a avaliação iremos homogeneizar algumas áreas de construção conforme demonstramos abaixo:

Portaria, Área Coberta, Depósito e Garagem			216,36 m ²
Quiosque e Cabine de Força			73,80 m ²
Vestiários Piscina e Varanda Coberta.....			639,50 m ²
Vestiário Campo de Futebol			56,55 m ²
Sauna, Salões de Atividades, Jogos e Varanda Cob.....			2.068,44 m ²
Lanchonete Piscina			
Pavimento Inferior	77,65 m ² x 1,0	=	77,65 m ²
Pavimento superior	77,65 m ² x 0,6	=	46,59 m ²
Área Total Homogeneizada.....			124,24 m ²
Salão de Festas			
Pavimento Térreo	1.108,85 m ² x 1,0	=	1.108,85 m ²
Pavimento Inferior 2	164,80 m ² x 0,8	=	131,84 m ²
Pavimento Inferior 1	1.134,40 m ² x 1,0	=	1.134,40 m ²
Pavimento Superior	655,45 m ² x 1,0	=	655,45 m ²
Área Total Homogeneizada.....			3.030,54 m ²
Piscinas			
Piscina 1	183,75 x 0,8	=	147,00 m ²
Piscina 2	530,65 x 0,8	=	424,52 m ²
Piscina 3	695,60 x 0,8	=	556,48 m ²
Área Total Homogeneizada.....			1.128,00 m ²

P

485

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

- **Portaria:** o revestimento das paredes das áreas molhadas é com azulejos e no restante das paredes é com reboco; o piso é do tipo cerâmico; a cobertura é com laje; as esquadrias são de ferro e de madeira. A portaria compreende 1 banheiro, 1 cabine da portaria, 1 escritório e a cobertura de passagem dos carros. A área de construção é a seguinte:

Portaria	53,35 m ²
Área Coberta	78,95 m ²
Depósito	50,15 m ²
Garagem	33,90 m ²
Área Total	216,35 m²



486

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

- **Sauna:** a pavimentação é com piso em granilite; o revestimento das paredes é com azulejo e reboco; as esquadrias são de ferro, madeira e alumínio. Internamente as saunas estavam sendo reformadas, estando com o funcionamento ainda precário; possui sauna seca de madeira e sauna a vapor revestida de azulejos. A área de construção é a seguinte:

Sauna

179,25 m²



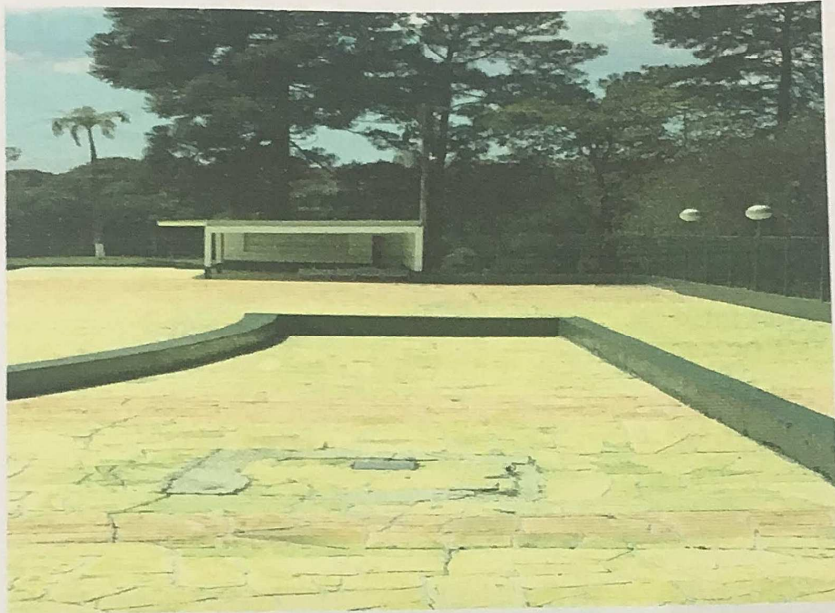
- **Lanchonete da Piscina:** o revestimento das paredes é do tipo reboco, e nas área molhadas o revestimento das paredes é com azulejos; a pavimentação é do tipo cerâmica; a cobertura é com laje e telhas; as esquadrias são de ferro e de madeira; a cobertura é com telhas do fibrocimento (canaletão). As áreas de construção são as seguintes:

Lanchonete Piscina			
Pavimento Inferior	77,65 m ² x 1,0	=	77,65 m ²
Pavimento superior	77,65 m ² x 0,6	=	46,59 m ²
Área Total Homogeneizada			124,24 m²

487

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



D

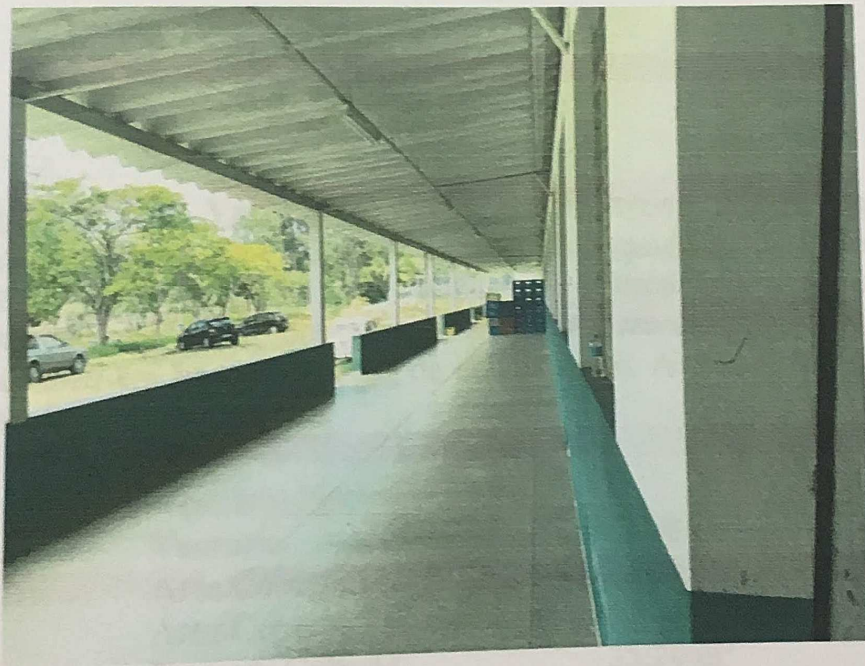
488

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

- Salões de Atividades, Jogos e Varanda Coberta: o revestimento das paredes é do tipo reboco, e nas área molhadas o revestimento dos paredes é com azulejos; a pavimentação é do tipo cerâmica; as esquadrias são de ferro e de madeira; o telhado é do tipo fibrocimento (canaletão). As áreas de construção são as seguintes:

Salões de Atividades	301,15 m ²
Salão de Jogos, Salão	1.089,30 m ²
Varanda Coberta	<u>374,50 m²</u>
Área Total	1.764,95 m²



P

489



- **Vestiários Piscina, Varanda Coberta:** o revestimento das paredes é com azulejos; a pavimentação é do tipo cerâmica; as esquadrias são de ferro e de madeira; a cobertura é com telhas do fibrocimento (canaletão). Aparentemente as áreas dos vestiários foram recentemente reformadas encontrando-se em boas condições de conservação. As áreas de construção são as seguintes:

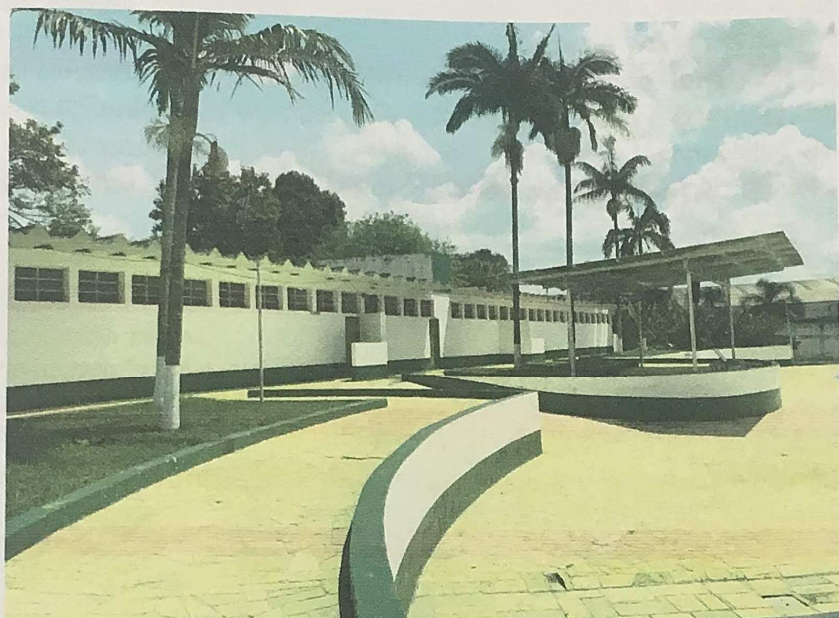
Vestiário Piscina	
Vestiário	428,20 m ²
Área Coberta 1	72,60 m ²
Área Coberta 2	103,50 m ²
Varanda Coberta	<u>35,20 m²</u>
Área Total	639,50 m²

P

490

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



- **Vestiário Campo de Futebol:** o revestimento das paredes é do tipo reboco, e nas área molhadas o revestimento dos paredes é com azulejos; a pavimentação é do tipo cerâmica e cimentado; as esquadrias são de ferro e de madeira; o telhado é do tipo fibrocimento (canaletão), com forro. Na data da vistoria este local estava sendo reformado e adaptado para outras atividades. A área de construção é a seguinte:

Vestiário Campo de Futebol

56,55 m²

P

495

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

- **Salão de Festas:** o revestimento das paredes é do tipo reboco, e nas paredes das área molhadas o revestimento é com azulejos; a pavimentação é do tipo cerâmica, cimentado e granito; as esquadrias são de ferro, de madeira e alumínio; o telhado é do tipo fibrocimento; a cobertura é com laje. Na data da vistoria verificamos que o local necessitava de obras importantes de reforma para o uso normal. As áreas de construção são as seguintes:

Salão de Festas			
Pavimento Térreo	1.108,85 m ² x 1,0	=	1.108,85 m ²
Pavimento Inferior 2	164,80 m ² x 0,8	=	131,84 m ²
Pavimento Inferior 1	1.134,40 m ² x 1,0	=	1.134,40 m ²
Pavimento Superior	655,45 m ² x 1,0	=	655,45 m ²
Área Total Homogeneizada.....			3.030,54 m²



P

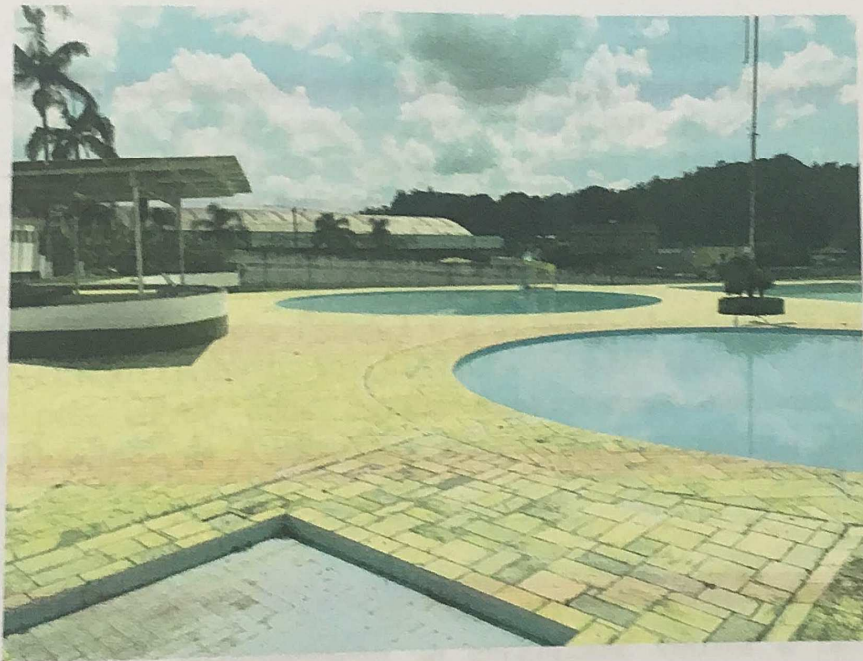
492

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

- **Piscinas:** As piscinas são de alvenaria, de diversos tamanhos e profundidades, revestidas de azulejos, com a área de solarium revestida com pedra. As áreas de construção são as seguintes:

Piscinas		
Piscina 1	183,75 x 0,8	= 147,00 m ²
Piscina 2	530,65 x 0,8	= 424,52 m ²
Piscina 3	695,60 x 0,8	= 556,48 m ²
Área Total Homogeneizada.....		1.128,00 m ²



Para a avaliação consideramos as construções com o estado regular de conservação, conforme verificado no local periciado, a idade estimada de aproximadamente 40 anos e o padrão construtivo médio.

P

B - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 - Avaliação do Imóvel pelo Método de Inferência Estatística

METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT - Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, bem como representa a atualização da "Norma para Avaliação de Imóveis - 2005", do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011, atendendo às prescrições do item 8.2.1.4.2 - A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653, e das normas do IVSC- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE está filiado.

Na presente avaliação consideramos como se toda a documentação se encontrasse correta e devidamente regularizada e como se o imóvel objeto da perícia estivesse livre e desembaraçado de ônus, em condições de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos e/ou presentes nos autos; as observações "in loco" foram feitas sem equipamentos/instrumentos de medição; e as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Para determinação do valor de avaliação da gleba, aqui apresentados, utilizamos o método comparativo (Estatística Inferencial), seguindo - se os preceitos estabelecidos na Norma Brasileira NBR 14653-2, "Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos", da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas. O software utilizado foi o "Sisren 5.40 (Sistema de Regressão Linear Múltipla)".

Efetuamos uma ampla e detalhada pesquisa, consultando as fontes competentes para obtenção de ofertas e de informações específicas do mercado local para o tipo do imóvel avaliando. Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento á vista observando seu contexto, e características, estado de conservação e utilização atual do imóvel avaliado.

Para a avaliação consideramos a gleba com a área de 84.064,39m², com as características verificadas no local vistoriado, ou seja, com a topografia declive (1), setor urbano (1).

- Área total da Gleba:
Área: 84.064,39m²

Da Gleba:

Posição	: zona urbana
Formato	: irregular
Topografia	: declive leve
Superfície	: seca
Melhoramentos	: total

495

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenharia Civil CREA nº. 5 060 269 990

O mercado imobiliário encontra-se bem genérico com imóveis de vários padrões. O local é geograficamente bem localizado, com alguns condomínios já formados ao redor do imóvel. O mercado imobiliário atualmente se encontra com liquidez baixa, com alguns imóveis em oferta, no entanto, alguns não possuem as mesmas características do imóvel avaliando. Para a avaliação iremos considerar o valor médio de avaliação. Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento á vista observando seu contexto.

Foram feitas inúmeras simulações com as variáveis consideradas:

Área da Gleba	Área em metros quadrados, variável quantitativa negativa;
Topografia	Variável qualitativa dicotômica positiva (1 para imóveis planos ou semi planos (aclive ou declive leve); 0 para imóveis com topografia irregular);
Setor Urbano	Variável qualitativa positiva (3 para imóveis próximos da área central; 2 para imóveis pouco afastados; 1 para imóveis afastados da área central);
VU	Valor unitário de área equivalente (R\$/m ²);

Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente, propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados, cuja memória de cálculo consta em anexo e resultou:

P

Equação de Regressão Determinação do Valor Unitário:

Valor Unitário = e^(+2,264662748 +20666,57915 / Área Total +1,493397149 * Topografia + 0,2006631071 * Setor Urbano²)

A análise do modelo inferido (equação de regressão) mostra que o valor estimado y (valor unitário) revela-se coerente em função das variáveis utilizada. O coeficiente de correlação múltipla R = 0,9359175 indica uma correlação "forte" entre a variável dependente e as variáveis independentes.

A equação de regressão obtida explica 93,59% da variação do valor (coeficiente de determinação 0,8759417), restando 6,41 % não explicados atribuídos a eventuais erros de informação, medidas e as variáveis que embora influenciando na formação do valor, não foram consideradas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem.

Os regressores foram submetidos e rejeitados ao teste de Hipótese Nula ao nível de significância máxima de 5% (bilateral 10%) previsto na Norma, anteriormente referida. Como era desejável, a correlação parcial da variável explicada (valor unitário) com as variáveis explicativas são boas, não havendo correlações consideráveis entre as variáveis explicativas.

Os diversos valores de "yi" foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de "yi" pode ser considerada real. Quanto à localização dos elementos comparativos, todos estes foram coletados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

P

497

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

Determinação do Valor de Venda da Gleba (Vv)

$V_v = AG \times V_u$

Sendo que:

$AG = 84.064,39 \text{ m}^2$

$V_u =$ valor unitário médio:

$V_v = 84.064,39 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 62,50/\text{m}^2$

$V_v = \text{R\$ } 5.254.024,38$

Arredondando para R\$ 5.254.000,00

(Cinco milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil reais),
para o mês de janeiro de 2019.

Valor Mínimo	(- 15,00 %)	= R\$ 53,13/m ² = R\$ 4.466.300,00
Valor Médio	(+15,00 %)	= R\$ 71,88/m ² = R\$ 6.042.500,00

P

498

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

Planilha I – Valor Calculado

Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %

Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15,00%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 15,00%) R\$/m ²
84.064,39	53,13	62,50	71,88

Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%

Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
84.064,39	53,13	62,50	71,88

Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis

Área (m ²)	Valor Mínimo (- 15,00%) R\$	Valor Médio 0% (R\$)	Valor Máximo (+ 15,00%) R\$
84.064,39	4.466.300,00	5.254.000,00	6.042.500,00

Valor adotado: R\$ 5.254.000,00
(Cinco milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil reais),
para o mês de janeiro de 2019.

NÍVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos S
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes,	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	3
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 autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	2%	5%	3
TOTAL					17

Nota: Adequada as alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011

500

✓
uf

Tabela 6 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	6	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	1 Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Conforme o exposto na tabela 5 e atendendo à tabela 6 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no Grau II de Fundamentação. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 30%. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no Grau III de Precisão.

P

V
uf

B.2 - Avaliação das Construções

Segundo o caderno de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE, podemos analisar, para fins de avaliação, as construções como sendo do padrão:

Portaria, Área Coberta, Depósito e Garagem "Médio" 1,656 R8-N

Quiosque e Cabine de Força "simples" 1,206 R8-N

Vestiários Piscina, Varanda Coberta Vestiário Campo de Futebol "Médio" 1,656 R8-N

Sauna, Salões de Atividades, Jogos, Varanda e Lanchonete Piscina "Médio" 1,452 R8-N

Salão de Festas "médio" 1,860 R8-N

Piscinas " Simples" 1,206 R8-N

O custo por metro quadrado da construção a ser utilizado é aquele constante no "Índice de Preços CUB-SP/Sinduscon - SP" para o mês de novembro de 2018, de: **R8-N = R\$ 1.371,45/m².**

Na falta desse valor para o mês de janeiro 2019 (valor este apresentado somente no final de fevereiro de 2019), adotaremos o valor do mês de novembro de 2019. A falta do índice R8-N do mês de janeiro de 2019 em nada afetará o resultado final, tendo em vista que a variação de tal índice tem sido pequeno nos últimos meses.

Segue abaixo a avaliação das construções existentes no imóvel vistoriado:

P

Portaria, Área Coberta, Depósito e Garagem:

Área construída total = 216,36 m²

Idade aparente aproximada = 40 anos = coeficiente de depreciação = 0,770

R8-N = R\$ 1.371,45

1,656 R8-N

Valor da edificação = 216,36 m² x 0,770 x 1,656 x R\$ 1.371,45

Valor da Edificação = R\$ 378.362,43

Quiosque e Cabine de Força:

Área construída total = 73,80 m²

Idade aparente aproximada = 40 anos = coeficiente de depreciação = 0,670

R8-N = R\$ 1.371,45

1,206 R8-N

Valor da edificação = 73,80 m² x 0,670 x 1,206 x R\$ 1.371,45

Valor da Edificação = R\$ 81.782,14

Vestiários Piscina, Varanda Coberta e Vestiário Campo de Futebol:

Área construída total = 639,50 m² + 56,55 m²

Área construída total = 696,05 m²

Idade aparente aproximada = 40 anos = coeficiente de depreciação = 0,780

R8-N = R\$ 1.371,45

1,656 R8-N

Valor da edificação = 696,05 m² x 0,780 x 1,656 x R\$ 1.371,45

Valor da Edificação = R\$ 1.233.034,85

Sauna, Salões de Atividades, Jogos, Varanda e Lanchonete Piscina:

Área construída total = 179,25 m² + 1.764,95 m² + 124,24 m²

Área Construída Total = 2.068,44 m²

Idade aparente aproximada = 40 anos = coeficiente de depreciação = 0,770

R8-N = R\$ 1.371,45

1,452 R8-N

Valor da edificação = 2.068,44 m² x 0,770 x 1,452 x R\$ 1.371,45

Valor da Edificação = R\$ 3.171.613,43

503

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

Salão de Festas:

Área construída total = 3.030,54 m²

Idade aparente aproximada = 40 anos = coeficiente de depreciação = 0,770

R8-N = R\$ 1.371,45

1,860 R8-N

Valor da edificação = 3.030,54 m² x 0,770 x 1,860 x R\$ 1.371,45

Valor da Edificação = R\$ 5.952.558,45

Piscinas:

Área construída total = 1.128,00 m²

Idade aparente aproximada = 40 anos = coeficiente de depreciação = 0,770

R8-N = R\$ 1.371,45

1,206 R8-N

Valor da edificação = 1.128,00 m² x 0,770 x 1,206 x R\$ 1.371,45

Valor da Edificação = R\$ 1.436.571,05

A somatória dos valores das construções é a seguinte:

Portaria, Área Coberta, Depósito e Garagem	R\$ 378.362,43
Quiosque e Cabine de Força	R\$ 81.782,14
Vestiários Pisc., Varanda Coberta e Vest. Cpo de Futebol	R\$ 1.233.034,85
Sauna, Salões de Atividades, Jogos, Var. e Lanch, Pisc.	R\$ 3.171.613,43
Salão de Festas	R\$ 5.952.558,45
Piscinas	R\$ 1.436.571,05
Valor Total	<u>R\$ 12.253.923,35</u>

O valor total da construção, em números inteiros, é de R\$ 12.254.000,00 (doze milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil reais), para o mês de janeiro de 2019.

P

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo I)

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
01	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
02	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
03	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.

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

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

- a) na tabela 7, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 8.

P

Tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	07	05	03
Itens obrigatórios no grau correspondente	01, com os demais no mínimo no grau II.	01 e 02, no mínimo no grau II.	01 todos, no mínimo no grau I.
02 Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.			

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Conforme o exposto na tabela anexa e atendendo à tabela 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no grau II de fundamentação.

GRAU DE PRECISÃO GERAL

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 30 %. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no grau III de precisão.

P

Cálculo do Valor do imóvel

O valor total do imóvel se dará através da seguinte cálculo:

Valor da Gleba	R\$ 5.254.000,00 +
Valor das Construções	<u>R\$ 12.254.000,00</u>
Valor Total	R\$ 17.508.000,00

O valor total do imóvel, em números inteiros, é de:

Valor Mínimo (- 10 %) R\$	Valor Médio 0% R\$	Valor Máximo (+ 10 %) R\$
15.757.200,00	17.508.000,00	R\$ 19.258.800,00

B.3 - Valor Total do Imóvel

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, nas condições atuais descritas no laudo, ou seja, valor da gleba, mais o valor das construções, para o imóvel localizado na Avenida Comendador Antonio Borim nº 6.408, bairro Caxambu, na cidade de Jundiaí - SP, onde constitui-se a sede campestre do clube recreativo denominado Sociedade Esportiva Caxambu o seguinte valor de Avaliação:

R\$ 17.508.000,00

(Dezessete milhões, quinhentos e oito mil reais), para Janeiro de 2019.

P

B.3 - Valor Total do Imóvel

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, nas condições atuais descritas no laudo, ou seja, valor da gleba, mais o valor das construções, para o imóvel localizado na Avenida Comendador Antonio Borim nº 6.408, bairro Caxambu, na cidade de Jundiaí - SP, onde constitui-se a sede campestre do clube recreativo denominado Sociedade Esportiva Caxambu, o seguinte valor de Avaliação:

R\$ 17.508.000,00

(Dezessete milhões, quinhentos e oito mil reais), para Janeiro de 2019.

Vale ressaltar que trata-se de área de preservação de manancial, existindo entretanto, a particularidade de se permitir o uso de clube recreativo.

P

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

C - CONCLUSÃO

No presente trabalho pericial, esta profissional, seguindo critérios técnicos, elaborou medições e análises técnicas nas construções e vistoriou o local, bem como efetuou a avaliação do imóvel em questão.

Com base nos cálculos elaborados por essa signatária concluímos que o valor total do imóvel conhecido como a sede campestre do clube recreativo denominado Sociedade Esportiva Caxambu, nas condições atuais descritas no laudo, ou seja, valor da gleba, mais o valor das construções, localizado na Avenida Comendador Antonio Borim nº 6.408, bairro Caxambu, na cidade de Jundiaí - SP, é de

RS 17.508.000,00

(Dezessete milhões, quinhentos e oito mil reais), para Janeiro de 2019.

O valor de avaliação foi obtido por meio de pesquisas feitas junto ao mercado imobiliário e através da homogeneização constante no presente Laudo de Avaliação.

III - Encerramento

Segue o presente trabalho técnico em 30 (trinta) laudas, escritas somente nos aversos, todas por mim rubricadas, indo essa última assinada e datada.

Segue ainda anexo fotográfico, de documentos, de localização, planta, cálculos e as pesquisas utilizadas na avaliação.

Jundiaí, 28 de janeiro de 2019.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990
Perita Judicial

Pós Graduada em Perícias de Engenharia e Avaliações FAAP - IBAPE

530

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

L
uf

CÁLCULOS

(modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor, etc)

Dado	Endereço	Complemento	Informante
35	Estrada municipal do Varjão	435495	
34	Estrada municipal do Varjão	435500	Leardi Imóveis Jundiá
33	Estrada municipal do Varjão	AR0029	Leardi Imóveis Jundiá
32	Pinheirinhos (enfrente ao Pq. da Cida...	10966	Yarid Consultoria Imobi...
31	Tijuco Preto	AR0023	Riccio Imóveis
30	Colônia	AR00051	Yarid Consultoria Imobi...
29	Centro	AR0010	BDL Soluções Imobiliári...
28	Centro (Distrito Industrial Frazgran)	ai308	JM Imóveis
27	Estrada municipal do Varjão	AR0060	JM Imóveis
26	Av. Luiz Pellizari, Distrito Industrial	AR0003	Zap Imóveis
25	Bom Jardim (Próximo ao Hopi Hari e O...	c799d6	Barão Imóveis de Jundi...
24	Tijuco Preto (próximo ao centro)	TE0069	Lise Raquel Leal Ferreira
23	Caxmbú	AR238438	Rubens B. Filho
22	Jd. Currupira - Rod. Vereador Geraldo ...	AR0048	Inovativa Imoveis LTDA
21	Av. José Alves de Oliveira (Distrito Ind...	AR0005	Remo Imóveis LTDA
20	Av. Reynaldo de Porcari - Medeiros	AR0004	Remax City
19	Ivoturucaia	AR0039	Remax City
18	Medeiros	AR0031	Forme Imóveis Jundiá
* 17	Santa Clara (Área de Preservação Amb...	AR0030	Yarid Consultoria Imobi...
16	Traviú (Enfrente à Av. Comendador A. ...	TE0622	Yarid Consultoria Imobi...
15	Distrito Industrial (Acesso pela Rod An...	AR0008	Forme Imóveis Jundiá
14	Av. Francisco Nobre, 550 - Medeiros	2409	Forme Imóveis Jundiá
13	Castanho, Frente p/ Rod. Presidente T...	AR0022	VMP Imóveis LTDA - ME
12	Estrada do Poste - Bairro do Poste (me...	AR0055	Alessandro P. R. de Oliv...
11	Próximo ao Reserva da Serra	AR0038	Arlan P. Leitão - ME
10	Av Marginal da Rod Dos Bandeirantes ...	AR0011	Forme Imóveis Jundiá
9	Ivoturucaia	AR0063	Zoom Negócios Imobili...
8	Vila Rio Branco (Próximo ao Maxi Sho...	AR0005	Terracima Consultoria e...
7	Av. Augusta Zorzi Bor	471986	Copette e Taboada Imó...
6	Distrito Industrial	6796	Leardi Imóveis Jundiá
5	Distrito Industrial	6792	Jamil Giacomello Imóveis
4	Jundiá Mirim	AR00012	Jamil Giacomello Imóveis
* 3	Vila Nova Jundiainópolis	TE0196	Bonafide Imóveis
2	Vila Comercial	TE0146	Modelo Imobiliária
* 1	Engordadouro	3172	Modelo Imobiliária
			Jamil Giacomello

582

Dado	Telefone	Área Total	Topografia	* Valor Total	Setor Urb...
35	11 944844041	45.164,0000	1	13.500.000,00	2
34	11 944844041	50.600,0000	1	15.000.000,00	2
33	11 33791040	45.164,0000	1	13.550.000,00	2
32	11 32091918	41.000,0000	1	14.760.000,00	3
31	11 33791040	76.336,0000	1	26.720.000,00	2
30	19 974020717	27.331,0000	1	5.900.000,00	2
29	11 44962080	20.154,0000	1	10.077.000,00	3
28	11 44962080	24.965,0000	1	14.979.000,00	3
27	19 38363233	78.320,0000	0	3.200.000,00	1
26	11 950200044	48.000,0000	1	6.750.000,00	2
25	19 45933063	106.034,0000	1	13.784.420,00	2
24	11 998827313	20.000,0000	0	500.000,00	1
23	19 993787844	39.207,0000	1	3.920.700,00	2
22	19 997363000	57.727,0000	1	7.500.000,00	2
21	11 963580081	107.628,0000	1	59.190.000,00	3
20	11 963580081	49.000,0000	1	17.150.000,00	3
19	11 970919100	33.983,0000	1	13.000.000,00	3
18	11 33791040	37.000,0000	1	11.100.000,00	2
* 17	11 33791040	318.778,0000	0	2.200.000,00	1
16	11 970919100	30.000,0000	0	1.600.000,00	2
15	11 970919100	73.856,0000	1	14.771.200,00	3
14	11 938056706	27.778,0000	1	13.889.130,00	3
13	11 45215266	25.700,0000	0	500.000,00	1
12	19 981354156	277.000,0000	0	10.000.000,00	1
11	11 970919100	290.400,0000	1	26.000.000,00	2
10	11 998002810	192.000,0000	1	9.000.000,00	1
9	11 963782024	110.870,0000	1	9.000.000,00	2
8	11 947187103	431.128,0000	1	130.000.000,00	3
7	11 944844041	539.035,0000	0	27.000.000,00	2
6	11 45211000	717.410,0000	0	3.344.550,00	1
5	11 45211000	652.980,0000	0	3.358.850,00	1
4	11 4302-7457	218.000,0000	1	212.000.000,00	3
* 3	11 3422-6954	100.000,0000	1	120.000.000,00	3
2	11 3422-6954	71.000,0000	1	100.000.000,00	3
* 1	11 4521-1000	3.800,0000	1	4.700.000,00	3

533

Dado	Valor Unit...
35	298,91
34	296,44
33	300,02
32	360,00
31	350,03
30	215,87
29	500,00
28	600,00
27	40,86
26	140,62
25	130,00
24	25,00
23	100,00
22	129,92
21	549,95
20	350,00
19	382,54
18	300,00
* 17	6,90
16	53,33
15	200,00
14	500,00
13	19,45
12	36,10
11	89,53
10	46,87
9	81,18
8	301,53
7	50,09
6	4,66
5	5,14
4	972,48
* 3	1.200,00
2	1.408,45
* 1	1.236,84

P

Resultados Estatísticos

Modelo

Avaliação de Jundiá

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 35 / 32

Total Variáveis / Consideradas = 5 / 4

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 10 - 0,9359175 / 0,7186639

Determinação = 10 - 0,8759417 / 0,5164779

R2 Ajustado = 10 - 0,8626497 / 0,4646719

Testes de Hipóteses

F Calculado = 65,9

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 65%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 93%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 0,51395

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

P

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Total	x^2	-3,98	0,04
Topografia	x	3,26	0,29
Setor Urbano	x^2	6,25	0,01
Valor Unitário	$\ln(x)$		

Função Estimativa

Modelo : Avaliação de Jundiá

Função Estimativa:

$$\begin{aligned} \text{Valor Unitário} = e^{(} \\ +3,216698156 \\ -3,413981548E-012 * \text{Área Total}^2 \\ +0,9704248335 * \text{Topografia} \\ +0,2364486093 * \text{Setor Urbano}^2) \end{aligned}$$

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	142649,0625	-3,98	-3,41398E-012	x ²	-8,11
Topografia	0,0000	3,26	+0,970425	x	163,91
Setor Urbano	2,1250	6,25	+0,236449	x ²	23,42
Valor Unitário	67,6902	T-Indep	+3,2167	ln(x)	

P

Análise de Sensibilidade

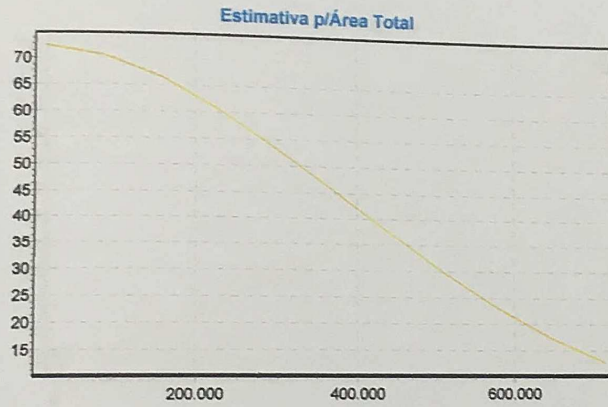
Modelo : Avaliação de Jundiaí

Variável: Área Total

Amplitude: de 20000 a 717410

Valor Médio: 142649

Valores Calculados: de 72,4608 a 12,5198



P

Análise de Sensibilidade

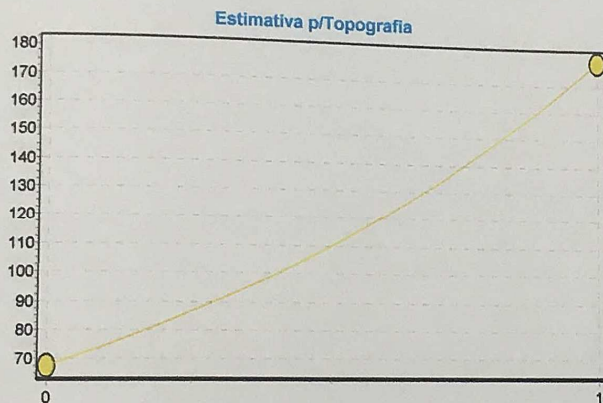
Modelo : Avaliação de Jundiáí

Variável: Topografia

Amplitude: de 0 a 1

Valor Médio: 0

Valores Calculados: de 67,6902 a 178,639



L
4

Análise de Sensibilidade

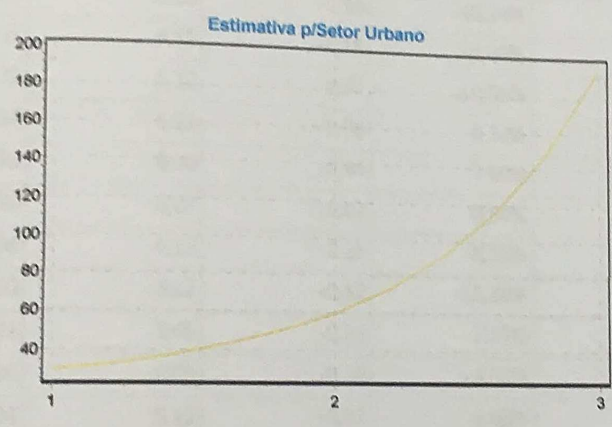
Modelo : Avaliação de Jundiaí

Variável: Setor Urbano

Amplitude: de 1 a 3

Valor Médio: 2,125

Valores Calculados: de 29,479 a 195,442



P

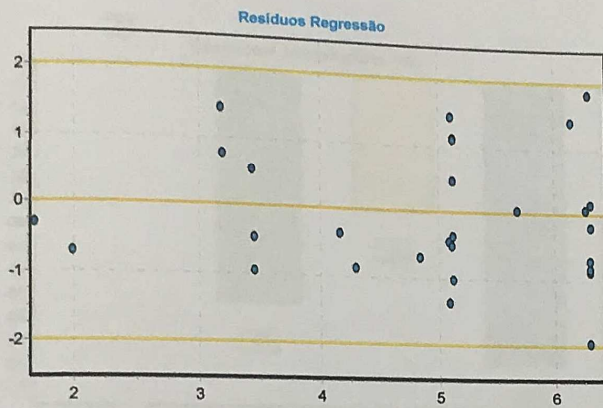
Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
2	7,25	6,29			
4	6,87	6,15	0,95	13,13%	3,93
5	1,63	1,99	0,72	10,56%	2,28
6	1,53	1,69	-0,36	-22,01%	-0,01
7	3,91	3,17	-0,15	-10,20%	-0,00
8	5,70	5,68	0,74	18,99%	0,11
9	4,39	5,09	0,02	0,49%	0,03
10	3,84	4,29	-0,69	-15,79%	-0,37
11	4,49	4,84	-0,45	-11,70%	-0,12
12	3,58	3,19	-0,35	-7,79%	-0,17
13	2,96	3,45	0,39	11,01%	0,05
14	6,21	6,31	-0,48	-16,27%	-0,05
15	5,29	6,29	-0,09	-1,57%	-0,23
16	3,97	4,15	-0,99	-18,84%	-1,55
18	5,70	5,12	-0,18	-4,60%	-0,04
19	5,94	5,12	0,57	10,09%	0,59
20	5,85	6,30	-0,36	-6,12%	-0,76
21	6,30	6,30	-0,44	-7,66%	-0,90
22	6,30	6,27	0,03	0,54%	0,08
23	4,86	5,12	-0,25	-5,23%	-0,17
24	4,60	5,12	-0,52	-11,34%	-0,31
25	3,21	3,45	-0,23	-7,23%	-0,02
26	4,86	5,09	-0,22	-4,66%	-0,15
27	4,94	5,12	-0,17	-3,61%	-0,12
28	3,71	3,43	0,27	7,49%	0,04
29	6,39	6,31	0,08	1,31%	0,21
30	6,21	6,31	-0,09	-1,59%	-0,23
31	5,37	5,13	0,24	4,54%	0,21
32	5,85	5,11	0,74	12,71%	0,83
33	5,88	6,30	-0,42	-7,19%	-0,86
34	5,70	5,12	0,57	10,13%	0,59
35	5,69	5,12	0,56	9,97%	0,58
35	5,70	5,12	0,57	10,07%	0,59

Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
2	1,85	8,83%	12,26%	
4	1,41	6,21%	7,14%	8,34%
5	-0,70	18,46%	1,75%	6,08%
6	-0,30	19,57%	0,33%	20,83%
7	1,44	1,81%	7,46%	22,30%
8	0,05	0,95%	0,01%	1,01%
9	-1,35	0,52%	6,51%	1,08%
10	-0,87	2,05%	2,74%	-0,32%
11	-0,68	0,35%	1,66%	1,96%
12	0,76	3,14%	2,11%	0,17%
13	-0,93	6,62%	3,15%	3,29%
14	-0,19	2,65%	0,12%	7,11%
15	-1,94	0,19%	13,47%	3,01%
16	-0,35	1,60%	0,45%	-1,68%
18	1,11	0,93%	4,47%	1,77%
19	-0,70	1,64%	1,79%	0,43%
20	-0,87	1,36%	2,72%	1,62%
21	0,06	3,07%	0,01%	1,17%
22	-0,49	0,01%	0,87%	3,51%
23	-1,01	0,20%	3,69%	-0,10%
24	-0,45	5,05%	0,73%	-0,28%
25	-0,44	0,01%	0,69%	5,67%
26	-0,34	0,00%	0,43%	-0,08%
27	0,54	2,60%	1,04%	-0,06%
28	0,16	3,48%	0,09%	2,82%
29	-0,19	2,65%	0,13%	3,96%
30	0,47	0,29%	0,80%	3,01%
31	1,44	1,36%	7,50%	0,22%
32	-0,82	1,45%	2,42%	0,49%
33	1,12	0,93%	4,51%	1,31%
34	1,10	0,90%	4,35%	0,43%
35	1,11	0,93%	4,45%	0,42%

P

Análise dos Resíduos

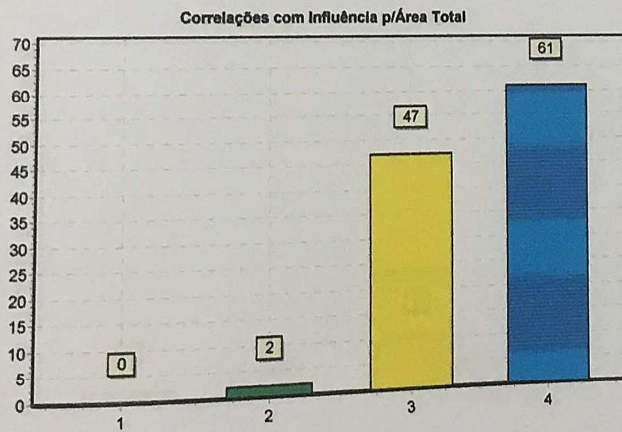
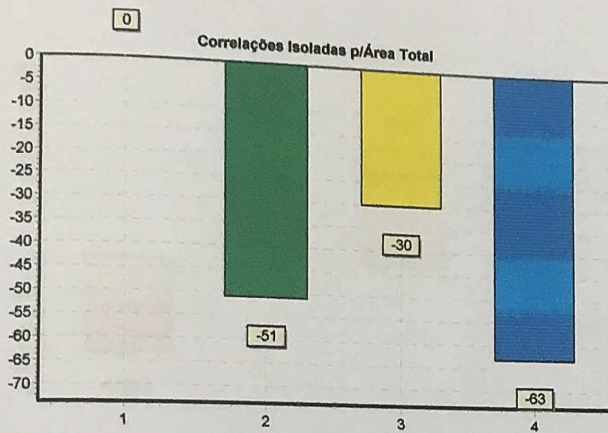
Modelo : Avaliação de Jundiá



P

Correlações Isoladas e com Influência

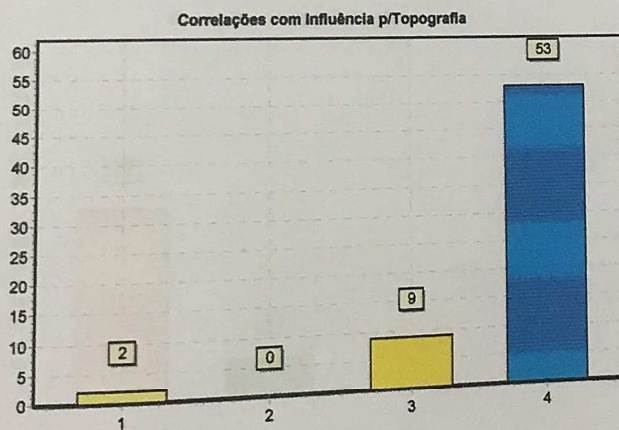
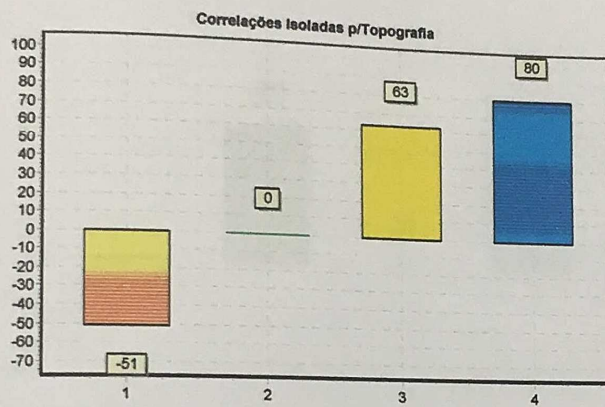
Modelo : Avaliação de Jundiá



P

Correlações Isoladas e com Influência

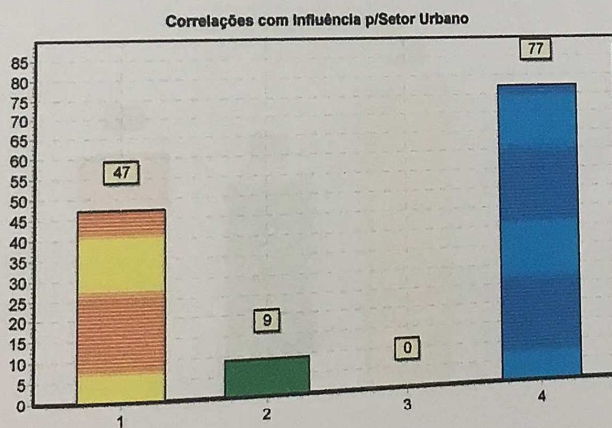
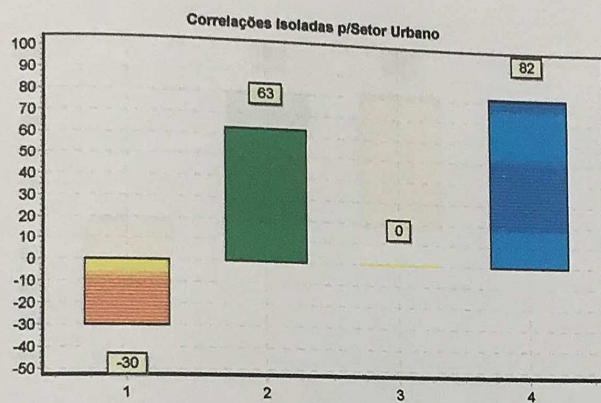
Modelo : Avaliação de Jundiá



P

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Avaliação de Jundiá

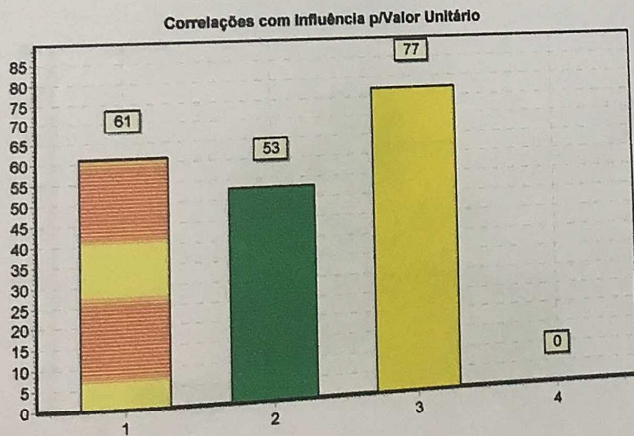
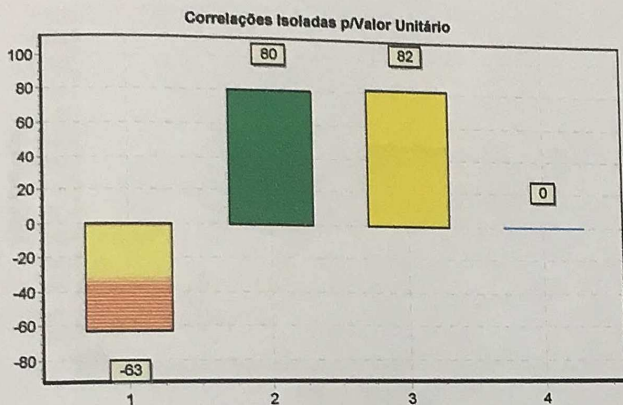


P

2
ef

Correlações Isoladas e com Influência

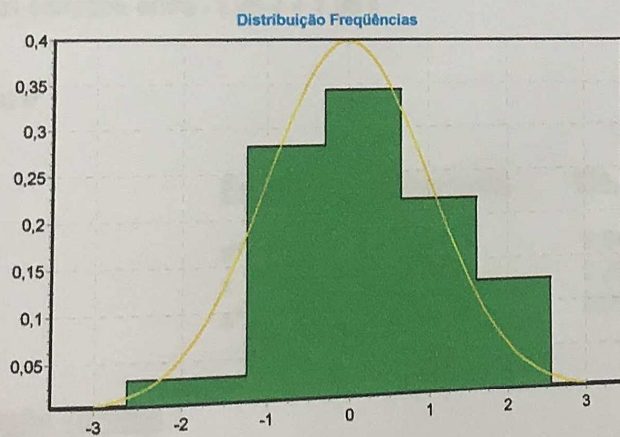
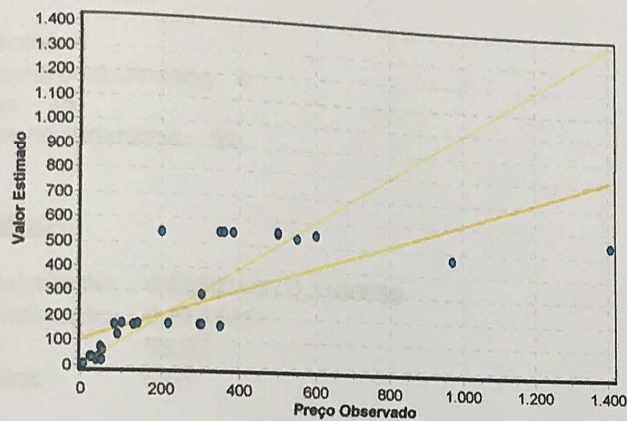
Modelo : Avaliação de Jundiá



P

Testes de Aderência

Modelo : Avaliação de Jundiáí



P

Modelo:

Avaliação de Jundiá

Data de Referência:

quinta-feira, 24 de janeiro de 2019

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 35
- Número de dados considerados: 32

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9359175 / 0,7186639
- Coeficiente Determinação: 0,8759417
- Fisher-Snedecor: 65,90
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 65% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	x ²	-3,98	0,04
• Topografia	x	3,26	0,29
• Setor Urbano	x ²	6,25	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = e⁺(+3,216698156 -3,413981548E-012 * Área Total² +0,9704248335 *
Topografia +0,2364486093 * Setor Urbano²)

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Total		0,02
• Topografia	-0,51	0,47
• Setor Urbano	-0,31	0,60
• Valor Unitário	-0,63	

• $\log_2 8$	3.00	3.00
• $\log_2 16$	4.00	4.00
• $\log_2 32$	5.00	5.00
• $\log_2 64$	6.00	6.00

P

Modelo:

Avaliação de Jundiaí

Data de Referência:

quinta-feira, 24 de janeiro de 2019

Informações Complementares:

Logradouro: AV. Comendador Antônio Borim, 6408
Complemento: Clube Caxambu

Bairro: Caxambu

Município: Jundiaí UF: SP

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total = 84.064,3900
- Topografia = 1
- Setor Urbano = 1

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio =
- Mínimo IC =
- Máximo IC =
- Valor Total
- Médio = 62,50
- Mínimo IC (25,26%) = 46,71
- Máximo IC (33,81%) = 83,63

2019

533

Ano: 2018

Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total
Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total

- 1.334,45
- 1.338,24
- 1.337,98
- 1.340,97
- 1.348,41
- 1.356,94
- 1.361,56
- 1.365,94
- 1.365,56
- 1.367,59
- 1.371,45

Índice	Var% Mês	Índice	
		Acum. Ano%	Acum. 12 meses%
192,000	0,39%	0,39%	2,97%
192,550	0,29%	0,68%	3,23%
192,510		0,66%	3,15%
192,940	0,22%	0,88%	3,50%
194,010	0,55%	1,44%	3,02%
195,240	0,63%	2,09%	3,03%
195,900	0,34%	2,43%	3,34%
196,530	0,32%	2,76%	3,55%
196,480	-0,03%	2,73%	3,25%
196,770	0,15%	2,89%	3,20%
197,320	0,28%	3,17%	3,46%

informações: economia@secovi.com.br



FOTOGRAFICO

532

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

ANEXO

FOTOGRAFICO

AVISOS IMPORTANTES

O IPTU tem sua cobrança prevista no art.104 do Código Tributário Municipal (LC 460/2008 e suas alterações). Manter o cadastro atualizado e obrigação do contribuinte. As informações sobre a documentação necessária estão disponíveis no site da Prefeitura de Jundiaí: jundiai.sp.gov.br (Opção: Serviços ao Cidadão).

Serviços como atualização do endereço de entrega das correspondências e dos carnês, emissão de 2ª via das guias para pagamento, multa de débitos de anos anteriores, certidões diversas, entre outros, também estão disponíveis no site da Prefeitura

O pagamento dos tributos do exercício, até o vencimento, poderá ser feito:

- Na rede bancária;
- Nas casas lotéricas (até o valor de R\$ 1.000,00);
- Nas agências dos Correios (até o valor de R\$ 500,00);
- Em outros Municípios, exclusivamente na rede bancária.

Taxa de Coleta de Lixo - artigo 251 do Código Tributário Municipal (LC nº 460/2008 e suas alterações). O custo despendido com a coleta de lixo - R\$ 53.062.355,15 - será dividido proporcionalmente às áreas construídas dos bens imóveis, situados em locais que se dê a atuação do serviço prestado.

Em caso de dúvidas, entre em contato:
 Divisão de Cadastro Imobiliário (IPTU): 4589-8722/8723 ou iptu@jundiai.sp.gov.br
Central de Cobrança da Prefeitura: 4589-8706/8707/ 4230-1881
 Poupatempo Jundiaí: 0800 772 3633

**COM O PAGAMENTO DO SEU IPTU EM DIA, VOCÊ AJUDA
 A CONSTRUIR UMA CIDADE MELHOR**

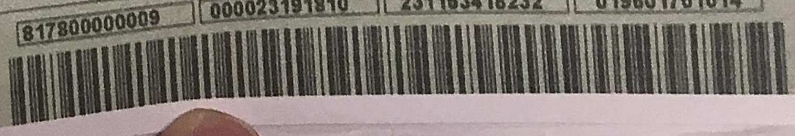
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ									
UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO									
EXERCÍCIO			Nº DE SÉRIE			PARCELAS		EMISSÃO	Nº DO CONTRIBUINTE
2018			230.195			10		02/01/2018	60.026.0013
COMPROSSÁRIO									
ENDEREÇO DE ENTREGA									
AV. CDOR. ANTONIO BORIN, 6408 LT. CAXAMBU 13218-566 JUNDIAÍ/SP									
TERRENO M2									
CONSTRUÇÃO M2									
COD. M2 TERRENO									
VALOR M2 TAXA DE LIXO - R\$									
VALOR M2 TAXA DE LIXO - R\$									
VALOR M2 CONSTRUÇÃO - R\$									
VALOR VENAL IMÓVEL - R\$									
VALOR VENAL TERRENO - R\$									
VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$									
IMPOSTO PREDIAL - R\$									
IMPOSTO TOTAL (IPTU) - R\$									
VALOR TOTAL DE TRIBUTOS - R\$									
VALOR COMPENSAÇÃO - R\$									
VALOR DA PARCELA - R\$									
1ª PARC. ÚNICA - R\$			2ª PARC. ÚNICA - R\$			3ª PARC. ÚNICA - R\$		VALOR DA PARCELA - R\$	
11.484,02			11.604,90			11.725,79		1.208,84	

CONTRIBUIÇÃO VOLUNTÁRIA DA CULTURA - Parcela Única
 Lei 8.507, de 13 de outubro de 2015 - Valor mínimo de R\$ 10,00 (dez reais)
 Para incentivo de atividades culturais e artísticas

CONTRIBUINTE				CONTRIBUINTE		TRIB.	
SOCIETUDE ESPORTIVA CAXAMBU				60.026.0013		1534	
COMPROSSÁRIO				SÉRIE		EXERCÍCIO	
				230.196		2018	
VENCIMENTO				PARCELA		VALOR	
31/12/2018				CONTRIB.			
CONTRIBUINTE				CONTRIB.			
SOCIETUDE ESPORTIVA CAXAMBU				230.196		1534	
COMPROSSÁRIO				PARCELA		VALOR	
				31/12/2018			

CONTRIBUIÇÃO VOLUNTARIA PARA A CULTURA
 Por meio deste boleto, você contribui para projetos na área cultural da nossa cidade. Sua contribuição será depositada no Fundo Municipal de Cultura e beneficiará diretamente entidades e coletivos de cultura de Jundiaí - Lei 8.507/2015.
 Mais informações no verso. O pagamento é voluntário, a partir de R\$ 10,00.

817800000009 000023191810 231153418232 019601701014



534
Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



535

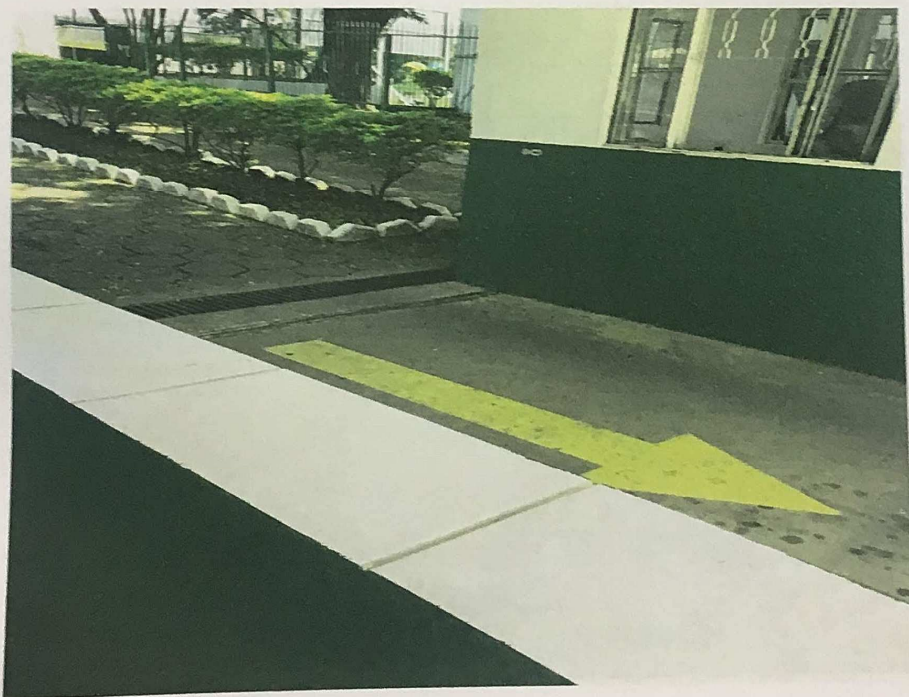
Márcia Pasqualotti Barbin Torelli
Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

L
et

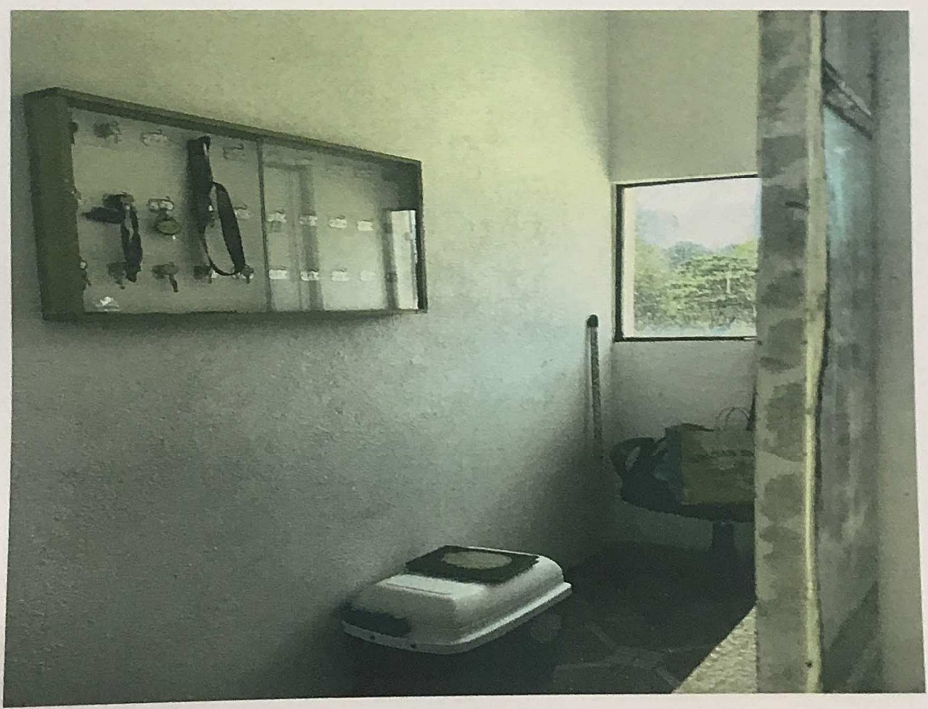


536
Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



V
uf



P

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

L
uf



P

539

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

L
uf



D

540

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

L
4



P

543
Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

L
uf



D

542

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

2
27



P

543

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

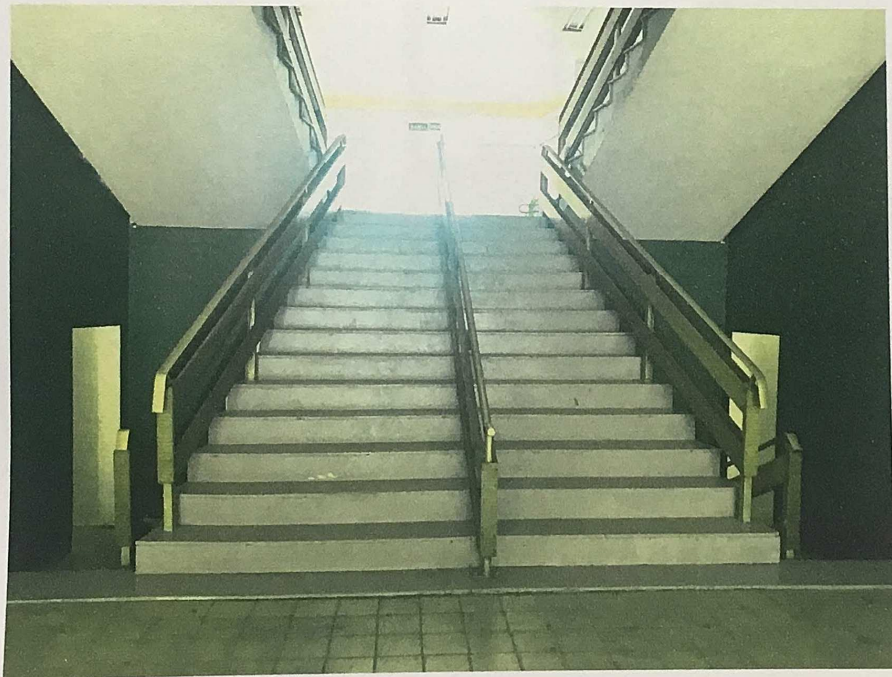
L
uf



P

544
Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



545

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

L
uf



D

546

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

L
uf



e)

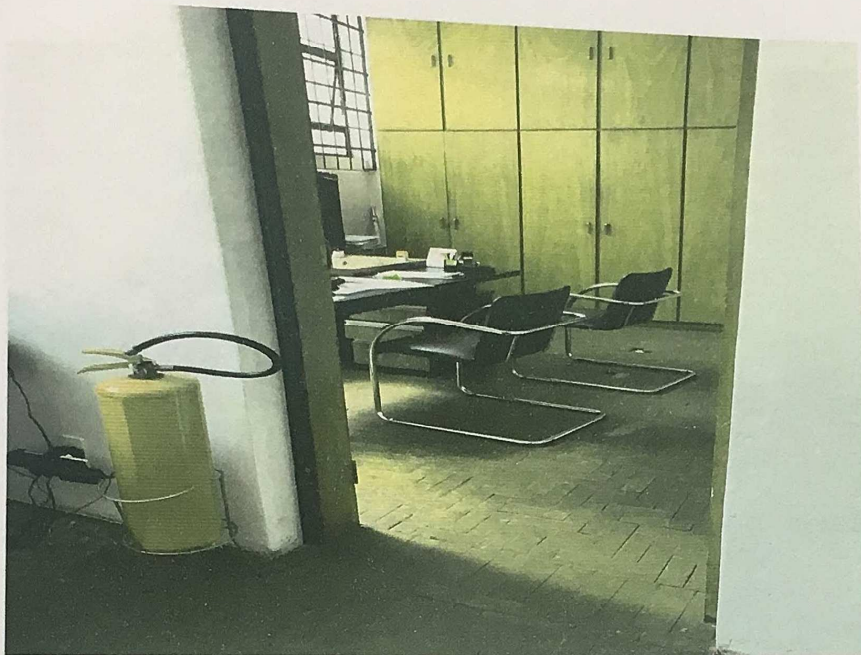


or

P

547
Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



548

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

V
uf



e)

in

P

549

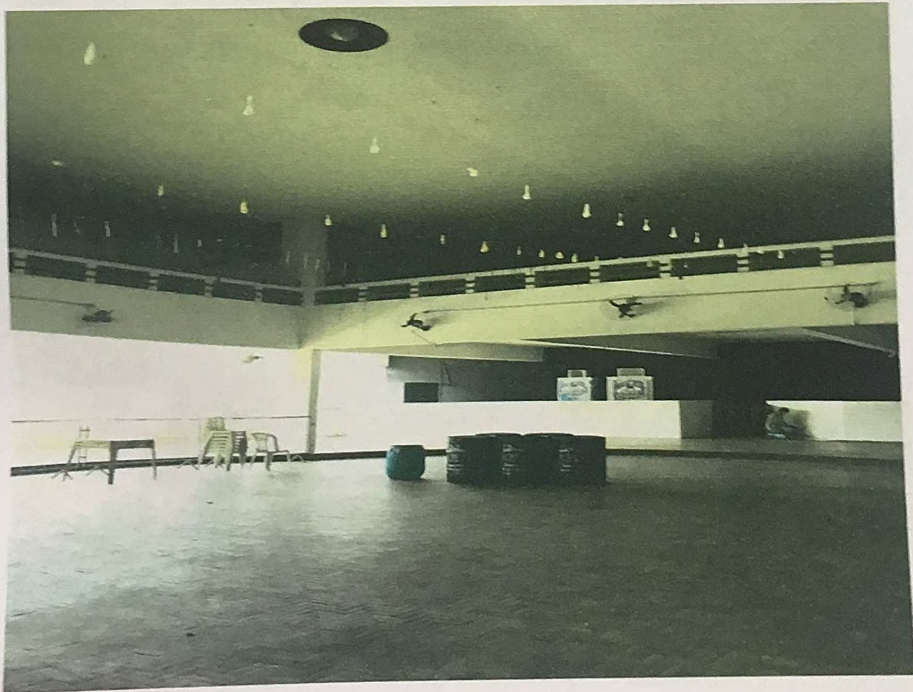
Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

L
et



e)



m

P

550

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

L
uf



e)



m

D

553

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

2
uf



(e)



ur

D

552

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

✓
uf,



u



u

P

553

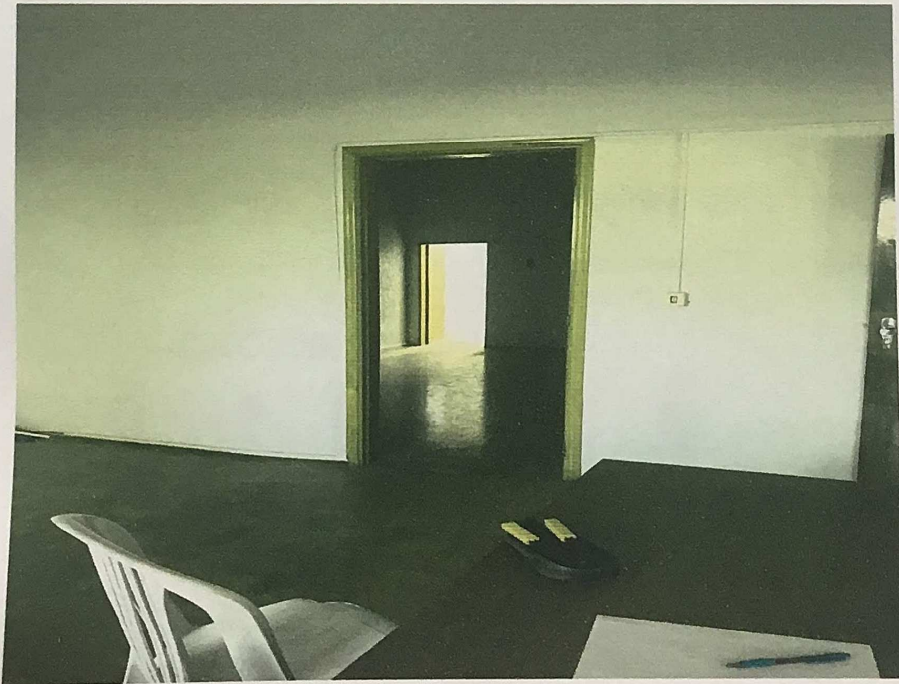
Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

2
1/1
)



(4)



in

D

554
Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



2
2/1
3

34)

er

P

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

555

✓
uf
o



84)



in

P

556

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



L
uf
O

84)

in

D

557

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

L
uf

80

-

584)



r
(

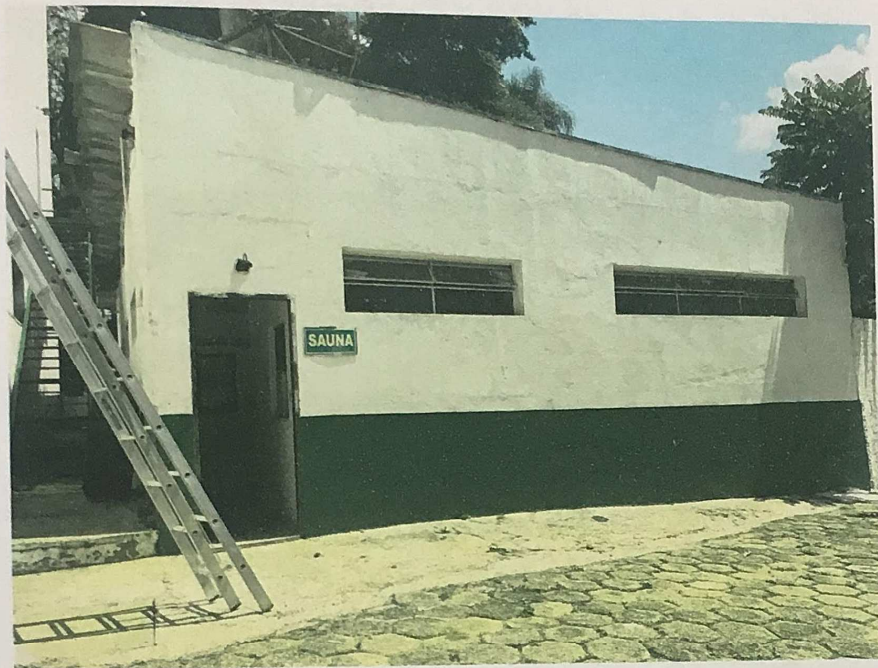
un

,

P

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



L
ef

,80

f

086

r
l

w

,

D

559

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

2
uf

380

7

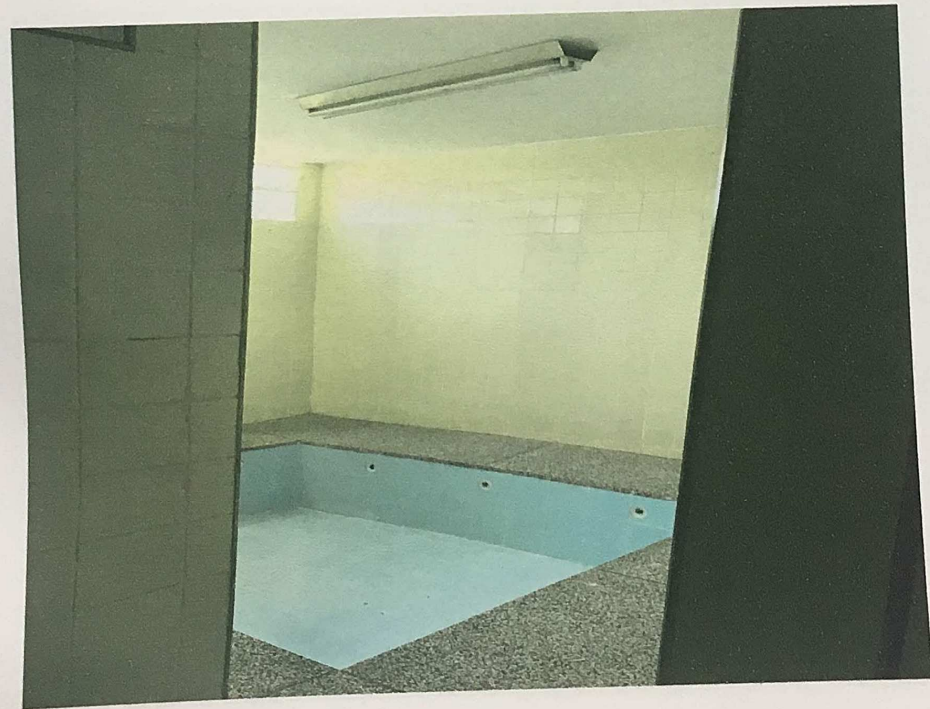
084

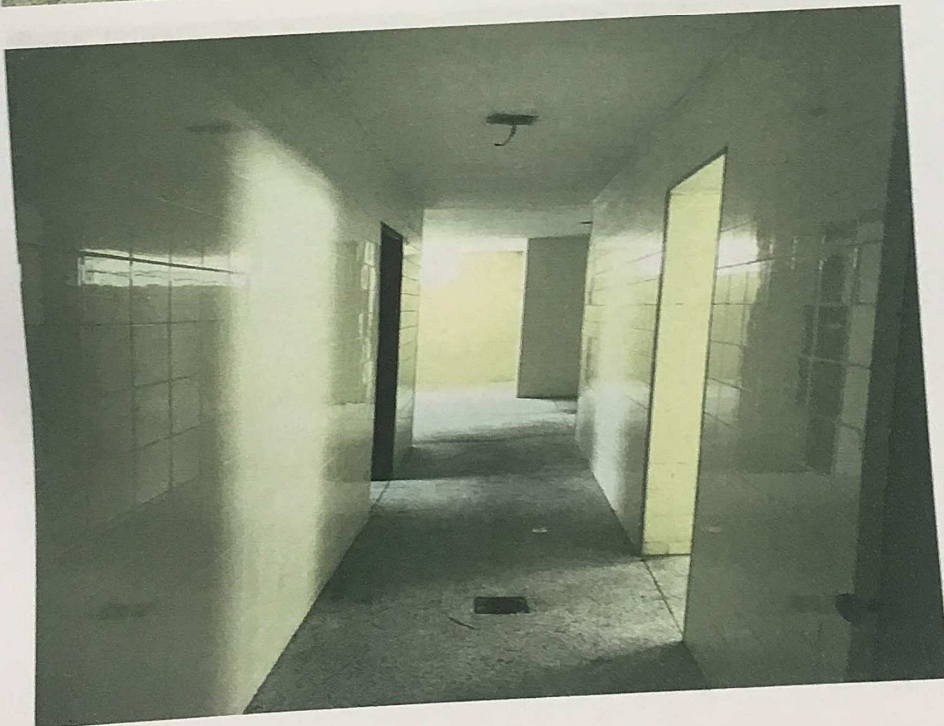
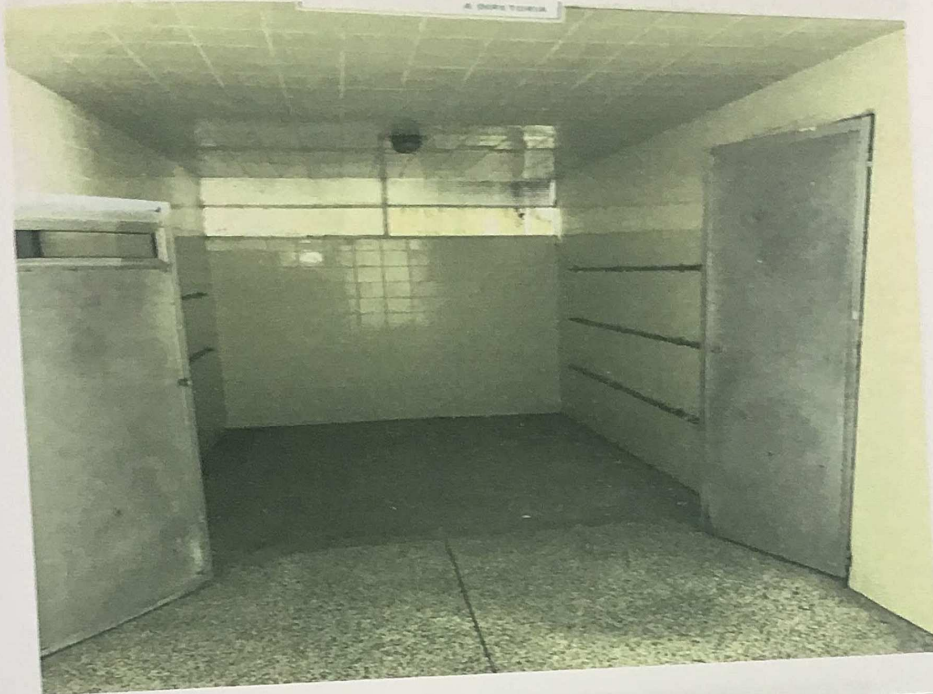
1
1

kur

2

P





✓
✓

380

7

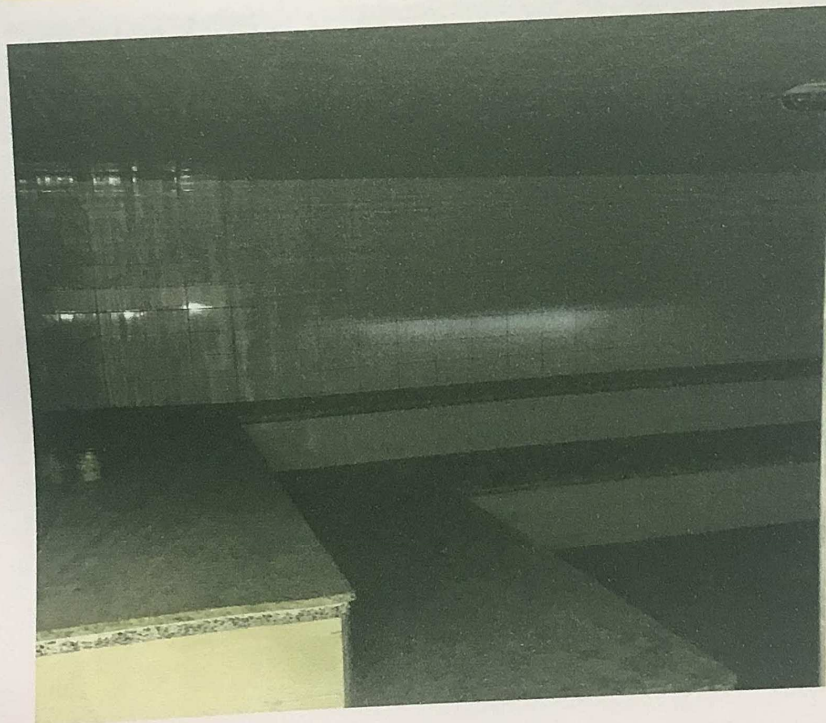
3084

✓
✓

200

✓

D



2
et

380

57

5086

200

2

D



2
et

238

57

:507

lu

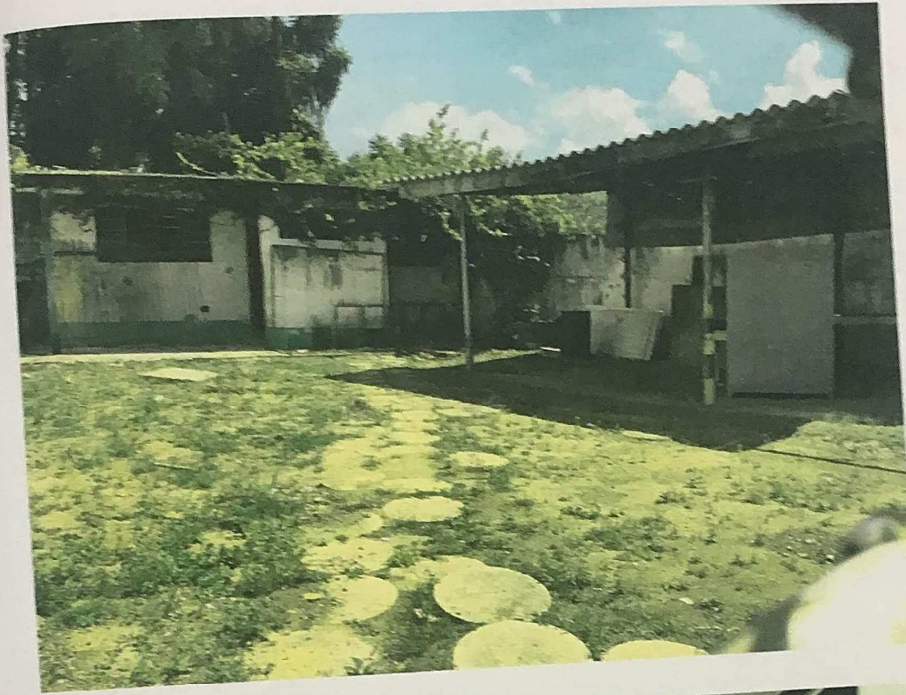
P

563

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

L
et



u380

57

15080

lun

D

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



P

565

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



2
et

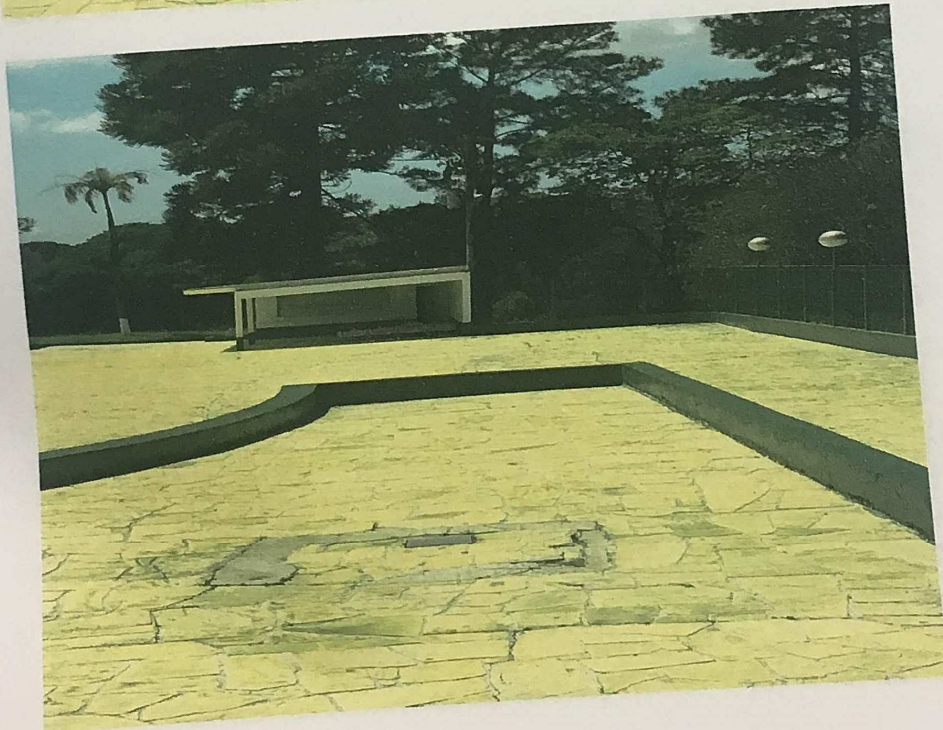
713

757

750

lu

D



2
et

700

95

750

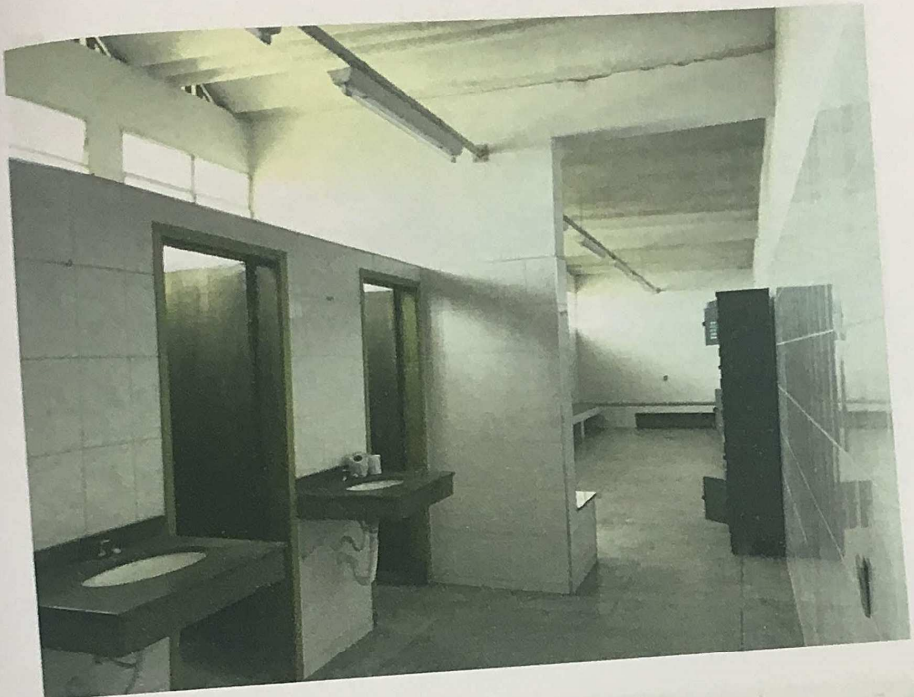
D

567

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

2
2/



750

1
957

750

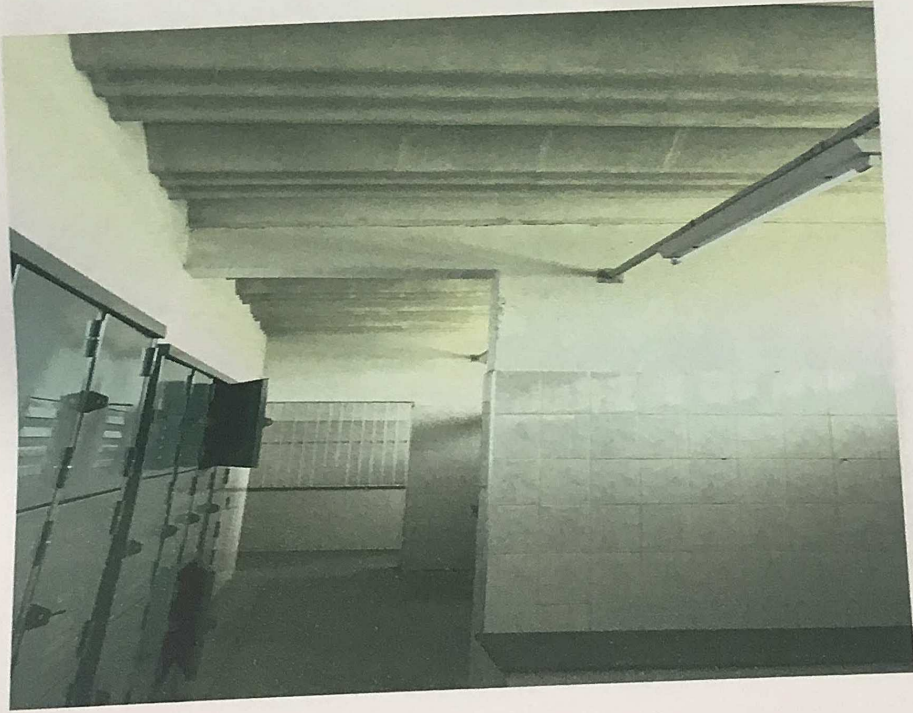


lu
/

P

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 289 990



L
f

Rev
2
195-

750

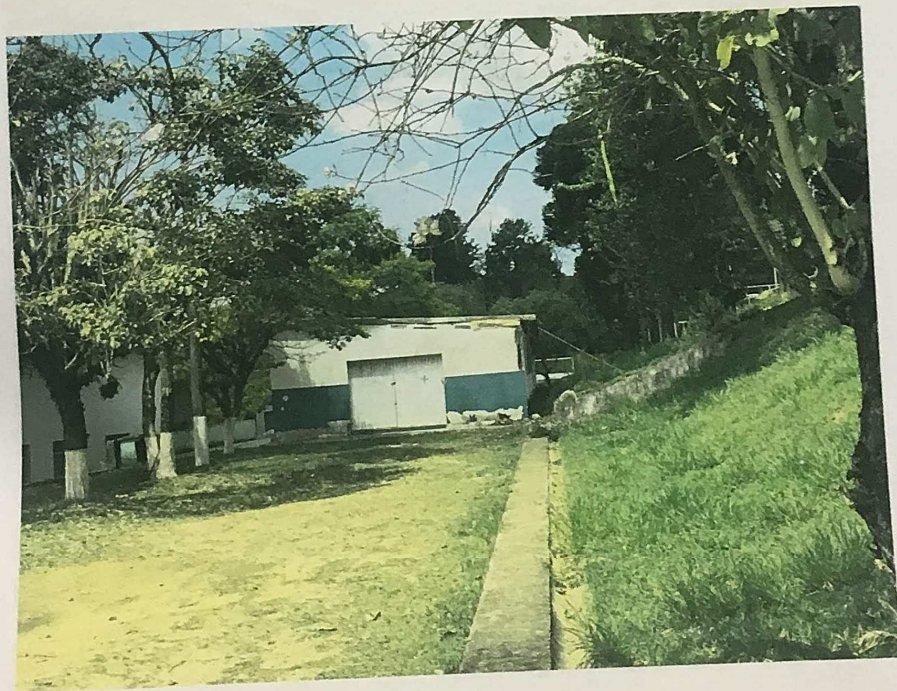
relu
~

D

569

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



flu
195

675

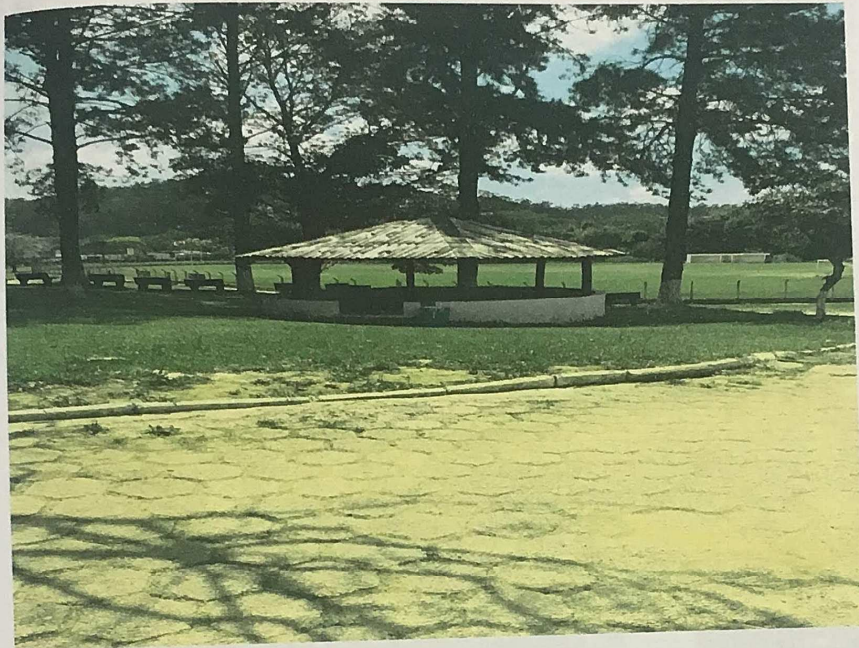
ide
~

D

570

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

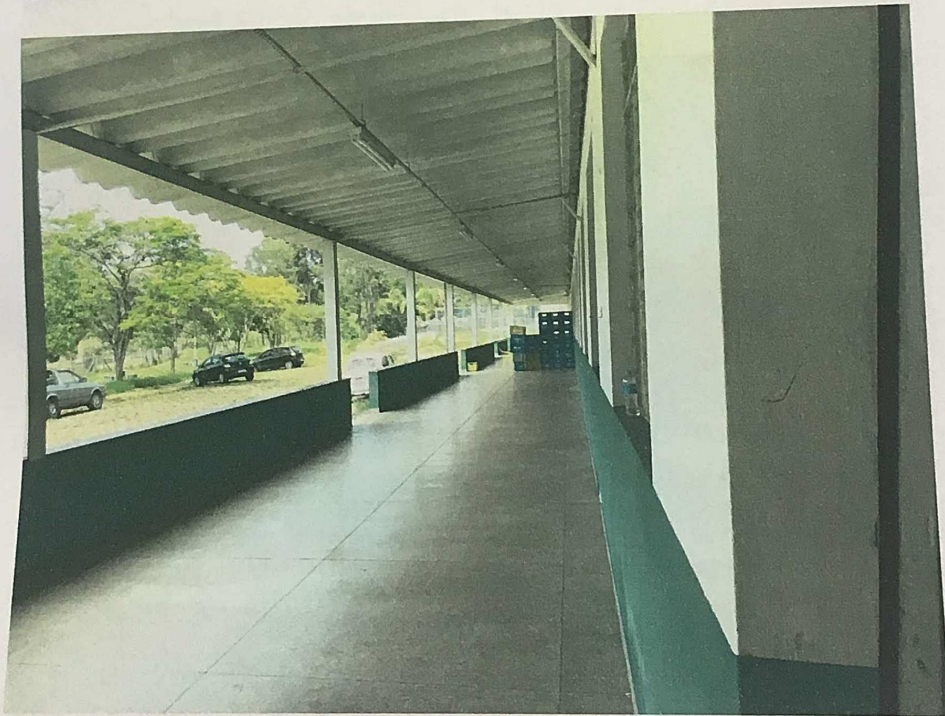


Rev
de
195

675

ide

D



572

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



30

5084)

reclamar

P

573

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



30

084)

deu
↳

P

574

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



084)

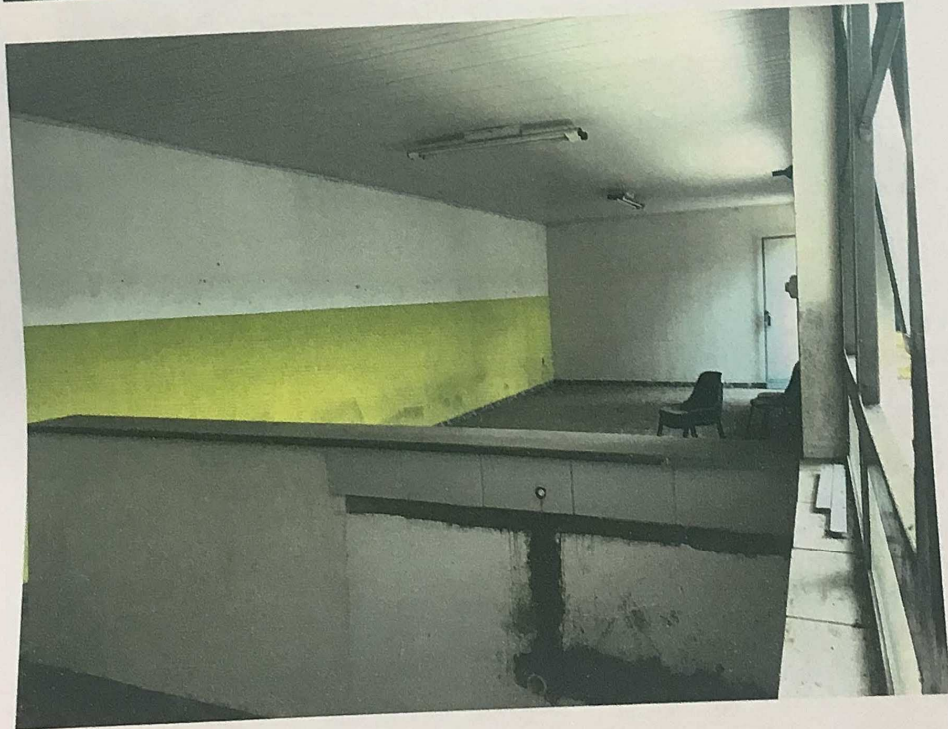
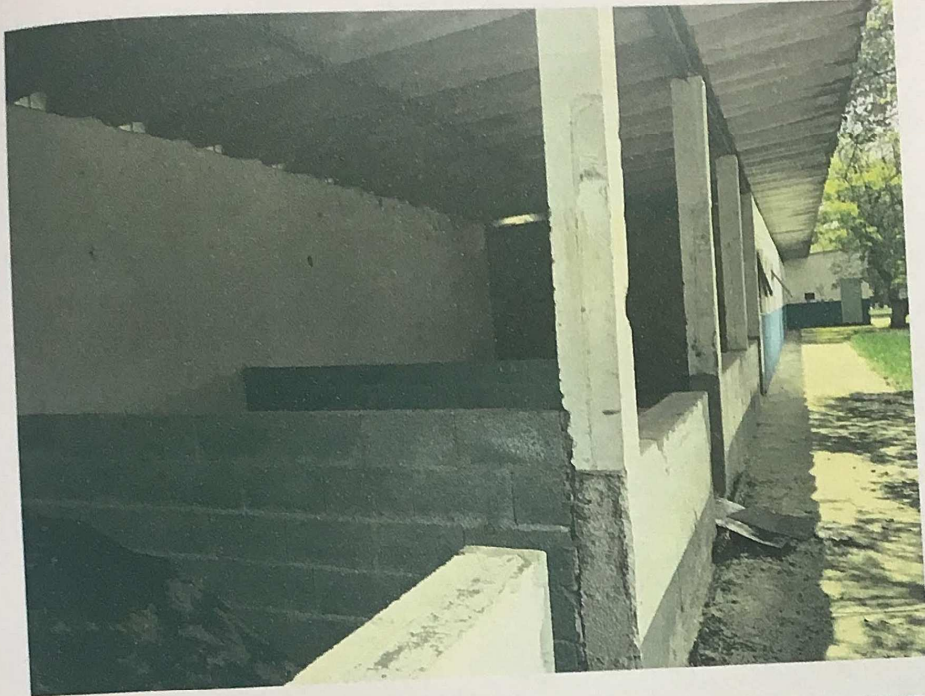
duin

D

575

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



70380

457

7508

du
~

D

576

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



ru 38
2
1957

7508

dui
~

D

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



2
4

Ru 38

1957

7502

ndu
l

D

578

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

ANEXO

DE

LOCALIZAÇÃO

L
it

Fu 380

1957

75080

idun
L

D

2
ef

Ru 38

el
31957

d. 7507

inclu
el

P

